

# Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 1c :

## Rapport de présentation

### Partie 3 : Justifications

Prescrit le 8 novembre 2019

Arrêté le 2 octobre 2020

Approuvé le

GOUPIL-OTHON



## Sommaire

### I. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur ..... 5

- A. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur ..... 6
  - 1. La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux 6
  - 2. La prise en compte par le Plan Local d'urbanisme des documents supra-communaux ..... 6
- B. Les documents supra-communaux de Goupil-Othon ..... 7
  - 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne (SCoT) ..... 7
  - 2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie..... 31
  - 3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)..... 31
  - 4. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)..... 31
  - 5. Les Plan Air Climat Energie Régional (PACER) et Plan Climat Energie Territorial (PCET) ..... 31
  - 6. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie..... 31
  - 7. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)..... 31
  - 8. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ..... 31
  - 9. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) ..... 31
  - 10. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)..... 31

### II. Justifications des choix retenus pour établir le projet .....32

- A. Rappel des tendances démographiques récentes.....33
- B. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements .....33
- C. La résultante : l'estimation des besoins en foncier .....35

### III. Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces.....38

- A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....39
  - 1. Rappel des grandes orientations du PADD.....39
  - 2. Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme .....39
  - 3. La traduction des objectifs du PADD .....43
- B. Les règlements graphiques et écrit : la justification des choix retenus .....53
  - 1. La présentation des différentes zones du PLU .....53
  - 2. La justification de la délimitation des zones.....54
  - 3. La justification des règles applicables aux zones.....66
- C. Justifications des différentes prescriptions définies à travers le règlement.....85
  - 1. Les emplacements réservés.....85
  - 2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) .....86
  - 3. Le bâti pouvant changer de destination en zone A et N .....87
  - 4. Les éléments remarquables du paysage (ERP) .....90

**IV. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers... 92**

- A. Rappel de la consommation foncière observée entre 2005 et 2017..  
..... 93
- B. L'impact du PLU sur la consommation foncière ..... 99
  - 1. Les surfaces des zones du PLU ..... 99
  - 2. La consommation foncière prévue à travers le PLU ..... 99

**V. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU ..... 101**

- A. Rappel du contexte réglementaire ..... 102
- B. Les indicateurs de suivi et d'évaluation ..... 103
  - 1. Le fonctionnement des indicateurs ..... 103
  - 2. Les indicateurs de suivi du PLU de Goupil-Othon..... 105



# 1. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

## A. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur

### 1. La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1 Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2 Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3 Les plans de mobilités prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports ;
- 4 Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 5 Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4. ».

### 2. La prise en compte par le Plan Local d'urbanisme des documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ».

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe.

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

#### a) Le principe du SCoT « intégrateur »

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme « les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1 Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L.172-1 ;
- 2 Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3 Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
- 4 Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5 Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6 Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- 7 Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8 Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

- 9 *Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;*
- 10 *Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;*
- 11 *Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;*
- 12 *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ».*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intègre donc l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

## B. Les documents supra-communaux de Goupil-Othon

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne (SCoT)

Le SCoT du Pays de Risle-Charentonne a été approuvé le 18 décembre 2012. Il constitue une démarche-cadre pour l'aménagement et la maîtrise du développement du territoire, à horizon de 15 à 20 ans.

Compte tenu des évolutions administratives des dernières années, les objectifs du document ne sont plus en cohérence avec l'organisation actuelle du territoire. Le PLU de Goupil-Othon respectera tout de même ces objectifs.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) établit les grands choix stratégiques du territoire du Pays de Risle-Charentonne pour les 20 prochaines années. Il affirme la politique d'aménagement du territoire.

Le document d'orientations générales (DOG), quant à lui, précise les orientations générales de l'organisation de l'espace, les espaces à protéger, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers, et les objectifs relatifs notamment à l'habitat, aux transports en commun, l'équipement commercial et artisanal, les paysages, les risques, l'urbanisation.



## Le SCoT est organisé autour de trois parties :

### **1. Renouveler l'attractivité du pays Risle-Charentonne en valorisant les ressources urbaines et naturelles.**

Il est stipulé dans cette orientation que « lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, le fonctionnement de leur territoire au sein du Pays sera préalablement considéré au regard des problématiques suivantes :

- une mise en valeur des paysages naturels et urbains, par la sauvegarde notamment de points de vue particuliers et de coupures d'urbanisation ;
- une préservation de la biodiversité, passant notamment par le maintien, l'amélioration ou la re-création des continuités naturelles et des zones humides ;
- une gestion de l'eau qui prévienne les ruissellements et l'imperméabilisation et prenne en compte la question du risque d'inondation ».

Par ailleurs, le DOG prévoit que les espaces naturels emblématiques du territoire soient préservés et valorisés. Trois entrées ont été identifiées pour « préserver et valoriser les espaces naturels emblématiques, qui comprennent les vallées et les autres espaces d'intérêt du territoire.

- La protection patrimoniale des espaces sensibles et remarquables,
- La dynamisation de la biodiversité grâce à l'amélioration et au soutien au fonctionnement des milieux naturels, qui passent par la mise en place du trame verte et bleue, mais à laquelle est intégrée la trame humaine. Il s'agit de travailler à une trame de valorisation des espaces naturels et humains.
- La gestion différenciée du bocage, des boisements et des ouvrages hydrauliques naturels ».

Dans un troisième temps, le DOG vise à préserver « *le bocage qui permet de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions, qui participe d'un corridor biologique ou qui présente un intérêt de structuration du paysage (par exemple lorsqu'il accompagne la silhouette urbaine, renforce la qualité d'une entrée de ville, crée une perspective sur un édifice remarquable...)* ».

Dans un quatrième temps, le DOG du SCoT prend en compte les boisements en orientant les projets communaux vers une préservation des boisements. « *Les PLU préserveront les boisements principaux de l'urbanisation et veilleront à maintenir la régularité de leur lisière en empêchant les phénomènes de crénelage causés par la multiplication des enclaves bâties* ».

Enfin, des orientations sur les milieux aquatiques et humides sont mises en œuvre. En effet, « *les milieux aquatiques (mares, cours d'eau, etc.), les zones humides et les axes de ruissellements seront préservés dans l'objectif de conserver leur qualité avérée au plan écologique (vocation piscicole, corridor écologique, zone naturelle de fort intérêt patrimonial...)* ».

En parallèle de ces recommandations environnementales, le DOG du SCoT prend également en compte la place de l'espace agricole. La recommandation qui en découle est que « *les entités économiques que sont les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique et productif devront être préservés. La détermination des zones à urbaniser devra prendre en compte les dynamiques des exploitations existantes et à transmettre, et la valeur agronomique des sols, en concertation avec la profession agricole* ».

## 2. Les moyens d'un mode de développement équilibré et attractif

Cette partie repose sur une multitude de volets : développement résidentiel, économique, commercial et artisanal, tourisme, services à la population, transport et infrastructures, protection des paysages, gestion des ressources environnementales et préservation des ressources.

Les anciennes communes de Goupillières et de Tilleul-Othon ont été identifiées comme « **commune non-pôle** » au sein du SCoT du Pays Risle-Charentonne : le développement résidentiel et économique de ces communes devra être proportionné aux capacités en ressources urbaines mobilisables (équipements, réseaux, etc.) et dans le cadre d'une mutualisation possible à organiser entre plusieurs communes voisines et avec les pôles relais. Ce développement se réalisera dans le cadre d'une répartition à l'échelle de la Communauté de communes.

De plus, il est recommandé que « *lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités locales s'attacheront à impulser l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire, sous réserve des contraintes et/ou objectifs de préservation patrimoniale des paysages et des bâtiments remarquables.*

*Leurs règlements ne devront pas compromettre le développement et la mise en œuvre de dispositifs individuels permettant la production d'énergies renouvelables et les modes de constructions écologiques (photovoltaïque, toiture végétalisée...).*

Enfin, « *les solutions de gestions hydrauliques douces seront favorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec la préservation d'éventuels cours d'eau ou zones humides proches* ».



En matière de protection des paysages, plusieurs orientations sont notées. A savoir que « dans le cadre de cette valorisation paysagère, seront mis en œuvre des cônes de vues, afin de conserver des possibilités d'observation des bourgs et des villages, des boisements, des lisières forestières et du maillage bocager.

Pourront également être identifiées des coupures d'urbanisation dans l'objectif de renforcer la diversité et l'alternance des ambiances paysagères.

Afin d'éviter une banalisation des nouvelles constructions et d'assurer leur intégration au paysage, il sera défini une politique de sauvegarde des éléments de typicité architecturale (pans de bois, ardoises, torchis, ...) sans pour autant interdire des architectures nouvelles et innovantes.

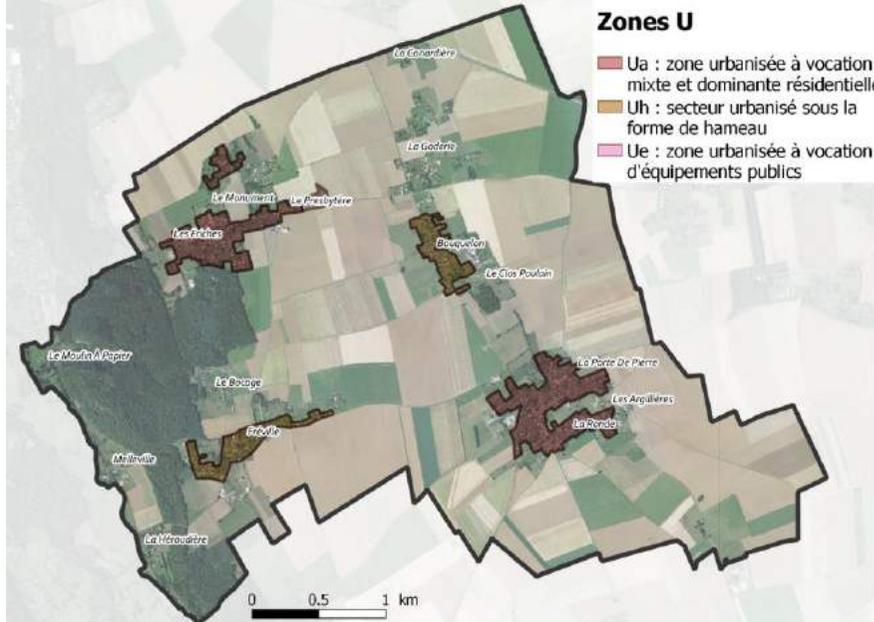
Seront également définies les essences végétales locales à utiliser pour la réalisation des plantations et espaces verts ».

### 3. Evaluation et suivi : un développement organisé et phasé.

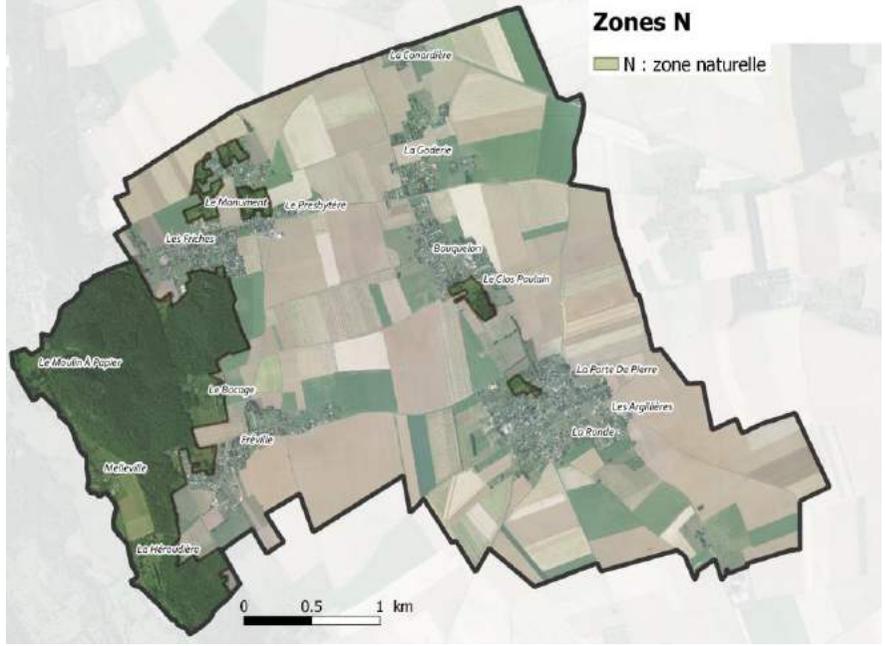
Cet axe a pour objet de faire vivre le SCoT.

Le tableau suivant liste la traduction réglementaire des orientations concernant Goupil-Othon.

Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Prévoir de répondre aux besoins spécifiques (équipements, commerces ou services) des communes non-pôles.</li><li>➤ Mettre en œuvre un développement de qualité, sur la base des orientations d'aménagement et de gestion paysagère contenues dans le DOG et encadré par les objectifs quantitatifs par communauté de communes.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le centre bourg de Goupillières et le secteur du Tilleul, regroupant les équipements proposés par la commune et sont les secteurs habités les plus denses, ils ont été classés en zone Ua. Cette zone tend à favoriser la mixité des fonctions compatibles avec un environnement à dominante résidentielle, telles que le commerce de détail, la restauration, hôtels, équipements sportifs ou encore les bureaux.</li><li>• Le secteur d'équipements de Goupillières bénéficie d'un zonage spécifique, Ue (équipements), permettant la bonne gestion et le développement des équipements implantés et futurs.</li><li>• Les hameaux de Fréville et de Bouquelon ont été classés en zone Uh (urbaine de hameaux), qui permet également la mixité des fonctions à condition de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</li><li>• Le développement de Goupil-Othon se traduit uniquement par une densification des enveloppes bâties existantes, aucune zone AU ou secteur couvert par une OAP n'est envisagé. La qualité du développement est gérée par les règles inscrites dans le règlement écrit (notamment en matière de clôtures, d'aspect extérieur de la construction, d'implantation des constructions, etc.).</li></ul>

Orientations	Traduction réglementaire
	 <p><b>Zones U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle</li> <li>■ Uh : secteur urbanisé sous la forme de hameau</li> <li>■ Ue : zone urbanisée à vocation d'équipements publics</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tendre vers une densité communale de 12-14 logements par hectare pour les communes non-pôle.</li> <li>➤ Ne pas compromettre le maintien d'espaces non urbanisés nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maintien de la trame verte et bleue ;</li> <li>✓ Gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;</li> <li>✓ Pérennité des exploitations agricoles situées dans le tissu urbain ;</li> <li>✓ Présence de risques d'inondation.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet de PLU ne prévoit pas de secteur d'extension de l'enveloppe bâtie, appelée généralement zone à urbaniser (AU). Le potentiel de densification des zones urbaines permet de répondre aux objectifs fixés par le PADD en termes d'accueil de population et sa traduction en logement/foncier. Cette capacité de densification tend à répondre à cette orientation inscrite dans le SCoT.</li> <li>• Concernant la pérennité des exploitations agricoles situées dans le tissu urbain, le PADD prend en compte les orientations du SCoT au travers l'axe 1 - objectif 7 (préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles). Cet objectif se traduit par le classement en A de l'ensemble des exploitations agricoles, ce qui assure la pérennité de l'activité sur la commune. Les projets connus des exploitants agricoles ont également été pris en compte dans la délimitation des zones, la définition des règles et la définition des prescriptions (bâti pouvant</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
	<p>changer de destination). De plus, et ce de manière systématique, les périmètres de réciprocité ont été pris en compte dans la délimitation des zones urbaines afin de ne pas compromettre l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bois et bosquets présents sur la commune ont été classés en zone N, n'autorisant que les exploitations agricole et forestière, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergements touristiques, les autres équipements recevant du public et les bureaux sous réserve d'être implantés au sein d'une construction existante, de ne remettre pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites. L'enjeu est de préserver les qualités paysagères de la commune. De plus, les boisements bénéficient d'une double protection (espaces boisés classés - article L.113-1 du CU). Les destinations évoquées découlent d'une analyse fine des constructions actuelles et futures impactées par ce classement.</li> <li>• Le secteur de la Vallée de la Risle a été classé également en zone N, assurant ainsi sa préservation.</li> </ul>

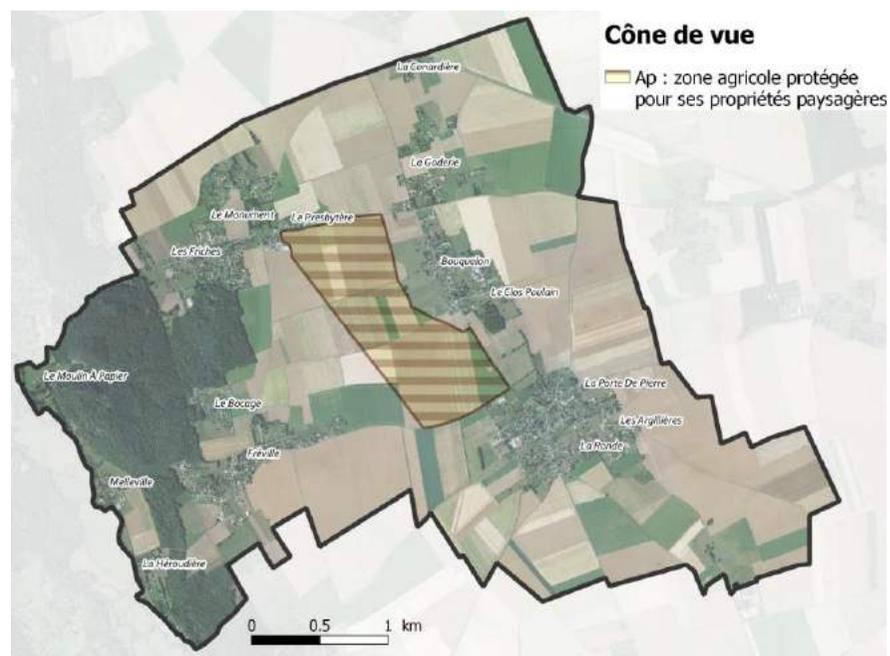
Orientations	Traduction réglementaire
	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des éléments ponctuels participant à la trame verte et bleue ont été recensés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (mares, vergers, haies, alignement d'arbres, arbres isolés ou ripisylve).</li> <li>• Les axes de ruissellement sont reportés sur le règlement graphique (Document 3C du PLU). La partie écrite (document 3A du PLU) précise des règles d'inconstructibilité (10 m de part et d'autre des hauts de berges) et de gestion du risque (clôture végétale en front de rue), l'enjeu étant de ne pas aggraver le risque ni d'être vulnérable à celui-ci.</li> <li>• Le règlement écrit indique que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</li> </ul>
<p>➔ L'urbanisation résidentielle se développera en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune de Goupil-Othon est issue d'une fusion de deux communes : Goupillières et Tilleul-Othon, comprenant chacune un</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ L'urbanisation des hameaux sera limitée. Ils pourront se développer en respectant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Permettre une densification et l'utilisation des dents creuses ou des espaces non urbanisés en leur sein ;</li> <li>✓ Constituer un enjeu pour le projet global de la commune tel que le maintien des équilibres démographiques et des services ou le respect du mode constructif local ;</li> <li>✓ Constituer une amélioration qualitative de la silhouette urbaine ;</li> <li>✓ Permettre le renforcement des fonctions de polarités.</li> </ul>	<p>centre bourg. Le centre bourg de Goupillières regroupe des équipements publics tels que l'école, un accueil petite enfance, le centre d'incendie et de secours, une salle des fêtes et une mairie, et au Tilleul une mairie et une salle de fête. Ces deux secteurs sont classés en zone Ua.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les hameaux constitués et denses de Bouquelon et de Fréville sont classés en zone urbaine de hameaux (Uh), favorisant ainsi la densification de ces secteurs situés proches du centre bourg de Goupillières. Aucune extension de ces hameaux n'est envisagée par le PLU. Toutefois, les CU opérationnels positifs en cours de validité ont été pris en considération sur ces deux secteurs, y compris ceux situés en extension mesurée de l'enveloppe bâtie actuelle.</li> </ul> <div data-bbox="1144 639 2018 1257" data-label="Figure"> <p><b>Zones U résidentielles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle</li> <li>■ Uh : secteur urbanisé sous la forme de hameau</li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le zonage des espaces bâtis présentés ci-dessus est compatible avec les orientations inscrites dans le PADD. Ce dernier donne pour objectif d'organiser un développement cohérent du bâti (axe 1 - objectif 4) en</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
	<p>confortant l'organisation de Goupil-Othon (privilégier le développement du centre bourg de Goupillières, de développer raisonnablement Tilleul-Othon et Bouquelon, de limiter l'urbanisation du hameau secondaire de Fréville et de mettre fin au développement des écarts de l'urbanisation).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD, dans ce même objectif (axe 1 – objectif 4) incite à favoriser le développement de la commune sous la forme de densification et seulement si besoin sous la forme d'extension urbaine maîtrisée. Le potentiel de densification repéré en zone urbaine (Ua pour Goupillières et Tilleul, Uh pour Fréville et Bouquelon) permet de répondre au projet démographique et à sa traduction en matière de logements et de foncier (cf. partie 5-morphologie urbaine, D-analyse foncière, 2-potential constructible du document 1A du PLU).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles urbanisations seront reliées aux autres quartiers ou secteurs des communes par des liaisons, en modes doux ou non (piétonnier, cycliste, automobile).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune zone AU n'est envisagée dans le projet de PLU. Les secteurs classés en zone urbaine sont imbriqués dans l'espace bâti.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les documents d'urbanisme prévoient, quand cela est possible, le maintien ou l'aménagement de percées visuelles sur des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Dans les espaces qui bénéficient de vues sur des éléments remarquables, on veillera à ce que la hauteur et les volumes de la végétation et du bâti ne masquent pas ces vues.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD précise que les vues remarquables sont à préserver (axe 2 – objectif 2), et plus particulièrement la covisibilités entre les deux clochers des églises de Goupillières et du Tilleul-Othon.</li> <li>Une zone Agricole paysagère (Ap) au sein de laquelle toute construction est interdite a été identifiée dans le but de préserver une percée visuelle, celle entre les deux clochers de la commune. Cette zone a également une symbolique forte, elle permet de faire le lien entre les deux anciens bourgs, qui ne forment désormais plus qu'une seule commune.</li> </ul>

## Orientations

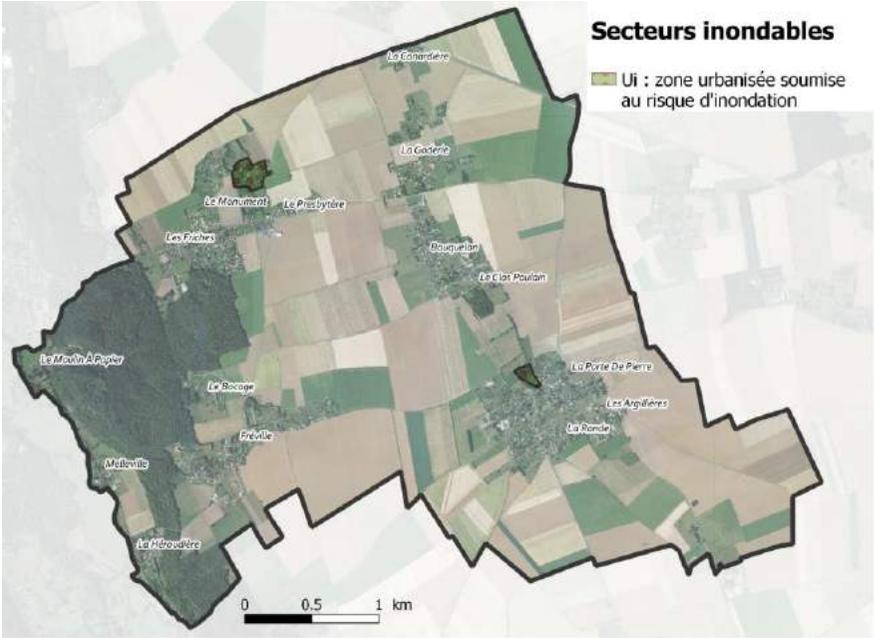
## Traduction réglementaire



- Le bâti remarquable et les éléments naturels participant à la trame verte et bleue sont préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU et des prescriptions annexées au règlement écrit completent ce recensement.

