

Département de l'Eure
COMMUNE de COMBON

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION PIECE 1

Cabinet LEROY-DEBOOS
Géomètres-Experts D.P.L.G.

Agence Eure
60A rue République – BP 57
27110 Le Neubourg
tél. : 02 32 35 10 88
fax : 02 32 35 50 21

Agence Seine maritime
27 Cours Carnot – BP 90241
76502 Elbeuf
tél. : 02 35 05 59 60
fax : 02 35 33 60 44

Permanence
177 Grande Rue – BP 6
27520 Bourgheroulde-Infreville
tél. : 02 35 77 04 16
fax : 02 35 77 07 45

**Enquête publique sur
le projet de carte
communale :**
du : 16/11/2009
au : 16/12/2009

**Carte communale approuvée
par délibération du conseil
municipal du :**

13 JAN. 2010

**Carte communale approuvée
par arrêté préfectoral du :**
- 6 AVR. 2010

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE

A handwritten signature in black ink, appearing to be "JH".



SOMMAIRE

Partie 1
PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION

Partie 2
CONNAISSANCE ET ANALYSE DU TERRITOIRE

Partie 3
HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Partie 4
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Partie 5
APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1.1 GENERALITES

1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »

L'ensemble du territoire de la commune de COMBON est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, aussi appelé « règlement national d'urbanisme », et le « principe de constructibilité limitée » découlant de l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être accordée ou être refusée.

Les règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres du terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

Le principe de « constructibilité limitée » repose sur la définition des « parties actuellement urbanisées » de la commune. En dehors de ces parties, seules quelques constructions sont autorisées.

Article L.111-1 du code de l'urbanisme :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales d'urbanisme mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé. Un décret en Conseil d'Etat fixe ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

Article L.111-1-2 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de Carte Communale opposable aux tiers, ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcoût important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale

En vertu de l'article L.124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un plan d'occupation des sols) peuvent élaborer une Carte Communale. Ce document permet de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme telles que posées dans l'article L.111-1.

Dans la mesure où des secteurs constructibles peuvent y être définis en dehors des seules parties actuellement urbanisées, la Carte Communale permet de déroger au principe de « constructibilité limitée » tel qu'il découle de l'article L.111-1-2.

Article L.124-1 du code de l'urbanisme

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une Carte Communale précisant les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1. »

1.1.3 Le choix de la commune de COMBON

Conformément à la législation en vigueur, la commune de COMBON a choisi d'élaborer une Carte Communale qui permette de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur son territoire, notamment par la définition de secteurs constructibles correspondant aux besoins et enjeux locaux.

1.2 LA CARTE COMMUNALE

1.2.1 Régime juridique

Le statut de document d'urbanisme est reconnu aux Cartes Communales. En effet, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » consacrent législativement les Cartes Communales tout en leur conférant le statut de document d'urbanisme (articles L.124-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les Cartes Communales se situent au même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte des schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme ;
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation ;
- Leur durée de validité n'est pas limitée et elles peuvent faire l'objet d'une procédure de révision ;

- Une fois approuvées, les Cartes Communales sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.
- Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la Carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les Cartes Communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers et soumis aux principes fondamentaux réunis dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme : protection des espaces naturels et des paysages, respect de l'environnement au sens large, utilisation économe de l'espace, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale.

1.2.2 Initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration

Les Cartes Communales peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ; la procédure d'élaboration est conduite soit par le maire soit par le président de l'EPCI compétent.

1.2.3 Initiative de COMBON d'élaborer une Carte Communale

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal de COMBON. Elle a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé au Cabinet LEROY-DEBOOS sis au Neubourg (27) de prendre en charge l'établissement du document.

1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- ⇒ D'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 dudit code et communément appelées « règlement national d'urbanisme » ou « R.N.U. » ;
- ⇒ D'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

Compatibilité avec les documents de rang supérieur : La Carte Communale s'insère dans la hiérarchie des normes en tant qu'elle doit être compatible avec les dispositions des documents de rang supérieur, s'ils existent. Cette hiérarchie des normes est posée dans l'article L.124-2 du code de l'urbanisme.

Respect du contexte législatif : La Carte Communale doit prendre en compte l'ensemble de la législation en vigueur, notamment s'agissant de la protection de l'environnement, de la prévention des risques et de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Article L.124-2 du code de l'urbanisme :

« Les Cartes Communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Les Cartes Communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par

délibération du conseil municipal puis transmises au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les Cartes Communales approuvées sont tenues à la disposition du public. Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

1.3 LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

1.3.1 Contenu et portée juridique

La Carte Communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ce ou ces derniers étant opposables aux tiers.

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

« La Carte Communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers. »

1.3.2 Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques de la commune, tout autant au sens physique qu'aux sens économique, social, culturel, patrimonial, et du projet de la commune, le rapport de présentation doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport de présentation constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme qui ont été précisées dans la Carte Communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

1.3.3 Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions

existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent aussi délimiter, s'il y a besoin, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Sans que cela constitue une obligation, et tout en prenant garde à ne pas nuire à leur lisibilité, il peut être reporté sur les documents graphiques un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : réseaux, servitudes d'utilité publique, etc.

Article R.124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Article R.124-3 du code de l'urbanisme :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment si celles-ci sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

1.4 GESTION DANS LE TEMPS et ACCES AU DOCUMENT

1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion du document dans le temps

Après enquête publique, les Cartes Communales sont approuvées par le conseil municipal et par le préfet. Leur durée de validité n'est pas limitée et, en tant que de besoin, les Cartes Communales peuvent être révisées. A l'instar de la procédure d'élaboration, la procédure de révision est conduite par le maire ou le président de l'EPCI compétent.

1.4.2 Accès au document approuvé

Après enquête publique et une fois approuvée par le conseil municipal et le préfet, la Carte Communale est tenue à disposition du public.

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)

Article L.110 du code de l'urbanisme

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

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant en compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° et 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1. »

2.1 SITUATION GENERALE

La commune de COMBON se situe sur le plateau du Neubourg dans le département de l'Eure, au sud du Neubourg à environ 25 km d'Evreux et de Bernay.

Ses communes limitrophes sont :

EPREVILLE-PRES-LE-NEUBOURG,
LE TREMBLAY-OMONVILLE,
SAINTE-COLOMBE-LA-COMMANDERIE,
LE TILLEUL-LAMBERT,
EMANVILLE,
LE PLESSIS-SAINTE-OPPORTUNE,
BRAY,
ECARDENVILLE-LA-CAMPAGNE.

Administrativement, COMBON est une commune du canton de Beaumont-le-Roger, dans l'arrondissement de Bernay.

Présentant une superficie de 1630 hectares, la commune compte parmi les plus étalées du département.

Le territoire est traversé par la RN 13 et par la RD31.

En outre, plusieurs voies communales permettent un accès aisé à la RD 840 qui passe à l'est de la commune.

L'urbanisation est essentiellement concentrée au « Village » de Combon. La commune compte par ailleurs un pôle bâti dans sa partie nord-ouest, le hameau de La Neuville, ainsi qu'un pôle bâti de taille restreinte, « le hameau du Tremblay », dont l'urbanisation se développe par ailleurs et essentiellement sur la commune limitrophe du Tremblay-Omonville.

2.2 QUELQUES DONNEES SUR LA COMMUNE EN 1868

En 1868, la commune comptait 813 habitants.

On y trouvait notamment 1 paroisse, 1 presbytère, 1 école mixte de 78 enfants, 1 maison d'école, 1 compagnie de 50 sapeurs-pompier, 1 société de musique, 6 débits de boisson.

Dépendances de la commune : BOISCARD, LE BOUT-DE-BOUZET, LE MESNILLOTTE, LE MOULIN DE COMBON, LA NEUVILLE, LA NOUVELLE-ATHENES, LA PREE, LE TREMBLAY

Activités sur la commune :

Agriculture : céréales, colza, lin, betteraves, et 10.000 arbres à cidre

Industrie : 1 moulin à vent, tissage de toiles

23 patentés

2.3 ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.3.1 CADRE PHYSIQUE : topographie, relief, hydrographie superficielle, géologie

TOPOGRAPHIE ET RELIEF

Le territoire communal offre un relief de plateau, avec de faibles amplitudes de relief, et une altitude moyenne de 145 m. NGF. La pente principale est orientée Sud-Ouest / Nord-Est avec :

- des points bas se situant au nord de la RN13 jusqu'en limite de la commune du Tremblay-Omonville
- des points hauts situés dans la partie sud de la commune et en limite du Plessis-Sainte-Opportune
- on note en outre la présence de petites buttes témoins au niveau de La Neuville et entre la RN13 et Le Village de Combon, dont le relief se situe entre 150 et 152 mètres NGF.

HYDROGRAPHIE ET RUISSELLEMENT

La commune appartient au bassin versant de la Risle.

Aucune rivière ne traverse le territoire communal.

On note :

- une ligne de crête principale en limite de la commune du Plessis-Sainte-Opportune ;
- une ligne de crête secondaire entre la RN13 et le village de Combon, qui passe par le hameau de La Neuville.

L'essentiel du ruissellement de la commune converge vers le thalweg principal qui longe les parties ouest et sud du Village.

En certains points repérés, la commune est sujette à des problèmes de stagnation des eaux en cas de fort épisode pluvieux.

Des travaux et études en cours visent à mieux gérer cette contrainte

On peut noter que le territoire communal a compté de très nombreuses mares, mais l'essentiel a été rebouché.

► Des secteurs sensibles au ruissellement.

► Préconisation et précaution : Une étude est en cours sur les bassins versants des eaux de ruissellement. Toutefois, ses résultats n'étant pas connus au moment de l'élaboration de la carte communale, seules ont pu être prises en compte les informations disponibles, notamment le repérage des secteurs sensibles.

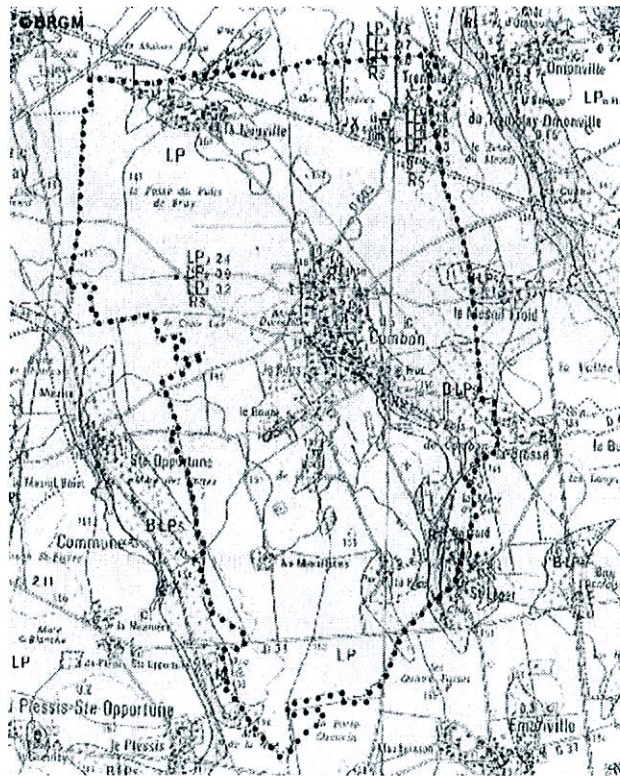
GEOLOGIE DE SURFACE

Le plateau du Neubourg repose sur des formations calcaires.

