

# Commune d'EPIAIS-RHUS

---

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

---

### DOSSIER APPROBATION 2 - PADD

ARRET PROJET

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du conseil municipal

APPROBATION

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du conseil municipal



Novembre 2017

Sorepa - ZI du Haut Villé  
Rue Jean-Baptiste Godin  
60 000 BEAUVAIS  
Tél : 03.44.48.26.50  
Fax : 09.72.13.45.65

## Sommaire

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	3
B. Rappel des enjeux du diagnostic .....	4
C. Rappel des invariants .....	8
D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles .....	10
E. Les orientations générales du PADD .....	17

## A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.
- Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

### → Le contexte législatif

Ce sont principalement les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous et il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

## B. Rappel des enjeux du diagnostic

Des constats établis dans le diagnostic, rappelés ci-dessous, émergent des enjeux propres au territoire communal. C'est sur ces bases que la commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs.

<u>THEMES</u>	<u>CONSTATS</u>	<u>ENJEUX</u>	<u>MOYENS ET METHODES ENVISAGEABLES</u>
<b><u>CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES</u></b>	Attractivité de la commune. Vieillesse modérée de la population.	Contrôler l'accroissement de la population. Prendre en compte le vieillissement de la population dans le projet communal.	Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins.
<b><u>CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES</u></b>	Offre d'emplois proportionnelle à la taille de la commune (53 emplois). Une majorité d'actifs qui travaillent sur d'autres communes de la région.	Maintenir la part des emplois sur la commune.	
<b><u>CARACTERISTIQUES SUR L'HABITAT</u></b>	Demande en logements (entre 33 et 46 logements d'ici à 2030 pour le maintien et la croissance de la population).		Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins dans les dents creuses et en réhabilitation des corps de fermes.
<b><u>APPROCHE FONCIERE DES BESOINS</u></b>	Des disponibilités de renouvellement en dents creuses et dans la réhabilitation des corps de ferme sont présentes sur la commune.	Développer les opportunités de comblement de dents creuses et de réhabilitation des corps de ferme. Favoriser la réutilisation du foncier.	Ouvrir de nouveaux secteurs d'urbanisation (dents creuses et réhabilitation des corps de fermes) tout en préservant l'identité rurale de la commune. Définir des mesures favorisant l'utilisation du foncier (à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment). Identifier individuellement dans le dispositif réglementaire les corps de fermes ou bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et

			pouvant à ce titre faire l'objet d'un changement de destination tout en restant en zone agricole (ces bâtiments seront vraisemblablement ceux délaissés ou susceptibles de l'être à court terme).
<b><u>DEPLACEMENTS</u></b>	Deux routes départementales (RD64 et RD22), deux principaux axes de traversée du bourg, 2 lignes de bus, un chemin de GR, de multiples chemins piétons.	Liaisonner les quartiers, en s'appuyant notamment sur les connexions possibles (impasses, sentes piétonnes). Régler le problème du stationnement route de Normandie.	Imposer un mode de réalisation du stationnement (aménagement des places de stationnement au sein de la propriété lorsque c'est possible).
<b><u>EQUIPEMENTS</u></b>	Panel d'équipements proportionnel à la taille de la population (mairie, foyer rural, école, aire de jeux, bibliothèque, atelier municipal,...).	Maintenir une offre d'équipements au regard des exigences démographiques. Poursuivre les démarches qualitatives, type Eco-Ecole.	
<b><u>MILIEU PHYSIQUE - TOPOGRAPHIE</u></b>	Une différence d'altitude relativement importante au sein de la commune.	Intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme.	Prendre en compte les incidences de la topographie en termes de ruissellement des eaux.
<b><u>MILIEU PHYSIQUE - GEOLOGIE</u></b>	Risques naturels : mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines. Deux Plans de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain (PPRn) ont été prescrits sur la commune.	Prendre en compte et prévenir les risques naturels au sein du PLU.	Intégrer les plans de prévention des risques.
<b><u>MILIEU PHYSIQUE – L'EAU SUR LE TERRITOIRE</u></b>	Pas de Plans de Prévention des Risques Inondation. Nappes sub-affleurantes au niveau du hameau de Rhus. 15 hectares de zones à dominante humides.	Préserver et valoriser la ressource en eau (zones à dominante humides notamment). Prendre en compte et prévenir les risques naturels au sein du PLU.	
<b><u>MILIEU PHYSIQUE – LES RISQUES INDUSTRIELS</u></b>	Risque de Transport de Matières Dangereuses. 1 ancien site industriel ou d'activités de	Prendre en compte et prévenir les risques technologiques au sein du PLU.	Intégrer une disposition au règlement sur les zones de carrière, du type : « A l'intérieur de ces zones à risques, le