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ Considérer le fonctionnement des territoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une mise en valeur des paysages naturels et urbains, par la sauvegarde notamment de points de vue particuliers et de coupures d'urbanisation ;</li> <li>✓ Une préservation de la biodiversité, passant notamment dans le maintien, l'amélioration ou la re-création des continuités naturelles et des zones humides ;</li> <li>✓ Une gestion de l'eau qui prévienne les ruissellements et l'imperméabilisation et prenne en compte la question du risque d'inondation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coupures d'urbanisation ont été classées en zone Agricole ou Naturelle (notamment entre Bouquelon et Tilleul ou encore la Goderie), permettant ainsi de préserver les silhouettes des hameaux.</li> <li>• Deux zones Ap ont été utilisées, garantissant l'absence de toute construction sur deux secteurs stratégiques : le cône de covisibilité entre les deux Eglises de Goupil-Othon ; et le cœur non bâti du centre bourg de Goupillières qui participe au cadre de vie qualitatif du bourg.</li> </ul> <div data-bbox="1144 475 2018 1110" data-label="Figure"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des éléments ponctuels participant à la trame verte et bleue ont été recensés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (mares, vergers, haies, alignement d'arbres, arbres isolés ou ripisylve).</li> </ul>

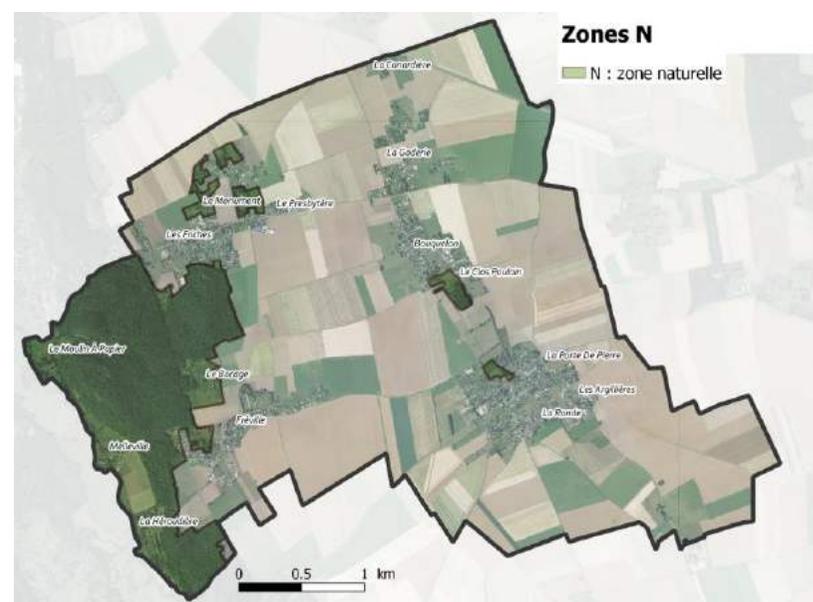
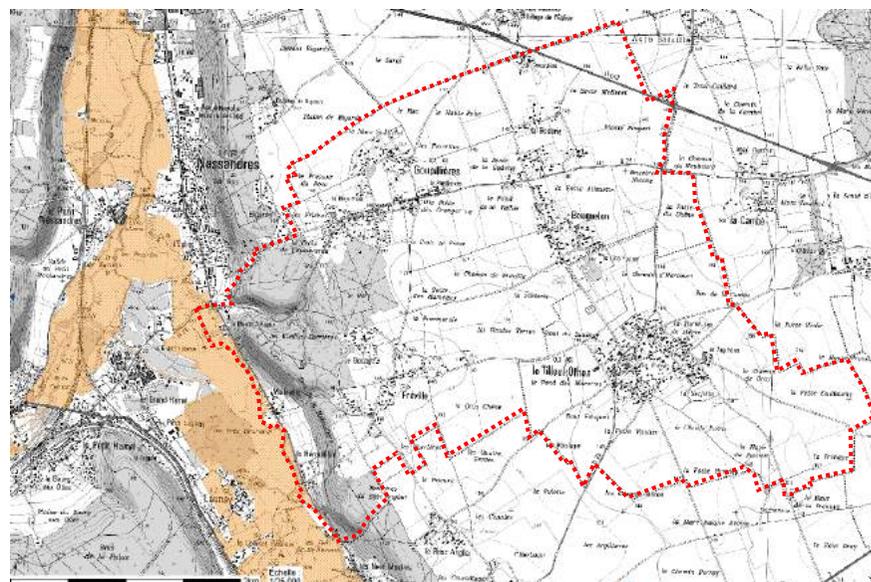
Orientations	Traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les continuités naturelles boisées sont classées en zone Naturelle, où la constructibilité est très limitée et sous réserve qu'elle ne remette pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.</li> <li>• Les axes de ruissellement ont été reportés au plan 3C du PLU, qu'ils soient principaux ou secondaires. Le règlement écrit indique des règles favorisant leur prise en compte, leur préservation et limitant la constructibilité.</li> <li>• Deux secteurs bâtis inondables bénéficient d'un zonage particulier : Ui, au sein duquel les nouvelles habitations et bâti de tout autre destination sont interdites, garantissant ainsi une non-imperméabilisation des sols. Seuls les extensions, les annexes et le changement de destination des bâtiments sont autorisés. L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'emprise l'unité foncière.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>

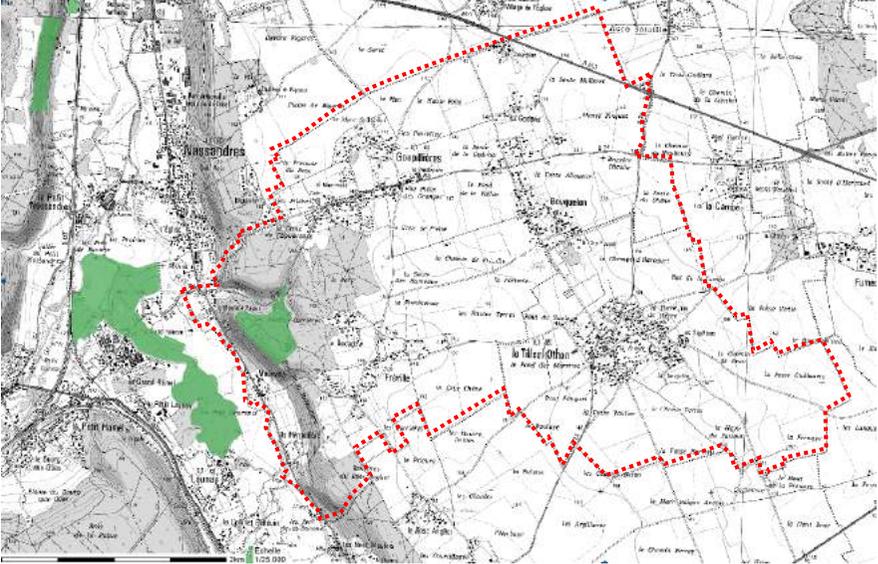
Orientations	Traduction réglementaire
	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement écrit indique que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</li> </ul>
<p>➤ Les sites Natura 2000 et les zones humides qui les bordent doivent être préservés dans le respect de leurs caractéristiques naturelles.</p> <p>Tous les aménagements établis à l'intérieur de ces espaces devront être compatibles avec les objectifs du DOCOB élaboré. Ils ne pourront détériorer les habitats naturels d'intérêt communautaire ni les zones humides. En outre, ils n'engendreront pas d'incidences significatives empêchant le maintien ou la restauration des milieux.</p> <p>Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence significative sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui définira les éventuelles mesures compensatoires admissibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Goupil-Othon est concernée par la Zone Spéciale de conservation « Risle, Guiel, Charentonne » (n°FR2300150), classée le 29 août 2012, qui couvre l'ensemble du cours de la Risle.</li> <li>L'ensemble de la vallée de la Risle a été classé en zone Naturelle, au sein desquelles seuls les extensions limitées, les réhabilitations, le changement de destination au sein des bâtiments existants et les annexes sont autorisés.</li> </ul>

## Orientations

- Sur les secteurs en contact direct avec le site Natura 2000, en particulier autour des pôles urbains de Brionne, Beaumont-le-Roger et Nassandres – Serquigny, les zones à urbaniser privilégieront une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

## Traduction réglementaire

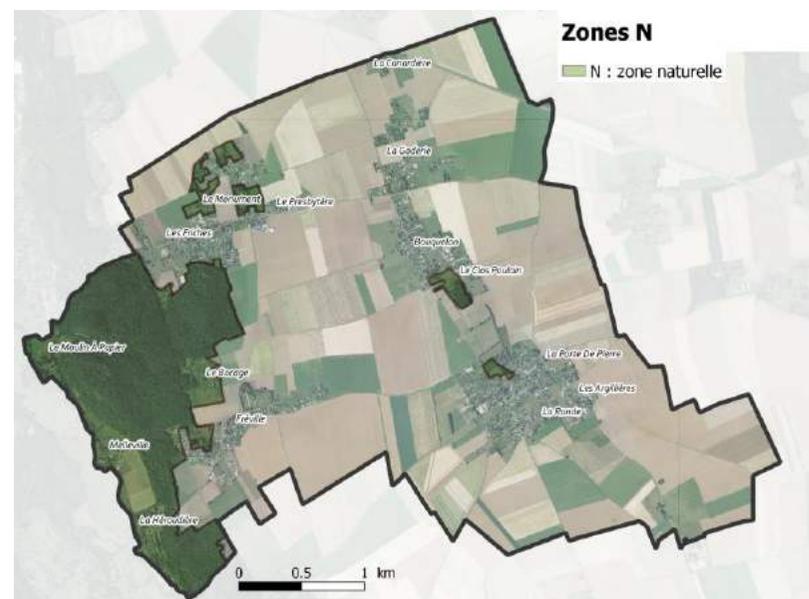
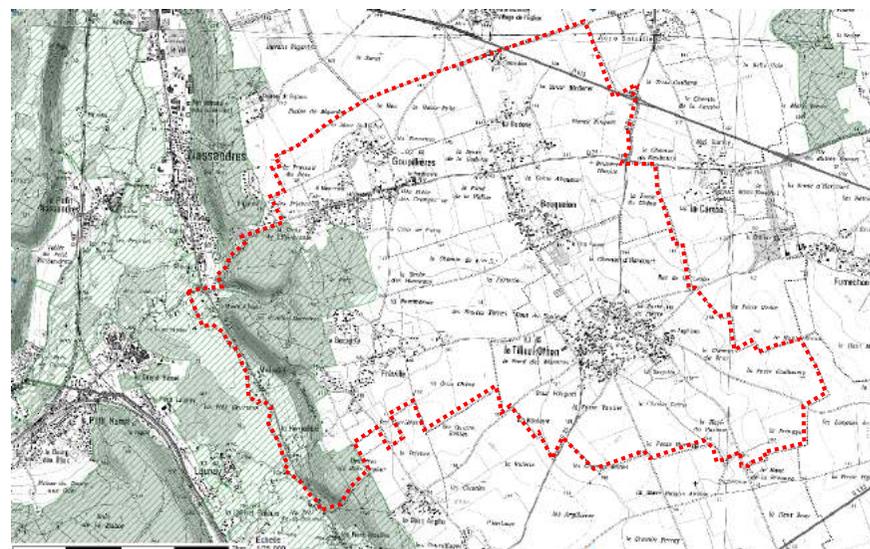


Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les ZNIEFF 1 et les ENS ne sont pas constructibles et doivent être protégés strictement. Seuls les aménagements liés à la gestion de ces espaces y sont permis (gestion forestière, entretien des zones humides, ouverture au public dans le cadre des ENS, etc.) ainsi que les installations légères à finalité culturelle ou de loisirs, à condition qu'elles soient compatibles avec la sensibilité des espaces.</li> <li>➔ Lorsque ces espaces recouvrent le site Natura 2000 et les zones humides proches, les PLU appliqueront l'orientation du SCoT précédente relative aux espaces Natura 2000.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune de Goupil-Othon est concernée par une ZNIEFF de type 1, « les Landes et bois des vieilles carrières », elle s'étend sur le coteau de la Risle, dans la vallée de la Risle au nord du hameau de Melleville.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce secteur est classé en zone N au sein duquel la constructibilité est très encadrée. L'ensemble des boisements sont également protégés au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme, comme « espace boisé classé ».</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les ZNIEFF 2 et les sites inscrits doivent conserver leur qualité naturelle et paysagère dominante.</li> </ul> <p>Pour les ZNIEFF 2, cet inventaire signifie qu'il existe un enjeu important pour la protection de la nature. Ces zones doivent donc être préservées, notamment au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, mais l'urbanisation n'y est pas impossible. En revanche, elle n'est possible que sous les conditions cumulatives suivantes :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une ZNIEFF de type 2 est recensée sur le territoire, elle comprend la vallée de la Risle et ses coteaux boisés.</li> <li>• L'ensemble de ce site est classé en zone Naturelle au sein duquel la constructibilité y est très limitée : seuls les extensions limitées, les réhabilitations, le changement de destination au sein des bâtiments existants et les annexes sont autorisés.</li> </ul>

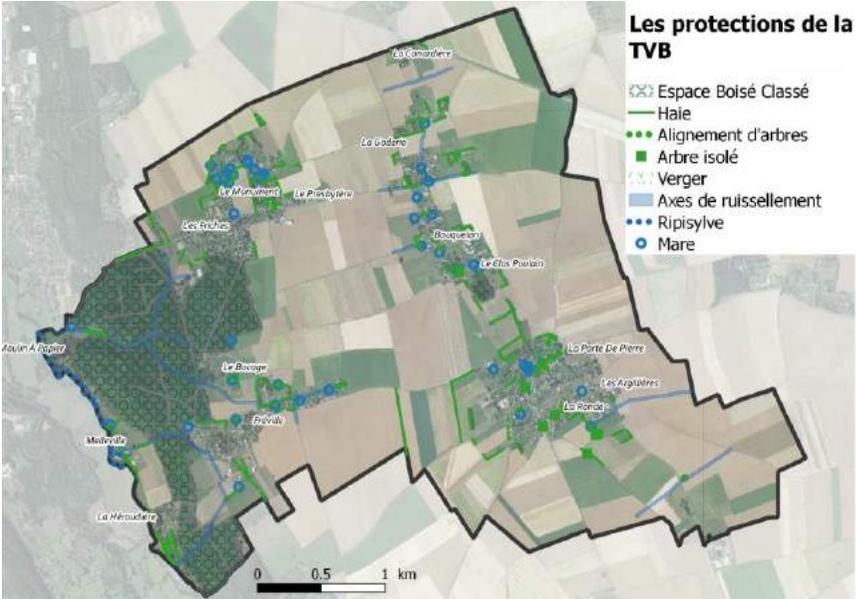
## Orientations

- ✓ D'être maîtrisée en empêchant le mitage et en cherchant, lorsque cela est possible, à étendre les zones urbaines en dehors de ces espaces ;
- ✓ De ne pas remettre en cause la fonctionnalité environnementale des espaces en coupant des corridors naturels, en dégradant le bocage et les boisements ou en détruisant des cours d'eau et des zones humides qui ont été inventoriés par ailleurs (SAGE, SDAGE, études des bassins versants) ;
- ✓ D'informer l'administration préalablement à tous projets pouvant modifier les espaces lorsque ces projets sont implantés en site inscrit à caractère naturel dominant.

## Traduction réglementaire



Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ Les PLU préciseront les continuités naturelles qu'ils comportent et en assureront la protection en utilisant les moyens adaptés à la nature des espaces concernés. La trame de la préservation de la biodiversité devra se construire en concertation avec la profession agricole.</p> <p>Lorsque des corridors sont coupés par l'urbanisation existante, les communes éviteront d'épaissir les coupures et chercheront à améliorer les lisières urbaines en contact afin de créer une zone tampon entre l'espace urbanisé et l'espace naturel.</p> <p>Dans ces corridors, les infrastructures et les réseaux n'y sont pas proscrits s'ils ne compromettent pas les liaisons naturelles. Pour les aménagements qui modifient ces liaisons, il sera étudié la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures pour la faune qui utilise ces espaces.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des bois et bosquets sont classés en zone N et sont couverts par le régime d'Espaces boisés classés (art. L.113-1 du CU).</li> <li>• La trame verte comprend également les haies, vergers, alignements d'arbres et arbres remarquables, ceux-ci ont été reportés sur le plan de zonage n°2, et bénéficient de prescriptions particulières (abattage interdit sauf en cas de sécurité, entretiens – cf. annexe 3 – élément 21 du règlement écrit).</li> <li>• Le règlement écrit comporte une règle particulière en matière de clôtures en limite de zone A et N : celle-ci doit être végétale et composée d'essences locales et éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm), permettant la libre circulation de la petite faune sauvage.</li> </ul>
<p>➔ Les PLU préserveront les boisements principaux de l'urbanisation et veilleront à maintenir la régularité de leur lisière en empêchant les phénomènes de crénelage causés par la multiplication des enclaves bâties.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bois et bosquets sont classés en zone N et identifiés comme espaces boisés classés (art. L.113-1 du CU).</li> <li>• Les lisières forestières sont préservées à travers le règlement écrit : <i>« Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé. »</i></li> </ul>
<p>➔ Les milieux aquatiques (mares, cours d'eau, etc.), les zones humides et les axes de ruissellements seront préservés dans l'objectif de conserver leur qualité avérée au plan écologique, pour la maîtrise des ruissellements et de la diffusion des pollutions, pour la gestion des risques d'inondation ou pour la protection de la ressource en eau.</p> <p>Pour cela, les PLU prendront en compte les différentes inventaires et zonages environnementaux, permettant de déterminer précisément les espaces à protéger. Il s'agit :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SRCE et l'inventaire de la DREAL identifient des zones humides dans la vallée de la Risle. Celle-ci est classée en zone Naturelle.</li> <li>• La ripisylve est recensée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. 3A Règlement écrit – annexe 3 – élément 21).</li> <li>• Le PLU de Goupil-Othon recense l'ensemble des mares de la commune et précise des prescriptions quant à leur préservation, leur entretien et leur mise en valeur. Les prescriptions sont annexées au règlement écrit, un périmètre d'inconstructibilité a été défini autour de chaque mare : 5 mètres.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des zones à dominante humide du SDAGE Seine-Normandie, avec lequel le SCoT doit être compatible, qui sont de vastes espaces ne comportant pas uniquement des zones humides ;</li> <li>✓ Des cours d'eau (permanents et temporaires) et des zones humides définis dans le cadre des SAGE ou précisés par les services de l'Etat. A défaut d'information sur la localisation des cours d'eau, les PLU pourront par exemple utiliser les cartographiques de l'IGN. Les recommandations du SAGE qui s'imposent au SCoT devront être respectées ;</li> <li>✓ Des axes de ruissellements définis par les études intercommunales existantes des bassins versant ;</li> <li>✓ Des mares qui doivent être recensées dans les PLU et qu'elles peuvent être protégées au titre du 7° du L.123-1 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>➔ Les communes prendront en compte à leur échelle, les talwegs, les mares et les milieux aquatiques.</li> <li>➔ Les PLU protégeront strictement ces paysages en choisissant de ne pas y urbaniser à l'intérieur et en prescrivant des règles qui empêchent de compromettre leur qualité :</li> <li>✓ Les zones humides seront des zones naturelles protégées où les constructions, les affouillements et les exhaussements du sol ne seront pas permis ou seront encadrés strictement par les objectifs de gestion des zones et les modalités de compensation des impacts admissibles ;</li> <li>✓ Les cours d'eau auront leurs berges naturelles préservées de l'urbanisation (maintien des boisements humides – ripisylve, de bandes enherbées, etc.) ;</li> <li>✓ Les mares auront leurs berges naturelles préservées ;</li> <li>✓ Sur les axes de ruissellement, les haies bocagères existantes qui freinent les écoulements seront conservées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune est sujette à des risques de ruissellement, les mares constituent un enjeu fort, tant sur le plan hydraulique, gestion des risques, paysager, qu'environnementale.</li> <li>• Les axes de ruissellement, issus d'une étude intercommunale, sont reportées sur le plan graphique (3C), et bénéficie d'une protection particulière limitant la constructibilité et les possibilités en matière d'ouverture ou de clôture.</li> <li>• Deux secteurs inondables sont classés en zone Ui, garantissant la perméabilisation des sols.</li> <li>• Les haies qu'elles soient composées d'essences locales ou non sont recensées et protégées au titre de l'article L.151-23 du CU. C'est ici la localisation de la haie qui prime permettant ainsi de limiter les ruissellements, la prise au vent, etc. En cas de défrichement, celle-ci doit être replantée en lieu et place et composée d'essences locales, listées en annexe 4 du règlement écrit.</li> </ul> 