Sur le territoire communal, ce socle est recouvert de deux types de formations superficielles :

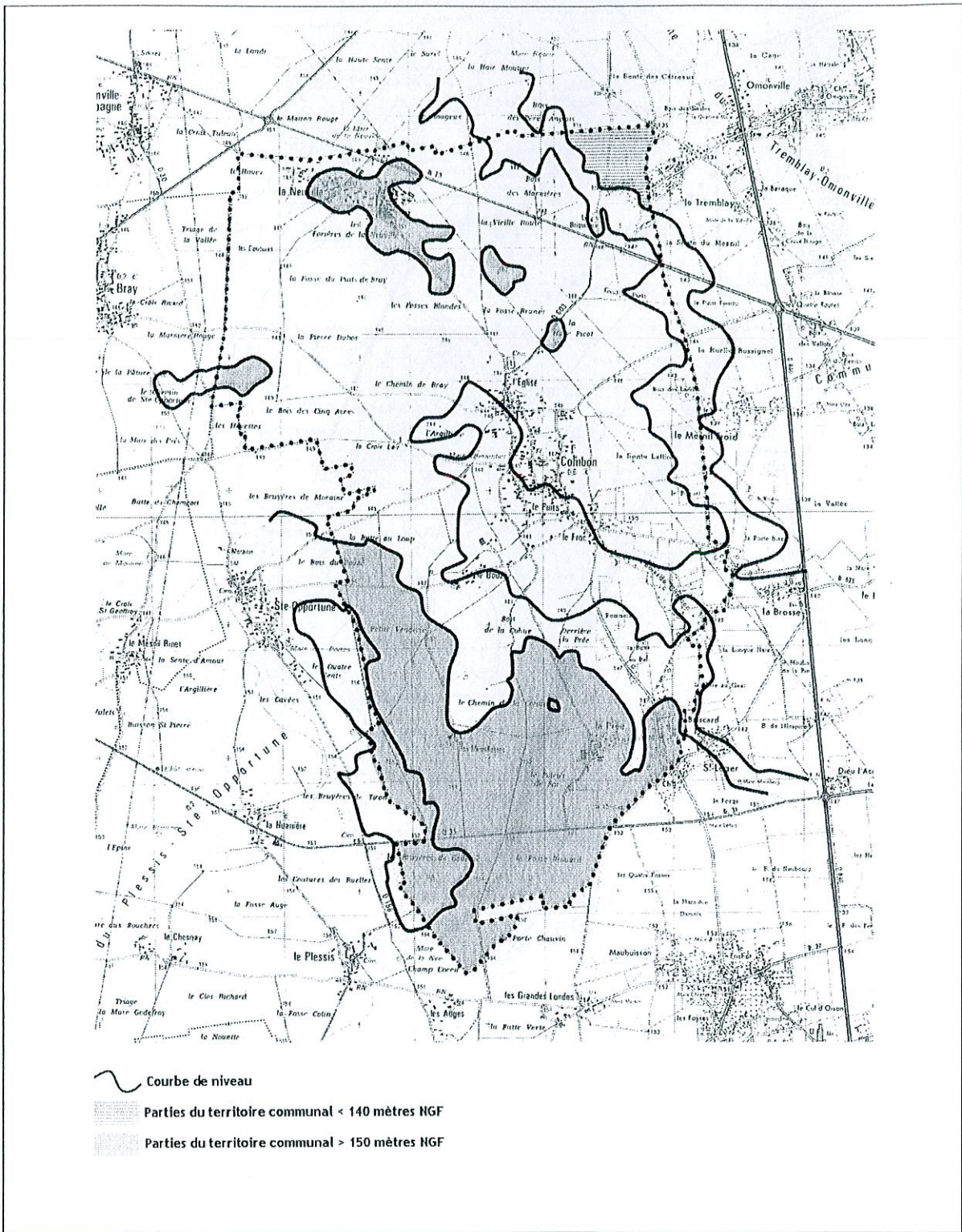
- Les formations résiduelles à silex (biefs et limons à silex) ;
- Le complexe loessique (limons de plateaux).

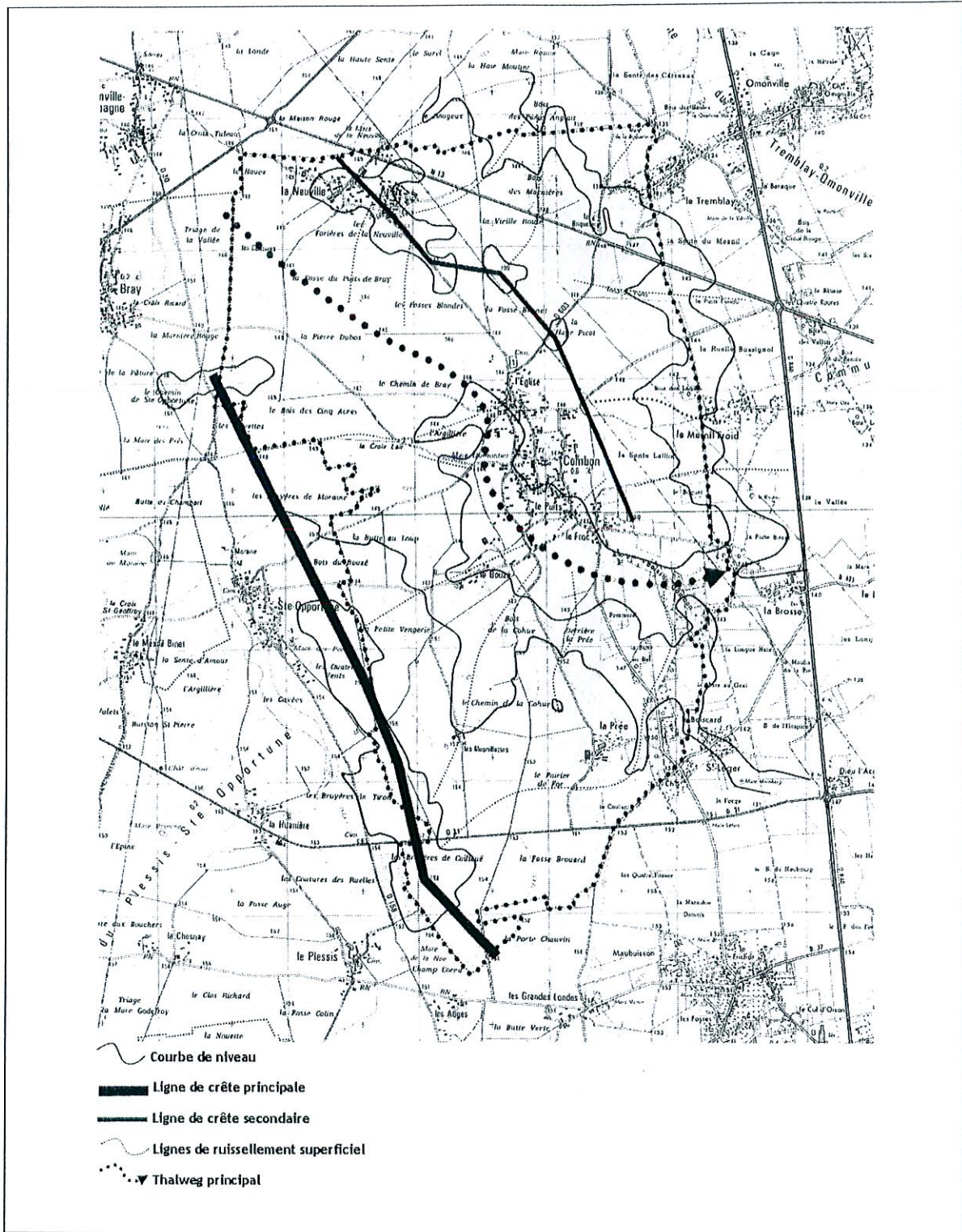
► Des conditions géologiques propices à l'agriculture intensive



..... Limites du territoire communal

Source: BRGM





2.3.2 ESPACE NATUREL ET AGRICOLE – PAYSAGES

AGRICULTURE ET UTILISATION TRADITIONNELLE DE L'ESPACE

Selon le Recensement Agricole effectué en 2000, la superficie agricole utilisée communale représentait 1407 hectares, soit 86.1% du territoire communal.

Si la commune a pu compter de nombreux prés vergers (10.000 arbres à cidre à la fin du 19^{ème}), l'espace est aujourd'hui essentiellement occupé par de vastes parcelles remembrées, vouées à l'agriculture intensive. On trouve aussi encore des herbages, dont quelques herbages complantés aux abords des parties bâties.

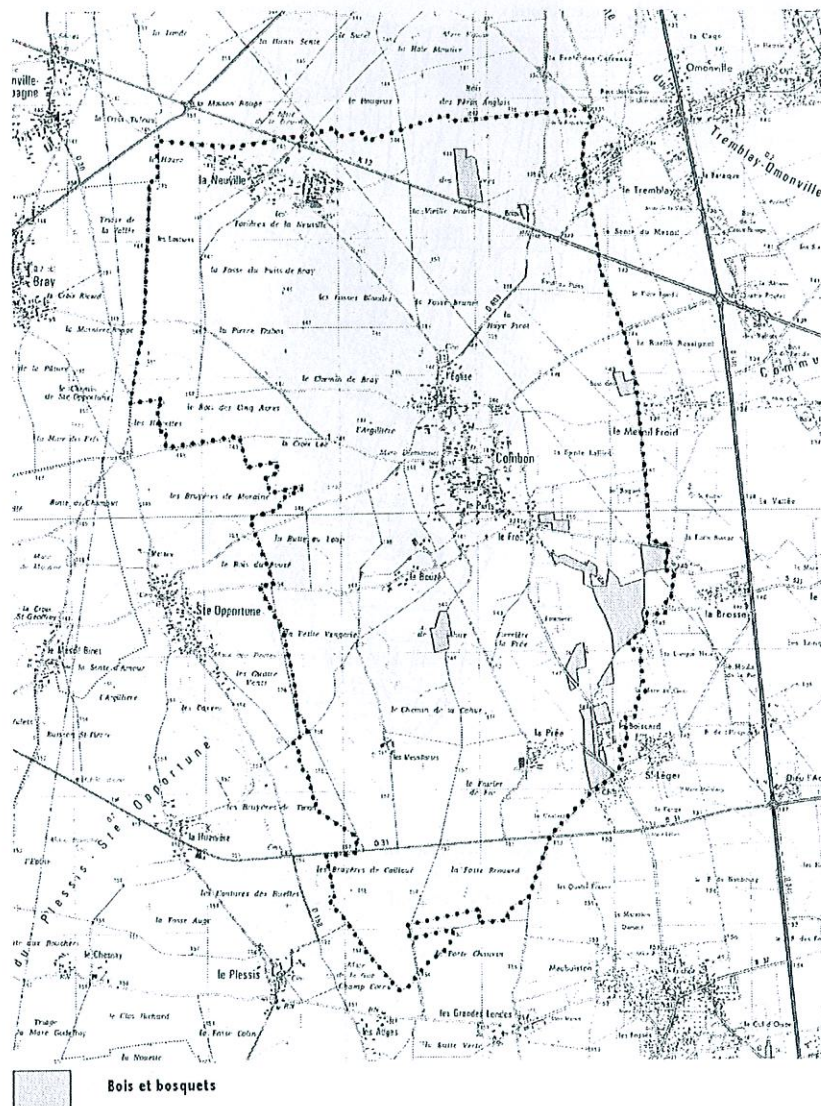
COUVERTURE VEGETALE

L'espace cultivé représente l'essentiel du couvert de la commune. On note toutefois la présence de bosquets épars (Bois des Marnières, Bois de la Cohue, Bois des Landes et Butte au Bel) ainsi qu'un couvert boisé plus important dans l'accompagnement du thalweg principal (les « Bois de Combon »).