	<p>service encore en activité (garage Expert-Auto).</p> <p>Plusieurs carrières souterraines abandonnées.</p> <p>Pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).</p>		<p>constructeur devra prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions ».</p>
<b><u>PATRIMOINE NATUREL ET BIOLOGIQUE</u></b>	<p>Des massifs boisés supérieurs à 1 hectare recensés au titre de la trame verte.</p> <p>Une zone à dominante humide de 15 hectares au nord.</p> <p>Une variété d'habitats.</p> <p>Des mesures de protection du patrimoine naturel.</p>	<p>Préserver l'identité des caractéristiques naturelles de la commune.</p> <p>Préserver la diversité des habitats (boisements, haies, prairies, milieux humides, pelouses calcicoles, jardins,...).</p>	<p>Prendre en compte réglementairement les mesures du patrimoine naturel dans le projet communal et notamment sur la constructibilité de la commune (site classé, site inscrit).</p> <p>Intégrer les notions de trame verte et bleue dans le projet communal.</p> <p>Mettre en place une protection des éléments remarquables du patrimoine paysager (bois, haies, vallée du Sausseron,...) par une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° ou celle au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.</p>
<b><u>PATRIMOINE PAYSAGER</u></b>	<p>Des espaces de respiration au sein de la trame bâtie.</p> <p>4 entrées de ville identifiées.</p> <p>Un territoire majoritairement agricole.</p>	<p>Valoriser la présence des espaces verts.</p> <p>Préserver et valoriser le potentiel paysager de qualité : certains boisements, prairies, pâtures, jardins, potagers,...</p> <p>Mettre en œuvre une intégration paysagère des entrées de ville recensées.</p> <p>Maintenir les vues vers les grands espaces agricoles.</p>	<p>Définir des mesures favorisant la valorisation des espaces de respiration.</p> <p>Protéger les espaces verts emblématiques (espaces boisés classés ou protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme).</p>
<b><u>PATRIMOINE AGRICOLE</u></b>	<p>27 exploitants cultivent des parcelles sur le territoire, dont 3 ayant leur siège d'exploitation sur la commune.</p>	<p>Maintenir les exploitations agricoles sur la commune.</p>	<p>Classer les espaces agricoles en zone A et leur attribuer un règlement spécifique.</p>

	La polyculture et la culture maraîchère prédominent.		Protéger les corps de fermes remarquables par une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.
<b><u>PATRIMOINE BATI</u></b>	Deux sites classés monuments historiques : l'église et le site archéologique gallo-romain. D'autres édifices patrimoniaux remarquables sont présents sur la commune.	Protéger les abords des monuments historiques.	Appliquer la réglementation en vigueur propre aux monuments historiques dans les zones correspondantes. Protéger les autres édifices patrimoniaux de qualité par une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

## C. Rappel des invariants

### → Les contraintes et intangibles

Si le territoire d'Epiais-Rhus semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitant sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocation, de risque, d'objectifs communaux et supra-communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune d'Epiais-Rhus, les invariants sont constitués par les éléments suivants :

- L'espace agricole
- La zone d'intérêt paysager prioritaire, sur toute la commune, dans le cadre de l'adhésion de la commune à la charte du Parc Naturel Régional du Vexin français
- Les deux sites d'intérêt écologique prioritaire ou important sur le hameau de Rhus, dans le cadre de l'adhésion de la commune à la charte du Parc Naturel Régional du Vexin français
- L'arrêté de protection de biotope « Ru de Theuville » au niveau du hameau de Rhus
- Le site inscrit (toute la commune) et le site classé (toute la commune hors bourg)
- Le réseau hydrographique
- Le sens de ruissellement des eaux (village construit au sommet du coteau de la vallée de l'Oise)
- La bande inconstructible de 50 mètres autour des lisières
- Les risques
  - remontées de nappes (hameau de Rhus et sud de la commune)
  - argiles : aléa fort autour du village
  - les deux plans de prévention des risques (PPR) mouvement de terrain (effondrement, et tassements différentiels)
  - le risque de Transport de Matières Dangereuses (transport d'hydrocarbures – réseau Trapil)
  - la présence de 4 anciens sites industriels ou d'activités de service, dont 1 encore en activité (garage automobile de la société Commere)
- Les périmètres de protection des monuments historiques
- Le réseau de transport, constitué par la RD64 et RD 22, et les zones de nuisances sonores (RD 22)



### → **Les objectifs supra-communaux**

Au-delà des contraintes physiques, naturelles et géographiques qui conditionnent le développement urbain communal, il convient également de noter qu'Epiais-Rhus s'inscrit dans différentes échelles territoriales et dans différents périmètres institutionnels qui impliquent la prise en compte ou la compatibilité avec des documents de programmation et de planification stratégique supra-communaux.

Les objectifs supra-communaux pour la commune d'Epiais-Rhus sont les suivants :

- Les objectifs du SDRIF 2030 :
  - Dans les espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune est attendue une densité moyenne au-moins égale à 35 logements / ha.

### → **Les secteurs de projets communaux**

La commune présente sur son territoire ou à proximité, des espaces à enjeux porteurs d'un développement potentiel ou avéré :

- Projet d'équipement (au nord de l'école)

## D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

### → Construction du projet communal

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

- Combien d'habitations à l'horizon 10-15-20 ans ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- Une croissance démographique, ralentie depuis 1999
- Une progression du nombre de logements
- Une baisse constante de la taille des ménages

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte règlementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal a permis d'interroger la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant et ceux situés dans les secteurs d'extension urbain.

Ainsi, ont été distinguées :

- **Les dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties, classées en zone urbaine (UA, UH au POS),
- Les terrains dont les caractéristiques permettent une **division parcellaire** (accès à une voirie existante, surface importante, présence des principaux réseaux,...),
- Les **corps de ferme** pouvant faire l'objet de réhabilitation,
- Les parcelles inscrites dans **des zones d'urbanisation future** dans le POS en vigueur (NA) ou dans de nouvelles zones d'extension.

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements d'Epiais-Rhus vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

### → Estimation des besoins en logements

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance de la population, qu'il serait **nécessaire d'édifier entre 33 et 46 logements d'ici 2030**, soit environ 2,8 logements par an pour atteindre le seuil des 746 habitants.

### → Estimation des besoins en surfaces

Au regard du calcul développé dans le diagnostic sur les densités résidentielles actuelles dans la trame urbaine d'Epiais-Rhus et dans un objectif de diminution de la consommation des terres agricoles, il a été choisi une hypothèse de **20 logements à l'hectare pour les futures constructions**.