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ Préserver les entités économiques que sont les exploitations et leur potentiel agronomique et productif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des exploitations de Goupil-Othon sont classées en zone Agricole, afin d'assurer leur pérennité et leurs évolutions.</li> <li>• Les périmètres de réciprocité ont été pris en compte dans la définition des zones constructibles (Ua, Ue et Uh).</li> <li>• Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole, autorisant les exploitations agricoles et forestières, et sous condition le logement, l'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services, autres hébergements touristiques, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et bureau. L'enjeu est de permettre la diversification de l'activité agricole, et également d'assurer la création d'entreprise individuelle au sein des quelques constructions isolées, classées en zone Agricole.</li> </ul>
<p>➔ Prendre en compte l'accessibilité des exploitations et leur fonctionnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La délimitation des secteurs constructibles (Ua, Ue et Uh) prend en compte l'accessibilité des exploitations, aucune ne sera bloquée par de nouvelles constructions.</li> <li>• Les projets connus ont été pris en compte lors de l'élaboration du zonage (projet d'agrandissement, de construction d'un nouveau hangar, etc.)</li> <li>• Le règlement précise que « <i>les nouvelles constructions à vocation agricole doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Le recul minimum est ramené à 5m pour les autres constructions.</i> » Ces règles permettent de faciliter l'accès aux parcelles agricoles, la sécurisation des sorties et les manœuvres des engins agricoles.</li> </ul>
<p>➔ Les objectifs de construction de logements Les communes n'étant pas pôles structurants se répartiront la construction de 2 320 logements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune de Goupil-Othon prévoit à travers son PLU la construction d'environ 34 logements, uniquement sous la forme de densification des espaces bâtis existants, soit un rythme annuel de trois à quatre constructions.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ La diversité résidentielle</p> <p>Les logements qui seront construits chercheront à développer des modes résidentiels et de financement diversifié.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement des zones Ua et Uh n'empêche pas la diversité résidentielle.</li> </ul>
<p>➔ La création de logements locatifs sociaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas soumise à respecter les dispositifs de la loi SRU renforcés par les récentes lois, en matière de parc de logement social.</li> <li>Le règlement des zones Ua et Uh n'empêche pas la réalisation de logements locatifs sociaux.</li> </ul>
<p>➔ Le développement des activités s'organisera autour de trois espaces principaux : dans le tissu urbain existant, dans les parcs d'activités existants, dans les nouveaux parcs d'activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une cinquantaine d'entreprises sont implantées sur la commune de Goupil-Othon, de manière diffuse, puisqu'il n'y a pas de parc d'activités.</li> <li>Le PLU ne prévoit pas la création d'un nouveau parc d'activités. En revanche, les zones urbaines (Ua et Uh) permettent l'implantation de nouvelles activités économiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores ou visuelles, incompatibles avec la fonction résidentielle.</li> <li>De plus, en zone A, puisqu'elle intègre quelques constructions isolées non liées à une exploitation agricole (notamment la Goderie, la Connardière), le règlement permet également d'accueillir des activités économiques au sein de bâtiment déjà existant à la date d'approbation du PLU. Cette disposition est valable également en zone N (notamment pour le secteur du Bocage ou de la vallée de la Risle).</li> </ul>
<p>➔ Certaines activités tertiaires (professions libérales, petites entreprises de service, etc.) ont plutôt vocation à s'installer en milieu urbain, dans des espaces mixtes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement permet la mixité fonctionnelle dans le centre bourg de Goupil-Othon et dans le secteur constitué de Tilleul. Dans les hameaux denses (Fréville et Bouquelon), classés en Uh, leur installation est également permise, afin de ne pas bloquer les éventuels projets portés par des particuliers.</li> <li>Cette possibilité est également permise en zone A et N pour les quelques constructions isolées, toujours dans un objectif de répondre au principe de liberté d'entreprendre.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ Dans le cadre de nouvelles urbanisations, les communes devront définir des périmètres à urbaniser et leurs modalités d'aménagement prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La possibilité d'optimiser l'accessibilité et les déplacements ;</li> <li>✓ Un cadre de vie qualitatif au regard notamment de l'insertion paysagère, des aménités et de l'accès aux ressources urbaines ;</li> <li>✓ La gestion optimisée de la ressource en eau, des ruissellements et des eaux pluviales ;</li> <li>✓ La prise en compte des corridors biologiques et la capacité à insérer des continuités naturelles et fonctionnelles ;</li> <li>✓ La configuration topographique et les possibilités d'aménagement interne au regard de la gestion énergétique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette disposition n'empêche pas l'intercommunalité ou la commune de conseiller les porteurs de projets quant à leur implantation sur le territoire.</li> <li>• Aucune zone AU n'est prévue dans le PLU de Goupil-Othon. Le potentiel en densification permet de répondre aux objectifs démographiques et production de logements.</li> </ul>
<p>➔ La gestion des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les mares seront reportées sur le plan de zonage n°2 et bénéficient de prescriptions pour leur protection.</li> <li>• Les axes de ruissellement sont reportés au plan de zonage n°2, des règles d'inconstructibilité précisées dans les dispositions générales du règlement s'appliquent.</li> <li>• Le règlement précise que la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle.</li> </ul>
<p>➔ Les communes inciteront et faciliteront la mise en œuvre des modes constructifs écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement autorise l'installation de panneaux photovoltaïques, d'éoliennes, de récupérateur d'eau de pluie.</li> </ul>
<p>➔ Coupures d'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coupures de l'urbanisation ont été classées en zone Agricole ou Naturelle (notamment à la Goderie, entre le Tilleul et Bouquelon) permettant ainsi de préserver les silhouettes des hameaux et le caractère rural de Goupil-Othon.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des bois et bosquets est classé en Espace Boisé Classé (EBC) afin de préserver le caractère boisé des coteaux et les quelques boisements situés sur le plateau agricole, au titre de l'article L.113-1 du CU.</li> <li>• Aucune extension urbaine n'est permise dans le PLU.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le territoire présente des éléments de typicités liés au caractère rural et à l'architecture normande, qui pourront être valorisés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bâti patrimonial remarquable et identitaire de la commune est recensé et préservé au titre de l'article L.151-19 du CU, en tant qu'Élément remarquable du paysage, reporté sur le plan de zonage n°2. Ce recensement s'est opéré à la suite de visite de terrain et sur la proposition des élus et des bureaux d'études. Les prescriptions de conservation sont énoncées dans l'annexe 3 du règlement écrit du PLU.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Augmenter la part des énergies renouvelables</li> <li>➔ Encourager le développement de l'éolien en cohérence avec la protection des milieux, des paysages et des possibilités d'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 éoliennes sont implantées sur la commune, au sud de Tilleul.</li> <li>• Le PLU de Goupil-Othon autorise les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE, sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La gestion de l'eau et de l'assainissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit des différentes zones du PLU fixe des règles quant à la gestion de l'eau potable et de l'assainissement : toute construction principale doit être raccordée au réseau public et en cas de construction nouvelle (hors annexe), elle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou doit s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les risques naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le plan de zonage n°2 du présent PLU identifie les risques auxquels est confrontée la commune. Les axes de ruissellement sont notamment identifiés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les inondations : une gestion amont et globale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux secteurs habités sont inondables (le Marais à Goupillières et la Grande Mare à Tilleul), ils bénéficient d'un zonage particulier, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols et donc l'aggravation du risque.</li> <li>• Les indices de cavités et les périmètres de protection sont également reportés.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ La prise en compte des atlas des zones inondables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones inondables sont classées en zone Naturelle.</li> </ul>
<p>➔ La prise en compte des ruissellements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le plan de zonage n°2 du présent PLU identifie les risques auxquels est confrontée la commune. Les axes de ruissellement sont identifiés.</li> <li>• Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 7 de ses Dispositions Générales (Prise en compte des risques et nuisances) : une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des hauts de berges et des clôtures végétales.</li> </ul>
<p>➔ Les aménagements futurs et les PLU tiendront compte des éléments d'informations relatifs aux risques de mouvements de terrains qui sont portés à leur connaissance, notamment au travers de l'inventaire des cavités souterraines des services de l'Etat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cavités souterraines et leur rayon de sécurité sont reportés sur le plan n°2 du zonage et ont été pris en compte lors de l'élaboration du zonage (notamment pour le secteur de Fréville).</li> </ul>

**Au regard des outils et moyens mis en place par le PLU concernant la préservation et la prise en compte du monde agricole, les évolutions démographiques et leur traduction en foncier/logement, l'accompagnement aux activités économiques et la prise en compte, la préservation et la mise en valeur de l'environnement (au sens large), le PLU de Goupil-Othon est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Pays de Risle-Charentonne.**

**2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**4. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**5. Les Plan Air Climat Energie Régional (PACER) et Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**6. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**7. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**8. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**9. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**10. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

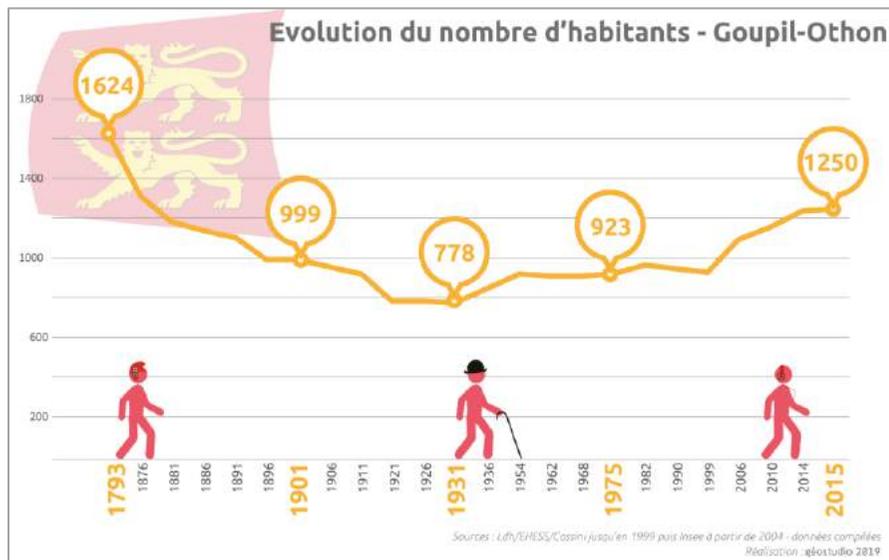


## **2. Justifications des choix retenus pour établir le projet**

## A. Rappel des tendances démographiques récentes

De manière générale, depuis 1968, la population de Goupil-Othon est en augmentation, passant de 934 à 1 250 habitants. Les taux de variation annuelle moyens sont compris entre -0,2% et 2% entre 1968 et 2015.

Depuis 1999, la population ne cesse d'augmenter, passant de 934 en 1999, à 1 161 en 2010 et 1 250 en 2015, soit une augmentation de 316 habitants en 15 ans. Cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et par un solde naturel également positif. De 1999 à 2015, le taux de croissance annuelle moyen s'élève à +1,84%, ce qui correspond à une forte augmentation de la population. A titre de comparaison, le département de l'Eure enregistre une croissance de +0,67% sur cette même période.



Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

## B. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements

*Les hypothèses d'évolution démographique*

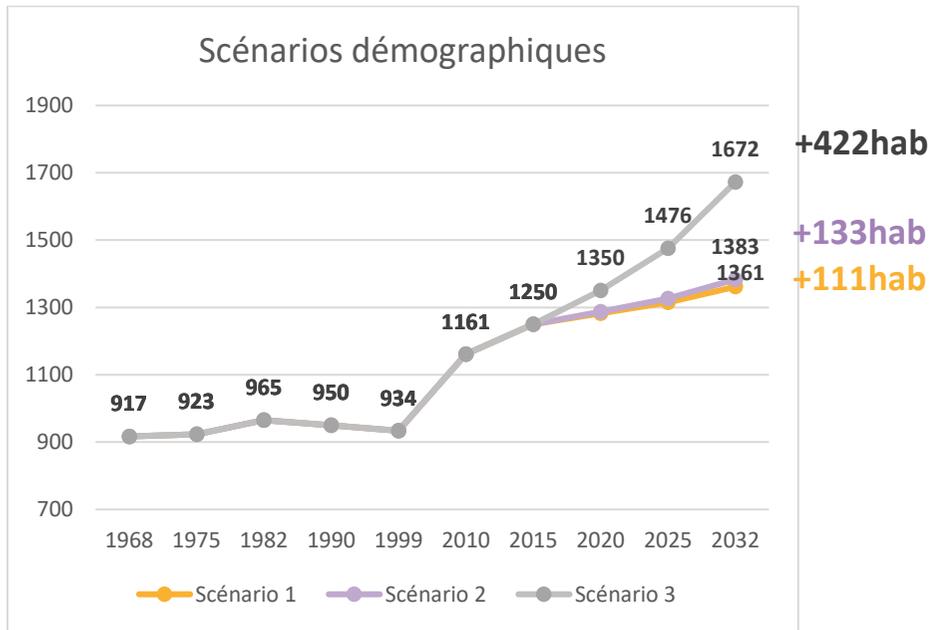
### a) Les trois scénarios proposés

La commune souhaite ralentir la croissance démographique, tout en observant une hausse de la population. Ainsi plusieurs scénarios ont été étudiés afin d'envisager une évolution démographique à horizon 2032, qui soit viable et durable pour la commune :

- Scénario 1 : la doctrine portée par la DDTM27 pour les villages de l'Eure : un taux de variation annuel moyen de +0,5%.
- Scénario 2 : évolution démographique enregistrée sur le département depuis 1999, soit un taux de variation annuel moyen de +0,6%
- Scénario 3 : un scénario au fil de l'eau depuis 1999, équivalent à +1,8% par an.

Scénario	Nombre d'habitants		Nombre d'habitants supplémentaires
	2015	2032	
<b>1</b>	1 250	1 361	<b>111</b>
<b>2</b>	1 250	1 383	<b>133</b>
<b>3</b>	1 250	1 672	<b>422</b>

Le dernier scénario a été proposé en guise d'électro choc permettant à l'équipe municipale de prendre conscience de la forte hausse de population entre 1999 et 2015.



#### b) L'évaluation des besoins en logements

##### L'hypothèse retenue pour l'évolution de la taille moyenne des ménages

Depuis 1968, la taille des ménages est en diminution, passant de 3,4 personnes à 2,5 personnes en 2015 et 2016 également. Toutefois, cette taille des ménages est élevée par rapport à ce qui est enregistré dans le département (2,4 personnes) et en France métropolitaine (2,2).

Aussi, en prenant en compte la tendance des communes voisines, du département et les évolutions sociétales récentes, il est estimé que ce taux diminuera légèrement à horizon 2032, pour atteindre **2,4 personnes par ménage**.

##### Le point d'équilibre

Le point mort, autrement appelé le point d'équilibre correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à 1 250 en

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

prenant en compte le desserrement des ménages et les évolutions sociétales. Au deçà de 2 000 habitants, cet indicateur est peu pertinent puisqu'il varie de manière conséquente en fonction des caractéristiques du parc (évolution du nombre de logements vacants, résidences secondaires, taille des ménages, etc.).

*Les données chiffrées :*

- la taille des ménages ne montre pas d'évolution significative (-0,1) entre 1990 et 2016, n'ayant donc que des faibles répercussions sur le point d'équilibre,

- Le nombre de résidences secondaires diminue : en 1999, les 71 résidences secondaires représentaient 15,5% du parc, contre 7% en 2015 (l'équivalent de 40 logements). Ce taux est relativement faible. Au regard des tendances observées sur la dernière décennie, il est possible que quelques résidences secondaires soient transformées en résidences principales, mais ce nombre n'aura que de faible incidence sur le point d'équilibre.

- Le nombre de logements vacants est resté stable entre 1999 et 2009 (21 ou 22 logements). Puis, entre 2009 et 2015, ce nombre a doublé, passant de 22 à 43 logements vacants, s'expliquant par un nombre important de logements en vente. Au dernier recensement effectué par la commune (en 2019), 26 logements étaient vacants, représentant 4,5% du parc. Le taux et le nombre de logements vacants sont faibles, par conséquent cela n'impacte que très légèrement le point d'équilibre.

Ces constats nous invitent à ne pas prendre en considération le point d'équilibre dans la définition du besoin en logements à Goupil-Othon.

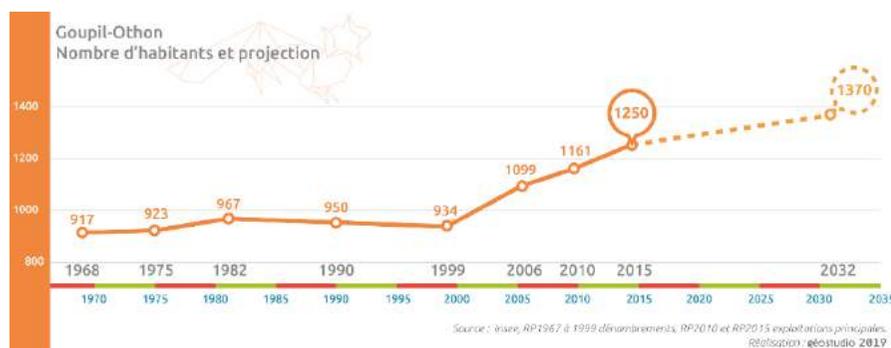
## Les besoins en logements selon les scénarios

Le nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants est lié à la taille des ménages. Il a été estimé que celle-ci se stabiliserait à 2,4 en 2032.

Scénario	Nbre d'habitants supplémentaires	Besoin de logements
1	111 hab.	46 log.
2	133 hab.	55 log.
3	422 hab.	176 log.

Les élus ont souhaité affiner les scénarios et ainsi retenir un scénario intermédiaire entre la doctrine de la DDTM<sup>27</sup> concernant les villages de l'Eure (0,5%/an) et l'évolution enregistrée ces dernières années dans le département de l'Eure (0,6%/an). Ainsi, une estimation pour une croissance à 0,55% an a été proposée et analysée.

**Cette croissance permet d'atteindre environ 1 370 habitants d'ici 2032, soit une hausse de 120 habitants. Le besoin en logements correspondant est d'environ 50 logements. Ce scénario a été retenu.**



Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

## C. La résultante : l'estimation des besoins en foncier

### a) Les stratégies d'habitat sans consommation de foncier

#### L'hypothèse retenue pour l'évolution des logements vacants

La commune ne rencontre pas de problématique particulière concernant les logements vacants. La vacance à Goupil-Othon correspond à une vacance fonctionnelle (4,6% du parc soit 26 logements).

#### L'hypothèse retenue pour l'évolution des résidences secondaires

La commune possède 45 résidences secondaires en 2019, soit 8,1% du parc de logements. Au regard des tendances actuellement observées (la vente des résidences secondaires en résidences principales), il est estimé qu'environ **5 résidences secondaires** seront mobilisées d'ici 2032.

#### L'hypothèse retenue pour les bâtiments pouvant changer de destination

Six bâtiments pouvant changer de destination ont été reportés sur le plan de zonage n°1, dont une grande majorité pour des projets de gîtes voire de vente en direct. On estime qu'environ un tiers de ces bâtiments deviendront des logements.

### b) Les capacités à construire dans les Parties Actuellement Urbanisées

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les dents creuses, qui correspondent à des parcelles de plus de 900 m<sup>2</sup>, entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.

- Les parcelles mutables correspondent à de grandes parcelles (plus de 2 000 m<sup>2</sup>) déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle construction.

Ainsi, les secteurs constructibles correspondent aux zones Ua (zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle) et Uh (secteur urbanisé sous la forme de hameau), délimitées sur le plan n°1 (Document 3B du PLU).

Au sein de ces secteurs, a été analysée chaque parcelle, mesurant la possibilité de construire au regard de la desserte, de la capacité et présence des réseaux. Ensuite, ont été exclues tout le potentiel présentant :

- un risque naturel : ruissellement ou cavité souterraine,
- un patrimoine bâti de qualité à préserver,
- un patrimoine naturel à conserver : mares, arbres remarquables et vergers.
- un périmètre de réciprocité agricole.

Sur la commune de Goupil-Othon, on recense en 2020, un potentiel de :

- 5,4 hectares de parcelles mutables,
- 2,4 ha de dents creuses.

**La déduction du nombre de logements issus de ce potentiel densifiable** n'est pas automatique ni systématique. Appliquer une densité de 10 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée.

De manière générale, les taux de rétention appliqués sont de :

- **30% pour les dents creuses**, cela signifie que 7 parcelles sur 10 repérées vont accueillir une nouvelle construction dans les dix prochaines années

- **50% pour les parcelles mutables**, une parcelle sur deux sera construite d'ici dix ans.

Cependant, le nombre de propriétaires d'un potentiel identifié joue sur la probabilité d'accueillir une nouvelle construction, on sait que plus il y a de propriétaires, moins il y a de chances que le projet aboutisse. Ainsi, pour les parcelles mutables, lorsqu'il n'y a qu'un seul propriétaire, le taux de rétention appliqué est bel et bien 50%. Lorsqu'ils sont au moins deux, le taux appliqué est de 70%. Ensuite, pour les dents creuses, chaque parcelle recensée appartient à une seule personne, aucune distinction n'a été mise en place (taux de rétention 30%). Le nombre de propriétaire est une estimation réalisée en fonction du découpage cadastrale. Il est possible qu'une seule parcelle soit en indivision ou appartienne à plusieurs personnes, mais cette vérification n'a pas été effectuée, pour des raisons de confidentialité.

Ainsi, sont recensés **34 logements au sein des zones constructibles** (Ua et Uh), répartis de la manière suivante :

- 19 logements potentiels pour les parcelles mutables, pour un total de 5,4 ha,
- 15 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 2,4 ha.

Pour rappel, six bâtiments pouvant changer de destination sont reportés au plan de zonage n°1 et environ cinq résidences secondaires pourraient être mobilisées.

Potentiel	Nombre de logements estimé
Dents creuses	<b>15 logements</b>
Parcelles mutables	<b>19 logements</b>
Logements vacants	<b>0 logement</b>
Résidences secondaires	<b>5 logements</b>
Bâti pouvant changer de destination	<b>2 logements</b>
<b>TOTAL</b>	<b>41 logements</b>



En 2020, la commune de Goupil-Othon a ainsi un **potentiel constructible total estimé à 41 logements**.

Si l'on ajoute à ce potentiel la dizaine de logements construits entre 2015 et 2020, on obtient un total de **51 logements**, ce qui correspond au projet démographique et sa traduction foncière estimée par le PADD.

**La traduction réglementaire du PLU est donc compatible avec les orientations inscrites dans le PADD et dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Risle-Charentonne.**



### **3. Justifications et compatibilité du PLU et de ses pièces**

---

## A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### 1. Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de deux axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

#### • Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire

- ✓ Prévoir une augmentation mesurée de la population ;
- ✓ Adapter l'offre de logements à ce projet ;
- ✓ Modérer la consommation d'espace agricole ou naturel ;
- ✓ Organiser un développement cohérent du bâti ;
- ✓ Prendre en compte les besoins en déplacements des habitants ;
- ✓ Assurer la pérennité et complémentarité de l'ensemble des équipements ;
- ✓ Accompagner l'activité économique en place.

#### • Axe 2 : Un environnement rural de qualité à valoriser

- ✓ Maintenir les éléments fondateurs du paysage local qui participent au cadre de vie ;
- ✓ Préserver les vues remarquables qui participent au cadre de vie communal ;
- ✓ Assurer l'intégration des futures constructions dans leur paysage ;
- ✓ Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques.

## 2. Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

a) Les principes fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

#### 1 L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e. Les besoins en matière de mobilité ;

#### 2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

#### 3 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition

*géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;*

- 4 *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5 *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6 *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7 *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- 8 *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

*b) Le respect de ces principes par le PADD*

Principe n° 1 : L'équilibre entre :

*a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*

En compatibilité avec le SCoT, la commune de Goupil-Othon est une commune rurale du Département de l'Eure. Le projet de PLU prévoit que la commune retienne une prévision démographique de +0,55% par an. Cela se traduit par un besoin de construire une trentaine de nouveaux logements à l'horizon 2032. Cette croissance démographique ne créera pas de déséquilibre avec les territoires plus urbains situés à proximité (Bernay, Brionne et à moindre mesure Serquigny), mais viendra véritablement conforter cette structure territoriale et son équilibre.

Par ailleurs, à une échelle plus locale, le PADD veille à l'équilibre entre les zones plus urbaines et rurales de la commune. Il fixe un objectif d'urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire autour du centre-bourg de Goupillières et de Tilleul; et ainsi de limiter l'urbanisation à la densification des hameaux de Fréville et de Bouquelon. Les constructions isolées dans la vallée ou sur le plateau ne seront pas densifiable (Moulin à Papier, Melleville, La Héroudière, le Bocage et la Conardière). Le secteur de la Goderie n'est pas constructible pour des problématiques de présence et de capacité de réseaux (notamment défense incendie).

*b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain*

La commune affiche une volonté de modération de consommation de l'espace en fixant à travers son PADD. Au sein de l'objectif 3 de l'axe 1, Goupil-Othon se fixe comme objectif de consommer au maximum 2,6 ha de terres agricoles et naturelles d'ici 2032, soit une modération à hauteur

de 75%. Pour rappel, entre 2005 et 2017, Goupil-Othon a consommé 14,2 ha dont 10,5 ha de terres agricoles et naturelles.

De plus, au sein de l'objectif 4 de l'axe 1 et de l'objectif 2 de l'axe 2, le PADD précise que l'urbanisation des dents creuses sera priorisée et les extensions urbaines seront maîtrisées. Pour ce faire, il est prévu un développement du bâti en priorité dans le centre bourg de Goupillières et Tilleul.

- c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*

L'objectif de modération de consommation foncière permet de participer à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières. De plus, à travers l'objectif 7 de l'axe 1, les activités agricoles sont au cœur des réflexions : les élus souhaitent maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agriculture, et en les classant en zone agricole.

Le PADD stipule la prise en compte des périmètres de réciprocity agricole présents sur la commune.

L'axe 2 du PADD est consacré à la valorisation de l'environnement rural, à travers le maintien des éléments fondateurs du paysage local, la protection des vues remarquables, la préservation de la trame verte et bleue (espace de nature support de biodiversité, préserver les espaces boisés et les lisières).

- d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*

L'axe 2 du PADD vise à valoriser un environnement rural. Cela passera par la préservation des cônes de vue, le traitement des entrées de ville, l'harmonisation du tissu urbain dans ses formes, le maintien des qualités

urbaines propres aux paysages ruraux du plateau et la prise en compte du patrimoine riche de Goupil-Othon, etc.

- e. *Les besoins en matière de mobilité*

L'objectif 5 de l'axe 1 du PADD est consacré aux besoins en déplacements des habitants, au travers la préservation des chemins de randonnée, l'accessibilité aux équipements publics, les besoins en stationnement et la mutualisation des raccordement directs sur les rues principales pour sécuriser les déplacements.

De plus, le PADD précise que le centre-bourg est priorisé pour le développement de la commune, celui-ci regroupe les services proposés par la commune et l'intercommunalité (école, mairie, accueil petite enfance, centre d'incendie et de secours). Limiter l'urbanisation dans les hameaux participe à ne pas augmenter l'utilisation de la voiture dans les petits déplacements quotidiens.

Principe n°2: La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

A travers son PADD, la commune affiche une volonté de préserver son cadre de vie actuel, notamment en protégeant les éléments remarquables du paysage (axe 2-objectif 1), en évitant l'urbanisation en entrée de bourg (axe 2-objectif 2) et en traitant les entrées de ville de manière qualitative si l'urbanisation se développe sur ces secteurs sensibles (axe 2-objectif 2).

Les élus montrent également leur volonté de maintenir l'identité locale de la commune au travers de l'axe 2 du PADD en assurant l'intégration des futures constructions, notamment en préservant l'harmonie générale des tissus bâtis, en prescrivant des tons/couleurs/matériaux pour assurer l'homogénéité des nouvelles constructions sur les secteurs le nécessitant et en fixant des règles pour l'implantation des constructions.

### Principe n°3 : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

Le PADD au travers de ses différents objectifs, tend à préserver les fonctions rurales de Goupil-Othon : l'agriculture, le résidentiel, les activités économiques en place, les équipements et son cadre de vie naturel (vecteur de biodiversité).