Au total, les surfaces boisées couvrent environ 57 hectares, soit 3.5% du territoire communal.

PATRIMOINE NATUREL

Il n'existe pas de zone naturelle protégée sur la commune, aussi bien d'un point de vue écologique que faunistique et floristique.



PROTECTION DE LA RICHESSE AGRICOLE ET FORESTIERE

La loi d'orientation agricole 9 juillet 1999, modifiée par la Loi du 25 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (codifiée L.111-3 du code rural), a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le PLU ou en application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme en dehors des plans locaux d'urbanisme.

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut aussi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée par dérogation après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme et les parties actuellement urbanisées.

ENQUETE AGRICOLE

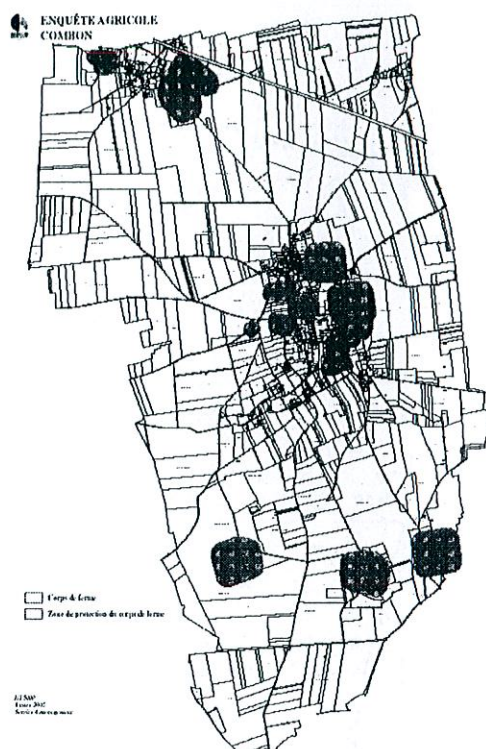
Réalisée à l'occasion de l'élaboration de la carte communale, l'enquête agricole menée par la chambre d'agriculture en 2005 a permis l'actualisation des données du Recensement Agricole de 2000. Elle a aussi eu pour objet de préciser les modalités d'application de l'article L.111-3 du code rural.

Pour les activités d'élevage, les distances d'éloignement à prendre en compte sont les suivantes :

- 100 mètres en présence d'élevage avec stabulation
 - application du règlement sanitaire départemental pour les autres élevages.
- En outre, et afin de limiter les nuisances et conflits de voisinage, une distance de protection de 50 mètres pour les bâtiments n'abritant pas d'élevage est préconisée, étudiée au cas par cas selon les spécificités locales en accord avec la Chambre d'Agriculture.

Ces distances sont à prendre en compte au regard des règles de réciprocité qui s'appliquent et des possibilités de développement de l'activité agricole, sans risque d'enclavement des sièges d'exploitation.

L'Enquête Agricole a permis de définir au cas par cas les distances d'éloignement, en tenant compte des spécificités locales.



PAYSAGE TRADITIONNEL

La plaine cultivée dépourvue de maillage bocager constitue la caractéristique paysagère principale du territoire communal (« l'openfield »). Seules quelques masses boisées rompent la monotonie de cet horizon linéaire.

Pour l'essentiel, le paysage est sensible au « mitage » sous forme d'urbanisation diffuse, notamment aux abords des principaux axes de desserte.

Au Village, les Bois de Combon permettent de meilleures conditions d'insertion paysagère

ESPACE BATI

Le territoire communal est constitué de deux pôles bâtis principaux, le bourg et le hameau de La Neuville, cernés de larges étendues agricoles. La commune compte aussi un secteur bâti en limite de la commune du Tremblay-Omonville, le hameau du Tremblay dont l'urbanisation est principalement installée sur la commune limitrophe.

On remarque la présence de nombreux corps de ferme, imbriqués ou contigus du tissu bâti, ou encore implantés de façon diffuse dans la partie sud de la commune, sur les hameaux de La Prée, des Mesnillottes et du Boiscard.

On note une urbanisation limitée développée le long de la RN13, au nord de l'axe, à vocation principale d'activités.

a) Le bourg

Le bourg regroupe l'essentiel du parc bâti de la commune. Il s'étire dans le sens Nord/Sud, depuis le cimetière jusqu'au Puits.

Trois axes Nord/Sud structurent l'armature urbaine traditionnelle : rue de la Forge/rue des Préaux, rue de la Mairie, rue du Pommeret. Dans la partie Nord du bourg, la rue de la Briqueterie fonde une limite à l'urbanisation au-delà de laquelle s'étale la plaine cultivée. Au Sud, le tissu urbain est encadré par la rue des Fossés.

Différentes rues et ruelles perpendiculaires aux axes structurants organisant une composition urbaine sous forme d'îlots circonscrits.

Dans la partie Nord du bourg, la rue des Argillières et la rue Dumontier organisent des extensions limitées du bourg vers l'Ouest et vers l'Est.

La mairie et l'axe cimetière/église constituent les noyaux du développement urbain : à leurs abords, l'habitat traditionnel est groupé, puis plus lâche à mesure que l'on s'en éloigne. Le bâti traditionnel est aussi implanté le long et au croisement des axes de l'armature urbaine traditionnelle. Les constructions sont implantées de manière lâche ; herbages et terrains nus complantés alternent avec les fermes et fermettes traditionnelles.

De façon diffuse, le bourg s'étire au Sud vers Le Bouzé, Le Jardin Flac et Le Froc. Dans ces secteurs, la plaine cultivée autant que les contraintes et éléments naturels fondent des limites cohérentes qui encadrent le développement urbain : des mares au niveau du Bouzé, un bosquet au niveau du Froc, ainsi que les bois de Combon. Cette partie de la commune bénéficie ponctuellement de conditions d'insertion paysagère favorables

L'urbanisation récente s'est produite sous forme d'opérations diffuses et de petits lotissements. Elle s'est installée de deux façons :

- De façon groupée dans les espaces creux du tissu traditionnel, investissant progressivement des parcelles nues et herbages en déprise. Ces constructions bénéficient alors de conditions d'insertion paysagère favorables.
- De façon linéaire ou diffuse, venant ainsi rompre le caractère de l'urbanisation traditionnelle, essentiellement :
 - o Dans la partie Ouest du bourg, de façon linéaire et en direction de la plaine cultivée, de part et d'autre de la rue des Argillières
 - o En limite de la rue Dumontier et du CR de Quincampoix
 - o Au nord de la rue de Saint-Jean, en investissant des espaces boisés
 - o Au sud du bourg, de part et d'autre de la rue de la Dîme et au sud de la rue des Fossés, au niveau du Bouzé et du Jardin Flac, avec le développement d'une urbanisation linéaire.

Si les développements intervenus rue Saint-Jean bénéficient de l'accompagnement paysager des bois du Froc, les autres extensions présentent, elles, des conditions d'insertion moins favorables et ne correspondent pas à l'urbanisation traditionnelle.

► *Avec plus de 40 constructions nouvelles en l'espace de 4 ans (entre 2004 et 2008), le bourg présente encore de très nombreux terrains nus et non bâtis, susceptibles de garantir un développement homogène et cohérent, à l'appui de la composition urbaine traditionnelle. Dans les secteurs de développements récents, notamment liés à une urbanisation linéaire, l'enjeu vise à fonder des limites cohérentes au regard des contraintes naturelles et paysagères.*

b) Le hameau de La Neuville

L'urbanisation traditionnelle se situe en retrait de la RN13 ; elle est concentrée au carrefour des voies principales de desserte et dans le sens Est-Ouest le long des rues de Grimond et de la Neuville. Le hameau s'étire aussi vers le sud, avec un développement rue des Jardins et rue Brunel, en direction du bourg. L'impasse des Champs est en impasse.

Le bâti traditionnel se compose de fermes et fermettes implantées de manière lâche. Le bâti récent a investi les espaces creux du tissu bâti traditionnel le long de la rue Grimond. Il s'est aussi développé rue des Jardins et Impasse des Champs, jusqu'en limite de l'aménagement des voies. On note aussi un développement vers la RN13 sous forme d'un bâtiment d'activité.

► *Le hameau de La Neuville a connu un développement important ces dernières années avec 17 constructions nouvelles entre 2004 et 2008. Quelques parcelles nues et non bâties peuvent encore être investies. L'enjeu est de demeurer dans des limites cohérentes au regard de la RN13, des activités présentes, de la plaine cultivée et du niveau d'équipement de la commune.*

c) Le hameau du Tremblay – l'urbanisation au nord de la RN13

Le hameau du Tremblay se situe en retrait de la RN13 ; il correspond au développement d'une urbanisation essentiellement présente sur la commune du Tremblay-Omonville. A Combon, le tissu est installé rue de l'Eglise et contre la rue de la Briquetricie. Un nombre limité de constructions y est encore possible, sans préjudice pour l'espace cultivé et en tenant compte du niveau d'équipement de la commune.

L'urbanisation présente le long de la RN13 correspond à des implantations diffuses, qui ne fondent pas le noyau d'un développement urbain cohérent pour l'habitat. En revanche, s'agissant des activités, on note la présence de deux entreprises dont il s'agit d'assurer l'évolution dans des conditions satisfaisantes au regard des risques de mitage ou de développement d'une urbanisation non maîtrisée la long de l'axe. .

► De façon générale, l'urbanisation implantée au nord de la RN13 ne correspond pas au développement traditionnel de l'urbanisation de la commune. Sans préjudice pour les activités en place, l'enjeu est de maîtriser cette urbanisation diffuse tout en prenant en compte le niveau d'équipement de la commune et les enjeux d'intégration paysagère eu égard à la RN13 et à un paysage ouvert sensible au mitage.

d) Le bâti ancien et traditionnel

Le bâti traditionnel se présente le plus souvent sous la forme de fermettes, de plain-pied avec combles aménagés ou grenier, ou, plus rarement R+1+ combles ou grenier. Les volumes sont traditionnellement de type « longère », soit une emprise au sol plus longue que large. Les matériaux traditionnels sont le pan de bois, le torchis (bauge), la pierre, la brique, parfois en assemblage de ces différents matériaux. De façon générale, ce bâti ancien a connu des rénovations de qualité, respectant les formes et matériaux traditionnels. Quelques réhabilitations sont encore possibles.