Ainsi, pour réaliser entre les 33 et 46 logements à l'horizon 2030, entre 1,7 et 2,3 hectares seront nécessaires, à trouver en dents creuses principalement ou dans des secteurs de division foncière.

<b>Hypothèses</b>  (base recensement INSEE en vigueur de 2010 : 645 habitants)	<b>Projet communal</b>  <b>Hypothèse basse</b>  (taux de desserrement : 2,64)	<b>Projet communal</b>  <b>Hypothèse haute</b>  (taux de desserrement : 2,5)
Population 2030	746	746
Nombre d'habitants supplémentaires	+ 94	+ 94
<b>Besoins en logements</b>	<b>33</b>	<b>46</b>
<b>Surface nécessaire en ha</b>  Densité moyenne de 20 log/ha	<b>1.7</b>	<b>2.3</b>

L'objectif de la commune est d'optimiser les densités dans les zones déjà construites afin d'éviter les extensions de l'urbanisation, et de rester en dehors du périmètre formé par le site classé.

## → Estimation des surfaces disponibles

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements a mené à l'évaluation suivante

### 1/ Dans les zones urbaines

Dents creuses (secteurs verts sur la carte n°2) : **1,18 ha**, soit une **capacité de 19 logements**.

N° du potentiel foncier (voir carte n°2)	Surfaces (en ha)	Capacité de logements
2	0.67	13
5	0.11	2
6	0.19	2
8	0.21	2
<b>TOTAL</b>	<b>1.18</b>	<b>19</b>

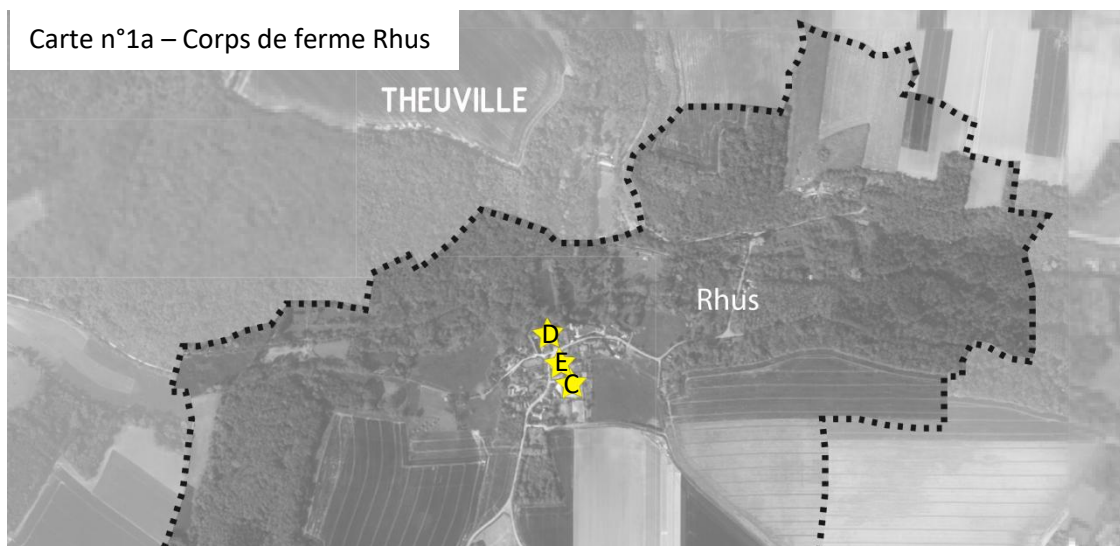
Divisions parcellaires envisageables (secteur marron sur la carte n°2) : 4 ha. Cependant, la rétention foncière sur ce secteur est importante. C'est pourquoi, il est difficile de préjuger de l'opérationnalité des terrains. Néanmoins, des investigations ont montré qu'il pouvait être prévu dans ce secteur la réalisation **d'une vingtaine de logements**. La densité plus faible sur le secteur est liée aux contraintes de ruissellement dont il fait l'objet. De plus, des logements y sont déjà implantés.

Corps de ferme : De nombreux corps de ferme sont présents sur le territoire communal. Le projet communal vise à accompagner la réhabilitation de certains de ces corps de ferme (voir carte n°1), dans un souci de mixité des fonctions (logements et activités non nuisantes).

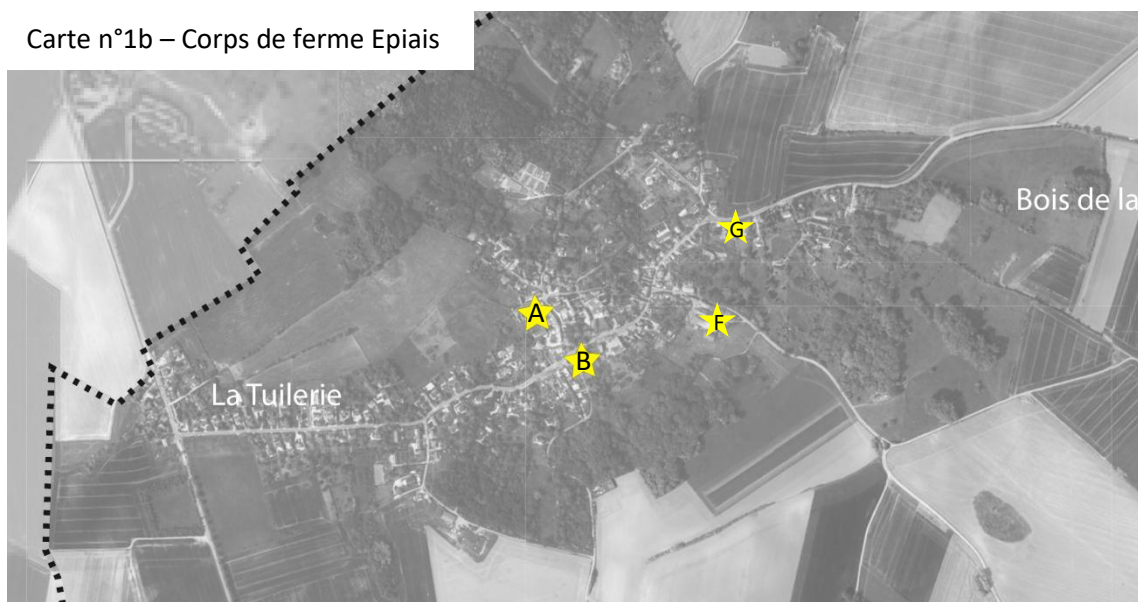
La capacité de logements issus de la réhabilitation de l'ensemble des corps de ferme identifiés serait estimée à environ **13 logements**. Néanmoins, la réhabilitation de ces corps de ferme ne se fera qu'au coup par coup.