### Principe n°4 : La sécurité et la salubrité publiques

En matière de sécurité et de salubrité publique, le PADD entend prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole présents sur la commune et surtout prendre en compte les nuisances et risques (espaces inondables, ruissellement, cavités souterraines, etc.), limitant ainsi l'exposition des biens et des personnes et également l'aggravation du risque (Axe 2-Objectif 4 ; Axe 1 -objectif 7)

### Principe n°5 : la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

A travers l'objectif 4 de son axe 2, le PADD entend prévoir un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances. La commune est exposée aux risques d'inondation par ruissellement, par remontée de nappe et débordement de cours d'eau, les questions d'imperméabilisation seront au centre des attentions à travers la réglementation du PLU. Le projet devra favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement. Les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines seront protégés.

### Principe n°6 : La protection de milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le PADD répond à ce principe dans son axe 2, notamment en se fixant pour objectif de préserver les vues remarquables et la trame verte et bleue. Il est demandé que les espaces boisés et surtout les lisières forestières soient préservés ainsi que les espaces verts dans les espaces bâtis afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la commune.

Les élus souhaitent identifier des éléments remarquables du paysage (ERP) naturels, tels que les haies, les vergers, arbre remarquable, mare.

### Principe n°7 : la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

La recherche d'un développement durable est affichée en transparence à travers le PADD. En effet, celui-ci, en encourageant à éviter la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation et à concentrer en priorité le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante, permet de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants.

### Principe n°8 : La promotion du principe de conception universelle

Le développement de la commune de Goupil-Othon repose essentiellement sur la densification du centre-bourg de Goupillières et de Tilleul, lieux qui concentrent les aménités proposées par la commune. Ainsi en développement ce secteur, les déplacements peuvent s'effectuer sans véhicule et de manière autonome.

### 3. La traduction des objectifs du PADD

a) Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>➔ Goupil-Othon, commune nouvelle regroupant Goupillières et Tilleul-Othon, observe une forte augmentation de sa population sur la période 1999 et 2015, passant de 934 à 1 250 habitants, l'équivalent de 316 habitants supplémentaires. Cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et par un solde naturel également positif. Le taux de croissance annuelle moyenne s'élève à +1,84%. A titre de comparaison, le département de l'Eure enregistre une croissance de +0,67% sur cette même période.</p>	<p><b>Objectif 1 : Prévoir une augmentation mesurée de la population</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune souhaite ralentir la croissance démographique, tout en observant une hausse de la population, avec un taux moyen de variation de +0,55%, soit l'accueil d'environ <b>120 habitants d'ici 2032, permettant d'atteindre 1 370 habitants.</b></li> </ul>	<p>➔ Le règlement graphique identifie des secteurs au sein desquels de nouvelles constructions pourraient potentiellement voir le jour d'ici 2032 et ainsi participer à l'augmentation raisonnée de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux zones Ua (Goupillières et Tilleul), au sein desquelles la densification et l'extension limitée (définie en fonction des CU opérationnels en cours de validité) y sont autorisées.</li> <li>• Deux hameaux sont classés en zone urbaine de hameau (Uh), dans laquelle seule la densification est permise.</li> </ul>
<p>➔ La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même supérieure à la moyenne départementale. En 2016, on recensait 2,5 personnes par ménage à Goupil-Othon.</p> <p>➔ Entre 2006 et 2015, 57 logements ont été produits.</p> <p>➔ En 2019, la vacance a fortement diminué, passant de 43 logements à 26, soit 4,6% du parc de logements. Cette vacance est désormais considérée comme fonctionnelle.</p> <p>➔ La part des résidences secondaires dans le parc de logements a, quant à elle, augmenté, passant de 7% en 2015 à 8,1% en 2019.</p>	<p><b>Objectif 2 : Adapter l'offre de logements à ce projet démographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à <b>2,4 personnes par ménage.</b></li> <li>• Pour atteindre son objectif démographique, Goupil-Othon a besoin d'une <b>cinquantaine de logements.</b></li> <li>• En 2019, 4,65% du parc de logements est vacant, l'équivalent de 26 logements. Ce taux faible est considéré comme une vacance fonctionnelle, traduisant les lois du marché immobilier (vente et acquisition). Ainsi,</li> </ul>	<p>➔ Au sein de zones Ua et Uh, le potentiel de construction recensé s'élève à 34 logements dont 15 en dents creuses et 19 en parcelles mutables.</p> <p>➔ Entre 2015 et 2020, une dizaine de logements ont été construits, sur l'ensemble de la commune.</p> <p>➔ D'ici 2032, il est estimé qu'environ cinq résidences secondaires seront mobilisées et transformées en résidences principales.</p> <p>➔ Parmi les cinq bâtiments repérés comme pouvant changer de destination, environ un</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<p>l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de logements vacants à Goupil-Othon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En 2019, on recense 45 résidences secondaires, soit 8,1% du parc de logements. Au regard des tendances actuellement observées, il est estimé qu'environ <b>cinq résidences secondaires</b> seront mobilisées, permettant ainsi l'accueil durable d'habitants.</li> <li>Les logements produits entre 2015 et 2019 seront déduits de cet objectif de logements.</li> <li>Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination.</li> </ul>	<p>ou deux pourraient être réhabilités en logements.</p> <p>➔ Ainsi, la traduction réglementaire du PLU permet d'atteindre l'objectif fixé à une cinquantaine de logements d'ici 2032.</p>
<p>➔ Entre 2005 et 2017, 57 maisons individuelles ou mitoyennes ont été produites, consommant 12,1 ha, soit des parcelles moyennes de 2 100 m<sup>2</sup> par logement, une densité inférieure à 5 logements par hectare.</p> <p>➔ La consommation foncière s'élève à <b>14,19 ha</b> répartie de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,1 ha ont été utilisés pour accueillir du logement à travers deux opérations de lotissement dans le centre bourg de Goupillières et à Fréville et des opérations au « coup par coup » sur l'ensemble du territoire.</li> <li>- 1,04 ha a été consommé pour des équipements : la construction de l'école, de la micro-crèche et l'aménagement du parking au centre bourg de Goupillières et la</li> </ul>	<p><b>Objectif 3 : Modérer la consommation d'espace agricole ou naturel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A horizon 2032, Goupil-Othon se fixe comme objectif de réduire drastiquement sa consommation de terres agricoles ou naturelles, à hauteur de <b>75%, soit une enveloppe maximale de 2,6 hectares de terres agricoles ou naturelles.</b></li> </ul>	<p>➔ Lors de la définition du zonage, l'occupation actuelle des sols fut l'un des critères déterminants.</p> <p>➔ Le règlement graphique définit deux zones Ua et deux zones Uh, le potentiel de densification de ces quatre secteurs permet d'atteindre l'objectif démographique (soit environ 120 habitants supplémentaires d'ici 2032). Aucune zone AU (à urbaniser) n'a été nécessaire.</p> <p>➔ La consommation de terres agricoles ou naturelles est évaluée à <b>1,89 hectares</b> en prenant en considération le RGP2018, les différentes protections environnementales et le mode d'occupation actuel des terres,</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>construction des trois éoliennes au sud de Tilleul-Othon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,53 ha a été consommé pour la construction de bâtiments agricoles.</li> <li>- 0,52 ha a été consommé pour de l'activité.</li> </ul> <p>➔ <b>10,5 ha de terres agricoles ou naturelles</b> ont été consommés entre 2005 et 2017.</p>		<p>dont 1,28 ha de terres agricoles et 0,61 ha de terres naturelles.</p> <p>➔ L'objectif de modération est supérieur à celui inscrit dans le PADD (75%), il s'élève à 82%.</p>
<p>➔ La commune est caractérisée par un espace bâti articulé autour de nombreux hameaux. La commune nouvelle de Goupil-Othon, issue de la fusion entre Goupillières et Tilleul-Othon, présente la particularité d'être dotée de deux centres-bourgs. Celui de Goupillières correspond au centre administratif de la commune nouvelle, la Mairie et les équipements scolaires et petites enfance y sont implantés. Le centre bourg apparaît aussi grand que les hameaux principaux (Bouquelon et Fréville).</p> <p>➔ De petits hameaux regroupent quelques constructions isolées : le Bocage, la Conardièrre, le Moulin à papier, Melleville ou encore La Héroudière.</p> <p>➔ Les caractéristiques de ces différents espaces urbanisés sont relativement similaires, entre longères en retrait ou en limite de voirie ; et des constructions récentes, en retrait de la voirie.</p> <p>➔ Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de développer l'espace bâti en cohérence avec la mixité des constructions anciennes et</p>	<p><b>Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti</b></p> <p>Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'organisation de Goupil-Othon : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Privilégier le développement du centre-bourg (le centre de Goupillières), là où sont situés les équipements structurants et les services proposés par la commune ;</li> <li>▪ Développer raisonnablement les deux secteurs constitués : Tilleul-Othon et Bouquelon ;</li> <li>▪ Limiter l'urbanisation du hameau secondaire (Fréville), en n'autorisant que la densification, si cela est possible ;</li> <li>▪ Mettre fin au développement des écarts de l'urbanisation en autorisant uniquement l'évolution de l'existant (annexe et extension).</li> </ul> </li> <li>• Privilégier les secteurs où les réseaux sont présents et en capacité suffisante et sans risque ou contrainte environnementale.</li> <li>• Favoriser le développement de la commune sous la forme de densification (dents creuses</li> </ul>	<p>➔ Le règlement graphique met en évidence le fonctionnement et l'organisation territoriale de Goupil-Othon.</p> <p>➔ Le PLU classe le centre bourg de Goupil-Othon (Goupillières) et Tilleul (centre bourg de l'ancienne commune Tilleul-Othon) en zone Ua, favorisant la mixité fonctionnelle. Les hameaux de Fréville et Bouquelon sont quant à eux classés en zone urbaine de hameaux (Uh).</p> <p>➔ Les autres entités bâties, qu'elles soient des petits hameaux ou constructions isolées sont classées en zone Agricole ou Naturelle, permettant uniquement l'extension d'une construction existante et annexe, et ce dans des proportions limitées (le Bocage, la Conardièrre, le Moulin à papier, Melleville et La Héroudière).</p> <p>➔ La présence et la capacité des réseaux ont été pris en considération dans la définition du zonage. Par exemple, le secteur de la Goderie n'est pas suffisamment équipé à l'heure actuelle et ne le sera pas pour</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>récentes et aussi prévoir la cohérence dans les ambiances (urbain récent et village rural).</p>	<p>ou parcelles mutables), et si besoin sous la forme d'extension urbaine maîtrisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le déploiement des communications numériques pour les habitants.</li> </ul>	<p>accueillir quelques constructions en densification.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Plusieurs circuits de randonnée traversent la commune.</li> <li>➔ Une centaine de places de stationnement public recensées sur la commune.</li> <li>➔ Pas de problème de stationnement sauvage.</li> <li>➔ Des équipements publics implantés en complémentarité à Goupillières et Tilleul.</li> </ul>	<p><b>Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements des habitants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et participer à la mise en valeur des chemins de randonnée et chemins verts.</li> <li>• Assurer l'accessibilité à tous des équipements publics.</li> <li>• Anticiper les besoins de stationnement nécessaire pour les nouvelles opérations groupées, s'il y a.</li> <li>• Limiter ou mutualiser les raccordements directs sur les rues principales pour sécuriser les déplacements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Un emplacement réservé a été défini à Tilleul, pour la création d'une sente piétonne, qui permettrait de réaliser un bouclage, le tour du village.</li> <li>➔ Pour sécuriser l'accès à l'école et aux équipements publics, un emplacement réservé a été reporté au plan de zonage n°1 (sente piétonne).</li> <li>➔ Dans le règlement écrit, le stationnement privé y est réglementé (2 places par logement et entrée en charretière), permettant d'anticiper la demande en stationnement et donc de limiter le stationnement sauvage ou le stationnement le long des voiries étroites.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le secteur de Goupillières regroupe la mairie, une école, la micro-crèche, le centre d'incendie et de secours. Une mairie annexe et une salle des fêtes sont implantées à Tilleul.</li> </ul>	<p><b>Objectif 6 : Assurer la pérennité et complémentarité de l'ensemble des équipements</b></p> <p>Goupil-Othon propose un tissu d'équipements dense dans un environnement rural: école, micro-crèche, centre d'incendie et de secours. La commune s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la centralité de Goupillières puis envisager une complémentarité avec les équipements du Tilleul-Othon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le secteur concentrant les équipements publics de Goupillières bénéficie d'un classement particulier: zone urbaine d'équipements, qui permet de conforter la vocation de la zone. Seules les destinations liées à la gestion et l'entretien des équipements sont autorisées.</li> <li>➔ Les équipements implantés à Tilleul sont dispersés (salle des fêtes et Mairie) et sont quant à eux classés en zone Ua qui promeut la mixité fonctionnelle.</li> </ul>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir l'agrandissement de l'école, permettant la prise en compte des besoins actuels et d'anticiper les besoins futurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La délimitation de la zone Ue à Goupillières et son règlement écrit permettent l'agrandissement de l'école ou la construction d'un nouvel équipement sur ce secteur.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Au 1er janvier 2017, 49 entreprises sont implantées à Goupil-Othon. Les domaines d'activité sont variés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 17 dans la construction,</li> <li>• 12 dans le commerce, transport, hébergement et tourisme,</li> <li>• 8 dans les services aux particuliers,</li> <li>• 4 dans les services aux entreprises,</li> <li>• Et 2 dans l'industrie.</li> </ul> </li> <li>➔ En 2017, trois entreprises ont été créées.</li> <li>➔ 144 emplois sont proposés sur la commune, soit 26,6 emplois pour 100 actifs. Ce qui traduit une dépendance forte aux communes avoisinantes (Bernay, Evreux, Brionne ou Rouen).</li> <li>➔ La commune de Goupil-Othon accueille neuf sièges d'exploitation agricole, en 2019.</li> <li>➔ Goupil-Othon est un territoire à dominante rurale où l'activité agricole marque les paysages.</li> <li>➔ L'agriculture que l'on observe à Goupil-Othon repose essentiellement sur de cultures générales (blé, orge, protéagineux et autres grandes cultures).</li> </ul>	<p><b>Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser les activités économiques actuellement en place et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.</li> <li>• Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.</li> <li>• Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture.</li> <li>• Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.</li> <li>• Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.</li> <li>• Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le règlement graphique ne délimite pas de zone dédiée aux activités économiques, celles-ci sont intégrées au sein des zones urbaines (Ua et Uh) favorisant ainsi la mixité fonctionnelle. Les destinations autorisées sont donc plurielles et compatibles.</li> <li>➔ Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone Agricole, au sein de laquelle sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification.</li> <li>➔ Les zones Ua et Uh ont été délimitées en fonction des périmètres de réciprocité agricoles, afin de limiter les nuisances entre l'activité agricole et un tiers.</li> <li>➔ Cinq bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été reportés au plan de zonage n°1, pour des projets de vente à la ferme ou de gîte.</li> </ul>

b) Axe 2 : Un environnement rural à maintenir

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>➔ La vallée de la Risle, des boisements, vergers et des mares constituent la richesse écologique de la commune.</p> <p>➔ Les supports de la Trame Bleue sont identifiés dans la partie relative au milieu physique. On y retrouve la Risle, en limite ouest du territoire mais également et surtout l'ensemble des mares qui ponctuent le plateau.</p> <p>➔ En ce qui concerne la Trame Verte, les grands boisements du coteau et l'ensemble des bosquets du plateau en font l'élément constitutif principal. On ajoute à cela un réseau de haies qui joue un rôle à la fois écologique, paysager et hydraulique sur le territoire et quelques alignements d'arbres et vergers qui participent plus ponctuellement à la Trame Verte, notamment pour les oiseaux ou certains insectes.</p> <p>➔ A Goupil-Othon, le paysage se décompose selon 3 unités paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vallée de la Risle : majoritairement composés de prairies au milieu desquelles s'écoule la Risle. La place de l'eau est primordiale ici, elle représente les fondements de cette unité paysagère qui</li> </ul>	<p><b>Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local qui participent au cadre de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les terres valorisées par l'agriculture, culture ou pâture, composantes principales du paysage du plateau du Neubourg.</li> <li>• Valoriser la trame verte, fondement du cadre de vie des habitants, en s'appuyant sur les bosquets sur le plateau, les espaces boisés du coteau de la Risle et surtout leurs lisières.</li> <li>• Restaurer et maintenir les corridors écologiques en préservant les haies dans les espaces agricoles et en incitant à la plantation d'essences locales dans les futurs projets.</li> <li>• Protéger la vallée de la Risle, les mares et zones humides qui jouent des rôles multiples dans le fonctionnement du territoire : écologie (trame bleue), gestion du risque de ruissellement, défense incendie, paysage et loisirs.</li> <li>• Protéger les murs et éléments bâtis remarquables du paysage, en prenant notamment en compte les églises de Goupillières et Tilleul-Othon et le bâti ancien, particulièrement en vallée de Risle.</li> <li>• Préserver, voire insérer du végétal et de la biodiversité dans et en limite des espaces bâtis actuels.</li> </ul>	<p>➔ Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone Agricole.</p> <p>➔ L'ensemble des boisements et bosquets bénéficie d'une double protection : un classement en zone Naturelle et couvert par un espace boisé classé. Cette combinaison d'outils garantit le caractère boisé de ces secteurs (coteau boisé et un bosquet sur le plateau agricole).</p> <p>Le règlement écrit stipule que toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.</p> <p>➔ L'ensemble des haies sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'essence de la haie n'a pas été critère de sélection, mais bien leur emplacement. Il est précisé dans les fiches ERP annexées au règlement écrit qu'en cas de défrichage, leur replantation en essence locale est obligatoire.</p> <p>➔ Des vergers et espaces verts sont protégés en application de l'article L.151-23 du CU, (reporté sur le plan graphique n°2) et des prescriptions, annexées au règlement écrit</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>a été entièrement façonnée par la présence de la rivière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coteaux boisés : zone de relief qui est fortement visible en tout point de la vallée. Le bois est une réelle ceinture végétale qui est très prégnante dans le paysage communal en marquant l'horizon en direction de la Risle.</li> <li>• Le plateau agricole du Neubourg : un relief plat permettant des vues lointaines, un bâti dispersé, des champs ouverts. Le paysage présente une ambiance rurale, ponctué par la présence du bâti et de quelques bosquets. Les transitions sont franches entre les espaces bâtis et les vastes espaces cultivés du plateau.</li> </ul>		<p>permettent d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La vallée de la Risle est classée en zone Naturelle, la préservant de nouvelles constructions principales (hors quelques destinations qui peuvent être nécessaires en zone N).</li> <li>➔ L'ensemble des mares sont recensées et préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La fiche ERP n°23 annexée au règlement écrit définit les prescriptions pour assurer leur préservation (notamment un périmètre inconstructible, leur maintien et l'entretien).</li> <li>➔ Les murs traditionnels de Normandie donnant sur l'emprise publique sont préservés et les éléments bâtis traditionnels sont recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</li> <li>➔ L'ensemble des haies bordant les espaces bâtis sont protégées, permettant de préserver le végétal. De plus, le règlement écrit stipule que les clôtures situées en limite de zone A et N doivent être végétales, composées d'essences locales, permettant ainsi d'insérer du végétal au sein des espaces bâtis actuels.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le paysage sur le plateau du Neubourg est marqué par la présence de nombreuses vues</li> </ul>	<p><b>Objectif 2 : Préserver les vues remarquables qui participent au cadre de vie communal</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le règlement graphique met en évidence deux zones Ap (agricole paysagère), l'une en plein cœur de Goupillières pour préserver ce secteur proche de l'Eglise de toute</li> </ul>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>lointaines et une forte visibilité du bâti et du végétal dans le paysage</p> <p>➔ Sur le plateau, les points de vue sont remarquables en tous lieux de la commune. Il s'agit de belles vues dégagées sur l'espace agricole et les boisements en ligne d'horizon. Ces vues sont nombreuses et récurrentes et participent à l'identité de la commune, ainsi qu'à la qualité de son cadre de vie. Le bâti est présent, mais le végétal l'est tout autant, ce qui permet d'offrir au regard un bel équilibre dans les proportions, couleurs et perspectives.</p> <p>➔ Un patrimoine riche avec deux Eglises classées, un inventaire et du patrimoine remarquable non protégé et non recensé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les cônes de vues remarquables, particulièrement les covisibilités entre les deux clochers des églises de Goupillières et du Tilleul-Othon.</li> <li>• Eviter l'urbanisation en entrée de bourg en privilégiant le potentiel à l'intérieur du tissu bâti existant.</li> <li>• Traiter les entrées de bourg de manière qualitative d'autant plus si l'urbanisation se développe sur ces secteurs sensibles.</li> </ul>	<p>construction et la deuxième entre les deux Eglises de Goupil-Othon, pour préserver cette covisibilités des clochers créant ainsi une union symbolique entre les deux anciennes communes.</p> <p>➔ Les Eléments Remarquables du Paysage (ERP) sont identifiés sur le plan de zonage n°2 et sont protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Leurs prescriptions de conservation sont indiquées en annexe 3 du règlement écrit du PLU.</p> <p>➔ Aucune extension, sous la forme de zone AU ou zone U n'est permise dans le PLU de Goupil-Othon (en dehors de la prise en compte de quelques CU opérationnels positifs délivrés par la DDTM27).</p>
<p>➔ La commune est caractérisée par un espace bâti articulé autour de nombreux hameaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le centre ancien de Goupillières est relativement restreint, il présente des constructions implantées en limite d'emprise publique, sous la forme de longères</li> <li>• Les extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée, à la fois au coup par coup et en opération de lotissement. Ces lotissements ont été réalisés le long de l'axe routier principal et également sous la forme de lotissement « en raquette ».</li> </ul>	<p><b>Objectif 3 : Assurer l'intégration des futures constructions dans leur paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'harmonie générale du tissu urbain dans ses formes et privilégier la cohérence des volumes et de l'architecture des nouveaux bâtiments.</li> <li>• Prescrire des tons/couleurs/matériaux pour assurer l'homogénéité des nouvelles constructions dans les secteurs le nécessitant.</li> <li>• Fixer des règles strictes pour l'implantation de bâti dans les secteurs paysagers sensibles.</li> </ul>	<p>➔ Le règlement écrit fixe, pour l'ensemble des zones, des règles pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</p> <p>➔ Le règlement écrit fixe, pour l'ensemble des zones, des principes d'implantation.</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilleul-Othon est une ancienne commune, composée d'un seul secteur bâti, le centre bourg, ainsi on ne recensait aucun hameau, une morphologie urbaine plutôt rare dans le département. Désormais, à la suite de la fusion, Tilleul est présenté comme un hameau de la commune nouvelle, le centre-bourg étant celui de l'ex-commune de Goupillières.</li> <li>• La commune est également constituée de nombreux hameaux. Les plus conséquents en termes de constructions et de population sont ceux de Bouquelon, Fréville et la Goderie. Des hameaux à dimension plus faible constituent également l'ensemble bâti, certains sont situés dans la Vallée de la Risle : Melleville, la Héroudière et d'autres sur le plateau agricole : La Conardière. Les constructions anciennes et récentes s'entremêlent.</li> </ul> <p>➔ Ces espaces urbanisés possèdent des caractéristiques communes : du bâti ancien entremêlé à des constructions récentes, qu'il convient d'allier et de préserver.</p>		
<p>➔ A l'image de la région Normandie et particulièrement du département de l'Eure, la commune de Goupil-Othon se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines, d'origine humaine ou naturelle. De ce fait, la commune est soumise à un risque avéré d'effondrement.</p>	<p><b>Objectif 4 : Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines notamment Fréville et plus généralement tous les secteurs à risques.</li> </ul>	<p>➔ Les suspicions de cavités souterraines ont été prises en compte lors de la délimitation des zones. Les secteurs où des cavités souterraines sont identifiées (cf. plan de zonage n°2) demeurent inconstructibles par leur zonage (le plus souvent, N).</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La commune de Goupil-Othon est concernée par le risque d'inondation par les eaux pluviales.</li> <li>➔ Soumis à la présence de nappes phréatiques proches des sols dans le plateau du Neubourg, et aux ruissellements des eaux pluviales, le territoire de Goupil-Othon est ponctué par la présence de nombreuses mares et bassins pluviaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales, l'assainissement et la défense incendie.</li> <li>• Tenir compte de la desserte et de la capacité des réseaux dans les choix d'urbanisation.</li> <li>• Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.</li> <li>• Accompagner les projets de bonne qualité environnementale en encourageant, notamment, le développement des énergies renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Deux secteurs habités sont inondables (le Marais à Goupillières et la Grande Mare à Tilleul), ils bénéficient d'un zonage particulier, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols et donc l'aggravation du risque.</li> <li>➔ Le règlement écrit stipule que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</li> <li>➔ La présence et la capacité des réseaux ont été pris en considération dans la définition du zonage. Par exemple, le secteur de la Goderie n'est pas suffisamment équipé à l'heure actuelle et ne le sera pas pour accueillir quelques constructions en densification.</li> <li>➔ Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 7 de ses Dispositions Générales.</li> <li>➔ Les règles d'emprise au sol maximale des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.</li> <li>➔ Les axes de ruissellement des eaux pluviales sont identifiés au plan de zonage n°2.</li> </ul>

## B. Les règlements graphiques et écrit : la justification des choix retenus

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations données par le PADD, elles-mêmes définies à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports/mobilités, de l'environnement, des équipements, etc.