On note aussi quelques maisons de maître de type R+1+combles, en brique, avec ou sans soubassement en silex, essentiellement aux abords de l'église et rue du Puits.

Les toitures présentent un degré d'inclinaison important ; le plus souvent supérieur à 35°. Le matériau de couverture traditionnel est l'ardoise et la tuile plate ; certaines fermettes présentent du chaume en couverture, avec faîtage d'iris traditionnel

La volumétrie est simple, sans décrochement inutile. Les extensions et annexes sont composées des mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ; elles se répartissent soit à l'intérieur de la parcelle quand il s'agit d'anciens corps de ferme, soit dans le prolongement immédiat du bâti, dans l'axe de ce dernier, ou à la perpendiculaire du faîtage.

L'implantation du bâti traditionnel se situe en accompagnement des voies, parfois à l'alignement.

Le clôturage est essentiellement végétal à partir d'essences locales.

L'accompagnement végétal est notable, sous forme de haies vives ou de jardin d'agrément.

LE PETIT PATRIMOINE BÂTI DE LA COMMUNE

Le service régional de l'inventaire général a indiqué la présence d'édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études. Cet inventaire permet de disposer d'informations utiles quant aux matériaux traditionnels et aux formes architecturales, aussi bien pour le bâtiment principal que pour des édifices ou édicules.

Au lieu-dit « La Neuville », les cour, granges, pressoir à cidre et four à pain d'un « Manoir » du 17^{ème} siècle ont été étudiés qui indiquent :

- un gros œuvre constitué de calcaire, bois, pan de bois, enduit partiel, brique, torchis, pierre de taille, essentage d'ardoise
- l'ardoise et le chaume utilisés comme matériaux de couverture
- une typologie de couverture avec toit à longs pans et croupe

Au lieu-dit « Le Boiscard », les endos, grange, pressoir à cidre, étable et cour d'un « Manoir » du 17^{ème} siècle et 18^{ème} ont été étudiés qui indiquent un Logis du 17^{ème} siècle et des bâtiments agricoles du 18^{ème} siècle avec :

- un gros œuvre constitué de silex, bois, pan de bois, pierre de taille, calcaire, bossage
- la tuile plate et le chaume utilisés comme matériaux de couverture
- une typologie de couverture avec toit à longs pans et croupe

Au « Village », l'église paroissiale Notre-Dame dont la construction remonte au moins au 14^{ème} siècle renseigne sur les matériaux et typologies suivantes :

- un gros œuvre constitué de silex, calcaire, appareil mixte, pierre de taille
- la tuile plate et l'ardoise comme matériaux de couverture
- une typologie de couverture avec toit à longs pans et croupe, avec flèche carrée

Sur l'ensemble du territoire communal, différentes maisons et fermes ont aussi été étudiées, dont la construction remonte aux 17^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} siècles, et qui présentent les caractères typologiques suivants :

- un gros œuvre constitué de silex, brique, calcaire, pisé, bois, pan de bois
- la tuile plate et l'ardoise comme matériaux de couverture

e) Le bâti récent

Le bâti récent se présente sous forme de pavillons individuels, implantés en milieu de parcelle. On note quelques toitures à quatre pans typiques des années 60, mais l'essentiel du parc bâti récent comporte deux pans principaux, avec un style moins étranger à la région, avec présence de colombages, parfois de toitures en « queue de geai » et couverture en ardoise.

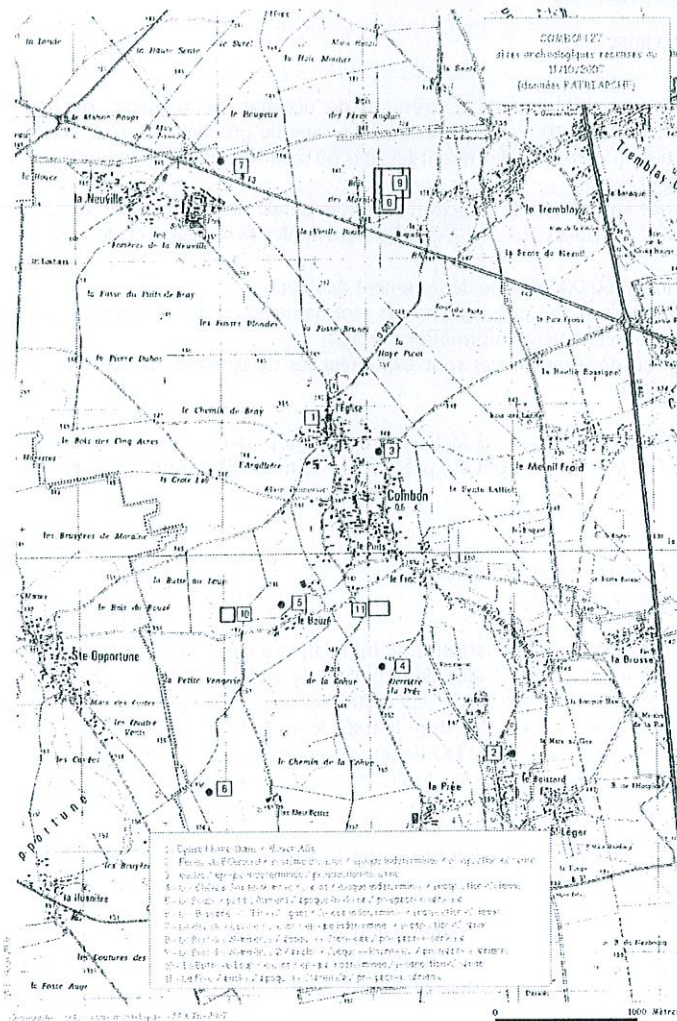
D'un point de vue végétal, l'usage en clôture d'essences exogènes de type thuya ou laurier-palme a pu venir rompre l'unité végétale et paysagère, notamment quand la haie se situe sur une entrée de la commune. Plus récemment, l'usage revient de la haie vive d'essences locales.

Le paysage des parcelles est inégal, son insuffisance est d'autant plus perceptible que l'on se situe à la frange de l'espace cultivé, que les constructions sont récentes et qu'il n'existe pas de conditions d'insertion paysagère favorables. C'est notamment le cas dans la partie sud du bourg, dans les secteurs d'une urbanisation linéaire. .

PROTECTION DU PATRIMOINE : SITES ARCHEOLOGIQUES SUR LA COMMUNE

COMBON, dont le nom primitif est *Combonium*, est un village très ancien, antérieur à l'établissement des Romains dans les Gaules.

Cette occupation précoce est avérée et à l'occasion de l'élaboration de la Carte Communale, le Service Régional de l'Archéologie a fourni les informations concernant la commune où onze sites archéologiques sont recensés. Ces informations figurent sur la carte ci-dessous.



- 1 L'Eglise Notre-Dame, datant du Moyen Age
- 2 Ferme du Boiscard : un système d'enclos d'époque indéterminée
- 3 Un enclos non localisé d'époque indéterminée
- 4 Les Chênes Sainte-Marthe : un enclos d'époque indéterminée
- 5 Le Bouzé : un petit bâtiment de l'époque moderne
- 6 Les Bruyères de Tiron : un aménagement d'époque indéterminée
- 7 La Mare de Neuville : un enclos d'époque indéterminée
- 8 Le Bois des Marnières : site d'époque indéterminée
- 9 Le Bois des Marnières (2) : un enclos d'époque indéterminée.
- 10 La Butte au Loup : un enclos d'époque indéterminée
- 11 Le Froc : un enclos d'époque indéterminée

Ces données sont susceptibles d'être enrichies par toute découverte fortuite.

Au titre de l'archéologie préventive, sur tout site connu, la présence de vestiges archéologiques entraînera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 sur la réglementation des fouilles et celle du 15 juillet 1980 sur la protection des découvertes et vestiges archéologiques.

De plus, certains de ces sites ont été répertoriés dans l'inventaire général du patrimoine culturel, à savoir :

- L'église paroissiale Notre-Dame et son monument aux morts,
- Un manoir au hameau de *Boiscard*,
- Un manoir au hameau de la Neuville,
- Un manoir non localisé.

2.3.3 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

TRAITEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

L'assainissement autonome est la règle sur la commune.
Le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

La commune est incluse dans le périmètre du SAGE Risle et Charentonne, dont d'élaboration est en cours.

2.3.4 LES RISQUES ET NUISANCES

A) LES CAVITES SOUTERRAINES

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires qui représentent un risque d'effondrement. La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a prévu dans son article 159 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Une enquête générale menée en 1995 par la Direction Départementale de l'Équipement auprès de toutes les communes, ainsi que des recherches systématiques effectuées aux archives départementales font déjà état de la présence ou de présomptions de très nombreuses cavités.

Leur nombre peut être estimé à 60 000 dans le département de l'Eure.

Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrement, informations locales).

Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnière qui ont pu être faites depuis le milieu du 19ème siècle.

Sur la commune de COMBON, les services de la DDE ont recensé plusieurs zones de marnières non localisées, deux marnières ainsi qu'un effondrement. Ces informations ont été précisées et de nouvelles informations indiquées dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

B) PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

Extrait du porter-à-connaissance de l'Etat

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes nationales est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003.

La commune est concernée par la RN 13 (PR 45+020 au PR 48+300) qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

C) SECURITE ROUTIERE

Extrait du porter-à-connaissance de l'Etat, confirmé en 2009 par le service sécurité routière – DDE 27.

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la Direction Départementale de l'Équipement établit chaque année la liste des points noirs et zones d'accumulation d'accidents pour une période de cinq ans.

Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves (tués et blessés graves) ont eu lieu.

Une zone d'accumulation d'accidents est définie par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

Aucun point noir, ni zone d'accumulation d'accident n'a été identifié sur le territoire communal.

2.3.5 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal sont les suivantes :

- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
Liaison 2x400 KV de Mézerolles à Rougemontiers
Liaison 2x90 KV du Neubourg au Tilleul
- PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
Liaison hertzienne Emanville-Vitot, tronçon Vitot-Emanville
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières. *Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24 km autour de l'aérodrome d'Evreux – Fauville, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF devra faire l'objet d'un examen particulier.*

2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DU CODE DE L'URBANISME ET CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES ABORDS DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS :
APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.

Extrait du porter-à-connaissance de l'Etat :

L'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L.111-1-4 premier alinéa dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

La commune de COMBON est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 de la traversée du territoire communal par la RN13 et le RD31, soit une bande non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de leur axe en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent toutefois pas dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

2.5 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT : ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Les données issues de l'enquête annuelle de recensement INSEE pour l'année 2007 sont provisoires.

2.5.1 LA POPULATION

A) EVOLUTION DE LA POPULATION

- L'augmentation de population entre 1975 et 1990 a été importante : +92 habitants et ce, à un rythme annuel compris entre 5 et 7 habitants supplémentaires chaque année sur cette période.
- Entre 1990 et 1999, l'augmentation démographique a été modérée, avec 13 habitants supplémentaires, soit un rythme de 1.4 habitant supplémentaire chaque année.
- Entre 1999 et 2006, la population a augmenté de manière significative à un rythme moyen de 19 habitants supplémentaire par an.
- Après avoir été important sur la période 1975/1982, le solde migratoire a eu tendance à fortement décliné depuis, avec un solde migratoire d'ailleurs négatif entre 1990 et 1999, contrairement à ce que l'on a pu relever à l'échelle du canton.
- Sur les deux dernières périodes intercensitaires, on note que c'est le renouvellement naturel de la population qui a permis à cette dernière de croître, dans des proportions plus importantes que celles que l'on a pu relever à l'échelle cantonale.
- Avec une augmentation démographique de 19% entre 1999 et 2006, la relative atonie démographique entre 1990 et 1999 est révolue.

| Evolution du nb d'habitants | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2007 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| POPULATION (*) | 451 | 462 | 500 | 554 | 567 | 700 | 718 |
| Variation absolue | | +11 | +38 | +54 | +13 | +133 | +18 |
| Par an | | +1.6 | +5.4 | +6.7 | +1.4 | +19 | +18 |

(*) population sans double compte (PSDC) . Chiffre 2006 validé au 01/09, chiffres 2007 provisoires.

| Quelques données comparatives | | Commune | Communes du canton (moyenne) | Communes du département |
|-------------------------------|--|---------|---------------------------------|-------------------------|
| 1975 | Variation de la population (en % par an) | +1.13 | +0.37 | +1.27 |
| - | Dû au mouvement naturel (en % par an) | +0.09 | +0.26 | +0.54 |
| 1982 | Dû au solde migratoire (en % par an) | +1.04 | +0.11 | +0.73 |
| 1982 | Variation de la population (en % par an) | +1.29 | +0.37 | +1.33 |
| - | Dû au mouvement naturel (en % par an) | +0.81 | +0.24 | +0.59 |
| 1990 | Dû au solde migratoire (en % par an) | +0.48 | +0.13 | +0.74 |
| 1990 | Variation de la population (en % par an) | +0.26 | +0.30 | +0.57 |
| - | Dû au mouvement naturel (en % par an) | +0.46 | +0.22 | +0.49 |
| 1999 | Dû au solde migratoire (en % par an) | -0.20 | +0.30 | +0.09 |

B) STRUCTURE DE LA POPULATION PAR CLASSES D'AGE

- En 1982, près des deux tiers des habitants de la commune avaient moins de 40 ans (63% de la population). En 1999, ils représentent encore 55% de la population, une proportion supérieure à celle que l'on peut relever à l'échelle du canton (50% de moins de 40 ans) ou du département (54%).
- On note le poids tendanciellement plus important des 40/59 ans (25% de la population de la commune en 1999 ; > à 25% en 2007).
- L'augmentation de la proportion des 60 ans et + dans la population est tendancielle (15% en 1982, 19% en 1999) ; elle reste toutefois inférieure à la présence de cette tranche d'âge à l'échelle du canton (24% en 1999). En 2007, on note une baisse de quelques points de cette tranche d'âge.
- Après un renouvellement et rajeunissement de sa population dans les années 80, la population communale montre des signes vieillissement, avec encore toutefois une proportion encore importante de jeunes, traduisant un profil plutôt familial.
- Le maintien d'une relative « jeunesse » de la population communale peut être à rapprocher de la présence d'une école, élément d'attractivité pour l'installation de jeunes ménages.

| | 0/19 ans | 20/39 ans | 40/59 ans | 60/74 ans | 75 et + |
|--|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| En 1982 en valeurs absolues (en % de la pop. totale) | 156 | 153 | 105 | 46 | 28 |
| Population totale en 1982 : 488 habitants | (32%) | (31%) | (21%) | (9%) | (6%) |
| En 1990 en valeurs absolues (en % de la pop. totale) | 178 | 175 | 104 | 70 | 27 |
| Population totale en 1990 : 554 habitants | (32%) | (32%) | (19%) | (13%) | (5%) |
| En 1999 en valeurs absolues (en % de la pop. totale) | 167 | 147 | 144 | 76 | 37 |
| Population totale en 1999 : 571 habitants | (29%) | (26%) | (25%) | (13%) | (6%) |

| Comparaison pour 1999 avec... | 0/19 ans | 20/39 ans | 40/59 ans | 60/74 ans | 75 et + |
|--|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| L'ensemble des communes du canton (en %) | 25% | 25% | 26% | 16% | 8% |
| L'ensemble des communes rurales de l'Eure (en %) | 27% | 25% | 29% | 13% | 6% |
| L'ensemble des communes de l'Eure (en %) | 27% | 27% | 27% | 12% | 7% |

| Indicateur de jeunesse : ratio -20 ans / + 60 ans | Commune | Communes du canton | Communes du département |
|--|---------|--------------------|-------------------------|
| En 1982 | 2.11 | 1.69 | 1.95 |
| En 1990 | 1.83 | 1.31 | 1.72 |
| En 1999 | 1.47 | 1.05 | 1.43 |

C) STRUCTURE DES MENAGES

- Contrairement à ce que l'on observe sur l'ensemble du canton, la taille des ménages reste relativement importante sur la commune, avec un peu moins de 3 personnes par ménage en 1999 (2.8). Elle correspond à la taille moyenne des ménages des communes rurales du département.
- Toutefois, le déclin amorcé depuis 1982 se confirme avec une taille moyenne des ménages de 2.6 en 2007.
- Le déclin amorcé depuis 1982 et observé aux différentes échelles administratives provient du vieillissement progressif de la population qui glisse de tranche d'âge. Cela est aggravé par le phénomène de décohabitation / desserrement comme le montre l'augmentation des ménages de une personne.

| Répartition des ménages par taille | En 1982 en nb (en % du total) | En 1990 en nb (en % du total) | En 1999 en nb (en % du total) | En 2007 |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------|
| Ménages de 1 personne | 22 (15%) | 24 (14%) | 37 (18%) | 54 (19%) |
| Ménages de 2 personnes | 31 (21%) | 52 (29%) | 60 (30%) | |
| Ménages de 3 personnes | 35 (24%) | 29 (16%) | 36 (18%) | |
| Ménages de 4 personnes | 22 (15%) | 39 (22%) | 46 (23%) | |
| Ménages de 5 personnes ou + | 35 (24%) | 32 (18%) | 23 (11%) | |
| TOTAL | 145 | 176 | 202 | 275 |

| Taille moyenne des ménages Desserrement | Commune | Comparaison avec | | |
|--|---------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | | Communes du canton | Communes rurales du dépt | Communes de l'Eure |
| En 1982 | 3.4 | 2.9 | 3.0 | 2.9 |
| En 1990 | 3.1 | 2.7 | 2.9 | 2.7 |
| En 1999 | 2.8 | 2.5 | 2.7 | 2.6 |

2.5.2 LE LOGEMENT

A) COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC TOTAL

| Evolution du nombre de logements | En 1968 | En 1975 | En 1982 | En 1990 | En 1999 | En 2007 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nombre de logements | 144 | 163 | 190 | 214 | 228 | 294 |

Entre 1975 et 1982, le parc total de logements a augmenté de 27 unités.

Il s'est étoffé de 24 unités entre 1982 et 1990, de 14 unités entre 1990 et 1999 et de 66 unités entre 1999 et 2007.

L'augmentation du parc entre 1990 et 1999 (+6.5%) a été proportionnellement plus importante que l'augmentation démographique sur la même période (+2.3%). Cette tendance s'amenuise entre 1999 et 2007 où l'augmentation de la population (+19%) rejoint celle du parc (+22.4%).

En 1999, l'ensemble du parc de logements se caractérisait par un nombre important de constructions datant d'avant 1949 : 49% du parc total (contre 44% sur l'ensemble du canton et 31% en moyenne sur l'ensemble de l'arrondissement d'Evreux). En 2007 la part des résidences principales achevées avant 1949 ne représentait plus que 29.8% contre 46% en 1999.

De 1975 à 1981, 32 logements ont été achevés, soit une moyenne de 4.5 logements par an, une évolution à mettre en corrélation avec l'évolution démographique sur cette période.

Entre 1982 et 1990, 32 logements ont été achevés, soit une moyenne de 4 logements par an.

Entre 1990 et 1999, 20 logements ont été achevés, soit un peu plus de 2 logements par an.

Le parc de résidences principales s'est étoffé de 26 unités (+15%) entre 1990 et 1999 et de 73 unités entre 1999 et 2007 (+26.5%). Il est significatif d'une très forte pression à l'installation.

Cette augmentation correspond essentiellement à une dynamique de mobilisation du parc existant puisque l'on peut noter sur ces mêmes périodes :

- la diminution du parc de résidences secondaires : -5 unités entre 1990 et 1999 et -9 unités entre 1999 et 2007,
- La diminution / stagnation du parc des logements vacants : -7 unités entre 1990 et 1999 et + 2 unités entre 1999 et 2007;
- une dynamique de la construction nouvelle permettant de résorber l'habitat ancien.

Compte tenu du faible nombre d'unités concernées dans les parcs secondaires et de logements vacants, il s'agit de prendre du recul sur les chiffres des recensements. Toutefois, et avec la confirmation des élus, il reste que la pression à l'installation s'est effectivement reportée sur le parc encore mobilisable.

| Age des logements en 1999 | Période d'achèvement des logements | | | | |
|--|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | avant 1949 | 1949 - 1974 | 1975 - 1981 | 1982 - 1989 | 1990 - 1999 |
| Nombre (en % du total des logements) | 111 (49%) | 33 (14%) | 32 (14%) | 32 (14%) | 20 (9%) |
| Moyenne annuelle des logements achevés | | | +4.5/ an | +4 / an | +2.2/ an |
| Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975 | | | +3.5 /an | | |

| Répartition du parc | Résidences principales (en % du total) | Résidences secondaires | Logements vacants |
|---------------------|---|------------------------|-------------------|
| En 1968 | 116 (80%) | 23 | 5 |
| En 1975 | 130 (80%) | 27 | 6 |
| En 1982 | 145 (76%) | 29 | 16 |
| En 1990 | 176 (82%) | 26 | 12 |
| En 1999 | 202 (89%) | 21 | 5 |
| En 2007 | 275 (93.5%) | 12 | 7 |

Si les données de la période 1990 - 1998 tendent à montrer une insuffisance de la dynamique de constructions nouvelles pour faire face à la demande d'installation, cette évolution doit être modulée au regard de la construction ces dernières années. Les élus indiquent ainsi que, entre 1999 et 2008, 84 permis ont été délivrés pour des constructions individuelles, soit une moyenne de 9 à 10 par an.

| Année | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nb de permis accordés pour une maison individuelle | 2 | 1 | 3 | 2 | 11 | 8 | 5 | 12 | 7 | 9 | 9 | 8 | 9 | 6 |

B) LES LOGEMENTS A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Le parc de résidences principales se compose quasi exclusivement de logements individuels, sous forme de pavillons, fermes et fermettes.

| Type de résidences principales | Logement Individuel (maison individuelle, ferme) | Logement dans Immeuble collectif |
|--------------------------------|--|----------------------------------|
| En 1999 | 226 (99%) | 2 |

En 1999, 86% des habitants sont propriétaires occupants. On compte 14% de ménages locataires ou logés gratuitement. En 2007, 89% des habitants sont propriétaires occupants et 8% des ménages sont locataires ou logés gratuitement. L'évolution entre 1999 et 2007 confirme l'état de pression à l'installation à laquelle doit faire face la commune.

| Statut de l'occupant | Propriétaires (en % du total) | Locataires et ss-locataires et autres (logés gratuitement) |
|----------------------|-------------------------------|--|
| En 1999 | 173 (86%) | 29 (14%) |
| En 2007 | 246 (89%) | 23 (8%) |

C) CONFORT ET TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

Installations sanitaires des résidences principales

En 1990, on dénombrait 20 logements n'ayant ni baignoire ni douche ; on en compte 11 en 1999 et 6 en 2007.

Les logements sont assez grands : 80% des logements ont au moins 4 pièces.

| Taille des logements | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 ou+ |
|----------------------|---------|----------|----------|-------|
| 1990 | 2 | 5 | 39 | 130 |
| 1999 | 2 | 5 | 35 | 160 |

Le nombre moyen de pièces par résidence principale était de 4.6 en 1999 et de 4.8 en 2007.

2.5.3 ACTIVITES

A) ACTIVITE DE LA POPULATION

- Le taux d'activité est important parmi la population des 20/59 ans puisque l'on peut relever que, en 1999, 85.6% d'entre eux sont sur le marché de l'emploi.

| En 1999 | Hommes | | | Femmes | | | Total des 20/59 ans |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| | 20/39 ans | 40/59 ans | 20/59 ans | 20/39 ans | 40/59 ans | 20/59 ans | |
| Population totale | 81 | 78 | 159 | 66 | 66 | 132 | 291 |
| Population active | 73 | 74 | 147 | 47 | 55 | 102 | 249 |
| Taux d'activité moyen (%) | 90.1 | 94.9 | 92.4 | 71.2 | 83.3 | 77.2 | 85.6 |

(*) taux d'activité moyen : nombre d'actifs rapporté à la population du même âge

| Taux d'activité moyen: comparaisons | En 1999 | En 1990 | En 1982 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| Pour les actifs de la commune | 85.6 | 82.8 | 80.2 |
| Communes du canton | 84.6 | 80.0 | 80.5 |
| Communes rurales de l'Eure | 84.7 | 81.7 | 80.4 |
| Communes de l'Eure | 84.0 | 82.1 | 81.0 |

- Le nombre d'actifs occupant un emploi se situe aux alentours de 88% en 1999, un chiffre qui se situe dans la moyenne départementale (13% de la population active au chômage en 1999). Ce chiffre s'accroît en 2007 (+93%).
- Entre 1990 et 1999, le nombre d'actifs ayant un emploi est passé de 228 à 232, soit une croissance de 1.7% tandis que la population totale a, elle, augmenté de 2.3% sur cette même période.
- Entre 1999 et 2007, le nombre d'actifs ayant un emploi est passé de 232 à 366, soit une croissance de 36.6% tandis que la population totale a, elle, augmenté de 2.3% sur cette même période.

| Actifs ayant un emploi | Nb d'actifs de la commune (20 ans et +) | Nombre d'actifs ayant un emploi | | |
|------------------------|---|---------------------------------|-------------|-------------|
| | | Total (en % du nb d'actifs) | Dont hommes | Dont femmes |
| En 1982 | 233 | 216 (93%) | 130 | 86 |
| En 1990 | 254 | 228 (90%) | 137 | 91 |
| En 1999 | 262 | 232 (88%) | 138 | 94 |

- S'agissant du statut des actifs, la répartition entre salariés et non salariés montre une prédominance du statut de salarié, en lien avec la diminution en nombre et en proportion des non-salariés (environ 29 personnes non salariées en 1999 et 27 en 2007), ce qui est à mettre en lien avec l'activité agricole sur la commune.

| Répartition selon le statut (salarié / non salarié) & évolution depuis 1982 | Actifs ayant un emploi | En nombre | En % |
|---|------------------------|-----------|------|
| En 1982 | Total | 216 | |
| | Non salariés | 63 | 29% |
| | Salariés | 153 | 71% |
| En 1990 | Total | 228 | |
| | Non salariés | 42 | 18% |
| | Salariés | 186 | 82% |
| En 1999 | Total | 232 | |
| | Non salariés | 29 | 12% |
| | Salariés | 203 | 88% |
| En 2007 | Total | 366 | |
| | Non salariés | 27 | 7% |
| | Salariés | 339 | 93% |

B) ACTIVITES ECONOMIQUES RECENSEES SUR LA COMMUNE (HORS ACTIVITE AGRICOLE)

La commune compte : 1 entreprise de travaux agricoles, 1 entreprise de décoration d'intérieur, 1 entreprise de maçonnerie - bâtiment, 1 entreprise de vente d'accessoires automobiles, 1 entreprise de transport, 1 entreprise d'épuration des eaux usées, 1 entreprise d'entreposage non frigorifique, 1 entreprise de contrôle tachygraphique, 1 plombier - chauffagiste, 1 restaurant. Compte tenu de l'emplacement de certaines entreprises, leur présence sur le territoire peut susciter, dans le cadre de la carte communale, la mise en place d'un secteur spécifique intégrant et permettant le développement des activités incompatibles avec le voisinage de zones habitées.

C) MISE EN VALEUR TOURISTIQUE

Il n'existe pas de structure d'hébergement dans la commune.

2.5.4 LES SERVICES & EQUIPEMENTS

A) ENSEIGNEMENT

La commune dispose d'une école sur son territoire.

Elle ne fait partie d'aucun regroupement scolaire depuis la rentrée 2004.

Les locaux de l'école ont été rénovés au début des années 90. Le stationnement et les conditions de sécurité à ses abords sont satisfaisants.

La scolarisation des enfants dans les classes élémentaires s'effectue donc à COMBON, qui dispose aussi des services péri-scolaires de cantine et garderie.

Environ 80 enfants sont scolarisés dans les 2 classes de maternelle et 2 classes de primaire.

Il n'existe pas de service de ramassage scolaire pour l'école communale.

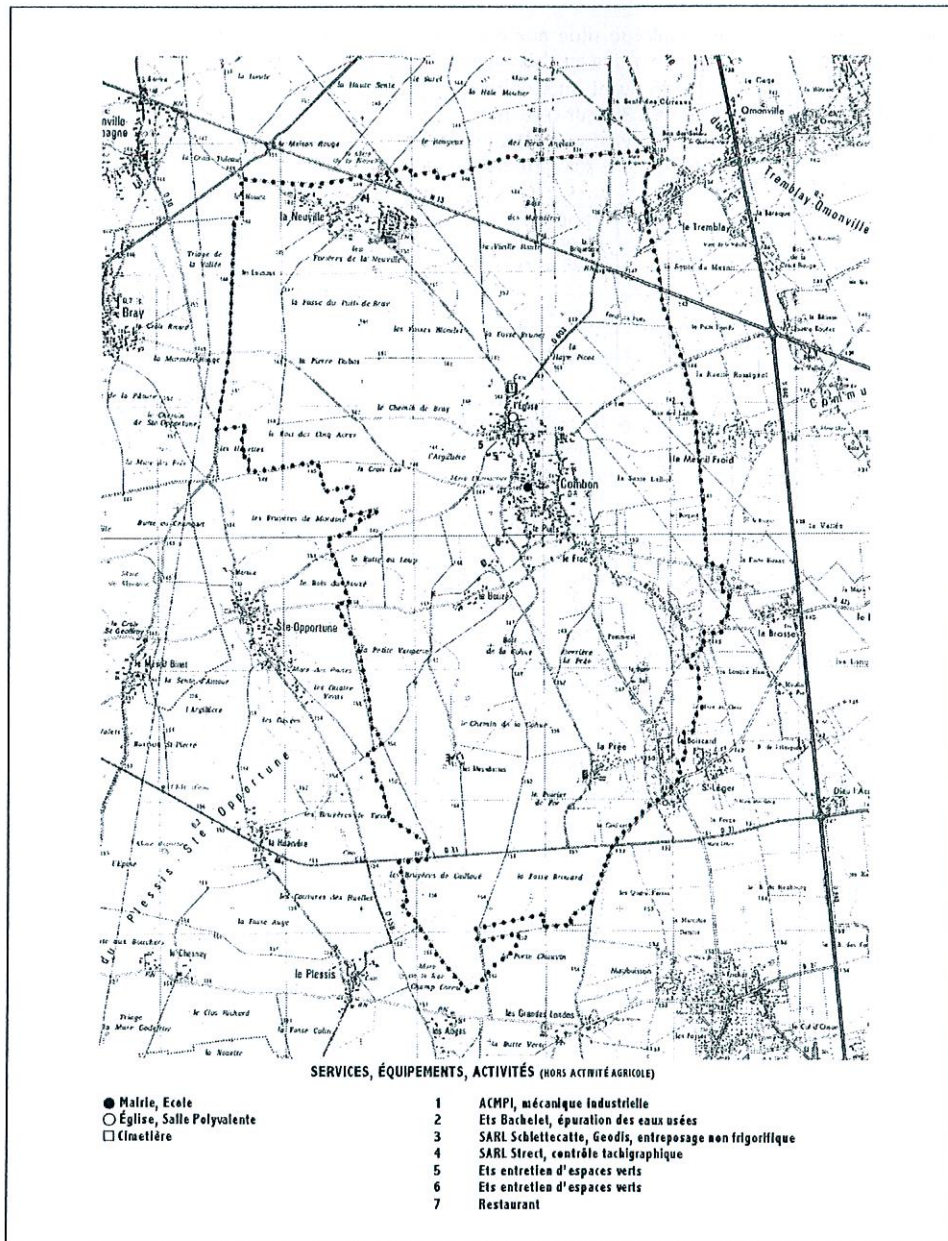
La commune souhaite à terme aménager un terrain dont elle est propriétaire, aux abords de l'école, et qui sera lié au fonctionnement de celle-ci avec une vocation sportive et de loisirs.

La scolarisation au collège se fait sur Beaumont-le-Roger, celle des lycéens à Bernay, avec un ramassage scolaire effectué au Village et à La Neuville.

Au hameau du Tremblay, aucun ramasse scolaire n'est assuré et les collégiens sont scolarisés au Neubourg.

B) SALLE POLYVALENTE – MAIRIE – EGLISE, CIMETIERE – EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

L'ensemble de ces équipements et services se situent au « Village » : mairie, école, salle polyvalente, église, cimetière.



C) ADDUCTION D'EAU POTABLE –ELECTRIFICATION

La commune appartient au SAEP Beaumont Nord-Est dont l'exploitant est la Compagnie fermière de services publics. L'essentiel de l'alimentation en eau potable de la commune provient du captage sis au Plessis-Sainte-Opportune. Au niveau du hameau du Tremblay, la commune dépend du SAEP du Neubourg.

L'électrification du territoire est liée au SIEGE.

2.6 POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE DANS UN FONCTIONNEMENT DE TERRITOIRE

A) EMPLOI ET MOBILITES : LES LIEUX DE TRAVAIL

Les déplacements domicile/travail

Population active ayant un emploi : 366 en 2007, 232 actifs en 1999 et 228 actifs en 1990

Compte tenu du faible nombre d'actifs habitant et travaillant dans la commune, les déplacements quotidiens domicile/travail sont importants au départ de la commune.

| <i>Les actifs résidant et travaillant dans la commune</i> | <i>En nombre</i> | <i>En % des actifs occupant un emploi</i> |
|---|------------------|---|
| <i>En 1982</i> | 90 | 42% |
| <i>En 1990</i> | 57 | 25% |
| <i>En 1999</i> | 49 | 21% |

D'après le RGP 1999, la commune comptait 232 actifs ayant un emploi (228 actifs en 1990).

- 93% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont :

21% dans la commune,

28% dans les cantons d'Evreux,

25% dans celui du Neubourg.

Par ailleurs, 3% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 3% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 25% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 28% dans la ville du Neubourg et 16% dans la ville d'Evreux. 6% travaillaient déjà hors du département (en région parisienne et en Seine Maritime).

B) AIRES URBAINES, ZONES D'EMPLOI ET TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

UNE COMMUNE MULTIPOLARISEE

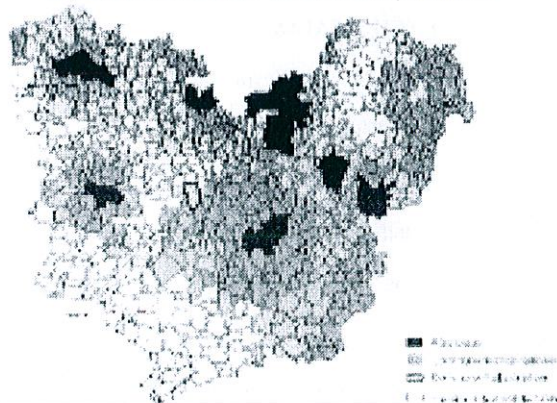
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40 % de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

La commune de Combon est une commune multipolarisée, elle est attirée par les pôles urbains d'Evreux, de Beaumont et du Neubourg.

Les aires urbaines RGP99 dans le département

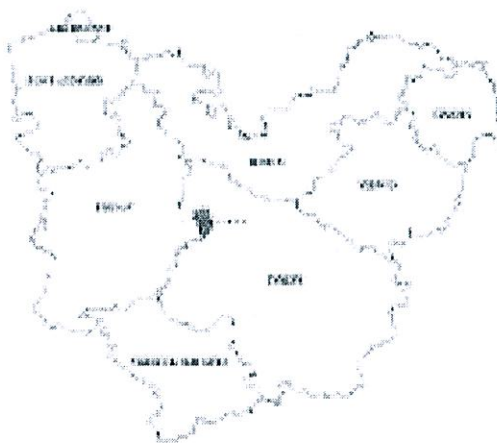


UNE COMMUNE DE LA ZONE D'EMPLOI D'EVREUX

Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE dans les limites régionales. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi.

La commune de Combon fait partie de la zone d'emploi d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département



C) ZONES D'ACTIVITES

La Direction Départementale de l'Équipement a établi un observatoire des superficies des zones des plans locaux d'urbanisme. Les données issues de cet observatoire pour les communes proches de Combon montrent que dans le canton de Beaumont le Roger, 5 communes disposent d'un PLU approuvé. (Source : porter-à-connaissance de l'État, septembre 2004 – DDE – zonage POS, juillet 2003)

| Commune | Zones urbaines (ha) | Zones naturelles à urbaniser (ha) |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| BEAUMONT LE ROGER | 24.00 | |
| LAUNAY | | 28.3 |
| ROMILLY LA PUTHENAY | | 2.6 |

Il faut noter aussi que le canton du Neubourg a prévu 10,7ha en zones urbaines et 101,4 ha en zones naturelles. (Source : porter-à-connaissance de l'État, septembre 2004 – DDE – zonage POS, juillet 2003)

| Commune | Zones urbaines (ha) | Zones naturelles à urbaniser (ha) |
|----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| LE NEUBOURG | | 84.00 |
| CROSVILLE LA VIEILLE | 10.7 | 17.4 |

D) LES DEMARCHES D'INTEGRATION INTERCOMMUNALE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE BEAUMONT LE ROGER

La commune de COMBON appartient à la communauté de communes du canton de Beaumont-le-Roger. Cette communauté de communes a comme compétences obligatoires l'aménagement de l'espace et le développement économique. Les choix de développement de cette structure ne sont pas sans conséquence sur ceux de COMBON.

3.1 HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

3.1.1 BILAN DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, il a été défini que l'évolution de la construction sur la commune entre 1975 et 1999 était de 3.5 logements achevé par an. Entre 1999 et 2009, le rythme s'établit à une moyenne de 9.3 permis de construire délivrés chaque année, témoignant de l'attractivité de la commune mais aussi d'une insuffisance du parc disponible pour l'installation.

Ces constats ont amené à définir des secteurs constructibles de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, en prévoyant « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

L'hypothèse retenue s'appuie sur la dynamique de construction existante, soit 9 à 10 constructions nouvelles par an en moyenne. Cette hypothèse de développement s'inscrit en outre dans la volonté de la commune d'une évolution démographique qui corresponde à la fois :

- aux nécessités de fonctionnement du regroupement scolaire et à sa centralité dans le regroupement
- mais aussi au souhait d'accepter un développement sans rupture sociologique, c'est-à-dire pas d'augmentation déraisonnable de la population.

En admettant l'hypothèse d'un rythme de 9.3 constructions par an pendant 10 ans, il faut prévoir une surface nécessaire à la construction pour 93 logements de type maison individuelle qui correspond au mode actuel d'habitat sur le territoire communal, avec des surfaces de terrain de 1000 à 1500 m².

Une telle hypothèse impliquerait une augmentation de population de 260 habitants en 10 ans avec en moyenne 2.6 personnes par logement (Enquête annuelle 2007), soit 19 habitants supplémentaires par an.

Dans le respect de cet objectif, le zonage défini offre ainsi une superficie constructible qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1000 à 1500 m² par terrain, correspond à environ cent quarante terrains constructibles.

Ce chiffre doit être minoré car les terrains théoriquement constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 5 à 10 ans à venir : c'est le principe de la rétention foncière. En effet, afin d'offrir du choix, compte tenu des propriétaires qui ne sont pas vendeurs, mais aussi pour lutter contre la spéculation foncière compte tenu notamment d'une pénurie de terrains à bâtir, un document d'urbanisme doit avoir une capacité d'accueil supérieure au nombre de logements à construire, le coefficient multiplicateur communément utilisé est de 2 à 3.

3.1.2 PERSPECTIVES ECONOMIQUES

La commune de COMBON adhère à la communauté de communes du canton de BEAUMONT-LE-ROGER. Celle-ci a la compétence économique et il n'existe pas de projet de zones d'activités sur le territoire de COMBON.

Toutefois, certaines activités présentes à COMBON étant incompatibles avec le voisinage de zones habitées, il s'agit de permettre toutefois leur évolution sans gêne réciproque, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces dans les autres secteurs bâtis de la commune.

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- en permettant l'implantation et le développement d'activités (§2 du L.121-1) ;
- tout en laissant la communauté de communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L.121-1).

3.1.3 PRINCIPES D'AMENAGEMENT : L'ORGANISATION SPATIALE SOUHAITEE

Les principes généraux suivants ont été retenus pour l'élaboration de la Carte Communale :

- Développer les pôles bâtis existants, en privilégiant le Village, qui concentre les services et équipements de proximité ;
- Protéger les corps de ferme viables et les terres qu'ils exploitent
- Permettre le développement des activités incompatibles avec le voisinage de zones habitées, sans risque de nuisances de co-voisinage
- Protéger les espaces boisés
- Prendre en compte des risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines
- Intégrer les contraintes de ruissellement

De façon plus précise s'agissant du développement urbain à vocation principal d'habitat et d'activités compatibles, les principes suivants ont été posés :

- Urbaniser en priorité les espaces creux du tissu bâti
- Resserrer l'urbanisation au sein de l'armature urbaine traditionnelle
- Admettre des extensions limitées et cohérentes au regard de l'enveloppe bâtie traditionnelle et de ses récentes extensions
- Permettre le développement de l'école
- Préserver le caractère traditionnel groupé de l'urbanisation, lutter contre le mitage et favoriser des constructions bien intégrées à leur environnement
- Prendre en compte le niveau d'équipement, sans générer d'investissements communaux démesurés
- Prendre en compte les enjeux de régulation et de sécurité du trafic local

Ces objectifs permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

S'agissant des indices d'instabilité du sous-sol connus par la commune, ceux-ci se situent en-dehors des périmètres bâtis ; ils ont été reportés au titre des informations utiles, afin d'assurer la prévention de ce risque en application du §3 de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

3.2 LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

3.2.1 DEFINITION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES, DITS « S.C. »

Les objectifs précédemment énoncés ont conduit à définir deux secteurs dans la Carte Communale :

- a) Un secteur constructible « S.C. » où les constructions sont autorisées.
- b) Un secteur constructible réservé aux activités incompatibles, « S.C. act »
- c) A l'extérieur du secteur SC, un secteur où sont autorisés :
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les motivations de la délimitation du zonage sont les suivantes :

A) LE VILLAGE (LE BOURG)

Ce secteur, qui concentre les services et équipements de la commune, doit être densifié en priorité, d'autant qu'il présente d'importantes possibilités de nouvelles implantations au regard des parcelles encore disponibles dans l'enveloppe bâtie. Le niveau d'équipement a été pris en compte. Il s'est agi aussi de protéger les exploitations présentes au regard des dispositions du code rural précisées pour la commune, au cas par cas.

⇒ L'ensemble du tissu actuellement bâti a été inscrit en secteur constructible.

⇒ Ses extensions se situent dans sa continuité immédiate et au regard des contraintes et limites physiques et naturelles à l'urbanisation, en intégrant les possibilités d'intégration paysagère liées à la présence des Bois de Combon.

⇒ Des retraites ont été posés en tenant compte des impératifs de protection de l'activité agricole, au regard des conclusions de l'Enquête agricole. Les corps de ferme en activité et pérennes ont été classés en dehors du secteur S.C., de même que la quasi-totalité des terres qu'ils exploitent. Tout en veillant à l'optimisation des capacités de construction au bourg, les distances réglementaires ont été prises en compte et il s'est agi de veiller à limiter l'enclavement des exploitations et de veiller au maintien d'espaces de cordialité limitant les nuisances de co-voisinage.

⇒ Le terrain communal en vue d'un terrain sportif pour l'école a été écarté du secteur constructible.

⇒ Les parcelles soumises à des problèmes récurrents de ruissellement ont été écartées du secteur constructible.

Aucun règlement ni principe d'aménagement ne pouvant être exigé dans le cadre d'une carte communale, il appartiendra à la commune de veiller à la qualité des opérations réalisées, éventuellement par acquisition de la maîtrise foncière.

B) LES SECTEURS D'HABITAT EN PERIPHERIE IMMEDIATE DU VILLAGE

Les secteurs bâtis en périphérie immédiate du Village au Sud, et bénéficiant d'un accès aisé, peuvent encore accepter des constructions, dans le respect du site et de l'environnement, en prenant en compte la contrainte agricole, la limite fondée par la plaine cultivée, les espaces boisés et les conditions d'inscription paysagère (mares fondant une entrée paysagère, espace nu ou planté ou jardiné fondant une transition paysagère).

LE BOUZE

- ⇒ Il est décidé d'inscrire le périmètre bâti actuel en secteur constructible, en y rattachant des bâtiments situés dans la continuité immédiate et qui n'ont plus d'usage agricole.
- ⇒ Entre le Bouzé et le Village, deux parties de parcelles sont rattachées au secteur constructible pour permettre l'avènement d'annexes.

LE PUIITS

- ⇒ Il est décidé d'inscrire le bâti actuel en secteur constructible, sans que l'urbanisation se rapproche de rue du Moulin et des Fossés, de façon à prendre en compte la sensibilité du secteur au ruissellement et les périodes d'humidité récurrentes liés.

LE FROC

- ⇒ Il est décidé de concrétiser le périmètre bâti actuel tout en permettant sa densification par l'intégration de parcelles nues et non cultivées qui bénéficient de conditions d'intégration paysagère liées à la présence des bosquets (parcelles 60 et 102) en arrière plan.

C) LE HAMEAU DE LA NEUVILLE

Ce secteur est susceptible d'accepter quelques constructions au sein de l'enveloppe bâtie constituée, sans extension vers la plaine au nord et risque de mitage, en prenant en compte les limites du bâti existant, les activités présentes, qu'elles soient agricoles ou non.

Le niveau d'équipement doit aussi être pris en compte.

- ⇒ Il est décidé d'inscrire ce secteur en secteur constructible, dans la limite de l'enveloppe bâtie et au regard des exploitations agricoles et de l'activité présentant des nuisances pour le voisinage.

D) LE HAMEAU DU TREMBLAY

Il s'agit d'un secteur bâti situé pour l'essentiel sur la commune du TREMBLAY-OMONVILLE. Un nombre limité de constructions y est possible, sans extension de l'urbanisation traditionnelle et au regard du niveau d'équipement, et sans extension vers la plaine et au sud de la rue de l'Eglise vers la RN13.

- ⇒ Il est décidé d'inscrire le secteur en secteur constructible, intégrant les autorisations récentes délivrées.

E) LES MESNILLOTES

Un corps de ferme est présent qui doit être protégé.

- ⇒ Il est décidé de conserver le secteur en l'état, pour permettre le développement de l'activité agricole.

F) LA PREE

Un corps de ferme est présent qui doit être protégé.

On note en outre la présence d'une marnière.

- ⇒ Il est décidé de conserver le secteur en l'état, pour permettre le développement de l'activité agricole.

G) SAINT LEGER

Un corps de ferme est présent qui doit être protégé.

On note en outre la présence d'une marnière.

- ⇒ Il est décidé de conserver le secteur en l'état, pour permettre le développement de l'activité agricole.

H) L'HABITAT DIFFUS EN FACADE DE LA RN13

Le développement de l'habitat en bordure de la RN13 n'est pas souhaitable tant pour des questions de sécurité que de qualité de l'urbanisme et du cadre de vie.

- ⇒ Il est décidé de ne pas inscrire le secteur bâti à vocation d'habitat en secteur constructible.

I) LES ACTIVITES INCOMPATIBLES

Trois entreprises installées sur le territoire méritent d'être pérennisées tout en prenant en compte les risques de nuisances de co-voisinage induits.

- ⇒ Il est décidé de créer un secteur spécifique pour les activités incompatibles de façon à protéger l'entreprise de tachygraphie située sur La Neuville et les deux entreprises implantées de façon contiguë le long de la RN13, sans préjudice pour la qualité de l'urbanisme, en demeurant dans les limites des parties actuellement urbanisées.

3.2.3 LES ESPACES SOUMIS AU RISQUE D'EFFONDREMENT DE CAVITES SOUTERRAINES

Conformément à la législation en vigueur, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble de ces différents indices et cavités. Cette prise en compte est délicate. En fonction de la nature des indices, la règle appliquée est la suivante, qui distingue indices connus (cavités avérées, notamment) et indices d'origine indéterminée (exemple : effondrement d'origine inconnue).

(Source : fiche de détermination pour la commune de COMBON, DDE, SATE).

1^{er} cas) Cas d'un indice connu, telle une cavité avérée

Mise en œuvre d'un rayon de « sécurité » correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées sur la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune ce rayon est R= 85 mètres.

Pour les parcelles concernées par ce rayon, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes ; à défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

CROQUIS DE DETERMINATION DU RAYON DE SECURITE

P = profondeur de puits maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
P= 40 mètres

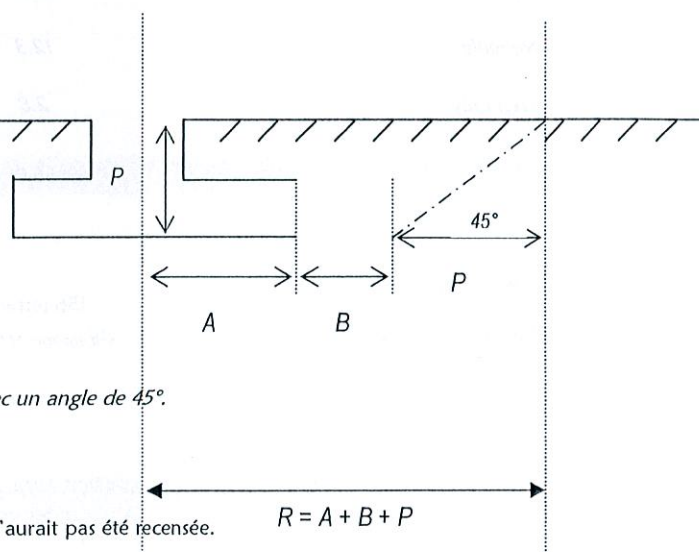
A = longueur maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
A= 30 mètres

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
B= 15 mètres

Zone de décompression = effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

Rayon mis en place = $R = A + B + P = 85$ mètres

Le rayon « R » ci-dessus est dit « au vu des indices connus ». On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.



2nd cas) Cas d'une présomption de cavité souterraine

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices et cavités, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

3.2.4 LES ESPACES SOUMIS AU RUISSELLEMENT

La contrainte « ruissellement » concerne une partie du « Village ». Au regard des éléments connus, une information sera délivrée au pétitionnaire.

3.2.5 LES ESPACES SOUMIS AU RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

L'aléa dû au risque de retrait/gonflement des sols argileux est faible à moyen sur le territoire communal. Deux zones se distinguent par un risque moyen. La première « poche » se situe au sud-est du village et s'étend du hameau du Puits jusqu'à l'extrémité ouest du bois de Combon en passant par le hameau du Froc. La deuxième poche en forme de fourche de direction nord-sud commence à La butte au bel et au sud du bois de Combon pour se rejoindre sur le chemin vicinal N°41 et mourir à la limite communale entre le hameau de La Prée et le hameau de Boiscard. Cette « poche » comprend également des zones habitées.

3.2.6 QUALITE DE L'URBANISME LE LONG DES VOIES ROUTIERES LES PLUS IMPORTANTES

Le découpage retenu préserve la qualité de l'urbanisme en ne permettant aucune extension des parties urbanisées le long des RN13 et RD31. Il s'inscrit ainsi en cohérence avec l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui vise la promotion d'un urbanisme de qualité le long des principaux axes routiers.

4.1 ECONOMIE DU DOCUMENT D'URBANISME – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet visant une urbanisation se traduit par une consommation de l'espace, avec des incidences sur l'environnement existant.

La définition du secteur constructible amène à dresser le tableau récapitulatif suivant :

| SECTEURS CONSTRUCTIBLES (SC) | SUPERFICIE APPROXIMATIVE (en hectares) |
|---------------------------------|---|
| <i>Le Village</i> | <i>38.5</i> |
| <i>Le Bouze</i> | <i>3.3</i> |
| <i>Le Puits</i> | <i>2.1</i> |
| <i>Le Froc</i> | <i>7.0</i> |
| <i>La Neuville</i> | <i>12.3</i> |
| <i>Le Tremblay</i> | <i>2.8</i> |
| TOTAL | 66.0 |

DENOMBREMENT

(possibilités de construction en terrains nus + possibilités de divisions des terrains bâtis)

156 terrains
Soit environ 24 hectares

| SECTEURS POUR LES ACTIVITES (SC ACT) | SUPERFICIE APPROXIMATIVE (en hectares) |
|---|---|
| <i>La Neuville</i> | <i>0.9 ha</i> |
| <i>Secteur RN13</i> | <i>1.1 ha</i> |
| TOTAL | 2.0 |

La surface urbanisable définie par le secteur constructible de la carte communale concerne 68 (66+2) hectares, soit 4.2% du territoire communal, ce qui garantit la pérennité de sa dimension agricole et naturelle.

Le nombre de terrains dégagés par la carte communale répond à l'objectif de la commune, dans le respect des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, en prévoyant « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Pour la commune, les orientations de la carte communale auront principalement une incidence sur l'insertion paysagère au tissu bâti existant puisque le zonage s'étend sur des terrains nus non bâtis et des herbages présents à l'intérieur de l'espace bâti ou dans son prolongement immédiat, sans franchissement des limites physiques ou naturelles traditionnelles.

4.2 BILAN QUALITATIF – PRISE EN COMPTE, PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

En cernant et étoffant les possibilités de construction dans les deux pôles bâtis de la commune, la définition du Secteur Constructible a permis de préserver l'espace cultivé.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, le Secteur Constructible a visé d'abord le renforcement des pôles constitués existants, au regard de leur aménagement et équipement, au regard des limites physiques et naturelles constatées et fondant une enveloppe bâtie cohérente.

Priorité a été donnée à la densification des pôles constitués, en concrétisant d'abord l'espace bâti et en assurant la densification du tissu bâti au sein des enveloppes de l'urbanisation traditionnelle, tout en veillant à limiter le mitage et l'urbanisation diffuse ou linéaire en façade sur l'ensemble du territoire.

La définition du Secteur Constructible a intégré une logique de préservation de la qualité des paysages, de développement des pôles bâtis constitués et de préservation des entrées du village et du hameau, avec une prise d'appui sur des éléments de patrimoine paysager et naturel.

Les espaces boisés et l'espace agricole ont été protégés, ainsi que les secteurs soumis à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines.

Pour les espaces soumis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le zonage retenu ne permet pas de déroger à ses principes, préservant ainsi la qualité de l'urbanisme aux abords des principaux axes routiers et ne supposant pas la production d'une étude spécifique.

Le zonage défini dans la présente Carte Communale délimite les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R.111-2 à R.111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

- ❖ Le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.
- ❖ L'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1^{er} cas : Le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée :

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-c)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles – ou susceptibles d'être exercées – sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile – ou impossible – l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-14-1-c) et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2.)

Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

L'article R.111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il...(nature des travaux qu'il implique) ;

- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ... :

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ... ; exposé au risque de glissement de terrain ; exposé au risque d'effondrement des marnières.

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (...les indiquer...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.

Le projet, en raison de sa localisation à proximité de ..., et de sa destination à usage de..., est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de ... et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-d)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre – ou à rendre impossible – l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement – en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels – ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

Exemples :

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-13

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la Commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

2^{ème} cas : L'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue en raison :

a) Des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

b) De la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

c) De son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3-1 et R 111-18

d) De son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-19

e) De son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-16 et R 111-17

f) De sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

g) De son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc.).

h) Des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

i) Des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24