N° du corps de ferme (voir carte n°1)	Surfaces (en ha)	Capacités de logements
A	0.29	3
B	0.7	2
C	0.1	1
D	0.34	2
E	0.04	1
F	1.14	2
G	0.2	2
<b>TOTAL</b>	<b>2.78</b>	<b>13</b>

Carte n°1a – Corps de ferme Rhus



Carte n°1b – Corps de ferme Epiais



Synthèse :

	Nombre de logements évalués
Dents creuses	19
Secteur de division foncière	20
Réhabilitation des corps de ferme	13
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>

**Le territoire semble donc présenter un potentiel mutable ou évolutif important en zone urbaine, puisque les dents creuses, l'urbanisation sur le secteur de division foncière repéré et la réhabilitation des corps de ferme permettrait de subvenir aux besoins de la commune en termes de logements (entre 33 et 46 logements), pour assurer le maintien et la croissance de la population à 746 habitants à l'horizon 2030.**

### 2/ Dans les zones à urbaniser

Le POS en vigueur n'identifie aucune zone à urbaniser (NA). Le potentiel des zones à urbaniser est donc nul.

### 3/ Dans de nouvelles zones d'extension

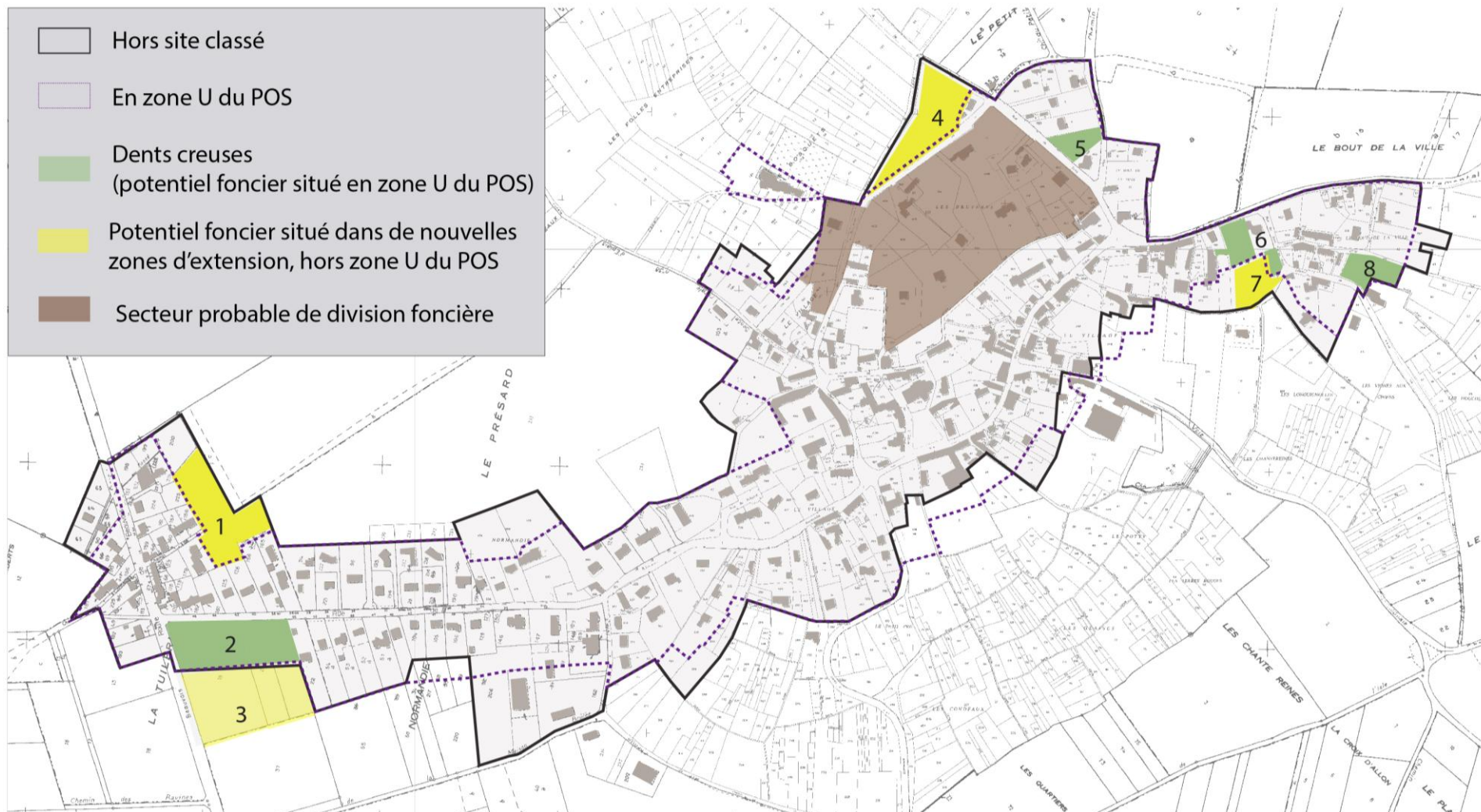
Comme indiqué ci-dessus, les dents creuses, le secteur de division foncière et la réhabilitation des corps de ferme permettraient de subvenir aux besoins de la commune en termes de logements.

Néanmoins, l'opérationnalité de ces secteurs est conditionnée par la maîtrise des sols et donc la volonté des propriétaires à vendre ces parcelles (rétention foncière).

C'est pourquoi, il semble pertinent de s'interroger sur le potentiel foncier repéré en dehors des zones urbaines au POS, mais en continuité de la trame urbaine et à l'extérieur du périmètre formé par le site classé, ne serait-ce que pour une urbanisation à long terme ou un projet d'ensemble.

Ce potentiel foncier est repéré en jaune sur la carte n°2. Il représente **1.96 ha** du territoire communal, et correspond à une **capacité d'environ 32 logements**.

N° du potentiel foncier (voir carte n°2)	Surfaces (en ha)	Capacité de logements
1	0.55	11
3	0.82	16
4	0.44	2
7	0.15	3
<b>TOTAL</b>	<b>1.96</b>	<b>32</b>



Carte n°2 - Potentiel foncier repéré sur Epiais-Rhus

➔ **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Sur la période 1982-2008 :

Répartition de l'occupation des sols	1982	1987	1990	1994	1999	2003	2008	Evolution 1982/2008 (en ha)
<b>Rural</b>	1007	1006	1003	1002	997	996	993	-14
<b>Urbain ouvert</b>	20	20	21	22	23	23	24	4
<b>Urbain construit</b>	23	24	26	26	30	31	33	10
<b>Total</b>	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	

*Rural : cultures, bois ou forêts, eau, autre rural*

*Urbain construit : habitat, activités, équipements, transports, chantiers*

*Source : IAURIF*

L'analyse de l'occupation du sol entre 1982 et 2008 à partir du MOS (Mode d'Occupation du Sol) de l'IAU Ile de France révèle que sur les 26 années d'études, ce sont environ 14 hectares de surfaces agricoles qui ont été consommées, **soit 0,54 ha par an**.

Sur la période à venir 2010-2030 :

Les besoins maximaux estimés à l'horizon 2030 pour le PLU d'Epiais-Rhus sont de l'ordre de 2,3 hectares sur 14 ans, soit 0,16 hectare par an.

**Ainsi, la consommation des terres devrait donc s'atténuer sur les deux décennies, d'autant plus que les logements seront construits dans l'enveloppe urbaine (1,18 hectare/19 logements en dents creuses, une vingtaine de logements prévus dans secteur de division foncière et 13 logements en réhabilitation de corps de ferme).**

En cas d'urbanisation des secteurs identifiés en extension, cela représenterait une consommation supplémentaire de 0,10 hectare, soit 0,23 ha par an, restant donc bien en-dessous des 0.54 ha par an consommés entre 1982 et 2008.



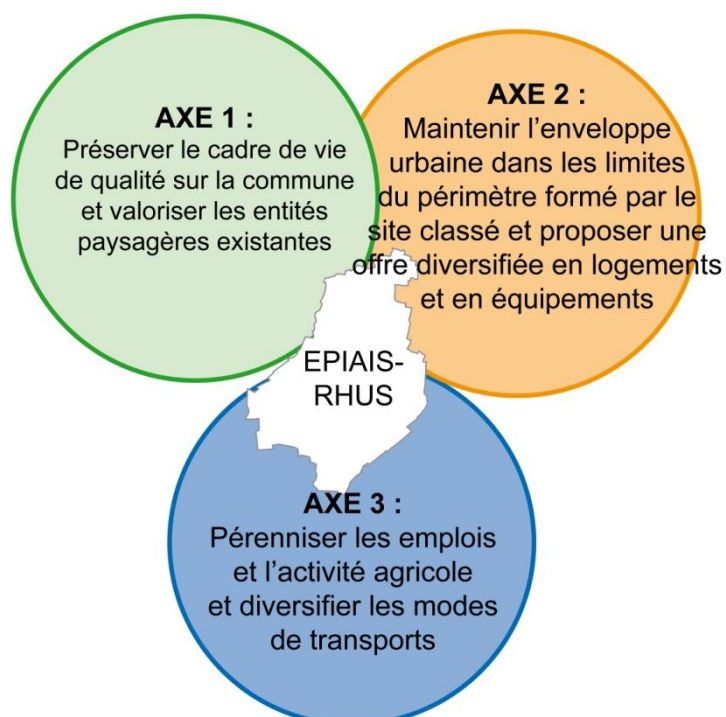
## E. Les orientations générales du PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :

- 1. Préserver le cadre de vie de qualité sur la commune et valoriser les entités paysagères existantes**
- 2. Maintenir l'enveloppe urbaine dans les limites du périmètre formé par le site classé et proposer une offre diversifiée en logements et en équipements**
- 3. Pérenniser les emplois et l'activité agricole et diversifier les modes de transports**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.



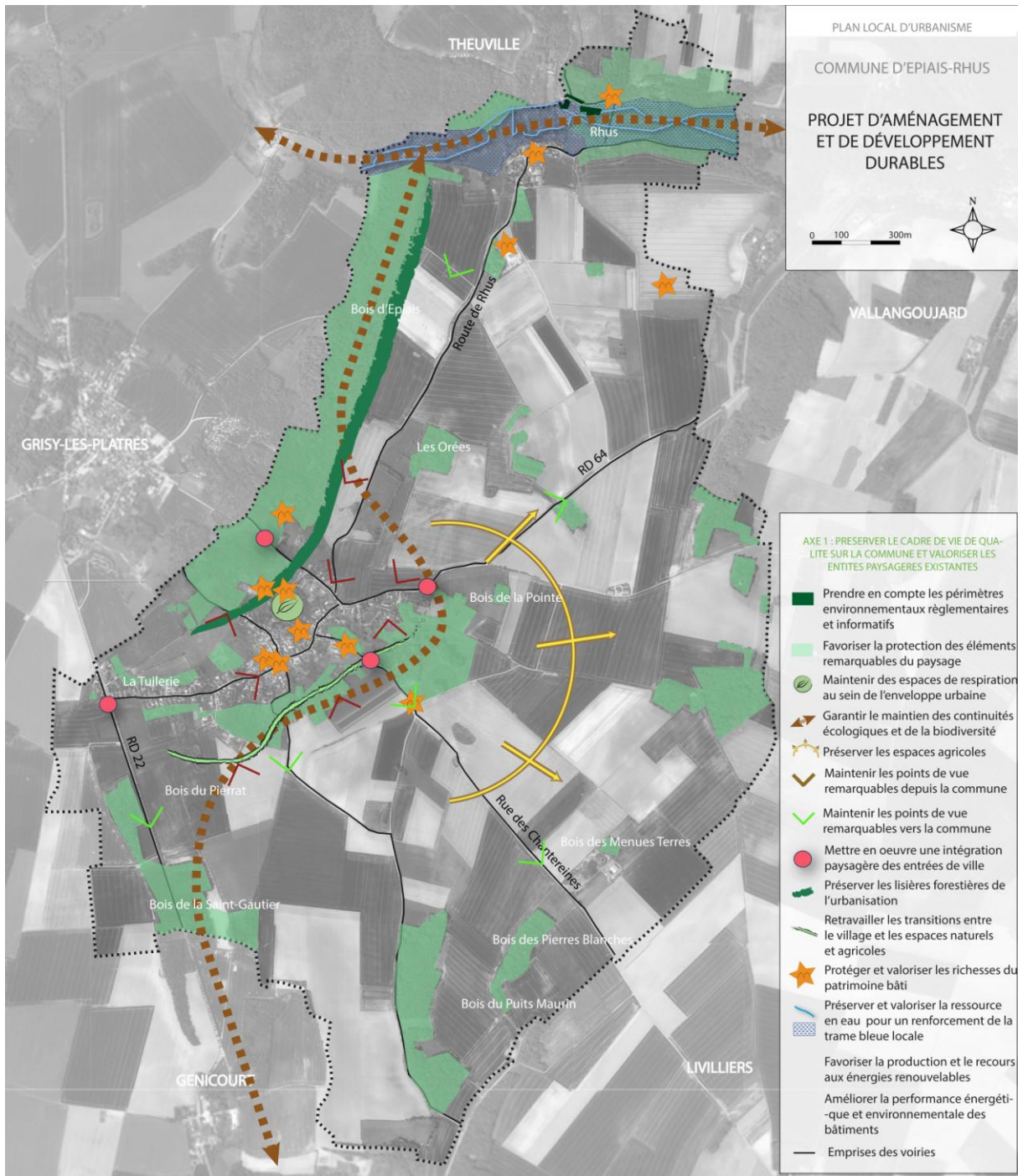
## 1. AXE 1 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DE QUALITE SUR LA COMMUNE ET VALORISER LES ENTITES PAYSAGERES EXISTANTES

*Le cadre de vie de qualité constitue un atout indéniable pour l'attractivité de la commune d'Epiais-Rhus. D'ailleurs, la commune dispose de sites classés et de sites inscrits, reflétant la qualité du cadre de vie. Les espaces agricoles, le relief et les grands boisements comme le bois d'Epiais ont largement conditionné l'occupation du sol de la commune mais sont aussi à l'origine de son armature naturelle et paysagère, témoin de l'identité et de la qualité de vie sur Epiais-Rhus.*

*Par ailleurs, le territoire bénéficie d'un patrimoine bâti riche, variant les formes urbaines et architecturales, et qu'il convient de préserver.*

Orientations du PADD	Objectifs
<p><b>Valoriser la qualité paysagère de la commune, garante de l'identité communale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les espaces agricoles, garant de la qualité paysagère du milieu.</li> <li>• Intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme par la préservation des points de vue remarquables.</li> <li>• Mettre en œuvre une intégration paysagère des entrées de ville, qui représentent un enjeu paysager important.</li> <li>• Préserver les lisières forestières de toute urbanisation, au titre du SDRIF qui impose une bande inconstructible de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 ha.</li> <li>• Gérer l'interface entre l'espace rural et l'espace urbanisé, en retravaillant les franges paysagères boisées autour du bourg.</li> </ul>
<p><b>Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti (église Notre-Dame de l'Assomption, site archéologique gallo-romain, colombier cylindrique, château d'eau, croix, cimetières, lavoirs, ancienne gare, mare pavée,...).</li> <li>• Participer aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en améliorant la performance énergétique et environnementale des bâtiments, tout en respectant le caractère patrimonial de la ville.</li> <li>• Protéger les corps de fermes</li> </ul>

	remarquables.
<b>Préserver la diversité naturelle des milieux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les périmètres environnementaux réglementaires et informatifs : Arrêté de Protection de Biotope « Ru de Theuille » au niveau de Rhus, site inscrit sur toute la commune et site classé sur toute la commune hors bourg, 2 sites d'intérêt écologique prioritaire ou important sur le hameau de Rhus, la commune zone d'intérêt paysager prioritaire au titre du classement au Parc Naturel Régional du Vexin français.</li> <li>• Favoriser la protection des éléments remarquables du paysage : haies, boisements (bois d'Epiais au nord-ouest notamment), prairies, pâtures, jardins, potagers, vallée du Sausseron,..., pour répondre à la demande de nature des Epiais-Rhussiens.</li> <li>• Maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• Intégrer les notions de trame verte et de trame bleue dans le projet communal / Garantir le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.</li> </ul>
<b>Préserver la ressource en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et valoriser la ressource en eau, afin de renforcer la trame bleue locale : zone à dominante humide (15 ha) et réseau hydrographique au niveau du hameau de Rhus.</li> </ul>
<b>Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la production et le recours aux énergies renouvelables (énergie solaire, constructions bioclimatiques, matériaux recyclables...).</li> <li>• Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.</li> <li>• Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments.</li> </ul>



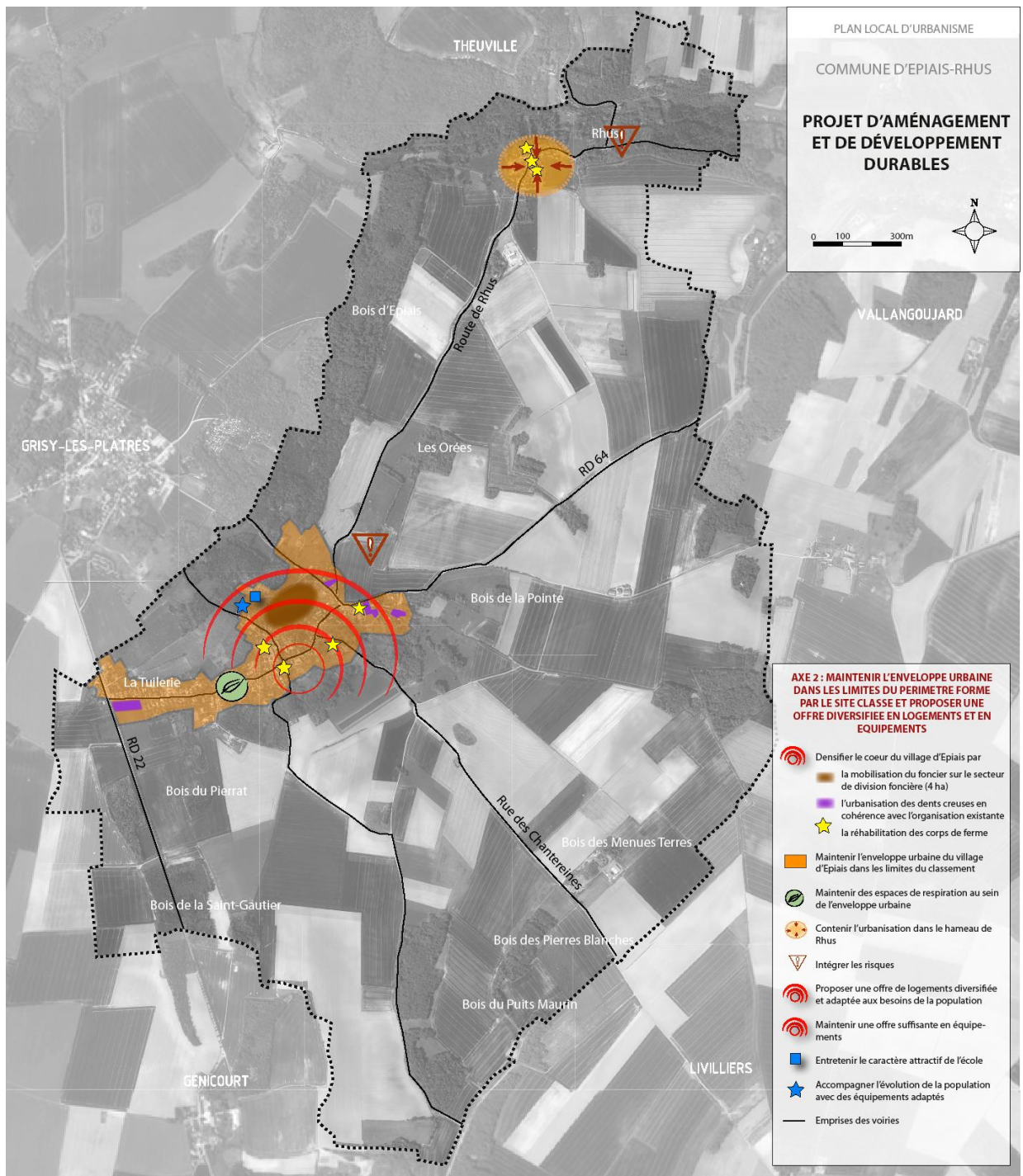
**2. AXE 2 : MAINTENIR L'ENVELOPPE URBAINE DANS LES LIMITES DU PERIMETRE FORME PAR LE SITE CLASSE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS**

*Epiais-Rhus dispose d'une trame urbaine laissant apparaître deux ensembles distincts : le centre de village et le hameau de Rhus. L'aspect général de la commune est assez aéré, même si le centre est constitué d'un tissu plus dense. On note la présence de parcelles de grande taille et de jardins.*

*Les évolutions démographiques nécessitent de faire évoluer l'offre en logements ainsi que l'offre en équipements. Pour cela, de nombreuses opportunités sont disponibles sur le territoire : il est important de profiter de ces espaces au sein de l'enveloppe urbaine.*

Orientations du PADD	Objectifs
<p style="text-align: center;"><b>Maintenir l'enveloppe urbaine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels conformément aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, et prévoir des coupures d'urbanisation</li> <li>• Densifier le cœur du village d'Epiais, dans la perspective de maîtrise de l'urbanisation. La dynamique de développement urbain devra s'appuyer en priorité sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une mobilisation du foncier sur le secteur de division foncière repéré (site de 4 hectares avec un potentiel d'environ 20 logements),</li> <li>○ Une mobilisation du foncier libre par l'urbanisation des dents creuses au sein des espaces déjà urbanisés, tout en préservant l'identité rurale de la commune.</li> </ul> </li> <li>• Maintenir l'enveloppe urbaine du village d'Epiais, en restant à l'extérieur du périmètre formé par le site classé.</li> <li>• Maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• Contenir l'urbanisation dans le hameau de Rhus (interdire les extensions d'urbanisation, dans le cadre de son inscription en site classé).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la réhabilitation des corps de ferme dans un souci de mixité des fonctions, en permettant par exemple sur ces secteurs la création de logements et d'activités non nuisantes.</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques (inondation et argiles) : adapter la construction au terrain.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Subvenir aux besoins de la population en termes de logements, d'équipements et de services</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire entre 33 et 46 logements d'ici à 2030 (soit 2,8 logements / an) pour assurer le maintien et la croissance de la population au seuil des 746 habitants.</li> <li>• Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population, en prenant en compte l'accroissement de la population, l'évolution de la composition des ménages et le vieillissement.</li> <li>• Favoriser la diversité du parc de logements existant : logements individuels, intermédiaires, petits collectifs.</li> <li>• Maintenir une offre en équipements suffisante au regard des exigences démographiques (mairie, foyer rural, école des bosquets, atelier municipal, aire de jeux, bibliothèque municipale, commerces de base,...).</li> <li>• Entretien le caractère attractif de l'école (label Eco-école).</li> <li>• Accompagner l'évolution de la population avec des équipements adaptés (projet d'équipement au nord de l'école).</li> </ul>



PLAN LOCAL D'URBANISME  
 COMMUNE D'ÉPIAS-RHUS  
**PROJET D'AMÉNAGEMENT  
 ET DE DÉVELOPPEMENT  
 DURABLES**

0 100 300m

N

- AXE 2 : MAINTENIR L'ENVELOPPE URBAINE  
 DANS LES LIMITES DU PERIMÈTRE FORME  
 PAR LE SITE CLASSE ET PROPOSER UNE  
 OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS ET EN  
 ÉQUIPEMENTS**
- Densifier le cœur du village d'Épias par la mobilisation du foncier sur le secteur de division foncière (4 ha)
  - l'urbanisation des dents creues en cohérence avec l'organisation existante la réhabilitation des corps de ferme
  - Maintenir l'enveloppe urbaine du village d'Épias dans les limites du classement
  - Maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine
  - Contenir l'urbanisation dans le hameau de Rhus
  - Intégrer les risques
  - Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population
  - Maintenir une offre suffisante en équipements
  - Entretien le caractère attractif de l'école
  - Accompagner l'évolution de la population avec des équipements adaptés
  - Emprises des voiries

### 3. AXE 3 : PERENNISER LES EMPLOIS ET L'ACTIVITE AGRICOLE ET DIVERSIFIER LES MODES DE TRANSPORTS

*La production agricole occupe une place importante dans l'économie communale ; il s'agit à travers le projet communal de permettre la conservation de ces activités et de promouvoir durablement son développement.*

*Le maintien de cette économie locale ne se fera pas sans des réseaux adaptés. Si Epiais-Rhus est déjà bien desservie par le réseau routier départemental, il convient de valoriser ces axes structurants en favorisant les modes doux et le développement des transports en commun, dans une logique de développement et de valorisation des loisirs.*

Orientations du PADD	Objectifs
<p><b>Conforter et valoriser le tissu économique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les emplois sur la commune (53 emplois).</li> <li>• Préserver et pérenniser l'activité agricole qui occupe une place importante sur la commune et permettre sa diversification.</li> <li>• Favoriser le développement touristique du territoire, en lien avec la politique du Parc Naturel Régional du Vexin français : patrimoine naturel et paysager, patrimoine bâti, chemins de randonnées...</li> </ul>
<p><b>Organiser les déplacements sur la commune</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les axes structurants (route départementale 64 et route départementale 22) et prendre en compte les nuisances sonores et les risques accidentogènes de la RD 22.</li> <li>• Relier la commune aux pôles urbains à proximité et intégrer le rôle de l'intercommunalité.</li> <li>• Prendre en compte la desserte en transports en commun dans la définition des zones d'urbanisation.</li> <li>• Liaisonner les quartiers, notamment en s'appuyant sur les connexions possibles (impasses, sentes piétonnes,...).</li> <li>• Développer des axes de promenade qui favorisent la découverte de la richesse et</li> </ul>



	<p>de la diversité paysagère et patrimoniale du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Engager une réflexion globale sur la desserte et le stationnement en centre-ville (améliorer le dispositif de stationnement en centre-ville : aménagement de places de stationnement au sein de la propriété dans la mesure du possible).</li><li>• Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du très haut débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique.</li></ul>
--	---