### 1. La présentation des différentes zones du PLU

Le règlement graphique du PLU de Goupil-Othon se compose de deux plans. Le plan n°1 distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-dessous et il comprend également les emplacements réservés, le bâti pouvant changer de destination et les espaces boisés classés. Le plan n°2 s'attache à représenter les risques, les contraintes et la protection du patrimoine bâti et naturel.

#### a) La zone urbaine (U)

La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend quatre secteurs :

- **Ua** consacrée au centre bourg (Goupillières) et à Tilleul-Othon,
- **Uh** appliquée sur les hameaux constitués,
- **Ue** dédiée aux équipements publics, applicable au secteur de services regroupant école, accueil petite enfance, Mairie et centre d'incendie et de secours (CIS),
- **Ui** consacrée aux secteurs soumis à un risque d'inondation avéré.

#### b) La zone agricole (A)

La zone **A** correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement ;

Un secteur **Ap** pour l'espace agricole protégé pour ses qualités paysagères : cône de vue entre les deux Eglises de la commune.

#### c) La zone naturelle (N)

La zone **N** correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles, forestières et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques.

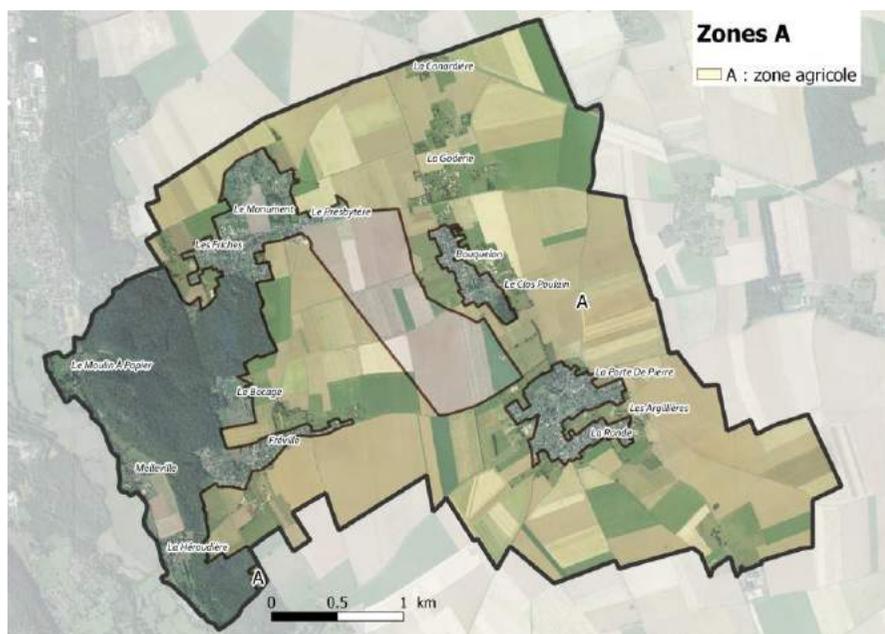
Le PLU de Goupil-Othon ne prévoit pas de zone à urbaniser (AU).

## 2. La justification de la délimitation des zones

### a) Secteurs valorisés par l'activité agricole

Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone Agricole, au sein de laquelle les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées et également les destinations permettant la diversification de l'activité agricole, sans la compromettre. Ce classement ne gère pas le type de culture mais bien la constructibilité et l'occupation du sol.

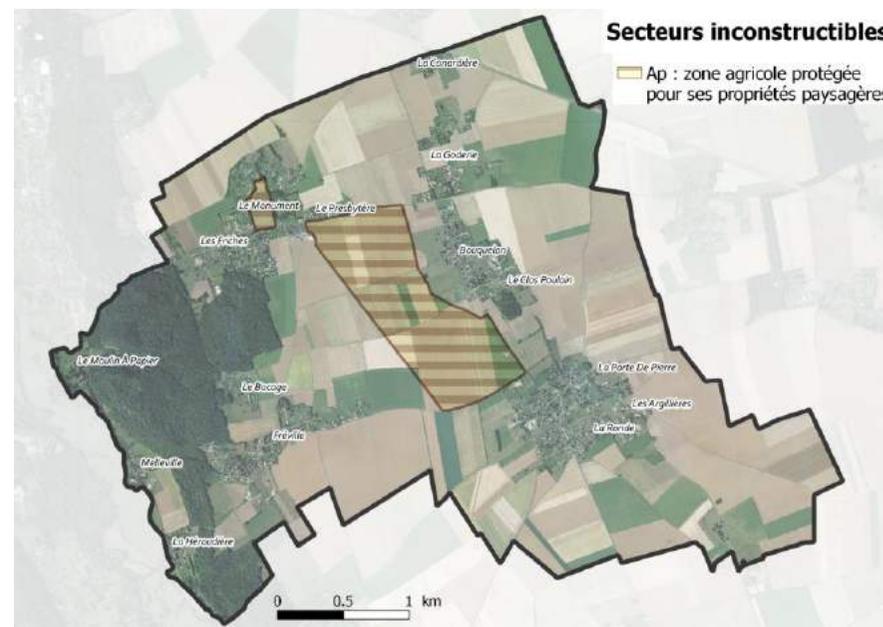
Pour ce faire, le Registre parcellaire graphique de 2017 (RGP 2017) a été utilisé en complémentarité des photos aériennes disponibles (2015 et 2016).



Les lieux-dits du Clos Poulain et des Argillères sont classés en zone A puisqu'ils abritent, tous deux, une exploitation agricole en activité.

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

Deux secteurs cultivés bénéficient d'un zonage particulier : Agricole protégée pour leurs vertus paysagères. Au sein de ces secteurs, aucune nouvelle construction qu'elle soit liée à une exploitation agricole ou non n'est autorisée, puisqu'elle viendrait compromettre le paysage et le cadre de vie.



Il s'agit de la parcelle cultivée au cœur du centre bourg de Goupillières.

Ce secteur agricole participe au cadre de vie du centre de Goupillières et met en avant son caractère rural. Il constitue également un espace de respiration dans le cœur du bourg et offre des vues dégagées sur les entités bâties de Goupillières.

La partie nord-ouest de la parcelle n'est pas classée en agricole protégée mais en zone naturelle puisqu'elle joue un rôle dans la gestion des eaux pluviales (mares).



*Secteur nord-ouest de la parcelle, classé en*

Le secteur classé en Ap a été identifié par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le Service départemental de l'architecture et du patrimoine de l'Eure (UDAP27) comme un secteur formant une unité paysagère et architecturale avec l'Eglise, sa place et le Presbytère et qu'il convient de préserver de toute construction. Cette parcelle est d'ailleurs incluse dans le périmètre de protection de l'Eglise classée au titre des Monuments Historiques.

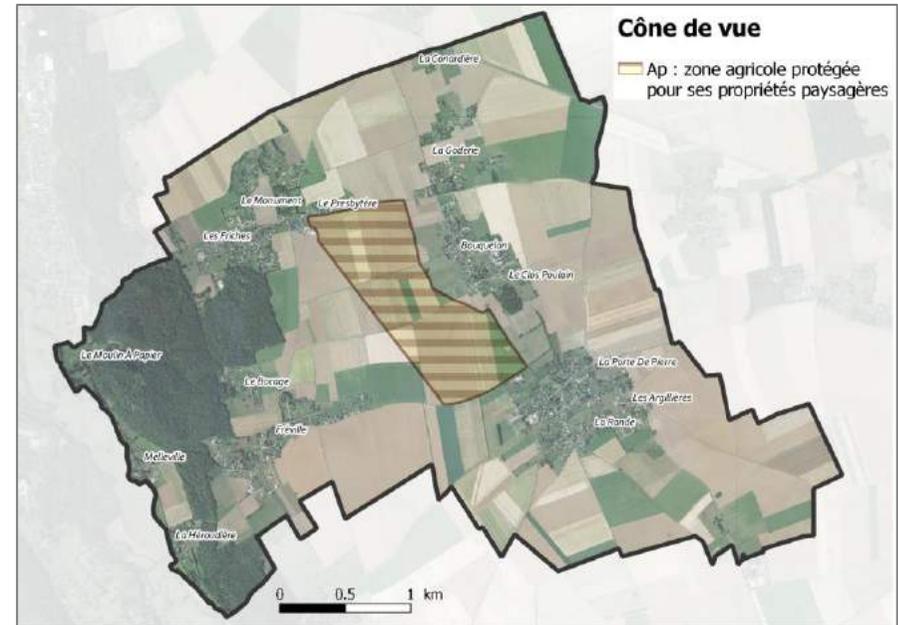


*Parcelle classée en zone Ap depuis la Route du Neubourg (RD 24)*

Un deuxième secteur est classé en zone Agricole protégée (Ap), l'espace de covisibilités entre le deux Eglises classées au titre des Monuments Historiques, celle de Goupillières et celle de Tilleul.



*Parcelle classée en zone Ap depuis la Route du Neubourg (RD 24)*



Ces terres agricoles ont une symbolique forte pour cette commune nouvelle composée de Goupillières et de Tilleul-Othon, elle crée du lien visuel entre le centre bourg de Goupillières et celui de Tilleul et offre des vues lointaines et dégagées.



*Covisibilités classées en zone Ap depuis la Route du Neubourg (RD 24), en direction de Tilleul.*

De plus, ces parcelles sont désormais au cœur de la commune nouvelle. Implanter un bâtiment agricole sur ce secteur serait fortement dommageable, puisque la visibilité entre ces Eglises seraient perturbées et ne seraient donc qu'une histoire ancienne.

Lors de la délimitation du zonage, il a été question de s'assurer que les parcelles concernées ne faisaient pas l'objet de nouvelles constructions de la part des exploitants agricoles. C'est en partie pour cette raison que les pourtours du hameau de Bouquelon sont classés en zone Agricole (et non agricole protégée), afin de permettre la construction d'annexe ou de bâtiments agricoles, qui ne viendrait pas perturber la vue dégagée entre les deux entités bâties.

### *b) Secteur Vallée de la Risle*

Le secteur de la Vallée de la Risle et ses coteaux boisés bénéficient d'un classement en zone Naturelle et forestière (N), qui limite fortement la constructibilité. Aucune nouvelle construction n'est admise (hors annexe à une construction principale dans des proportions mesurées), seules l'évolution de l'existant et les constructions légères à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées.

**1** Ce secteur naturel est couvert par plusieurs protections environnementales qui justifient un classement en zone N : site Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, des trames écologiques du SRCE (schéma régional de cohérence écologique).

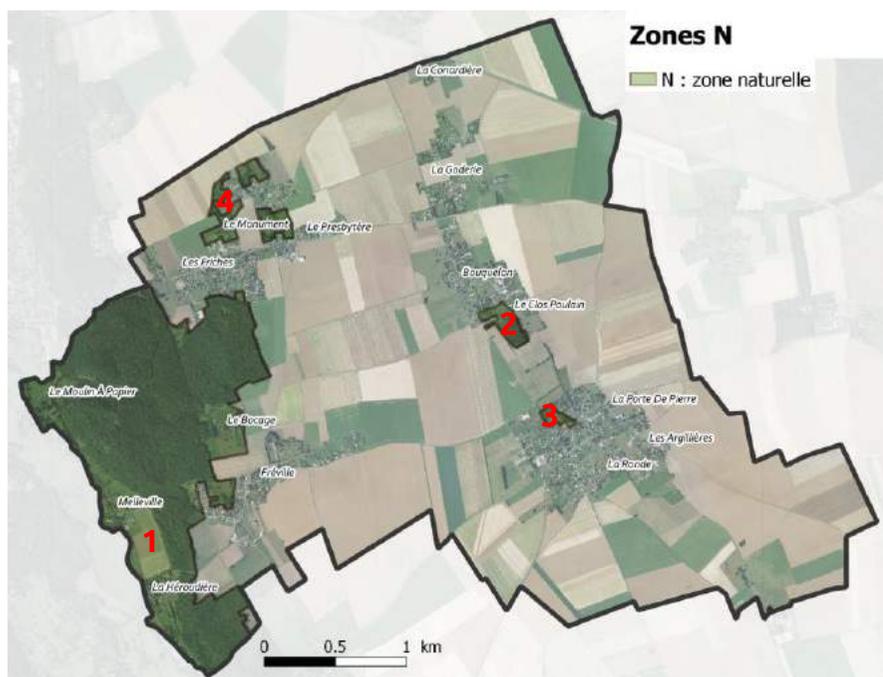
Le zonage en N de la Vallée de la Risle répond aux objectifs fixés par l'axe 2 du PADD (*un environnement rural de qualité à valoriser*).



*Prairies dans la vallée de la Risle*



Vallée de la Risle



Par ailleurs, d'autres secteurs de Goupil-Othon ont été classés en zone Naturelle et forestière (N) :

2. Le bosquet situé au sud du hameau de Bouquelon, en y intégrant la mare, qui est de plus impactée par un risque de ruissellement.
3. La Grande Mare de Tilleul et le verger situé au nord de celle-ci (visible depuis la Route de Bouquelon).
4. Les pourtours du secteur nord de Goupillières (comprenant notamment le lieu-dit le Monument), qui correspondent à des vastes espaces arborés et pour certains habités, créant une ceinture végétale.



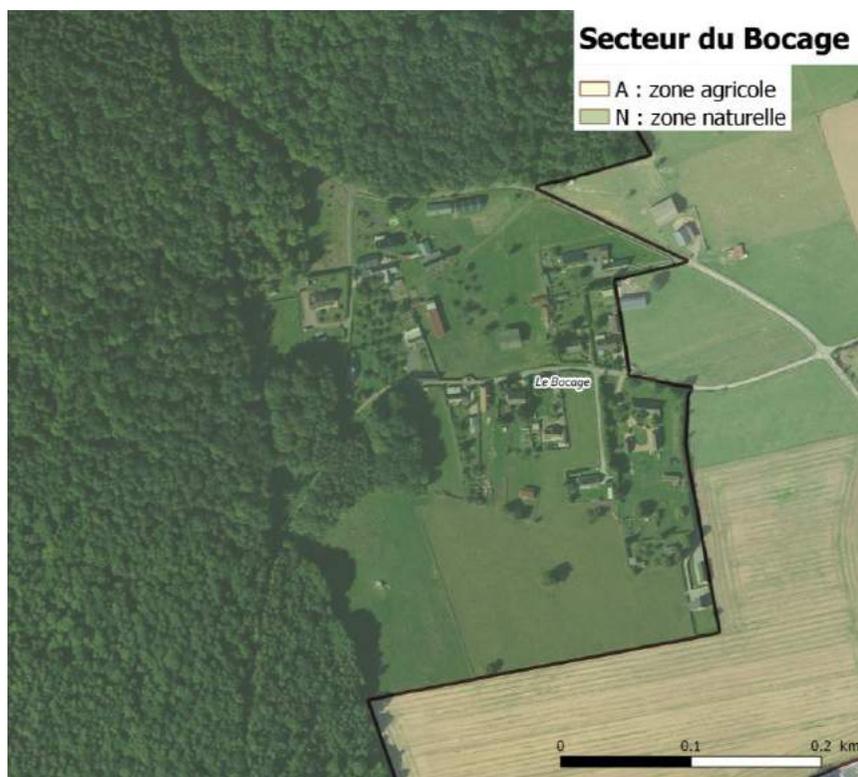
La Grande Mare à Tilleul

Le classement en N de ces secteurs répondent également aux objectifs définis dans le PADD (Axe 2 : *Un environnement rural de qualité à valoriser – Maintenir les éléments fondateurs du paysage local qui participent au cadre de vie / Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques*).

c) Secteurs urbanisés – classés par lieu-dit (ordre alphabétique)

### Le Bocage

Le hameau du Bocage comprend une dizaine de constructions à vocation d'habitation, présentant une faible densité (environ 2,6 habitations par hectare). Ce secteur, situé en lisière forestière ne peut être considéré comme un hameau constitué et n'a pas vocation à accueillir de nouvelle habitation. Il est donc classé en zone Naturelle et forestière, au sein de laquelle seule l'évolution de l'existant et les annexes mesurées sont permises. Ce zonage respecte l'objectif 4 de l'axe 1 du PADD (*Organiser un développement cohérent du bâti – Mettre fin au développement des écarts de l'urbanisation*).

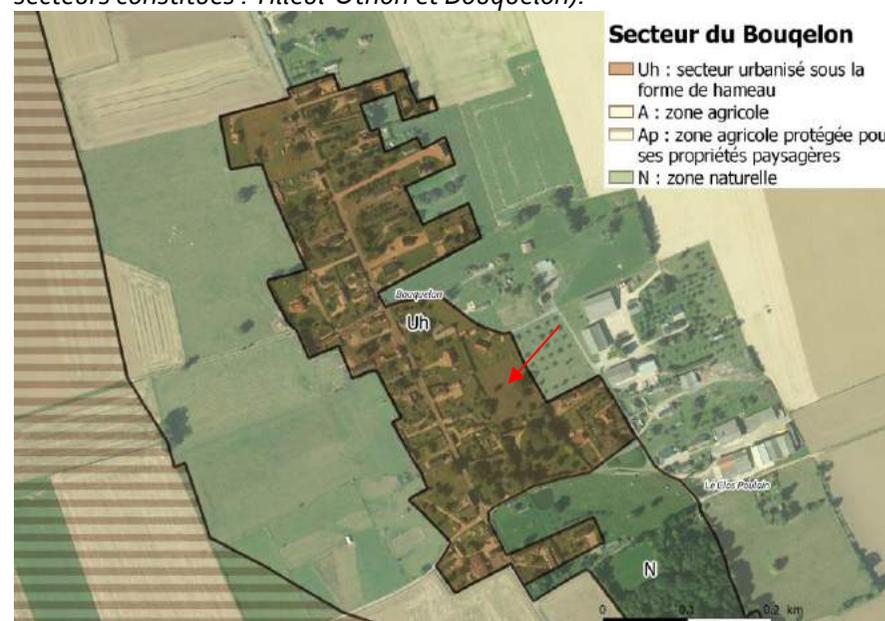


### Bouquelon

Le hameau de Bouquelon comprend une quarantaine d'habitation, la densité y est proche de 4 habitations par hectare. Ce secteur constitue donc un hameau dense et constitué au sein duquel de nouvelles constructions/habitations sont permises, d'autant qu'il possède les réseaux en capacité suffisante pour accueillir ces potentielles constructions en densification.

La zone Uh a été définie en prenant en considération les activités agricoles situées au sud-est et au nord du Bouquelon. La délimitation de la zone ne permet aucune extension de l'enveloppe bâtie, mais seulement de la densification. Le CU opérationnel positif en cours de validité a tout de même été intégré dans la zone Urbaine de hameaux. (cf. → sur la carte).

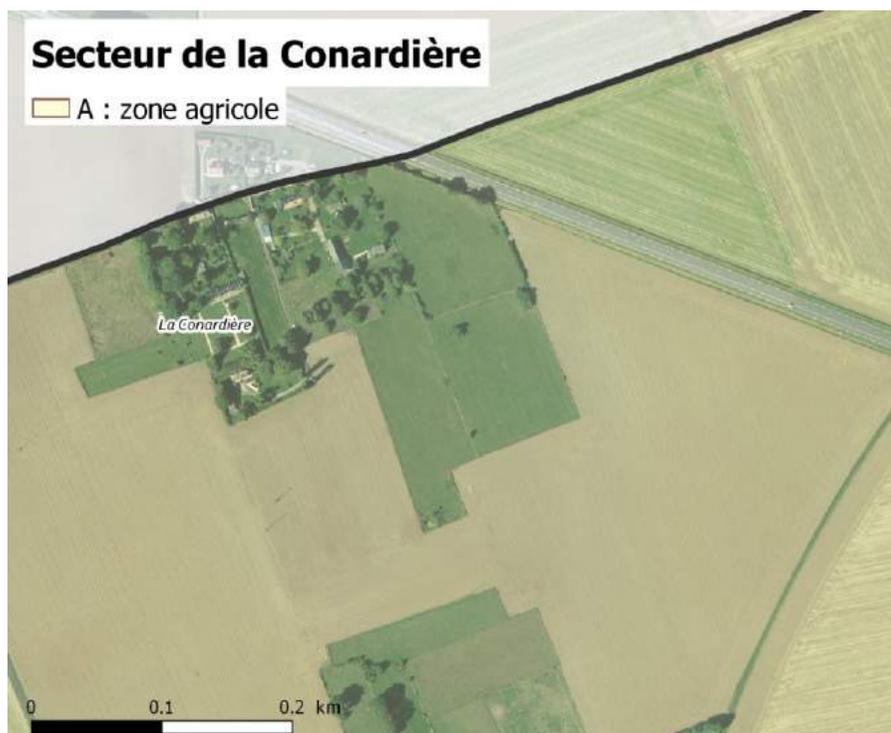
Ce zonage est compatible avec l'objectif 4 de l'axe 1 du PADD (*Organiser un développement cohérent du bâti – Développer raisonnablement les deux secteurs constitués : Tilleul-Othon et Bouquelon*).



## La Conardière

La Conardière regroupe quatre à cinq habitations, desservies par une voie en impasse, qui constitue la limite séparative avec la commune de Nassandres-sur-Risle (commune déléguée de Périers-la-Campagne). Seules deux habitations sont implantées sur la commune voisine. La Conardière ne comprend, au total, que 6 à 7 habitations. Elles constituent donc des constructions isolées et sont classées en zone Agricole, où seules l'évolution mesurée de l'existant et les annexes à la construction principale sont autorisées.

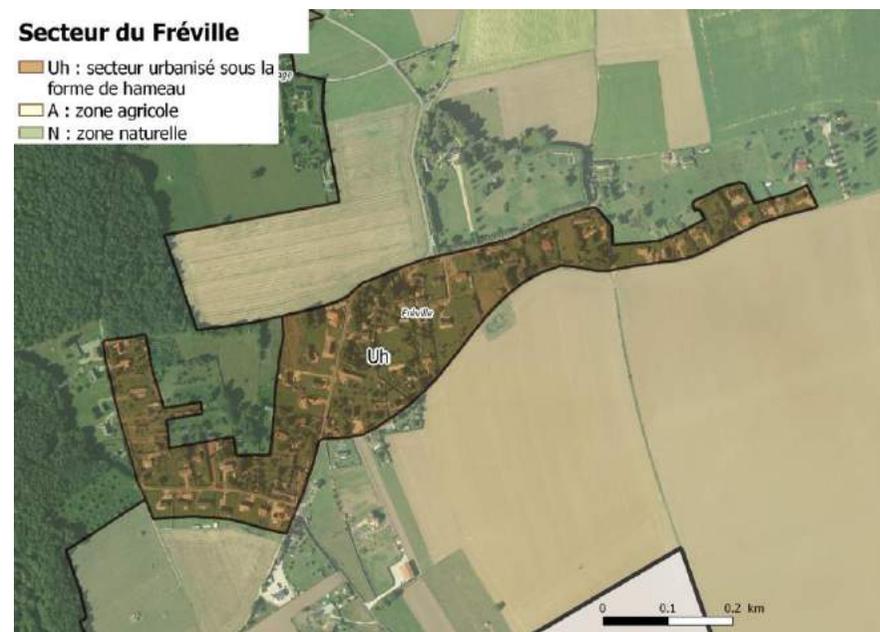
Ce zonage est en adéquation avec l'objectif 4 de l'axe 1 du PADD (*Organiser un développement cohérent du bâti – Mettre fin au développement des écart de l'urbanisation*).



## Fréville

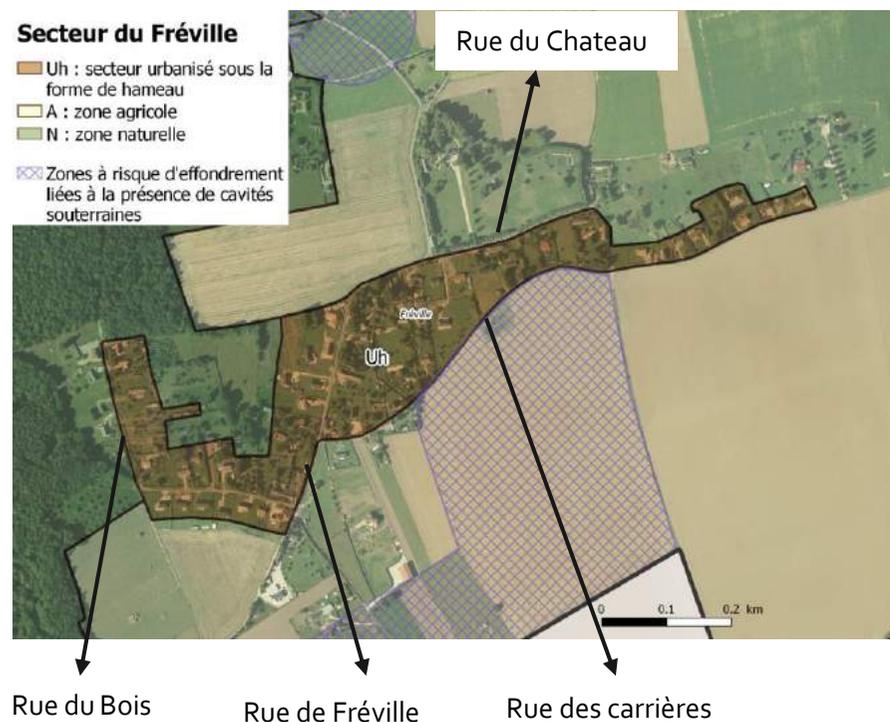
Le hameau de Fréville comprend une cinquantaine de constructions, présentant une densité d'environ 4 logements par hectare. Bien que ce hameau se soit développé sous la forme d'extension linéaire, il est qualifié comme un hameau constitué au sein duquel de nouvelles constructions pourraient voir le jour en densifiant l'enveloppe bâtie.

La délimitation de la zone Uh ne permet pas d'extension de l'enveloppe bâtie, elle prend en compte les différentes caractéristiques et les enjeux du secteur : la présence d'indices de cavités souterraines et de périmètres de protection, la proximité immédiate avec les côteaux boisés, et des constructions avoisinantes empiétant sur des terres cultivées.



Pour cela, à l'ouest, la rue du Bois marque la limite de la zone constructible afin de préserver la lisière forestière. A l'est, la limite de la zone s'est opérée en fonction du dernier îlot de construction dense. Au nord, la rue du château constitue également une limite naturelle. Et enfin, au sud, les rues de Fréville et des Carrières marquent la limite de la zone Uh, puisque comme son nom l'indique, des périmètres de protection des marnières sont recensés au sud de cet axe routier, d'autant que ce sont des terres cultivées.

Ce zonage répond aux objectifs fixés par le PADD (objectif 4 de l'axe 1 : *Organiser un développement cohérent du bâti – Limiter l'urbanisation du hameau secondaire (Fréville) et l'objectif 4 de l'axe 2 : Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines notamment Fréville*).



## La Goderie

Bien que ce secteur soit relativement dense, il ne peut accueillir de nouvelles constructions à ce jour. En effet, les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour couvrir de nouvelles habitations potentielles sur ce secteur. Il a été question de planifier les travaux à réaliser sur l'ensemble de la commune et ce secteur n'apparaît comme prioritaire (étude menée en complémentarité du PLU – en collaboration avec le SDIS 27).

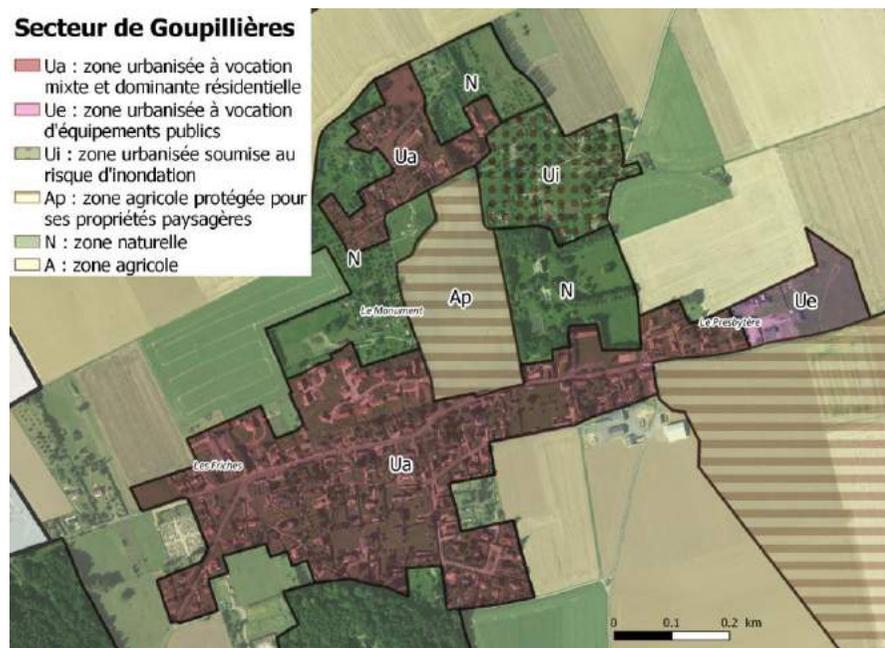
De plus d'un point de vue urbanistique, ce secteur n'est pas rattaché à Bouquelon, une activité agricole sépare ces deux entités bâties. De plus, une activité de maraichage est implantée à l'est de la Goderie qu'il conviendrait de préserver de nouvelles constructions.

Un classement en zone A permet l'évolution de l'existant (extensions) et la création d'annexe à la construction principale.



## Goupillières

Goupillières est le centre bourg de Goupil-Othon.



Elle regroupe un secteur, comprenant les équipements communaux (Mairie, école) et communautaire (accueil petite enfance) et le centre de secours et d'incendie. Tous regroupés à l'est du centre bourg, ces équipements bénéficient d'une zone particulière dédiée au développement des équipements (**Ue**), au sein de laquelle sont autorisées les constructions liées aux équipements publics et les règles applicables sont adaptées. La zone Ue comprenant l'intégralité de la parcelle communale qui n'est pas cultivée actuellement, dans l'objectif d'être en capacité de répondre aux besoins d'extension de l'école ou pour la création d'autres équipements. La commune étant une commune nouvelle, de futurs projets d'équipements pourraient voir le jour et ce secteur apparaît comme idéal, aux vues de ces caractéristiques.

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

Ensuite, une zone Urbaine à vocation mixte mais à dominante résidentielle (**Ua**) couvre une majeure partie du centre bourg, qui se caractérise par une hétérogénéité des constructions, notamment dans leur période de construction. Cela a un impact principalement sur l'implantation par rapport à la voirie ou aux voisins et sur l'aspect extérieur des constructions. Cette zone Ua permet la densification de l'enveloppe urbaine, sa délimitation prend en considération les CU opérationnels positifs accordés (notamment en face du cimetière et au nord du bourg – proche du secteur des Marais) et prend également en compte l'activité agricole située au sud de la Mairie.



*Constructions récentes rue Jean Claude Deshayes*



*Constructions anciennes rue du Neubourg*

Le secteur des Marais, secteur où le risque d'inondation est avéré, est classé en zone **Ui** (urbanisée inondable). L'enjeu est de préserver les biens et les personnes du risque et de ne pas l'aggraver, notamment en limitant drastiquement l'imperméabilisation des sols. La connaissance des élus et des relevés terrains effectués en février 2020, en période d'inondation ont permis de délimiter finement ce secteur.



*Inondation constatée en février 2020 – secteur des Marais*

Des constructions patrimoniales présentant une densité bien inférieure au centre bourg implantées dans de grandes parcelles arborées ont été classées en zone **N** permettant de préserver leurs caractéristiques et ainsi éviter la dénaturation des secteurs. Ces zones N participent à la préservation du cadre rural du bourg de Goupillières.

### **La Héroudière – Melleville - Le Moulin à Papier**

A l'ouest de la commune, en limite avec la commune de Launay, trois hameaux présentent les mêmes caractéristiques, ils sont situés dans la vallée de la Risle, secteur couvert par de nombreuses protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, et corridor écologique du Schéma régional de cohérence écologique – SRCE). Ainsi, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, d'autant qu'ils sont composés d'une deux à dix constructions d'habitations, dont l'accès donne sur la RD23 ou sur des petites issues perpendiculaires à cette dernière.



*Le Moulin à Melleville*

Seules l'évolution de l'existant, la réhabilitation de certains bâtiments, la création d'annexe à la construction principale sont autorisées.



### Tilleul

Le secteur de Tilleul est classé en zone Urbanisée à vocation mixte mais à dominante résidentielle (**Ua**) puisqu'il s'agit de l'ancien centre-bourg de la commune de Tilleul-Othon, qui a fusionné avec Goupillières, pour ainsi former la commune nouvelle de Goupil-Othon. Ce secteur comprend également des équipements publics (ancienne Mairie et la salle des fêtes, qui vient d'être réhabilitée), ce qui justifie un classement en Ua.

Toutefois, l'enveloppe bâtie de Tilleul comprend de grandes parcelles libres de toute construction, imbriquées dans les espaces urbanisés, dont le potentiel de constructions dépassait largement les ambitions fixées par le PADD. Il a donc été question de limiter la densification du centre-bourg, pour plusieurs raisons. D'une part, d'un point de vue cohérence territoriale à l'échelle de la commune nouvelle, le centre bourg de Goupillières est un secteur privilégié pour le développement puis ensuite il est question de développer raisonnablement Tilleul, pour ne pas créer de déséquilibre dans le fonctionnement communal. De plus, les réseaux n'étaient pas en capacité suffisante pour accueillir autant de nouvelles constructions et enfin il s'est agi de préserver ce secteur que l'on pourrait qualifier de paysager comprenant de belles constructions et des murs traditionnels de Normandie, de nombreuses clôtures végétales, etc. Autant de nouvelles constructions auraient contribué à terme à la dénaturation du site.



*Tilleul – Rue de l'Eglise*



*Tilleul – Rue de l'Eglise*



*Tilleul – Rue Charles Marion*

Un secteur urbanisé mais soumis à un risque d'inondation avéré à été classé en **Ui**, au sein duquel l'imperméabilisation du sol y est très encadrée permettant ainsi de ne pas aggraver le risque et de ne pas exposer de nouveaux biens et personnes à ce risque. La mare et le verger ont été classés en zone **N**, ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, tant d'un point de vue paysager que de gestion des risques.

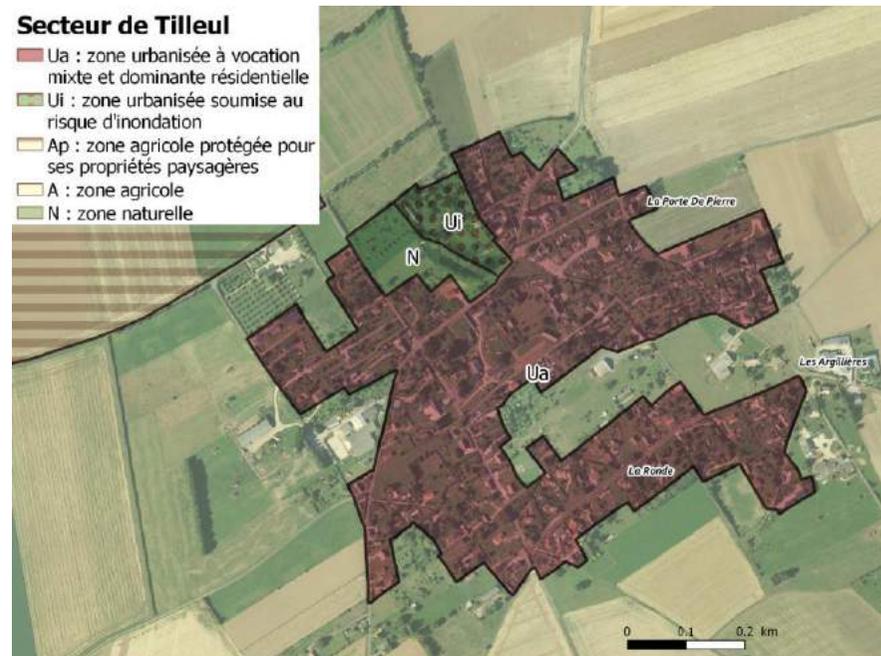


*Tilleul – rue des Linières*

Les trois exploitations agricoles en activité ont été prises en compte lors de l'élaboration du zonage et sont donc classées en zone **A**.



*Exploitation agricole – Tilleul – Rue des Tisserands*



### 3. La justification des règles applicables aux zones

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans un souci de respect des lois Grenelle I & II et ALUR.

#### a) *L'organisation générale du règlement*

Le règlement du PLU de Goupil-Othon est organisé en suivant la nouvelle forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU, à travers une réorganisation des parties du règlement selon les trois grandes thématiques suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements, réseaux.

Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle de la commune en matière de droit du sol (de la page 9 à 27 du règlement écrit). Ces dispositions portent notamment sur :

- La protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager ;
- Les dispositions applicables à certains travaux ;
- Les dispositions relatives au métabolisme urbain ;
- La prise en compte des risques et des nuisances qui s'appliquent sur le territoire ;
- La mise en œuvre des projets urbains et la maîtrise de l'urbanisation ;
- La réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles.

Le renvoi à ces Dispositions Générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

## *b) La justification des règles appliquées*

### **La zone urbaine (U)**

#### *Définition et présentation*

La **zone U** (urbanisée) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend quatre secteurs :

- **Ua** consacrée au centre bourg (Goupillières) et à Tilleul-Othon,
- **Uh** appliquée sur les deux hameaux constitués (Bouquelon et Fréville),
- **Ue** dédiée aux équipements publics, applicable au secteur de services regroupant école, accueil petite enfance, Mairie et centre d'incendie et de secours (CIS),
- **Ui** consacrée aux secteurs soumis à un risque d'inondation avéré (le Marais à Goupillières et la Grande Mare à Tilleul).

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<p><b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b></p>	<p><i>Ua : pages 31 à 32</i>  <i>Uh : pages 42 à 43</i>  <i>Ue : pages 52 à 53</i>  <i>Ui : pages 60 à 61</i>  <i>(document 3A du PLU)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement reprend les cinq destinations et les 21 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées au sein des zones U.</li> <li>• Ua : L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de la zone urbaine à vocation d'habitat en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logements, tout en favorisant l'implantation d'hébergement et de bureaux. La zone Ua correspond au centre bourg de Goupillières et à Tilleul. D'autres sont autorisées sous conditions –commerces et activités de services ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; industrie et entrepôt– de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, visuelles ou de stationnement).</li> <li>• Uh : Cette zone correspond à des hameaux résidentiels, au sein desquelles la sous destination logement est autorisée sans condition, pour favoriser la densification de ces secteurs. Les sous destinations exploitation forestière, hôtels, entrepôts et centre des congrès et d'exposition sont interdits dans ces secteurs résidentiels, ces activités ne correspondent pas à vocation actuelle des hameaux. Les 16 autres sous-destinations sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, visuelles ou de stationnement).</li> <li>• Ue : l'objectif de cette zone est de regrouper les équipements et services proposés par la collectivité ou d'autres organismes publics, ainsi les sous-destinations autorisées sont les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les équipements sportifs. D'autres sont autorisées à condition d'être directement liées au fonctionnement d'un équipement public (gardiennage, internat, vestiaires, etc.).</li> <li>• Ui : L'enjeu est de limiter l'imperméabilisation des sols, seules les sous destinations de logement, artisanat et commerce de détail et autres hébergements touristiques sont autorisées en cas de réhabilitation de bâti existant. Aucune nouvelle construction (hors annexe) n'est autorisée, pour limiter l'aggravation du risque d'inondation.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<p><b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p>	<p><i>Ua : page 33</i>  <i>Uh : page 44</i>  <i>Ue : page 54</i>  <i>Ui : page 62</i>  <i>(document 3A du PLU)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ua : Les nuisances olfactives, visuelles ou sonores et les besoins en stationnement sont les conditions attendues lorsqu'une sous destination est autorisée sous condition.</li> <li>• Uh : En plus des mêmes conditions édictées pour la zone Ua, une condition s'ajoute pour la sous destination exploitations agricoles, les nouvelles constructions sont autorisées mais sous condition d'être liées à une exploitation agricole existante pour éviter l'implantation de nouvelle exploitation au sein de secteur résidentiel. En revanche, cette règle ne bloque pas l'évolution des potentielles exploitations existantes.</li> <li>• Ue : Les sous destination autorisées sous condition le sont à condition d'être directement liées au fonctionnement d'un équipement public (gardiennage, internat, vestiaires, etc.).</li> <li>• Ui : aucune nouvelle construction ne peut voir le jour (hormis des annexes), les quatre sous destinations autorisées le sont à condition d'être implantées dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</li> </ul>
<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u>  <i>Ua : page 34</i>  <i>Uh : page 45</i>  <i>Ue : page 55</i>  <i>Ui : page 63</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles sont identiques pour les zones Ua et Uh puisque le bâti y est organisé de la même manière. Les constructions anciennes et récentes s'entremêlent sans créer de disfonctionnement. Ainsi, le PLU permet une mixité des constructions, en autorisant des constructions en alignement sur voie, ou en respectant la continuité des façades du même côté de la rue ou alors en observant un retrait d'au moins 5 mètres permettant une bonne visibilité pour entrer et sortir. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces règles, ayant des besoins et des caractéristiques particuliers et sont gérés par les collectivités. Ainsi, aucune règle n'est définie en zone Ue.</li> <li>• Au sein de la zone Ui, seules les extensions des constructions sont autorisées, et doivent respecter les règles définies pour les zones Ua et Uh, pour assurer une certaine homogénéité sur l'ensemble des zones U.</li> <li>• Pour les zones Ua, Uh et Ui, les annexes au construction principale doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 5 m pour des question d'intégration architecturale et paysagère et également de visibilité (accès).</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u> <i>Ua : page 35</i> <i>Uh : page 46</i> <i>Ue : page 55</i> <i>Ui : pages 63-64</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ua et Uh : Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude (H/2) sans être inférieur à 3 mètres ou en limite séparative pour respecter les différentes implantations des constructions observées au sein des zones Ua et Uh, favorisant ainsi la densification de ces espaces bâtis.</li> <li>• Ui : la règle est identique à celle dictée en Ua et Uh pour des raisons d'homogénéité de traitement, mais n'est valable que pour les extensions.</li> <li>• Ue : aucune règle n'est définie, puisque ce secteur est une propriété communale. De plus, les besoins des constructions des équipements sont différents et dépendent de chaque équipement.</li> <li>• Ua, Uh et Ui : Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en observant un retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative, limitant ainsi les reliquats qui constituent des espaces peu entretenus, et à l'origine de conflit de voisinage.</li> <li>• Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé, pour la préserver et également limiter le risque d'accident lié à la chute d'arbres (notamment en cas de tempête).</li> </ul>
	<u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> <i>Ua : page 35</i> <i>Uh : page 46</i> <i>Ue : page 55</i> <i>Ui : page 64</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU ne dicte pas ce type de règle, l'enjeu étant de rédiger un PLU accessible et facile. Choisir d'établir une distance minimale entre deux constructions sur une même parcelle peut, dans certains cas, bloquer des projets.</li> </ul>
	<u>Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre :</u> <i>Ua : page 35</i> <i>Uh : page 46</i> <i>Ue : page 55</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ua et Uh : l'emprise au sol est fixée à 30% et est identique permettant une équité de traitement entre ces différents espaces bâtis et ainsi favoriser la densification de ces secteurs.</li> <li>• Ui : afin de limiter l'artificialisation des sols, l'emprise au sol est limitée à 20%, cette règle permettra de gérer les annexes et les extensions.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<i>Ui : page 64</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ue : les équipements d'intérêts collectifs et services publics ne sont pas concernés par ces règles, l'enjeu est bien sûr de faciliter la réalisation d'équipements portés par une collectivité ou un organisme public.</li> <li>• Une dérogation est également accordée pour les constructions remplissant ces critères à l'approbation du PLU, dans l'idée de ne pas bloquer un projet d'extension ou d'annexe (+10 points).</li> <li>• L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son respect même en cas de division parcellaire.</li> </ul>
	<u>Hauteurs des constructions :</u> <i>Ua : page 35</i> <i>Uh : page 46</i> <i>Ue : page 55</i> <i>Ui : page 64</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'ensemble des zones Ua, Uh et Ui, les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, représentant un RDC + combles aménageable pour les toitures à pans, ou une construction à deux niveaux pour les toitures plates.</li> <li>• La hauteur des annexes ne peut pas excéder 6 m au faîtage ou 4 m au sommet de l'acrotère, dans un souci d'intégration paysagère des annexes et également pour limiter le risque de transformation en logement par la suite.</li> <li>• Si la construction existante à l'approbation du PLU présente une hauteur supérieure, alors l'extension ou les travaux pourront être effectués, au même gabarit, permettant ainsi de prendre en considération les potentielles constructions hautes leur permettant d'évoluer.</li> <li>• Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas contraints par ces règles au sein des zones Ua, Uh et Ui. Ainsi, aucune règle n'est édictée en zone Ue.</li> </ul>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<u>Principes généraux</u> <i>Ua : page 36</i> <i>Uh : pages 46-47</i> <i>Ue : page 55</i> <i>Ui : page 65</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles en matière d'aspects extérieurs sont identiques pour les zones Ua, Uh et Ui et ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale, notamment concernant l'enduit, les teintes, les toitures, le pastiche hors normand, etc.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<u>Gabarits et volumes :</u> <i>Ua : page 36</i> <i>Uh : page 47</i> <i>Ue : page 55</i> <i>Ui : page 65</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'interdiction des sous-sols vise à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappe. Cette règle est édictée pour l'ensemble des zones U, puisqu'elles sont toutes situées sur le plateau du Neubourg.</li> </ul>
	<u>Façades et ouvertures :</u> <i>Ua : page 36</i> <i>Uh : page 47</i> <i>Ue : page 56</i> <i>Ui : page 65</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à Goupil-Othon et l'intégration paysagère ou architecturale des constructions, en termes de teinte, de disposition des façades, d'harmonie des constructions. Ainsi, ces règles sont identiques pour les zones Ua, Uh et Ui.</li> <li>• Les règles sont adaptées en zone Ue pour correspondre aux destinations des constructions autorisées avec ou sans condition.</li> </ul>
	<u>Toitures et couvertures :</u> <i>Ua : page 37</i> <i>Uh : pages 47-48</i> <i>Ue : page 56</i> <i>Ui : pages 65-66</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles en matière de toitures et couvertures sont identiques pour les zones Ua, Uh et Ui pour des questions d'équité de traitement et surtout parce que les constructions de ces secteurs ont des caractéristiques similaires.</li> <li>• Dans le cas de toiture à pans, la pente minimale est de 35°, permettant ainsi d'assurer l'intégration de la construction avec les constructions existantes.</li> <li>• Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont dictées en matière de pente, de matériaux ou encore d'aspects.</li> <li>• Les règles sont adaptées en zone Ue pour correspondre aux destinations des constructions autorisées avec ou sans condition.</li> </ul>
	<u>Clôtures :</u> <i>Ua : page 38</i> <i>Uh : page 48</i> <i>Ue : page 56</i> <i>Ui : page 67</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles édictées pour les clôtures visent à préserver la qualité du front bâti observée dans la commune. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</li> <li>• Des différences entre les zones U sont à noter, les clôtures végétales composées d'essences locales sont exigées en zone Ui, Uh et en limite de zone A et N pour toutes les zones U permettant la libre circulation de la faune sauvage et également pour des questions d'intégration dans</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		<p>l'environnement. Des clôtures non végétales sont autorisées en Zone Ua puisque ce sont les cœurs de bourg, présentant des clôtures plurielles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des règles particulières sont dictées lorsque les clôtures sont en limite de zone A et N, pour deux raisons principales : la libre circulation de la faune sauvage et les questions d'intégration dans l'environnement.</li> <li>En cas d'axe de ruissellement, des clôtures végétales sont attendues en limite séparative.</li> </ul>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<u>Éléments de paysage protégés :</u> Ua : page 39 Uh : page 49 Ue : page 57 Ui : page 67	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de Goupil-Othon.</li> </ul>
	<u>Stationnement :</u> Ua : page 39 Uh : page 49 Ue : page 57 Ui : pages 67-68	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine.</li> <li>La dimension des places est précisée afin de limiter toute interprétation possible ou sous-estimation.</li> </ul>
<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<u>Accès :</u> Ua : page 40 Uh : page 50 Ue : page 58 Ui : page 69	<ul style="list-style-type: none"> <li>La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue.</li> <li>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; entrée en charretière (Uh et Ua), accès adapté à l'opération et sécurité.</li> </ul>
	<u>Voirie :</u> Ua : page 40 Uh : page 50 Ue : page 58 Ui : page 69	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment une largeur minimale.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable :</u> <i>Ua : page 41</i> <i>Uh : page 51</i> <i>Ue : page 59</i> <i>Ui : page 70</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</li> </ul>
	<u>Eaux usées :</u> <i>Ua : page 41</i> <i>Uh : page 51</i> <i>Ue : page 59</i> <i>Ui : page 70</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.</li> </ul>
	<u>Eaux pluviales :</u> <i>Ua : page 41</i> <i>Uh : page 51</i> <i>Ue : page 59</i> <i>Ui : page 70</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</li> </ul>
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> <i>Ua : page 41</i> <i>Uh : page 51</i> <i>Ue : page 59</i> <i>Ui : page 70</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</li> <li>• Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.</li> </ul>

## La zone Agricole (A)

### Définition et présentation

La zone A correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Un secteur Ap est indiqué pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes.

### Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b>	<i>A : pages 72- 73 Ap : pages 85-86 (document 3A du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le règlement reprend les cinq destinations et les 21 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zone A et Ap.</li><li>• L'objectif est de permettre en zone A le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, en autorisant la construction de manière encadrée de logements et d'hébergements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que les autres hébergements touristiques, commerce et la vente directe à la ferme.</li><li>• Des constructions à vocation d'habitation, sans lien avec l'activité agricole sont comprises dans l'enceinte des zones Agricoles. C'est pourquoi, la destination de bureau est autorisée sous condition d'être compatible avec l'activité agricole et non de dépendre de celle-ci. Dans cette logique, certaines sous destinations sont autorisées mais uniquement en cas de réhabilitation de bâtiment.</li><li>• Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation, de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole.</li></ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<i>A : pages 74-75</i> <i>Ap : page 87</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole et forestière.</li> <li>• Les extensions des logements sont autorisées mais de manière raisonnée, permettant ainsi de faire évoluer la construction en fonction des envies des propriétaires sans pour autant compromettre l'activité agricole.</li> <li>• Les restrictions en zone Ap visent à préserver les percées visuelles de la commune, ainsi aucune nouvelle construction n'est autorisée.</li> </ul>
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u>  <i>A : page 76</i></p> <p><u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u>  <i>A : pages 76-77</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la zone A, il est attendu un recul de 10 m pour les bâtiments à vocation agricole, permettant ainsi les manœuvres et le stationnement des engins agricoles. Concernant les bâtiments de toute autre destination la règle est de 5 m, identique aux autres zones, pour des questions de sécurité d'entrée et de sortie des véhicules. Dans cette logique, les annexes doivent également observer un retrait de 5 m minimum.</li> <li>• Des dérogations sont énoncées (équipements publics, des carrefours ou virages dangereux, etc.) permettant de prendre en compte et d'apporter une réponse à toutes les problématiques des hameaux.</li> <li>• L'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative et par conséquent d'imposer un recul de 10 m minimum s'expliquent par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricole sur les constructions voisines.</li> <li>• Les annexes devront observer un retrait d'au moins 3 mètres pour éviter les reliquats et l'implantation en limite n'est pas souhaitable en zone agricole.</li> <li>• Pour des soucis de sécurité et de protection des boisements, les constructions observées un recul de 10 m par rapport à la lisière forestière.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> A : page 77	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette règle concerne les annexes à une construction principale. Celles-ci doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale, étant donné qu'en zone agricole les parcelles présentent généralement de très grande superficie. Elle permet de limiter la prolifération d'annexes implantées de manière désordonnée en zone agricole.</li> </ul>
	<u>Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre :</u> A : page 77	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions agricoles ne sont pas concernées par cette règle afin de ne pas perturber un projet, qui répondrait aux besoins de l'activité agricole.</li> <li>• L'extension des logements existants est règlementée pour limiter le phénomène de « agrandissement puis division en logements », ayant une conséquence négative sur les réseaux (capacité). Toutefois, cette règle permet de faire évoluer les constructions au fil des envies et besoins des propriétaires.</li> </ul>
	<u>Hauteurs des constructions :</u> A : page 77	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles de hauteurs édictées doivent permettre un bon fonctionnement de l'activité agricole et le passage des véhicules à l'intérieur des bâtiments d'activité. Elle a été fixée en concertation avec les agriculteurs du conseil municipal et la Chambre d'agriculture de l'Eure.</li> <li>• Les règles concernant les habitations et les annexes sont identiques à celles dictées pour les zones U, afin d'appliquer les mêmes règles pour l'ensemble des habitations.</li> </ul>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<u>Principes généraux</u> A : page 78	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles en matière d'aspects extérieurs ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale, notamment concernant l'enduit, les teintes, les toitures, le pastiche hors normand, etc.</li> </ul>
	<u>Gabarits et volumes :</u> A : page 78	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'interdiction des sous-sols vise à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappe.</li> <li>• De même pour les secteurs concernés par des axes de ruissellement, le niveau de plancher doit être réhaussé.</li> </ul>
	<u>Façades et ouvertures :</u> A : page 78	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture et l'intégration paysagère ou architecturale des constructions, en termes de teinte, de disposition des façades, d'harmonie des constructions. Une différence est opérée entre les constructions agricoles ou forestières (seuls les principes</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Toitures et couvertures :</u> A : page 79	<p>généraux s'appliquent) et les autres destinations (mêmes règles qu'en zone U pour assurer une harmonie).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une distinction est réalisée entre les constructions agricoles ou forestières et les autres destinations, puisque ces constructions n'ont pas les mêmes caractéristiques.</li> <li>• Pour les autres destinations : dans le cas de toiture à pans, la pente minimale est de 35°, permettant ainsi d'assurer l'intégration de la construction avec les constructions existantes. Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont dictées en matière de pente, de matériaux ou encore d'aspects.</li> </ul>
	<u>Clôtures :</u> A : page 80	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des clôtures végétales composées d'essences locales sont attendues en zone A, en milieu rural et naturel (hors activité d'élevage où la clôture est libre).</li> </ul>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Éléments de paysage protégés :</u> A : page 80	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de Goupil-Othon.</li> </ul>
	<u>Stationnement :</u> A : page 80	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone A, aucune règle de stationnement n'est énoncée pour les exploitation agricole ou forestière.</li> <li>• Pour les autres destinations, le règlement ne fixe pas de nombre de place minimale, il sera déterminé au regard de la nature de la construction et des besoins.</li> <li>• La dimension des places est précisée afin de limiter toute interprétation possible ou sous-estimation.</li> </ul>
Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès :</u> A : page 81	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue.</li> <li>• Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; accès adapté à l'opération et sécurité.</li> </ul>
	<u>Voirie :</u> A : page 81	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment une largeur minimale.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Desserte par les réseaux</b>	<u>Eau potable :</u> <i>A : page 82</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</li> </ul>
	<u>Eaux usées :</u> <i>A : page 82</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.</li> </ul>
	<u>Eaux pluviales :</u> <i>A : page 82</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</li> </ul>
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> <i>A : page 82</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</li> <li>• Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.</li> </ul>

## La zone naturelle (N)

### Définition et présentation

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

### Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b>	<i>N : pages 88-90 (document 3A du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement reprend les cinq destinations et les 21 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zones N.</li><li>L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de l'activité forestière, des réservoirs de biodiversité (vallée de la Risle et ses coteaux) et la préservation des espaces boisés.</li></ul>
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<i>N : page 90</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>La zone N a vocation à demeurer non bâtie. Toutefois certaines constructions de particuliers sont classées en zone N (le Bocage). Les sous-destinations sont interdites ou autorisées sous condition, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone N.</li><li>Seules des nouvelles constructions légères sont autorisées pour les sous destinations exploitations agricoles ou forestières. Toutes les autres sous destinations autorisées à condition le sont à condition d'être au sein d'une construction existante à l'approbation du PLU (exemple : artisanat et commerce de détail, restauration, autres hébergements touristiques). Cette règle a pour objectif de ne pas bloquer un projet d'un particulier classé en zone N.</li></ul>
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> <i>N : page 91</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>L'implantation des constructions agricoles ou forestières est de 10 m par rapport aux voies, pour faciliter leur intégration dans le paysage naturel et forestière. Cette règle est identique à celle dictée en zone A, pour harmoniser le règlement sur l'ensemble du territoire.</li><li>Il est attendu un recul de 5 m pour l'ensemble des autres destinations autorisées sous condition et des annexes, afin de permettre une entrée et</li></ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> <i>N : page 91</i>	<p>sortie sur site plus facile, et également de limiter les constructions en front de rue qui auraient un impact préjudiciable en zone N.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des dérogations sont énoncées (équipements publics, des carrefours ou virages dangereux, etc.).</li> </ul>
	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u> <i>N : pages 91-92</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative et par conséquent d'imposer un recul de 10 m minimum s'expliquent par le fait que les engins et véhicules agricoles ou forestiers doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricole ou forestière sur les constructions voisines.</li> <li>Les annexes devront observer un retrait d'au moins 3 mètres pour éviter les reliquats et l'implantation en limite n'est pas souhaitable en zone naturelle.</li> <li>Pour des soucis de sécurité et de protection des boisements, les constructions observées un recul de 10 m par rapport à la lisière forestière.</li> </ul>
	<u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> <i>N : page 92</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cette règle concerne les annexes à une construction principale. Celles-ci doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale, étant donné qu'en zone naturelle les parcelles présentent généralement de très grande superficie. Elle permet de limiter la prolifération d'annexes implantées de manière désordonnée en zone naturelle</li> </ul>
	<u>Emprise au sol maximale des constructions :</u> <i>N : page 92</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cette règle est sans objet en zone N pour les activités agricoles ou forestières.</li> <li>L'extension des logements existants est règlementée pour limiter le phénomène de « agrandissement puis division en logements », ayant une conséquence négative sur les réseaux (capacité). Toutefois, cette règle permet de faire évoluer les constructions au fil des envies et besoins des propriétaires.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>Hauteurs des constructions :</u> N : page 92	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles concernant les annexes sont identiques à celles dictées pour les zones U, afin d'appliquer les mêmes règles pour l'ensemble des habitations.</li> </ul>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<u>Gabarits et volumes :</u> N : page 93	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à protéger les habitants et les biens du risque de ruissellement des eaux pluviales.</li> </ul>
	<u>Façades et ouvertures :</u> N : page 93	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture et l'intégration paysagère ou architecturale des constructions, en termes de teinte, de disposition des façades, d'harmonie des constructions. Une différence est opérée entre les constructions agricoles ou forestières (seuls les principes généraux s'appliquent) et les autres destinations (mêmes règles qu'en zone U pour assurer une harmonie).</li> </ul>
	<u>Toitures et couvertures :</u> N : pages 93-94	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une distinction est réalisée entre les constructions agricoles ou forestières et les autres destinations, puisque ces constructions n'ont pas les mêmes caractéristiques.</li> <li>Pour les autres destinations : dans le cas de toiture à pans, la pente minimale est de 35°, permettant ainsi d'assurer l'intégration de la construction avec les constructions existantes. Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont dictées en matière de pente, de matériaux ou encore d'aspects.</li> </ul>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<u>Clôtures</u> N : page 94	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des clôtures végétales composées d'essences locales sont attendues en zone N, en milieu rural et naturel.</li> </ul>
	<u>Eléments de paysage protégés :</u> N : page 95	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de Goupil-Othon.</li> </ul>
	<u>Stationnement :</u> N : page 95	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone N, aucune règle de stationnement n'est énoncée pour les exploitation agricole ou forestière.</li> <li>Pour les autres destinations, le règlement ne fixe pas de nombre de place minimale, il sera déterminé au regard de la nature de la construction et des besoins.</li> <li>La dimension des places est précisée afin de limiter toute interprétation possible ou sous-estimation.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<u>Accès :</u> <i>N : page 96</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue.</li> <li>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.</li> </ul>
	<u>Voirie :</u> <i>N : page 96</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment une largeur minimale.</li> </ul>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<u>Eau potable :</u> <i>N : page 97</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</li> </ul>
	<u>Eaux usées :</u> <i>N : page 97</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.</li> </ul>
	<u>Eaux pluviales :</u> <i>N : page 97</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</li> </ul>
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> <i>N : page 97</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</li> <li>Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.</li> </ul>

*c) Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)*

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

- 1 Des constructions ;*
- 2 Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- 3 Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

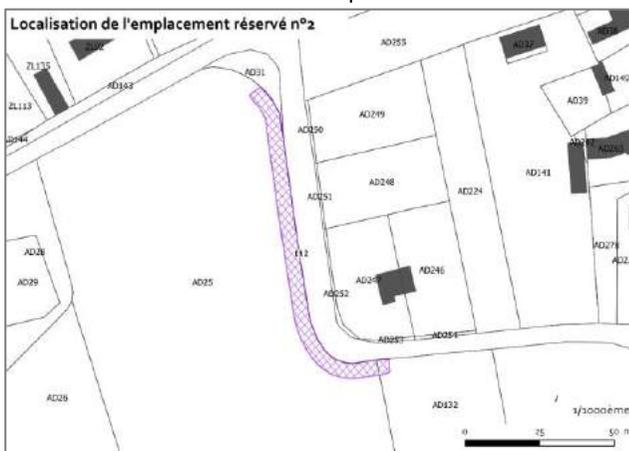
Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».*

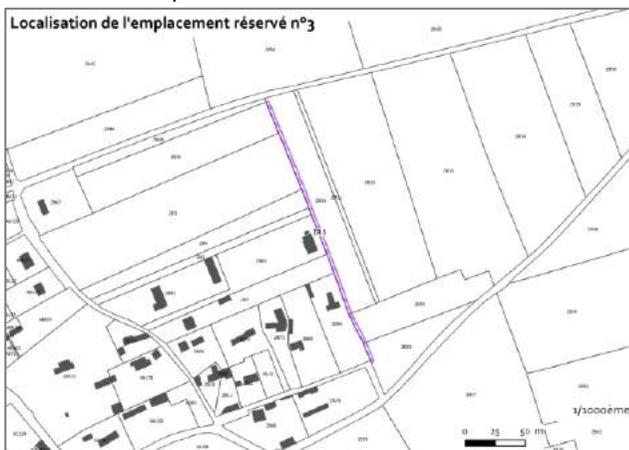
Aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées n'a été défini dans le PLU de Goupil-Othon.



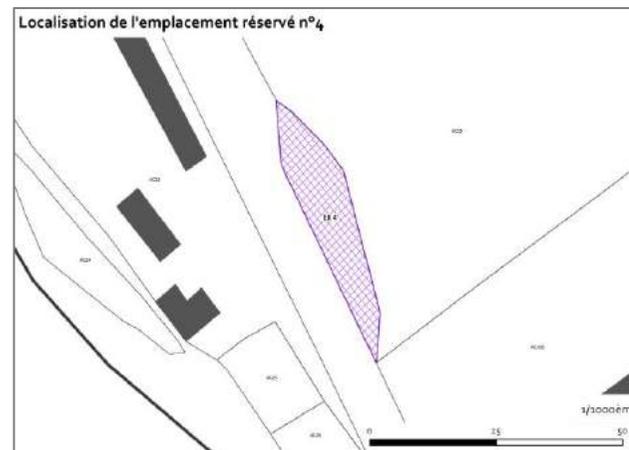
**ER n°2** : Le secteur du Marais est soumis à de fort risque d'inondation. La commune souhaite aménager le bord de la rue de Marais, permettant ainsi d'accompagner le ruissellement vers la buse déjà implantée permettant ainsi de maîtriser voire de réduire le risque.



**ER n°3** : A Tilleul, un sentier permet de faire le tour de ville, mais est incomplet sur une partie du village. La commune souhaite acquérir ces 567 m<sup>2</sup> permettant ainsi aux promenades de réaliser une boucle.



**ER n°4** : Dans la vallée de la Risle, la RD23 permet de relier les communes de Nassandres-sur-Risle à Beaumont-le-Roger, en traversant quelques secteurs habités de Goupil-Othon (Moulin à papier, Melleville et la Héroudière). Une mare privée permet de récolter les eaux pluviales sur cet axe. La commune souhaite donc acquérir cette mare, pour l'entretenir ainsi maîtriser les ruissellements.



## 2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

### a) Rappel

Au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »*

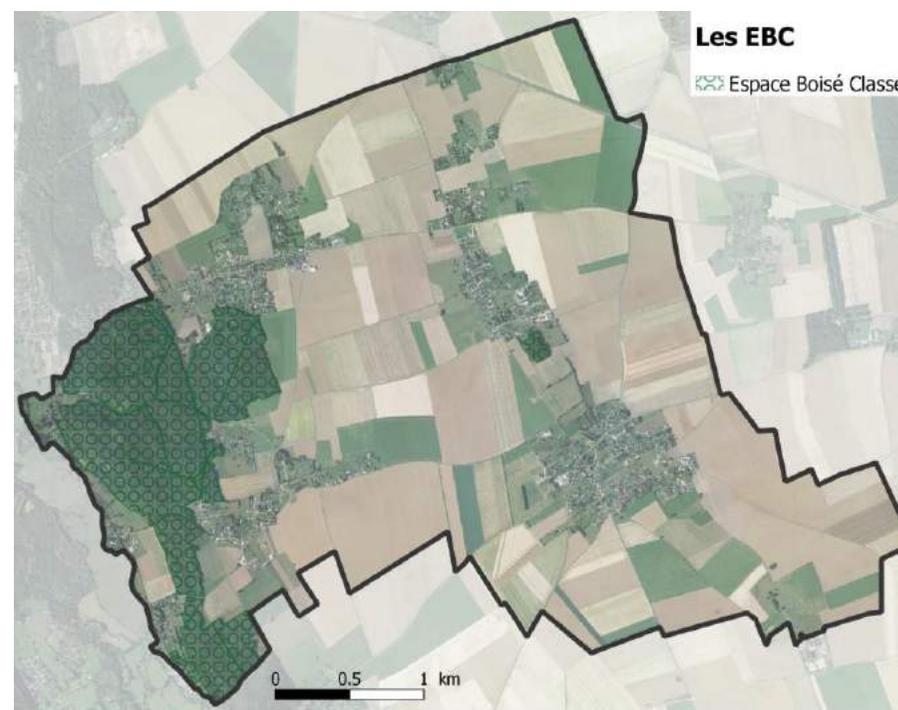
#### *b) Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLU de Goupil-Othon*

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (plan de zonage n°1).

L'ensemble des bois et boisements ont été répertoriés et classés au titre des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

A Goupil-Othon, la majeure partie des boisements sont situés en vallée de Risle et sur les coteaux. Le plateau agricole est très peu boisé, seul un bosquet au sud de Bouquelon est présent. Au total, 167,98 ha de bois sont classés.

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet



### **3. Le bâti pouvant changer de destination en zone A et N**

#### *a) Rappel*

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone*

agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

b) *Le bâti pouvant changer de destination en zone A et N à Goupil-Othon*

Cinq bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés sur le plan de zonage n°1 (Document 3B du PLU).

Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par une étoile rouge et noir présentent une structure et un volume intéressants dans le cadre d'un changement de destination, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées sur le secteur. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la diversification agricole et également la reconversion des bâtiments existants ne faisant pas partie d'une exploitation agricole. Le règlement écrit, aux pages 74 et 91 définit les règles d'acceptation du changement de destination, qui par bon sens ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

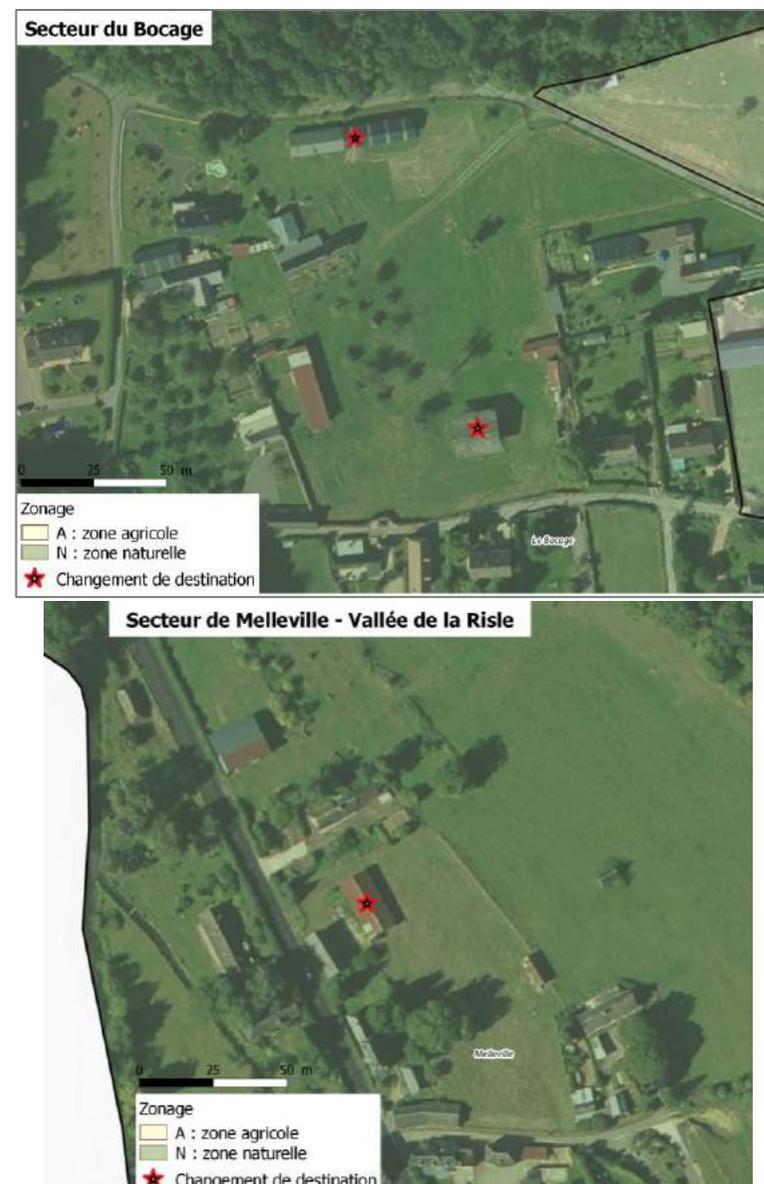
Pour le secteur du bocage, il s'agit d'une ancienne exploitation agricole. Les deux bâtiments recensés présentent des caractéristiques leur permettant de changer de destination sans compromettre l'environnement ni leur intégration dans le secteur.

Ce cas est identique à celui du bâtiment repéré à Melleville. L'enjeu est de permettre la réhabilitation de cet ancien bâti agricole, pour éviter sa dégradation.

Le bâtiment repéré à Tilleul sud-ouest est recensé pour les mêmes raisons que les trois précédents.

A Tilleul est, une réhabilitation du bâti agricole en gîte est en cours de réflexion.

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet





## 4. Les éléments remarquables du paysage (ERP)

### a) Le patrimoine bâti

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Ce patrimoine bâti est repéré en tant qu'Élément Remarquable du Paysage (ERP), et est reporté à travers le plan de zonage n°2 (document 3C du PLU). Le recensement recouvre des éléments privés comme publics, de dimensions et caractéristiques différentes dont l'histoire est singulière.

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

Des fiches comprenant une description et la localisation sont annexées au règlement écrit (Document 3A – Annexe 3), des prescriptions générales sont édictées pour l'ensemble des éléments bâtis et en plus, pour chaque élément des prescriptions particulières de conservation et de mise en valeur.

Le recensement s'est opéré au fur et à mesure de l'élaboration du PLU. Dès les premières réunions de travail, les élus ont ciblé le bâti qui leur semblait remarquable et qui fondait l'identité de la commune (tel que des Châteaux/Manoirs ou le Moulin de Melleville), puis au fil des réunions, des visites sur le terrain, et des propositions faites par les bureaux d'études, la liste des ERP s'est allongée, et comprend l'ensemble des bâtiments participant au cadre de vie de la commune.

Ce recensement comprend 20 éléments bâtis, dont :

- Les bâtiments publics présentant des techniques de constructions normandes de qualité, tels que la Mairie de Goupillières (ERP n°1), Mairie située à Tilleul (ERP n°10), la salle communale de Tilleul (ERP n°11).



- Les deux anciens presbytères, qui forment avec les Eglises auxquelles ils étaient rattachés un ensemble architectural de qualité : le presbytère de Goupillières (ERP n°2), le Presbytère de Tilleul (ERP n°12).



- Les maisons présentant des techniques de constructions traditionnelles (briques et modénatures en pierre ; colombage ; toit de chaume) généralement mises en valeur par un parc ou jardin arboré ou un belles clôtures : ERP n°4 – Maison rue de la Croix de Pierre ; ERP n°7 – Maison de Maître à Fréville ; ERP n°9 – Maison rue de Fréville ; ERP n°13 – Maison à Tilleul-Othon, route de Bouquelon ; ERP n°14 – Chaumière à Tilleul-Othon, 3 rue Charles Marion ; ERP n°15 - Chaumière à Tilleul-Othon, boulevard Parissot ; ERP n°16 - Chaumière rue des Lignièrès à Tilleul-Othon ; ERP n°17 - Maison sur la place communale au Tilleul-Othon ; ERP n°18 : Maison sur la place communale au Tilleul-Othon)



- Des Manoirs et Châteaux, nombreux sur la commune de Goupil-Othon. Bien que ces derniers ne soient pas toujours visibles depuis l'espace public, ils font parti de l'Histoire de la commune (ERP n°3 –

Goupil-Othon - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

Manoir rue du Marais ; ERP n°5 – Château au Moulin à papier ; ERP n°8 – Château à Fréville ; ERP n°19 – Manoir à Bouquelon).

- Les constructions liées à l'eau, réalisées en respectant les techniques normandes (ERP n°6 – le Moulin de Melleville).



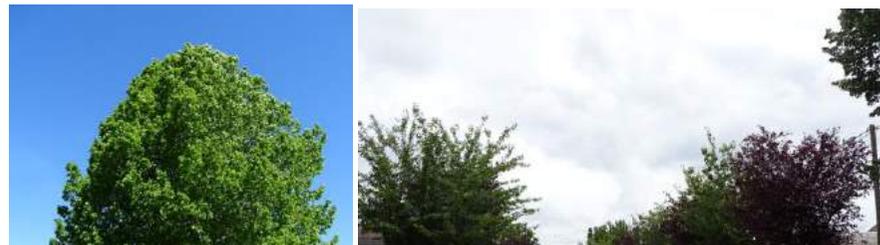
- Les murs anciens réalisés en méthode traditionnelle. Ont été recensés uniquement les murs en limite avec l'emprise publique et ceux de plus de 15 mètres de long. (ERP n°22).



*b) Le patrimoine naturel*

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

plateau agricole du Neubourg et au pourtour des enveloppes bâties ont été protégées.



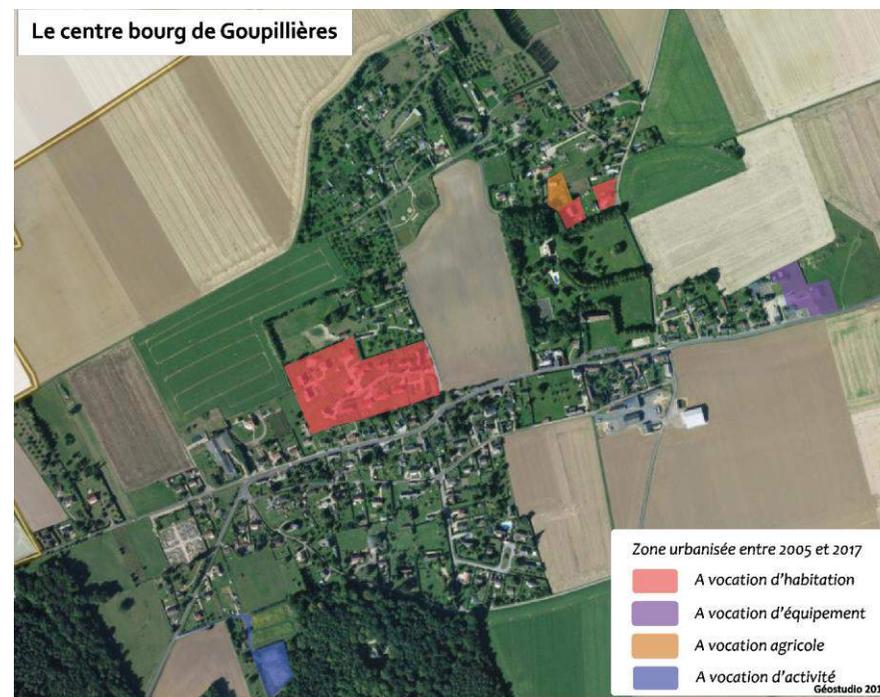
## A. Rappel de la consommation foncière observée entre 2005 et 2017

Entre 2005 et 2017, la consommation foncière de Goupil-Othon s'élève à 14,19 hectares, répartie de la façon suivante :

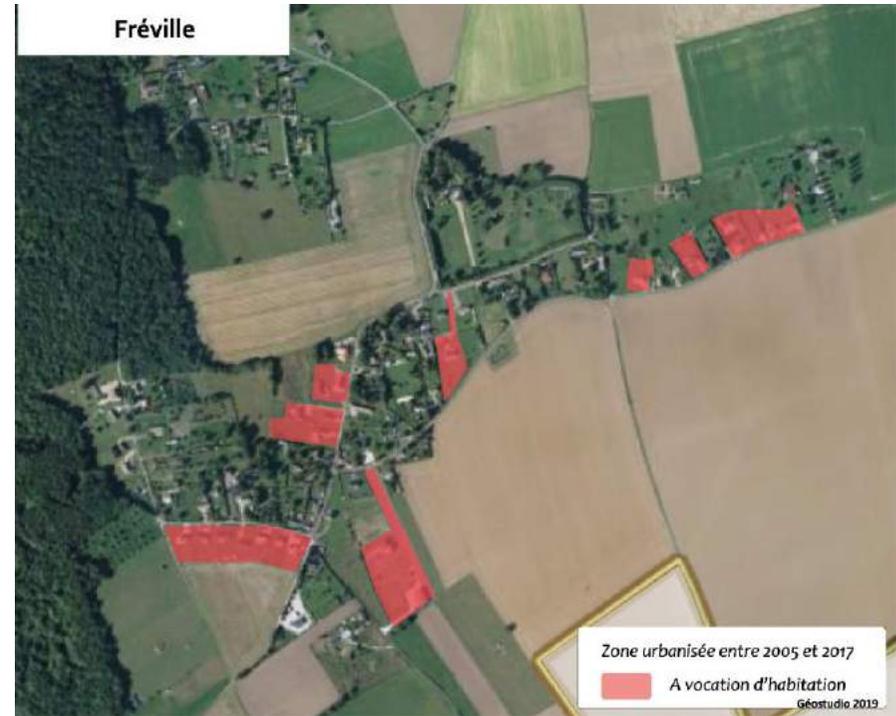
- 12,1 ha ont été utilisés pour accueillir du logement à travers deux opérations de lotissement dans le centre bourg de Goupillières et à Fréville et des opérations au « coup par coup » sur l'ensemble du territoire.
- 1,04 ha a été consommé pour des équipements : la construction de l'école, de la micro-crèche et l'aménagement du parking au centre bourg de Goupillières et la construction des trois éoliennes au sud de Tilleul-Othon.
- 0,53 ha a été consommé pour la construction de bâtiments agricoles.
- 0,52 ha a été consommé pour de l'activité.

On observe que l'urbanisation s'est essentiellement réalisée dans l'ensemble des entités bâties : centres bourgs et tous les hameaux (sauf la Conardière et la Héroudière).

**12,1 ha ont été consommés pour la construction de 57 maisons individuelles ou mitoyennes, soit une superficie moyenne de 2 100 m<sup>2</sup> par construction.** Cette superficie moyenne atteint 2 900 m<sup>2</sup> à Menneville contre 1 390 m<sup>2</sup> dans le centre bourg de Goupillières. Les surfaces parcelles construites sont comprises entre 700 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>.



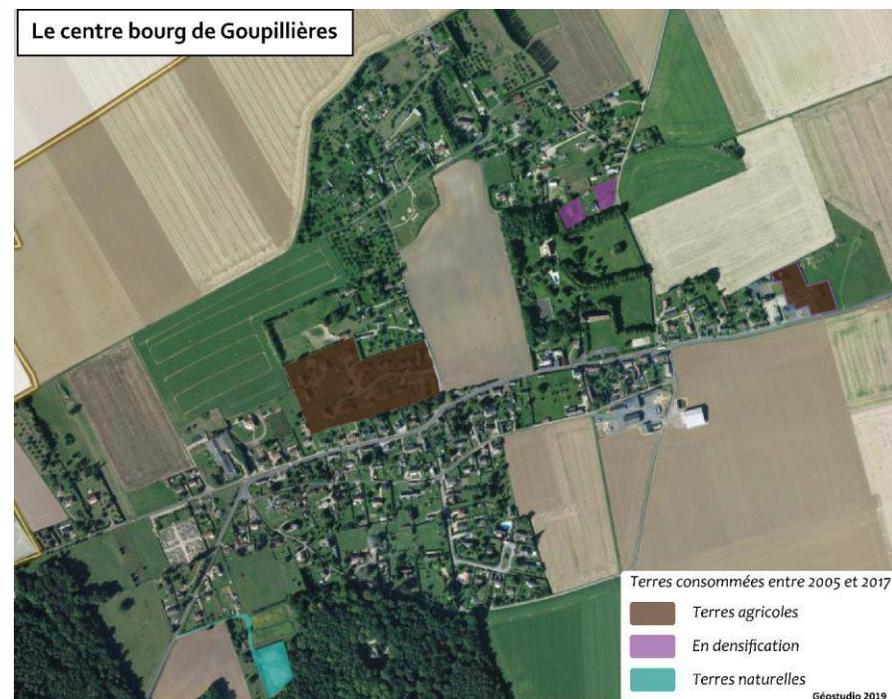




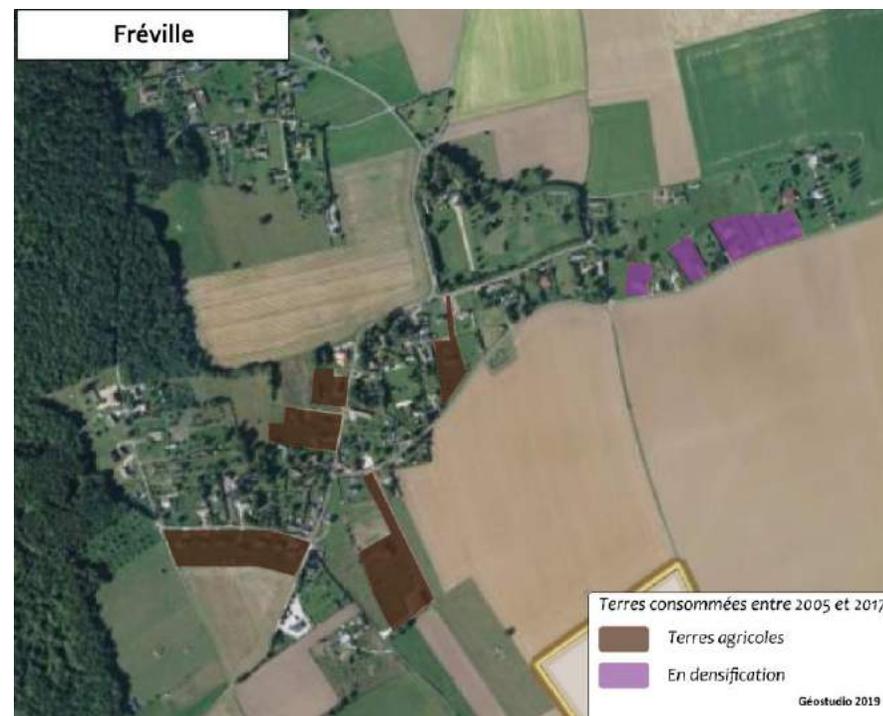
Une analyse approfondie montre que l'urbanisation s'est réalisée au détriment des terres agricoles et naturelles :

- 9,1 ha de terres agricoles ont été urbanisés, soit 63,8% de la consommation foncière ;
- 1,4 ha était des terres naturelles, l'équivalent de 10,1% de la consommation totale ;
- 3,7 ha ont permis la densification des terres déjà artificialisées, soit 26%.

Ainsi, **10,5 ha de terres agricoles ou naturelles ont été consommés** entre 2005 et 2017 (la période a été choisie en fonction des photos aériennes disponibles).







## B. L'impact du PLU sur la consommation foncière

### 1. Les surfaces des zones du PLU

Zone urbanisée	
Ua (centre bourg)	60,0 ha
Uh (hameau)	24,7 ha
Ui (inondable)	6,1 ha
Ue (équipements)	2,4 ha
<b>Total U</b>	<b>93,2 ha</b>
<b>Total % territoire</b>	<b>6,3%</b>
Zone naturelle	
N	251,4 ha
<b>Total N</b>	<b>251,4 ha</b>
<b>Total % territoire</b>	<b>16,9%</b>
Zone agricole	
A	1 029,3 ha
Ap (paysagère)	111,5 ha
<b>Total A</b>	<b>1 140,8 ha</b>
<b>Total % territoire</b>	<b>76,8%</b>
<b>Total</b>	<b>1 485,4 ha</b>

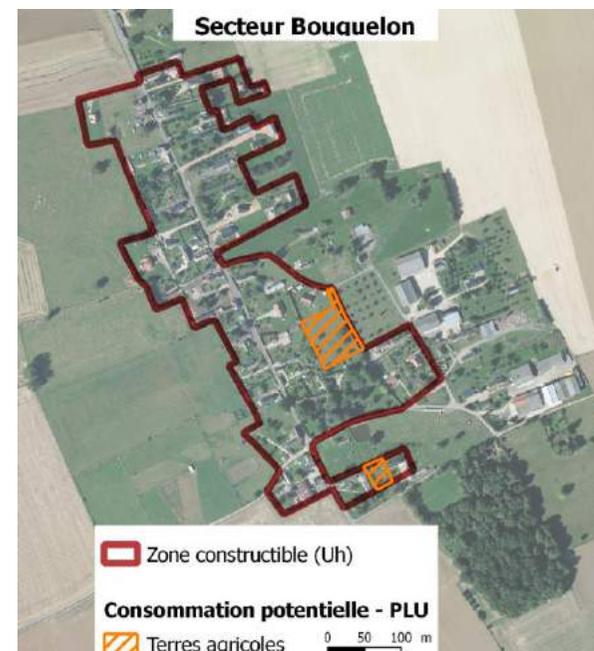
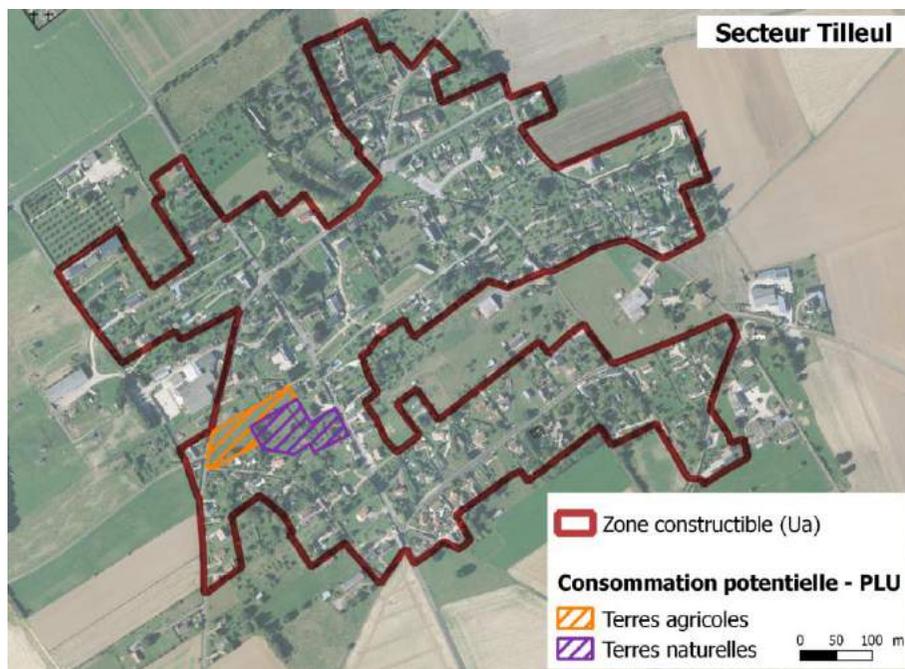
La commune de Goupil-Othon n'étant pas précédemment doté d'un document d'urbanisme (Plan d'occupation des sols, plan local d'urbanisme ni de carte communale), il n'est donc pas possible de réaliser une comparaison entre l'existant et le projet de PLU.

### 2. La consommation foncière prévue à travers le PLU

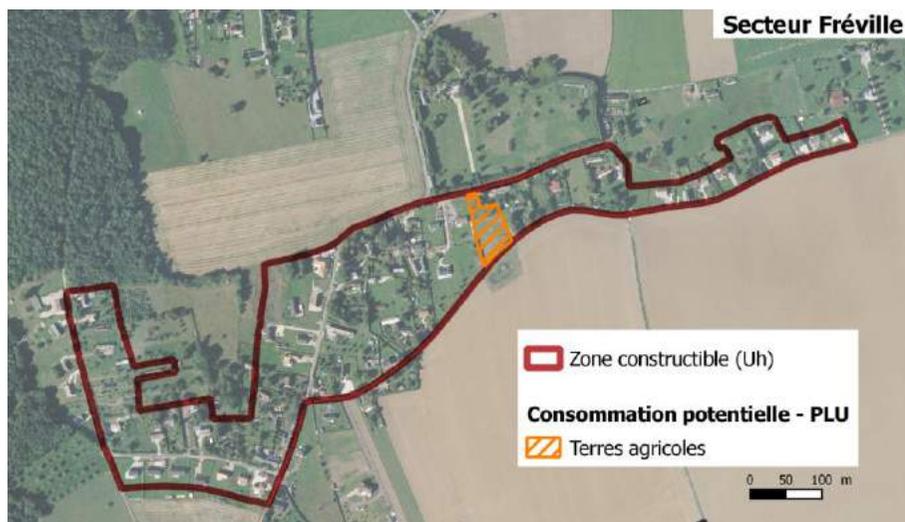
Au regard de son projet démographique, la commune a besoin de construire une cinquantaine de logements d'ici à 2032. Au sein des zones constructibles identifiées par le PLU, environ 35 logements pourront être construits en densification (dents creuses et parcelles mutables) et aucun secteur d'extension (zone à urbaniser - AU ou secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation - OAP) n'est envisagé par le PLU. Au total, environ 35 logements pourront être construits d'ici 2032 sur la commune de Goupil-Othon.

Une étude approfondie des possibilités offertes en zone urbaine a permis d'estimer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières. La consommation est évaluée à **1,89 hectares** en prenant en considération le RGP<sub>2018</sub>, les différentes protections environnementales et le mode d'occupation actuel des terres, dont 1,28 ha de terres agricoles et 0,61 ha de terres naturelles.

Le zonage du centre bourg (Goupillières) n'engendre pas de consommation de terres agricoles (déclarées au RGP 2018) ni de terres naturelles (protections environnementales : ZNIEFF 1 ou 2, Natura 2000 ou d'espaces boisés). En revanche, les secteurs constructibles de Tilleul, Fréville et Bouquelon ont pour conséquence une consommation raisonnée de terres agricoles ou naturelles.



*Ont été prises en compte dans ce calcul les parcelles disposant d'un certificat d'urbanisme opérationnel en cours de validité.*



Une orientation du PADD vise à modérer la consommation d'espace agricole ou naturel (page 8 du document 2. PADD du PLU). « A horizon 2032, Goupil-Othon se fixe comme objectif de réduire drastiquement sa consommation de terres agricoles ou naturelles, à hauteur de 75%, soit une enveloppe maximale de 2,6 hectares de terres agricoles ou naturelles. »

Aussi, cette consommation estimée à 1,89 ha est compatible avec l'objectif de modération de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers inscrit au PADD, qui est de 2,6 ha au maximum. Pour rappel, la consommation de terres agricoles et naturelles enregistrées entre 2005 et 2017 était de 10,5 ha. La consommation envisagée par le PLU est de 1,9 ha, l'objectif de modération est supérieur à celui inscrit dans le PADD (75%), il s'élève à 82%.



## 5. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU

---

## A. Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R. 151-4, fixe le fait que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des Transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan* ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- 1 « *L'équilibre entre :*
  - a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
  - c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
  - e. *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2 *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3 *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;*
- 4 *La sécurité et la salubrité publiques ;*

- 5 *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6 *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7 *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- 8 *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

## B. Les indicateurs de suivi et d'évaluation

### 1. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la commune d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur la commune de Goupil-Othon grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU.

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le règlement et les OAP)</b>	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

## 2. Les indicateurs de suivi du PLU de Goupil-Othon

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 1 : Prévoir une augmentation mesurée de la population</i>	Accueillir environ 120 habitants d'ici à 2032.	Recensement de la population	Recensement de la population - INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 4 : Organiser un développement cohérent de l'espace bâti</i>	Conforter l'organisation de Goupil-Othon (privilégier le centre-bourg, développer raisonnablement Tilleul et Bouquelon, limiter l'urbanisation de Fréville et mettre fin au développement des écarts à l'urbanisation)	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 3 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	Goupil-Othon se fixe comme objectif de consommer 2,6 ha maximum de terres agricoles et naturelles d'ici 2032.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place</i>	Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agriculture. Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte. Protéger la vallée de la Risle.	Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU				
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local</i>	Protéger les murs et éléments bâtis remarquables du paysage.	Protection des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du règlement du PLU	-	Commune, ABF	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 4 : Organiser un développement cohérent de l'espace bâti.</i>	Conforter l'organisation de Goupil-Othon	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements des habitants</i>	Préserver les Chemins de randonnées	Acquisition ou non des emplacements réservés dédiés	SIG	-	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie) Commune	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte. Protéger la vallée de la Risle.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place</i>	Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.					

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place</i>	Maintenir et renforcer l'activité agricole. Classer en zone agricole les secteurs actuellement exploités et ceux dotés d'un potentiel agricole.	Evolution des surfaces agricoles et naturelles Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU	BD parcellaire – SIG  Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
	Pérenniser les activités économiques actuellement en place et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place</i>	Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.	Evolution des périmètres et du nombre de tiers impacté par un périmètre	Périmètre de réciprocité en annexe du PLU  Permis d'aménager, de construire	Nombre	Commune Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 4 : Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire. Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.	Evolution des risques naturels  Evolution des surfaces artificialisées	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques (suite)</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 4 : Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques</i>	Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines.	Evolutions du nombre de marnières et du nombre de personnes impactées par ce risqué	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques de cavités	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 4 : Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire. Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.	Evolution des risques naturels  Evolution des surfaces artificialisées	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux agricoles et des paysages</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place</i>	Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux agricoles et des paysages (suite)</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte. Restaurer et maintenir les corridors écologiques. Protéger la vallée de la Risle.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 4 : Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau. Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.	Evolution des risques naturels  Evolution des surfaces artificialisées	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local</i>	Protéger les murs et éléments bâtis remarquables du paysage.	Protection des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du PLU	-	Commune, ABF	Annuelle
<b>Objectif L. 101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 3 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	Goupil-Othon se fixe comme objectif de consommer 2,6 ha maximum de terres agricoles et naturelles d'ici 2032.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement (suite)</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place</i>	Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.	Evolution des périmètres et du nombre de tiers impacté par un périmètre	Périmètre de réciprocité en annexe du PLU Permis d'aménager, de construire	Nombre	Commune Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte. Restaurer et maintenir les corridors écologiques. Protéger la vallée de la Risle.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 4 : Organiser un développement cohérent de l'espace bâti</i>	Conforter l'organisation de Goupil-Othon (privilégier le centre-bourg, développer raisonnablement Tilleul et Bouquelon, limiter l'urbanisation de Fréville et mettre fin au développement des écarts à l'urbanisation)	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU



**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE