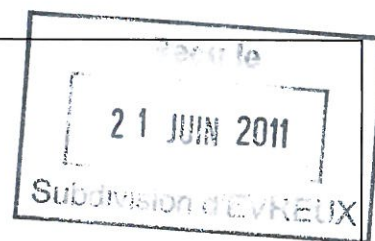


Commune de
CORNEUIL
(Eure)



Élaboration du plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 4 septembre 1998

Plu arrêté le 19 juin 2009

Plu approuvé le 18 mars 2011



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 18 mars 2011
arrêtant le plan local d'urbanisme de la
commune de Corneuil

Le maire,
André Boucher



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "AB", located below the official seal.

Rapport de présentation

Date :

7 mars 2011

Phase :

Approbation

1

Mairie de Corneuil, (27240)

tél / fax : 02 32 34 53 25

Thierry Gilson architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

5

1.1 - Le plan local d'urbanisme

7

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

1.1.2 - Contenu

1.1.3 - Processus d'élaboration

1.2 - Présentation générale de la commune

8

1.2.1 - Situation géographique

1.2.2 - Contexte intercommunal

DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

13

2.1 - La population

15

2.1.1 - Évolution de la population

2.1.2 - Répartition de la population par tranches d'âges

2.1.3 - Évolution de la taille des ménages

2.1.4 - La motorisation des ménages

2.2 - Le logement

17

2.2.1 - État du parc existant

2.2.2 - Dynamique de la construction

2.3 - Le foncier

20

2.3.1 - Foncier et habitat

2.3.2 - Foncier et activités

2.3.3 - Foncier disponible

2.4 - Les activités, l'emploi

22

2.4.1 - La situation de l'emploi dans le bassin

2.4.2 - Structure et dynamisme de l'activité agricole

2.4.3 - Activités commerciales, artisanales et industrielles

2.4.4 - Services et équipements

2.5 - Les réseaux techniques

24

2.5.1 - Circulation / transport

2.5.2 - Alimentation en eau potable

2.5.3 - Assainissement

2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

27

3.1 - Données naturelles du site

29

3.1.1 - Climatologie

3.1.2 - Relief

3.1.3 - Hydrographie

3.1.4 - Végétation

3.2 - Paysage rural et urbain

33

3.2.1 - Les unités paysagères

3.2.2 - Forme urbaine

3.2.3 - Le patrimoine

3.3 - Risques et nuisances

35

3.4 - Synthèse du diagnostic, enjeux

39

3.4.1 - Analyse socio-économique, synthèse

3.4.2 - Analyse du territoire, points forts, points faibles

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

41

4.1 – Le projet de la commune

43

4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable

4.1.2 – Les perspectives démographiques

4.1.3 – Les perspectives économiques

4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée

4.1.5 – La politique d'équipement

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

45

4.2.1 – Découpage du territoire

4.2.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement

49

5.1 – Évaluation des incidences du Plu sur l'environnement

51

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

51

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur la construction d'un pavillon au milieu d'une grande parcelle. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % !

L'article L. 110 du code de l'urbanisme précise donc que « 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

La loi Sru (solidarité et renouvellement urbains) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le domaine de l'urbanisme, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) deviennent des Scot (schémas de cohérence territoriale), et surtout les Pos (plans d'occupation des sols) deviennent des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et habitat, publiée le 2 juillet 2003, a corrigé certaines dispositions de la loi Sru.

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement, facultatives, qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par

le conseil municipal : cela peut être l'organisation de réunion publique d'information, la mise à disposition du public des documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.

1.1.3 - Processus d'élaboration

La commune a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme le 4 septembre 1998.

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

La commune de Corneuil est située au sud du département de l'Eure entre Damville et Saint-André-de-l'Eure et est traversée par la Rd 833 qui relie ces deux communes. Elle comptait 452 habitants (recensement de la population de 2007) pour une superficie de 1 131 hectares.

La structure urbaine est composée du village et de deux hameaux, le Perrey et La Neuville.

Corneuil appartient à l'arrondissement d'Évreux et au canton de Damville.

1.2.2 - Contexte intercommunal

- Communauté de communes de Damville

Corneuil appartient à la **communauté de communes de Damville** créée le 31 décembre 1993.

Communes membres : 16	Population totale (1999)
Avrilly	332
Buis-sur-Damville	776
Chanteloup	60
Corneuil	398
Damville	2076
Essarts (les)	289
Gouville	661
Grandvilliers	337
Hosmes (l')	81
Manthelon	276
Roman	252
Roncenay-Authenay (le)	299
Sacq (le)	241
Sylvains-les-Moulins	949
Thomer-la-Sogne	308
Villalet	75
Total population	7410

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes :

Action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...)

Actions sociales

Activités péri-scolaires

Assainissement collectif

Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés

Construction ou aménagement, entretien et gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs

Construction ou aménagement, entretien et gestion d'équipements ou d'établissements sportifs

Création, aménagement, entretien de la voirie

Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique

Protection et mise en valeur de l'environnement

Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

Transport scolaire

La communauté de communes est maître d'ouvrage d'une étude hydraulique dite « du bassin de Sône » pour trouver une solution aux problèmes d'eaux pluviales existant sur cinq communes et de l'étude des schémas directeurs d'assainissement.

- Syndicats intercommunaux

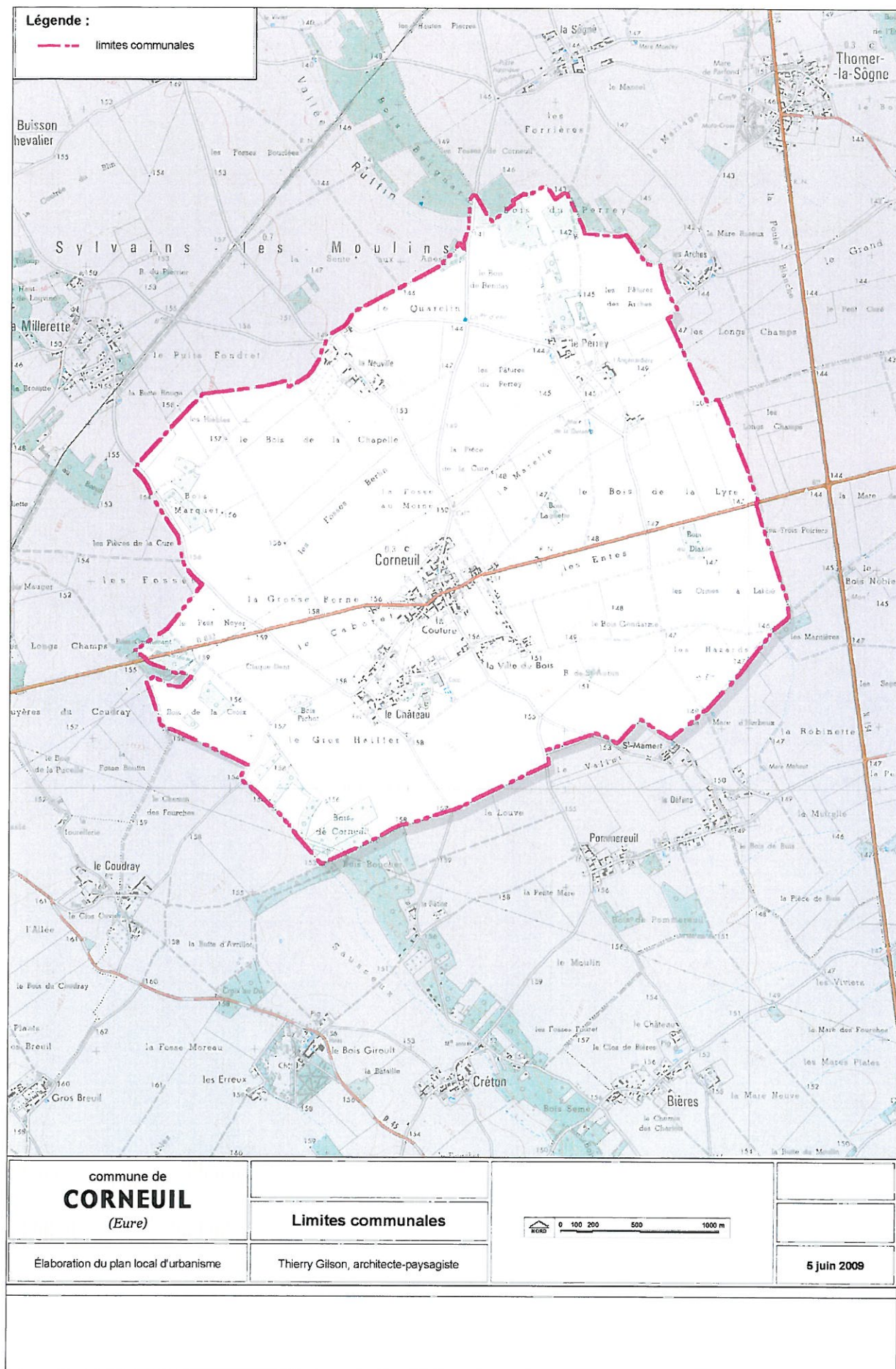
Corneuil appartient au **syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure** (Siege) qui comprend 675 communes et au **syndicat eau potable Iton et Avre** (Sepia) qui comprend 19 communes.

- Pays

La commune appartient au pays d'Avre et d'Iton.

- Schéma de cohérence territoriale

Le territoire de Corneuil n'est pas concerné par un schéma de cohérence territoriale.



DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999 et de 2007)

2.1.1 – Évolution de la population

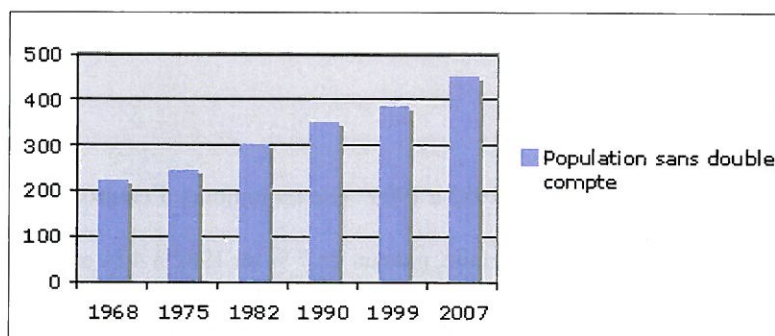
(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999 et de 2007)

Corneuil comptait 452 habitants au recensement général de la population de 2007. La commune appartient au canton de Damville qui comptait 6894 habitants en 1999. La population de Corneuil représentait alors 5,6 % de la population du canton. Depuis 1999, la population a augmenté de 67 habitants soit une progression de 17,4 %. En presque quarante ans (de 1968 à 2007), la population de Corneuil a doublé. Corneuil compte aujourd'hui en 2009 464 habitants.

Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population sans double compte	224	243	302	351	385	452

La population sans double compte comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans doubles comptes» (PSDC) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.



Recensement de 2007

Code commune	Année d'enquête	Population provisoire à l'année d'enquête mise en ligne : janvier 2008	Population au recensement de 1999	Évolution annuelle / 1999	
				en %	en valeur
172	2007	452	385	2	8

Taux de croissance

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	31	24	19	36	50
Décès	21	24	16	28	20
Solde naturel	10	0	3	8	30
Solde migratoire	-40	19	56	41	4
Variation totale	-30	19	59	49	34

La variation totale de population est la différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-2,08 %	1,17 %	3,14 %	1,90 %	1,03 %
- dû au solde naturel	0,69 %	0,00 %	0,16 %	0,31 %	0,91 %
- dû au solde migratoire	-2,77 %	1,17 %	2,98 %	1,59 %	0,12 %

Le taux de variation global (%) mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Corneuil a connu entre 1962 et 1968 une baisse de population due à un solde migratoire négatif, sans doute les derniers effets de l'exode rural.

Cette tendance s'est légèrement inversée de 1968 à 1975 (solde migratoire positif), pour s'accélérer entre 1975 et 1982 période où Corneuil a connu une forte hausse de population due essentiellement à un solde migratoire positif. L'augmentation de population s'est poursuivie depuis et était due, entre 1990 et 1999, à un solde naturel positif, le solde migratoire ayant diminué. Cette augmentation était l'effet de l'installation à Corneuil dans les périodes précédentes de nombreuses familles.

Les données détaillées du recensement de 2007 n'étant pas encore connues, il n'est pas possible de confirmer ou d'infirmes ces tendances.

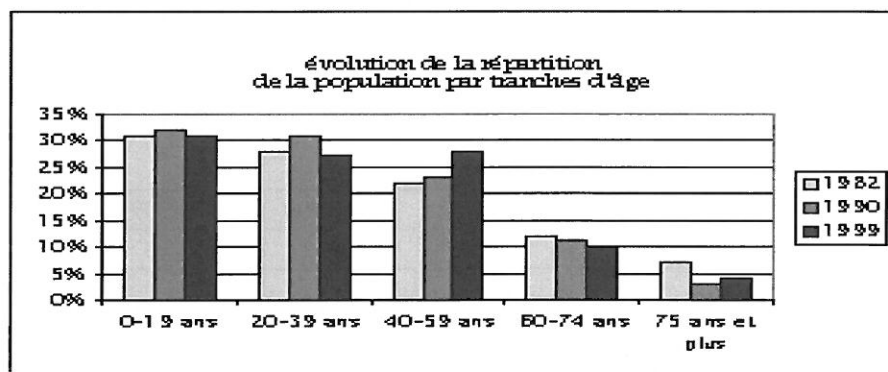
2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges

Répartition de la population totale par tranches d'âge ces quinze dernières années

Tranches d'âge	1982	1990	1999
0 à 19 ans	95 (31,45 %)	114 (32,47 %)	121 (31,42 %)
20 à 39 ans	84	107	105
40 à 59 ans	66	81	107
60 à 74 ans	35	37	36
75 ans et plus	22	12	16
Total	302	351	385

La part des moins de vingt ans dans la population n'a quasi pas changé de 1982 à 1999 : elle est toujours d'environ 31 %. Il s'agit donc d'une population relativement jeune.

Concernant les personnes âgées (75 ans et plus), leur part a fortement diminué, passant de 7 % en 1982 à 4 % en 1999. Cette diminution peut s'expliquer par l'existence à Damville d'un village retraite pour les personnes du troisième âge et par le fait que les personnes âgées achètent à Damville ou Saint-André-de-l'Eure des maisons de bourg pour y bénéficier des services de proximité que n'offrent pas des villages comme Corneuil. La commune n'était donc pas encore touchée par le vieillissement de sa population et connaissait plutôt un rajeunissement, ce qui va à l'encontre de la tendance actuelle en France. Mais cette tendance semble s'inverser : de 1999 à 2007, la part des plus de quarante ans a augmenté.



2.1.3 – Évolution de la taille des ménages

Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	69	78	105	117	135	172
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,3	3,1	2,9	3,0	2,9	2,6

Evolution du nombre de ménages selon leur taille

	1982	1990	1999	2007
1 personne	22 (15 %)	24 (14 %)	25 (13 %)	- (22,7 %)
2 personnes	23 (27 %)	30 (31 %)	41 (33 %)	-
3 personnes	24 (18 %)	14 (20 %)	25 (22 %)	-
4 personnes	23 (24 %)	27 (21 %)	23 (25 %)	-
5 personnes	9 (9 %)	12 (10 %)	16 (6 %)	-
6 personnes et plus	4 (7 %)	9 (4 %)	5 (1 %)	-
Total	105	116	135	172
Nombre de personnes par ménage	2,87	3,02	2,85	2,6

La population s'est, entre 1982 et 1999, peu modifiée dans la structure des ménages : le nombre de personnes vivant sous le même toit est passé en moyenne de 2,87 en 1982 à 2,85 en 1999 et 2,6 en 2007.

Le nombre de ménages de 2 à 4 personnes avait légèrement augmenté de 1990 à 1999 au détriment des ménages de 5 personnes et plus. Les familles nombreuses sont en effet de moins en moins nombreuses à la campagne et se retrouvent plutôt aujourd'hui dans les villes ; ce constat n'est pas spécifique à Corneuil.

La part des ménages d'une personne a largement augmenté entre 1999 et 2007 et est passée de 13 % à 22,7 %.

2.1.4 – La motorisation des ménages

Sur les 135 ménages de Corneuil, 77 possèdent deux voitures ou plus soit plus de la moitié, 53 en possèdent une et seulement 5 n'en possèdent pas. La proportion de ménages ayant au moins une voiture était de 96,3 % en 1999 et de 98,3 % en 2007.

2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999 et de 2007)

2.2.1 – État du parc existant

Évolution du nombre et de la catégorie de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	69	78	105	117	135	172
Résidences secondaires	23	24	28	21	17	12
Logements vacants	6	6	5	7	3	2
Ensemble des logements	98	108	138	145	155	186

En quarante ans, le nombre de logements à Corneuil a presque doublé.

La commune a accueilli sur son territoire 31 nouveaux logements entre 1999 et 2007, ce qui représente une hausse de 20,0 %.

Ensemble des logements par type

Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	155	100,0 %	7,6 %
dont :			
Résidences principales	135	87,1 %	16,4 %
Résidences secondaires	14	9,0 %	-33,3 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	///
Logements vacants	6	3,9 %	-14,3 %

dont :			
Logements individuels	155	100,0 %	7,6 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	135	100,0 %	16,4 %	385
Propriétaires	115	85,2 %	11,7 %	332
Locataires	17	12,6 %	41,7 %	47
dont :				
<i>Logement non HLM</i>	17	12,6 %	70,0 %	47
<i>Logement HLM</i>	0	0,0 %	///	0
<i>Meublé, chambre d'hôtel</i>	0	0,0 %	-100,0 %	0
Logés gratuitement	3	2,2 %	200,0 %	6

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté (+ 19) et celui des résidences secondaires a diminué (- 7). Les résidents secondaires originaires de la région parisienne ont délaissé Corneuil non sans avoir remis en état quelques vieilles maisons qui maintenant constituent de l'habitat principal de caractère ; plusieurs anciens résidents secondaires ont établi leur résidence principale à Corneuil.

Sur les 135 résidences principales, 132 sont des maisons individuelles (97,7 %) et il n'y a pas d'immeuble collectif. L'habitat individuel est donc très largement dominant.

La grande majorité des habitants est propriétaire de son logement : 85 % des ménages, mais quand même 13 % sont locataires et 2 % sont logés gratuitement. Cinq logements locatifs ont été bâtis par la commune et cinq autres sont privés ; tous occupés, ils ont été construits vers 2000.

Cinq logements locatifs sociaux ont été construits par le *Logement familial* depuis 2000.

En 2007, 86,0 % des logements étaient occupés par des propriétaires et 12,8 % par des locataires.

Taille des résidences principales

Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	135	100,0 %	16,4 %
1	1	0,7 %	///
2	10	7,4 %	25,0 %
3	13	9,6 %	8,3 %
4 et plus	111	82,2 %	15,6 %

Les résidences principales sont pour l'essentiel des logements de grande taille, 5 pièces et plus. Cette tendance s'est confirmée entre 1999 et 2007, le nombre moyen de pièces des résidences principales étant passé de 4,6 à 5. On note cependant, entre 1990 et 1999, une augmentation des 2 pièces (+ 25 %).

Résidences principales selon le confort

Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	135	100,0 %	16,4 %
Ni baignoire, ni douche	3	2,2 %	-62,5 %
Avec chauffage central*	78	57,8 %	2,6 %
Sans chauffage central	57	42,2 %	42,5 %
Garage-box-parking**	110	81,5 %	///
Deux salles d'eau**	14	10,4 %	///

* y compris chauffage «tout électrique» à radiateurs muraux

** cette donnée n'est pas disponible au recensement de 1990

Ce sont en général des logements confortables : en 1999, sur les 135 résidences principales, 128 avaient le Wc à l'intérieur du logement et 132 une baignoire ou une douche ; cependant 57 n'avaient pas de chauffage central.

En 2007, 98,8 % des ménages occupaient un logement équipé d'une installation sanitaire contre 97,8 % en 1999.

L'âge des résidences principales

Résidences principales selon l'époque d'achèvement

Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	135	100,0 %	16,4 %
avant 1949	67	49,6 %	13,6 %
1949 à 1974	18	13,3 %	50,0 %
1975 à 1989	39	28,9 %	-13,3 %
1990 ou après	11	8,1 %	///

À Corneuil, en 1999, la moitié des logements était achevée en 1949 et les logements récents (c'est-à-dire achevés depuis ces vingt dernières années) représentaient 22 % du total. Le parc de logements était donc assez ancien.

Le parc de logements s'est depuis rajeuni puisqu'en 2007, 42,4 % des résidences principales avaient été achevées avant 1949.

2.2.2 - Dynamique de la construction

Nombre de permis de construire autorisés

année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	Total
1990	1	0	0	0	1
1991	2	0	0	0	2
1992	0	0	0	0	0
1993	1	0	0	0	1
1994	1	0	0	0	1
1995	1	0	0	0	1
1996	0	0	0	0	0
1997	0	0	0	0	0
1998	2	0	0	0	2
1999	2	5	2	0	9
2000	5	0	0	0	5
2001	2	0	0	0	2
2002	3	2	0	0	5
2003	1	0	0	0	1
2004	1	0	0	0	1
2005	8	0	0	0	8
2006	4	0	0	0	4
2007	3	0	0	0	3
Total	37	7	2	0	46

Corneuil connaît une pression foncière relativement importante. Entre 1999 et 2007, 29 logements individuels purs, 7 individuels groupés et 2 collectifs ont été autorisés, et 31 logements réalisés.

En 2008 le lotissement *Angot*, est prévu quatre lots.

2.3 – Le foncier

2.3.1 - Foncier et habitat

Type de parcellaire

Le parcellaire du centre bourg présente un dessin plus serré et aux formes un peu plus irrégulières que celui des lotissements au découpage régulier et uniforme.

L'espace agricole remembré est constitué plutôt de grandes parcelles. On lit encore autour du bourg la structure en étoile de ce parcellaire.

Les bois se devinent par le découpage de leur structure foncière en lanières.

2.3.2 - Foncier et activités

Les activités à vocation industrielle et artisanale sont dispersées dans le tissu urbain, rue de la Paix, rue du 11-Novembre, rue de la Solidarité...

2.3.3 - Foncier disponible

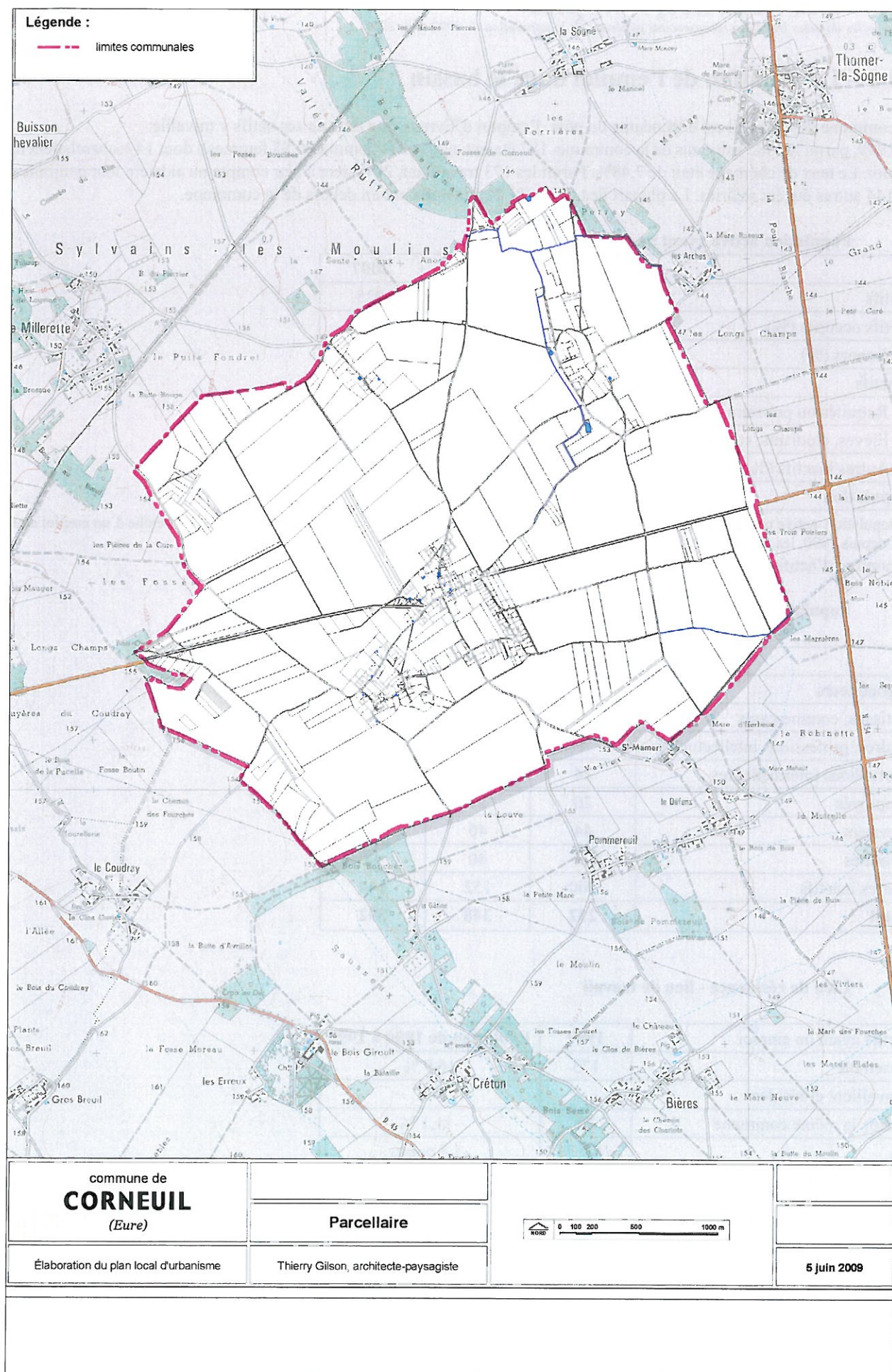
La structure urbaine de Corneuil recèle de nombreux terrains non bâtis, potentiellement constructibles :

- dans la structure urbaine, zone U : 5,6 hectares,
- dans les hameaux, en zone Nh : 0,5 hectare

soit 6,1 hectares.

Mais une part significative des terrains constructibles est grevée par la présence de cavités souterraines ou par les rayons de protection des dites cavités.

On compte dans la zone d'activités, en zone Uz , 0,75 hectare de terrains potentiellement disponibles.



2.4 – Les activités, l'emploi

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999 et de 2007)

2.4.1 – La situation de l'emploi dans le bassin

La commune de Corneuil est dépendante du pôle d'emploi d'Évreux ; un tiers de ses actifs y travaille.

En 1999, parmi les 385 habitants de la commune, 187 étaient actifs (104 hommes et 83 femmes), dont 14 recherchaient un emploi. Le taux de chômage était de 7,48%. Parmi les 173 travaillant, 29 étaient à leur compte ou aidaient leur conjoint et les 144 autres étaient salariés. La plupart des actifs (81 %) travaillaient en dehors de la commune.

Population active ayant un emploi

	1999	2007
Actifs	189	235
Actifs occupés (%)	45,5	49,8
Chômeurs (%)	3,6	2,2
Inactifs	196	217
Retraités ou pré-retraités (%)	14,3	16,2
Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	6,8	7,7
Autres inactifs (%)	29,9	24,1
Population	385	452

La population active comprend, au sens de l'Insee, la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent.

Le nombre d'actifs occupés a augmenté entre 1999 et 2007.

Population selon la catégorie socioprofessionnelle

	1982	1990	1999
Agriculteurs	12	12	20
Artisans, commerçants	4	12	8
Cadres, professions intellectuelles	4	24	12
Professions intermédiaires	24	48	44
Employés	20	20	40
Ouvriers	44	40	76
Retraités	24	40	48
Autres inactifs	100	152	144
Total	232	348	392

Lieu de résidence - lieu de travail

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	173	16,9 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	32	-11,1 %
%	18,5 %	-5,8 points
* dans 2 communes différentes :	141	25,9 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	116	27,5 %
- de départements différents	25	19,0 %

Le nombre d'actifs travaillant hors de sa commune de résidence a augmenté entre 1990 et 1999.

Modes de transport résidence - travail

Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Pas de transport	10	5,8 %
Marche à pied	6	3,5 %
Un seul mode de transport :	146	84,4 %
- deux roues	8	4,6 %
- voiture particulière	136	78,6 %
- transport en commun	2	1,2 %
Plusieurs modes de transport	11	6,4 %
Ensemble	173	100,0 %

La majorité des actifs doit se déplacer pour aller travailler et la voiture reste le moyen le plus utilisé.

2.4.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

L'activité agricole reste importante à Corneuil : on dénombre sept exploitations agricoles sur le territoire communal dont quatre dans le village, deux à la Neuville et une au Perrey.

La vocation agricole très forte se traduit par la présence de ces exploitations agricoles, d'un silo et de la coopérative.

À part les boisements, tout le territoire « naturel » est cultivé. La céréaliculture est majoritaire.

Données du recensement agricole de 2000 :

Nombre d'exploitations	11
dont nombre d'exploitations professionnelles	9
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	15
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	17
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	18
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1452
Terres labourables (ha)	1414
Superficie toujours en herbe (ha)	37
Nombre total de vaches	c
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	17

c = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles

Les activités artisanales sont principalement liées à l'existence du silo et de la coopérative.

Le seul commerce de Corneuil est le café-tabac.

La commune ne possède pas de zone d'activités mais la communauté de communes à laquelle appartient Corneuil a mis en place une zone d'activités communautaire à Sylvains-les-Moulins.

2.4.4 – Services et équipements

Il existe à Corneuil une mairie, une école avec trois classes dont une maternelle (en milieu rural) et une cantine municipale.

À Damville, à 4 kilomètres, est réalisé un centre de loisirs pré-maternelle et une crèche pour les 3-6 ans. À Corneuil est organisée depuis 2006 une garderie qui fonctionne avec la cantine municipale.

2.5 – Les réseaux techniques

2.5.1 - Circulation / transport

Circulation automobile

La Rd 833 est classée route à grande circulation. Un diagnostic de sécurité a été réalisé en janvier 2002 par la Dde.

La commune est très bien desservie : elle est située à 1,5 km de la Rn 154 mise à 2 fois 2 voies, axe important reliant Dreux à Évreux.

2.5.2 - Alimentation en eau potable

Le syndicat d'adduction d'eau et d'assainissement possède deux forages, l'un sur la commune de Corneuil (fermé depuis 1990) et l'autre sur la commune de Sylvains-les-Moulins. La commune est desservie, comme l'ensemble des communes du syndicat, par le forage de Coulanges situé à Sylvains-les-Moulins qui ne dispose pas de DUP. Pour ce qui concerne le forage situé sur la commune de Corneuil, celui-ci ayant une eau de qualité moyenne est fermé. Des renseignements plus précis figurent aux « annexes sanitaires » l'une des pièces du présent dossier du plan local d'urbanisme.

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

2.5.3 - Assainissement

Eaux usées

Il n'existe à Corneuil ni station d'épuration ni réseau d'assainissement collectif, l'assainissement est autonome. Le service public de l'assainissement non collectif (Spanc) est situé à Damville.

Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. La multiplication des surfaces imperméabilisées (voies de circulation et de stationnement, constructions et toitures,...) conjuguée à la diminution des surfaces végétalisées absorbantes, augmente les écoulements que les collecteurs d'assainissement, les fossés ou les cours d'eau doivent évacuer. Lorsque la capacité de ces évacuateurs est dépassée, il y a débordement. L'influence des zones urbanisables doit être contrôlée.

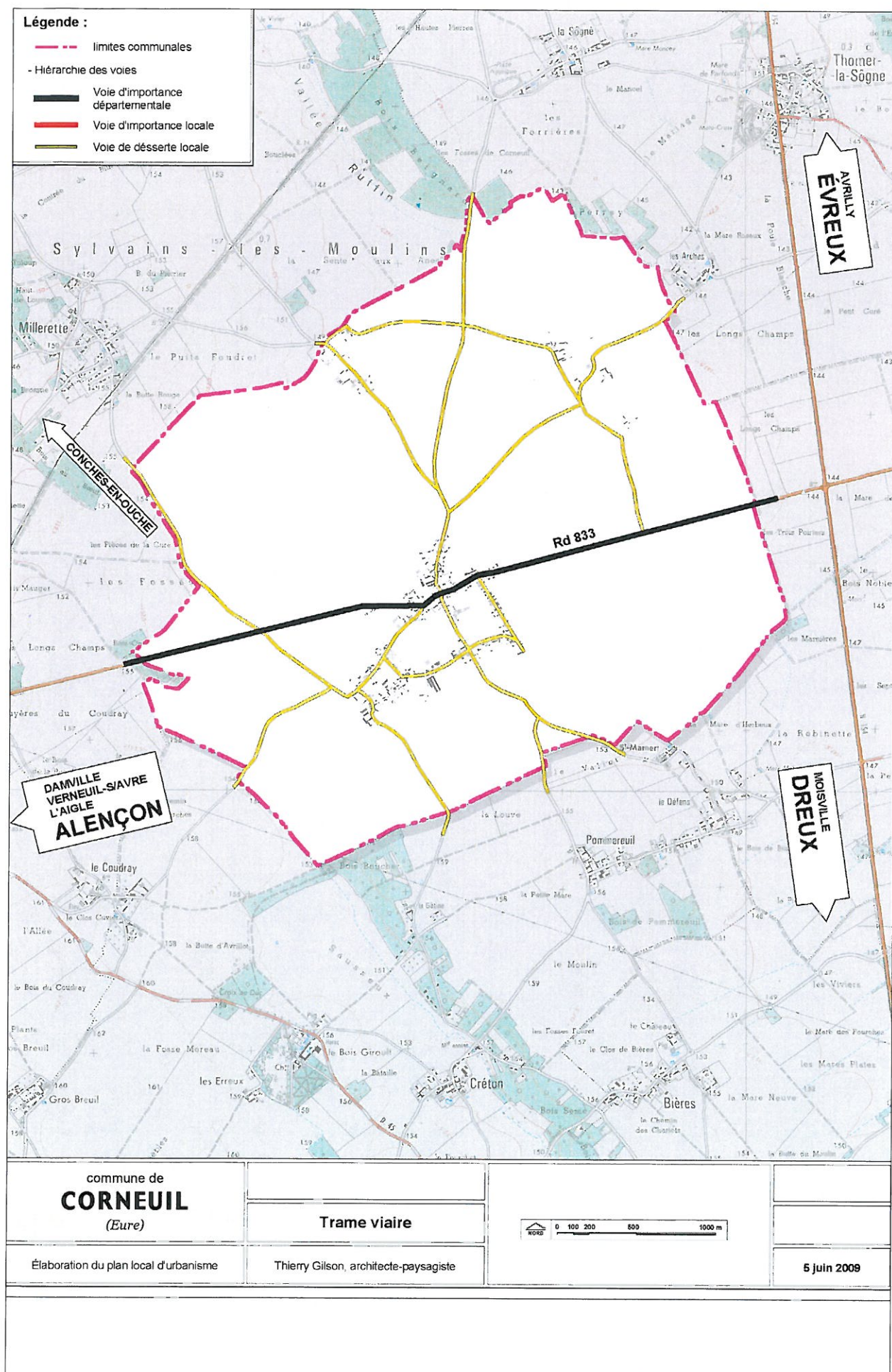
(Voir notice technique des annexes sanitaires)

2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

La compétence ordures ménagères est divisée en deux domaines distincts :

- la collecte : cette compétence est exercée par la communauté de communes du Pays de Damville ;
- le traitement : cette compétence est exercée par le Setom (Syndicat mixte pour l'étude et le traitement des ordures ménagères de l'Eure).

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

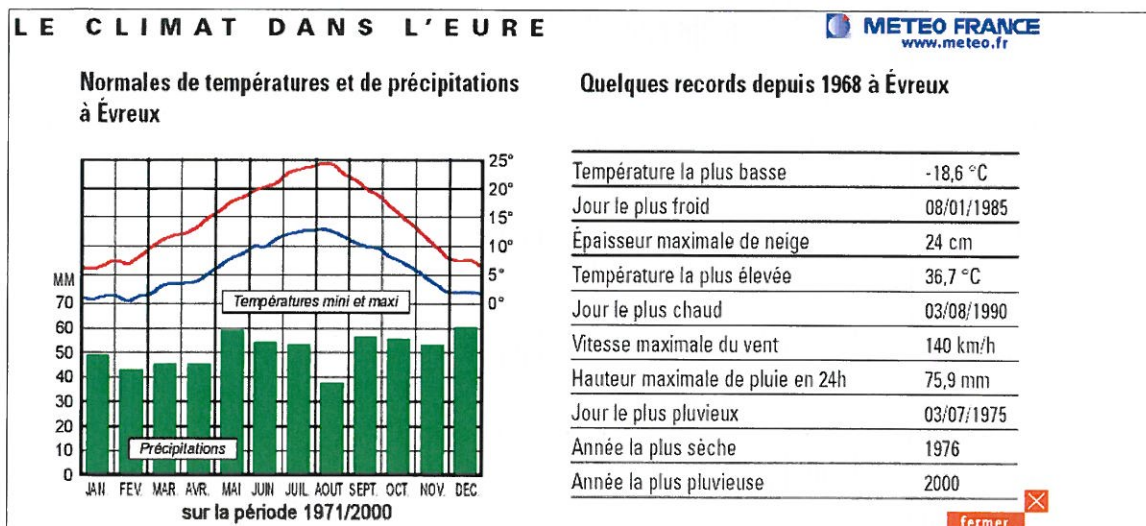


TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

3.1 – Données naturelles du site

3.1.1 – Climatologie



La principale caractéristique de cette partie du département de l'Eure est la très faible hauteur de pluie en moyenne par an mais le très fort étalement de ces précipitations, régulièrement constatées tous les mois. Les vents dominants sont les vents d'ouest et sud-ouest : le village est ainsi soumis aux odeurs émanant des silos et des exploitations agricoles. Traditionnellement, les façades étaient exposées plein sud-est pour éviter les vents dominants et pour bénéficier de l'ensoleillement. Les inondations de 1999 ont rendu certaines parcelles inconstructibles ; les sous-sols dans les secteurs concernés devront être évités absolument.

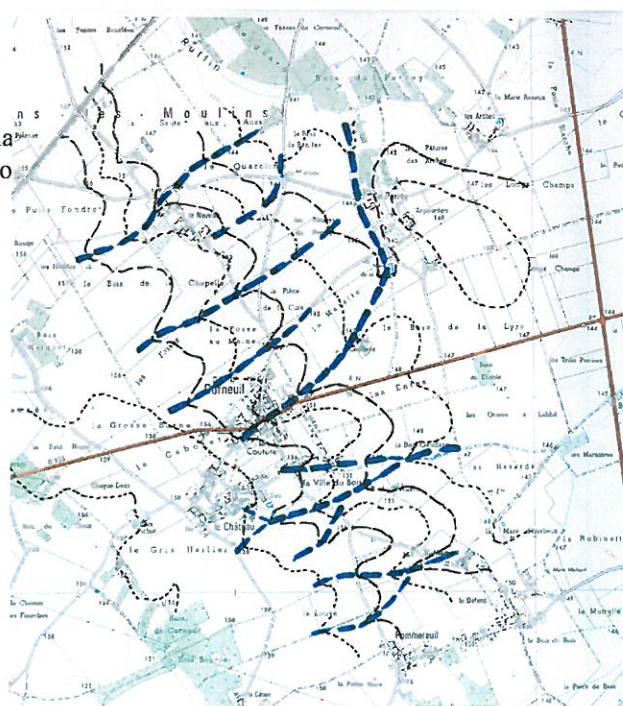
3.1.2 – Relief

Le territoire communal est situé sur un **plateau relativement plat** dont l'altitude moyenne est d'environ 150 m Ngf. Le point le plus haut de la commune, vers le Bois-Pichot, culmine à 158 m Ngf. La ligne de points hauts située dans la partie sud-ouest du territoire et qui suit une partie du chemin vicinal n° 41 de Bière au château est orientée nord-ouest/sud-est. La ligne de points bas, à environ 141 m Ngf, longe la limite nord du territoire.

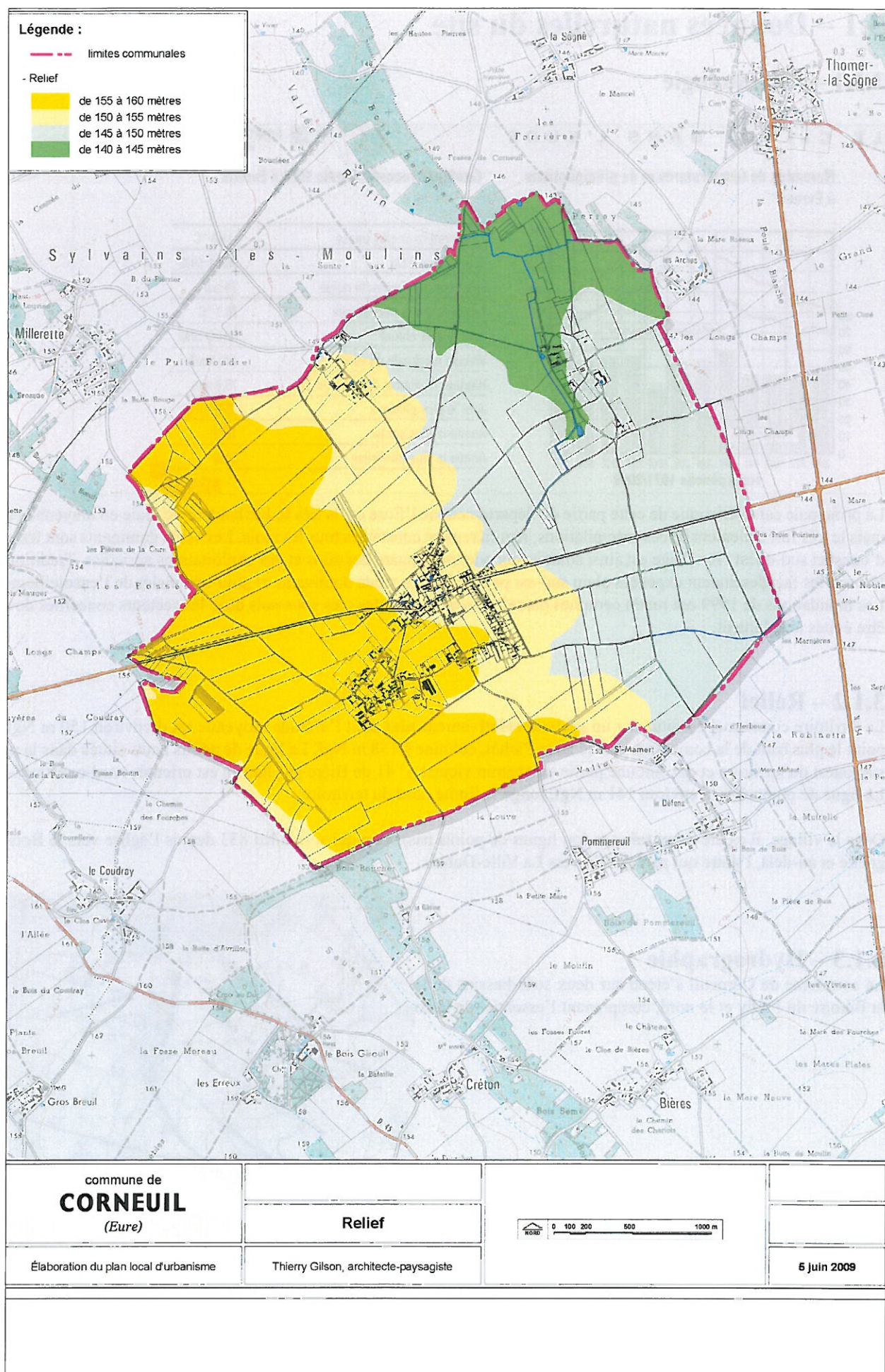
Dans le village, il existe **deux talwegs** (ou lignes de points bas), l'un qui suit la Rd 833 depuis l'église vers le Bois-La-guette et au-delà, l'autre qui part du silo vers La Ville-Dubois.

3.1.3 – Hydrographie

La commune de Corneuil s'étend sur deux sous-bassins de la Bétouire du Faily et le nord, comprenant l'essentiel de la zone



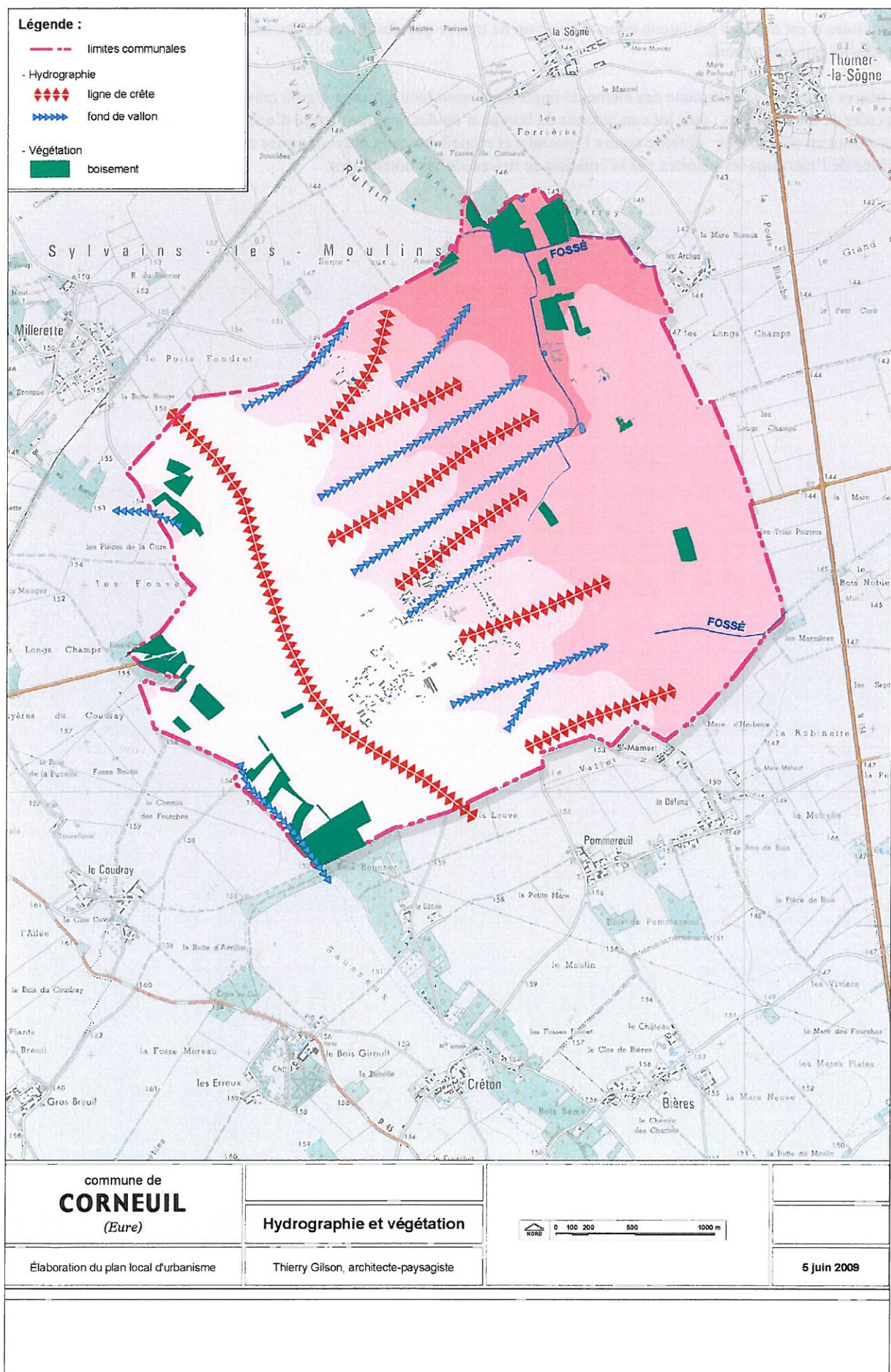
Les principaux talwegs du village



Parfond.

Le territoire n'est traversé par aucun cours d'eau ; on ne trouve que des mares et des fossés. Des bassins de rétention ont été créés au remembrement.

Les **mares** sont pour la commune des éléments importants aussi bien à protéger qu'à créer. Certaines seront à reconstituer ou à créer de toutes pièces : voir les conclusions du bureau d'études *Sétègue* chargé d'une étude hydraulique sur le canton. Elles auront un double rôle : défense contre l'incendie et recueil des eaux pluviales pour éviter les inondations en retardant l'arrivée de l'eau dans les bétoures par la création de mares sèches notamment.



3.1.4 - Végétation

L'**agriculture** occupe une part prépondérante du territoire. Environ 60 % de la surface agricole sont cultivés en blé, pois, lin, colza ou maïs ; les 40 % restants sont occupés par les prairies des trois exploitations agricoles qui se consacrent à l'élevage laitier, où paissent quasi exclusivement les Prim'Holstein (française frisonne pie noire) ; notons que des cultures de plantes condimentaires existent aussi à Corneuil : anis, menthe, ...

Si le territoire communal est essentiellement dévolu à l'agriculture, il existe cependant quelques **boisements**, le bois du Perrey au nord du territoire et les bois Ommerant, de la Croix et de Corneuil au sud-ouest, ainsi que quelques bosquets disséminés sur le territoire, le bois au Diable, Laguette, Pichot et de Saint-Aubin. Parmi les espèces végétales composant ces boisements, on note : chênes (*Quercus sessiflora*), ormes (*Ulmus sp.*), frênes (*Fraxinus excelsior*), charmes (*Carpinus betulus*), érable champêtre (*Acer campestre*), aubépine (*Crataegus laevigata*), sorbier (*Sorbus torminalis*), cerisier commun (*Prunus avium*), prunellier (*Prunus spinosa*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), noisetier (*Corylus avellana*), ajonc (*Ulex europaeus*), troène (*Ligustrum vulgare*), églantier (*Rosa canina*), genêt à balais (*Cytisus scoparius*)...

Il existe quelques **haies**, certaines plantées depuis quelques années par la commune, et des **vergers**. Et la végétation des jardins est très présente

Il n'existe pas de zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique sur le territoire de Corneuil.

3.2 – Paysage rural et urbain

3.2.1 – Les unités paysagères

L'essentiel du territoire de la commune de Corneuil est un paysage ouvert de plateau aux lignes horizontales tendues avec des horizons boisés en limites nord et ouest du territoire (voir photos).

Le bourg, implanté à la croisée de plusieurs routes, dont la Rd 833 voie importante, présente une structure urbaine bâtie groupée sur son pourtour et vide en son centre. Les deux hameaux, Le Perrey et La Neuville, sont des structures urbaines aérées mêlant bâti et plantations de vergers, de haies de noisetiers, de jardins, ...

Éléments de paysage

Les points forts du paysage sont :

- l'église, le silo, le calvaire et le château d'eau constituent des points d'appel car on les voit de loin (voir photos) ;
- les entrées de village de qualité : entrées est et ouest du bourg (voir photos) ;
- la présence des mares (voir photo) que la commune souhaite protéger ; le texte qui suit donne de bonnes indications pour l'importance de cette protection.

«La mare, un patrimoine méconnu. Aujourd'hui, la mare peut encore servir en cas d'incendie et pour l'évacuation des eaux pluviales. Chaque village (...) possède une ou plusieurs mares autour desquelles la vie s'est organisée.» (Extrait de « Les mares de nos villages d'Eure-et-Loir sont-elles devenues inutiles ? » Dde Eure-et-Loir, Drae région Centre, Museum de Chartres, société des amis du Museum de Chartres)

3.2.2 – Forme urbaine

- Le **bourg**, composé pour l'essentiel de **bâti ancien** (corps de ferme ou fermettes), présente un aspect plus ou moins groupé le long des rues. Les constructions, généralement à rez-de-chaussée plus grenier ou combles, sont réalisées en matériaux traditionnels : pans de bois et torchis, briques et enduits, couverture en ardoise ou tuiles de pays (voir photos). Il existe encore de nombreux murs hauts constitués soit d'enduit, ou de briques et silex, soit de torchis et généralement couverts en tuiles.

Les **maisons récentes** sont insérées dans le bourg ancien soit de façon individuelle soit sous forme d'un lotissement perpendiculaire à la Rd 833 en entrée de village.

L'habitat récent contraste avec l'ancien : les maisons sont couvertes en tuiles mécaniques, les clôtures sont constituées de simples plaques de ciment (voir photos) ou de haies de végétaux à feuillage persistant (thuyas notamment), et les bâtiments agricoles sont souvent bardés de tôle métallique. Ce bâti récent a un fort impact paysager par la couleur très claire des façades et la constitution des haies.

- Les deux **hameaux** sont composés d'un mélange de bâtiments anciens et récents, et comportent de nombreux corps de ferme et bâtiments d'exploitation agricole. La végétation est très présente sous forme de vergers, arbres et haies.

3.2.3 – Le patrimoine

Corneuil possède de beaux éléments de patrimoine bâti et naturel.

- L'**église Notre-Dame** (XII^e, remaniée au XVI^e et restaurée au XIX^e siècle), encore entourée de son cimetière, est un

édifice intéressant ; de plus elle est incluse dans un bâti de très belle qualité. Les champs cultivés immédiatement au nord offrent un très beau point de vue sur la ferme, la grange dîmière et l'église.

- L'ancienne **grange dîmière** bâtie juste en face de l'église est une construction puissante en brique et dont le pignon ouest porte la présence ancienne d'une fenêtre géminée.

- Des **maisons à pans de bois**.

- Les restes du **château**, vestiges d'une forteresse du XI^e siècle, au sud-ouest du village au lieu-dit Le Château ; - et la présence avérée par la photographie aérienne d'un **fanum**, ou temple gallo-romain dont la trace a été repérée le long de la route de Damville attestent que l'histoire de Corneuil est riche et long



« La sécheresse de 1996 a permis de photographier simultanément le fanum, certains éléments annexes et limite du péribole. » Photo et légende extraites de « Archéologie aérienne dans l'Eure », archéo 27, les éditions *Page de garde*, novembre 2002, p. 89.



« Sur cette photo, à Corneuil, apparaissent trois enclos. » Photo et légende extraites de « Archéologie aérienne dans l'Eure », archéo 27, les éditions *Page de garde*, novembre 2002, p. 35

Enfin, des éléments de patrimoine plus humbles comme le calvaire au nord du bourg ou une mare équipée pour la pêche et la détente concourent à donner à Corneuil cette ambiance champêtre qui en fait tout le charme.

3.3 – Risques et nuisances

Risques naturels

- Cavités souterraines, bétoires ou marnières

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétoires et marnières dans son sous-sol. À Corneuil la marne commence à – 8 m en fond de vallée et sur le plateau à – 12 m environ.

L'enquête générale menée en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La prise en compte de ce risque «cavités souterraines» dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'État, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate et c'est un handicap certain pour le développement de l'urbanisation de la commune.

Une étude réalisée par le centre d'études techniques de l'Équipement de Rouen (Cete) en août 2001 a permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines.

En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

• Indice connu

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

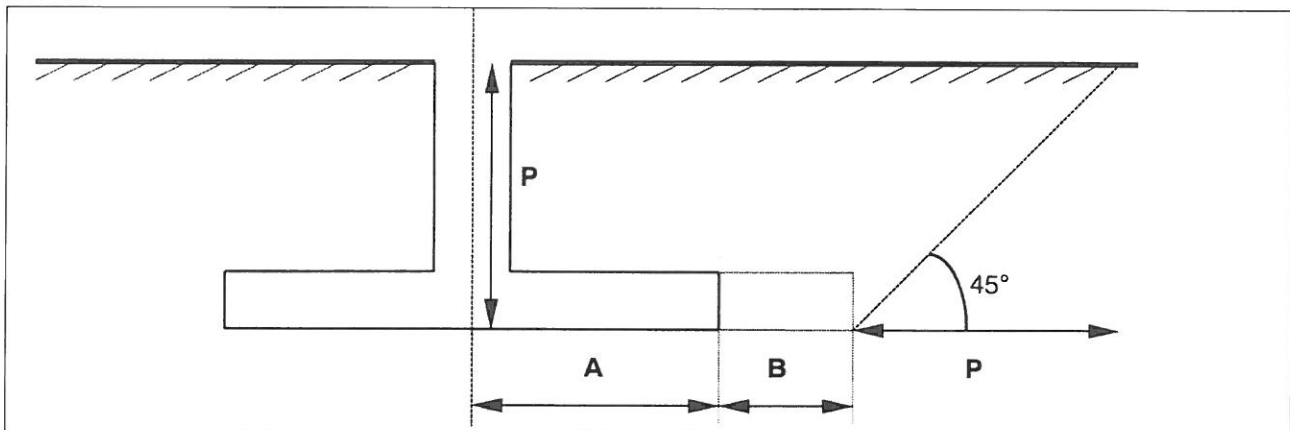
Pour la commune, ce rayon est de 65 mètres.

Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées ; un indice «cs» (pour «cavités souterraines») est mis en place et renvoie au règlement qui précise que, dans ce secteur, 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.

• Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au document d'urbanisme et un alinéa est inscrit au règlement de la zone considérée, incitant le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



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

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

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

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

Rayon mis en place : $R = A + B + P$

pour la commune de Corneuil :

P = 20 mètres

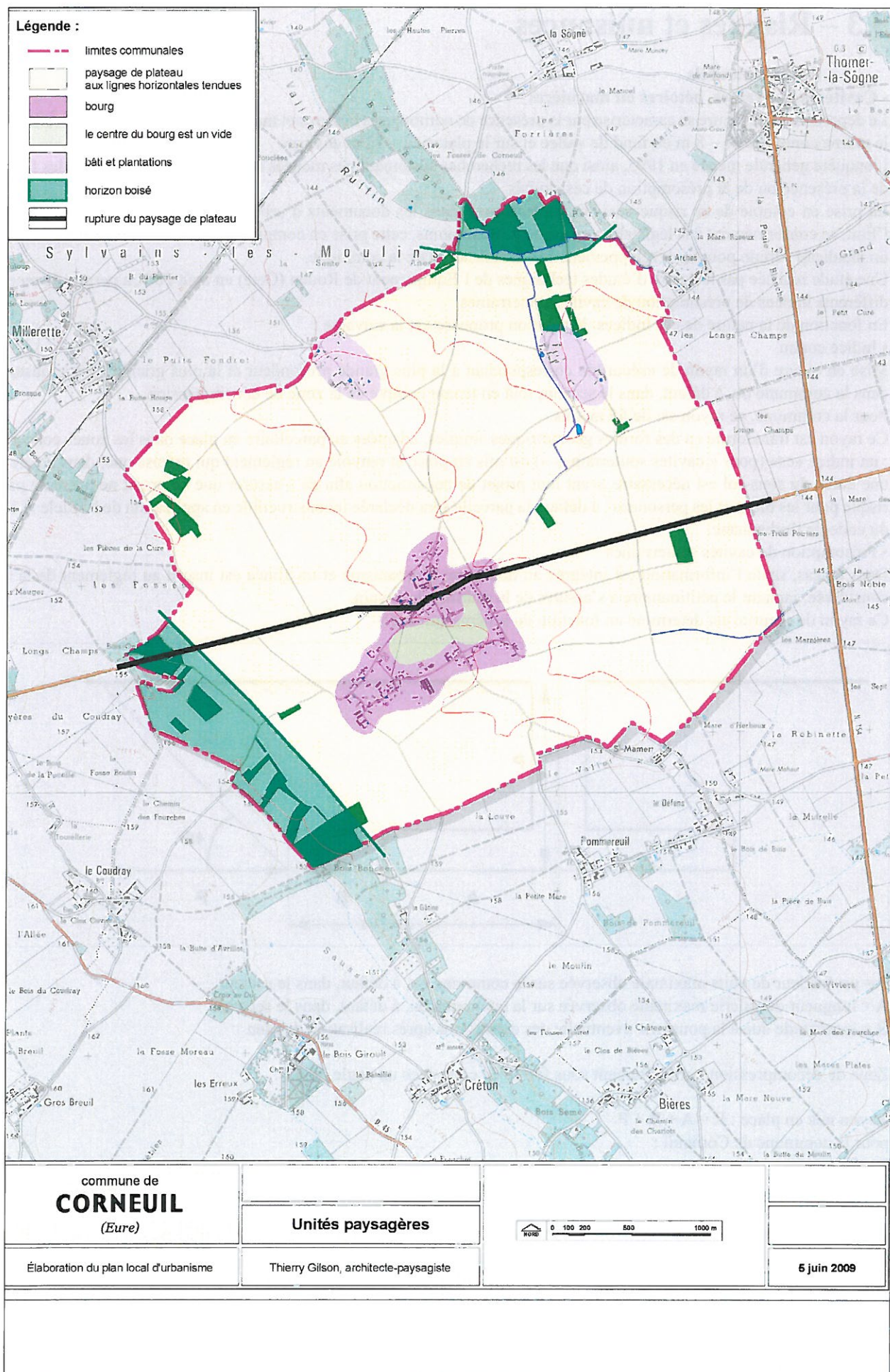
A = 30 mètres d'où un rayon : R = 65 mètres

B = 15 mètres

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

Dans le cas de Corneuil, le périmètre d'inconstructibilité est de 65 m autour de chaque cavité (il est calculé de la façon suivante : profondeur maximale des galeries, 17 m ; longueur maximale, 30 m ; distance supplémentaire de sécurité liée notamment aux insuffisances des déclarations, 15 m, le total faisant 62 m arrondis à 65 m).

Une zone d'infiltration naturelle (c'est-à-dire une bétoire ou une doline) existe au bout de la rue de la Solidarité, ce n'est



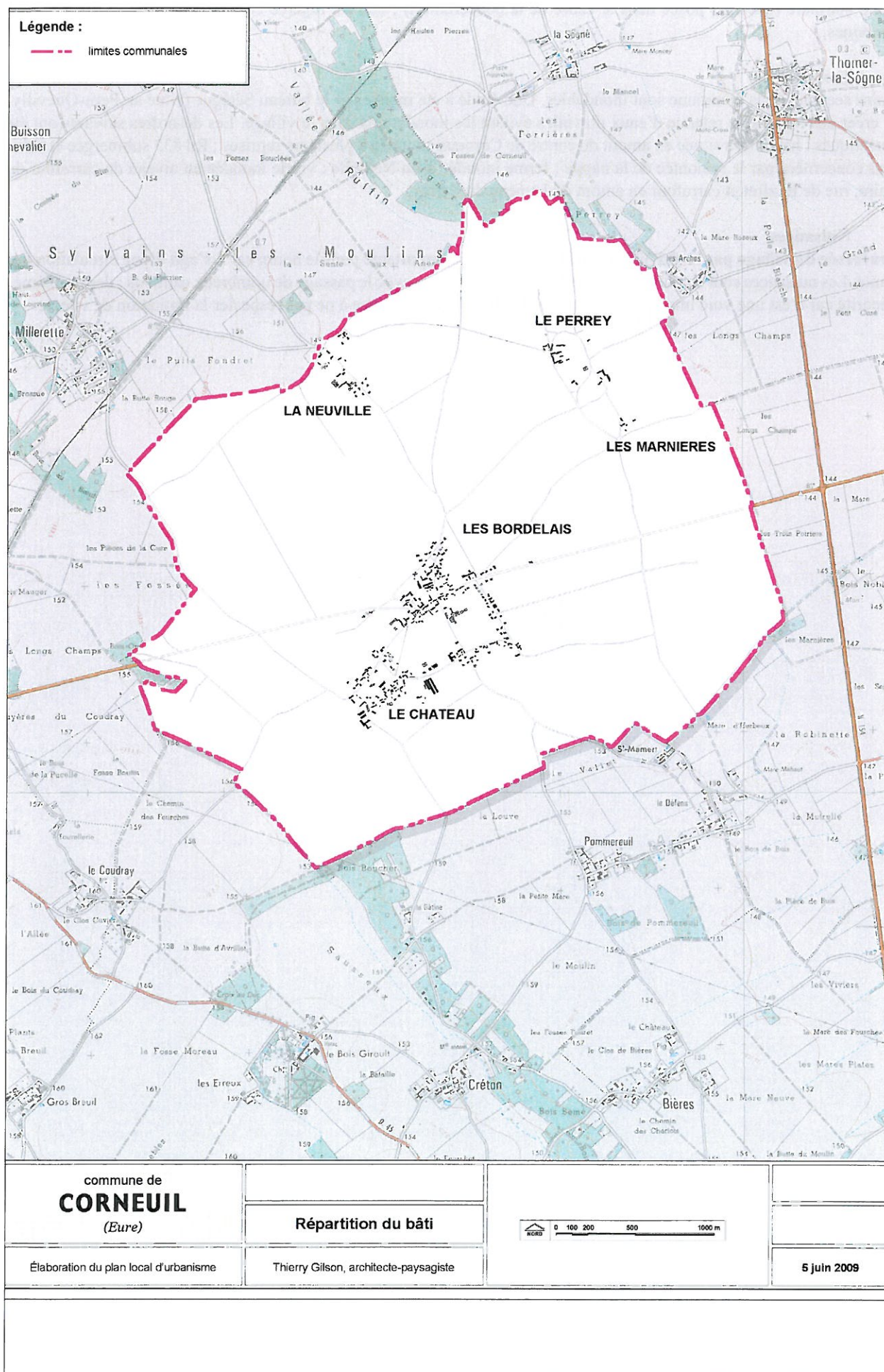
pas une marnière (question posée dans le cadre de la concertation) ; elle est repérée comme telle à l'étude des cavités souterraines.

Inondations

Certains secteurs de la commune sont inondables. Une étude a été menée par le bureau Sétègue (situé au Petit-Quevilly) pour créer des bassins de retenue d'eaux pluviales évitant les inondations dans le village. Les désordres suivants ont été diagnostiqués : habitation située en amont du centre de Corneuil inondée à plusieurs reprises ; Rd 833 submergée et habitations concernées par la remontée de la nappe ; ferme inondée à La Neuville ; voirie inondée au niveau du carrefour du calvaire, rue de Baziret et carrefour en amont du hameau du Perrey.

Nuisances

La **traversée du village par la Rd 833** constitue une nuisance importante pour le bourg car il s'agit d'une circulation importante. Les nuisances sont de plusieurs ordres : nuisances sonores avec le passage de nombreux camions ; des problèmes de sécurité car c'est une voie importante et les automobilistes ont tendance à ne pas respecter la limitation de vitesse.



3.4 – Synthèse du diagnostic, enjeux

Le diagnostic effectué dans le cadre du Plu permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durable.

Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".

Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

3.4.1 – Analyse socio-économique, synthèse

Des points forts :

- Corneuil bénéficie d'une bonne situation et d'une bonne desserte routière.
- Corneuil a connu une très forte augmentation de population. En quarante ans sa population a quasiment doublé et cette augmentation se poursuit : 2 % d'évolution annuelle entre 1999 et 2007.
- Corneuil comptait en 2007 186 logements dont 12 résidences secondaires et 2 logements vacants soit un nombre insignifiant de logement vacant et un nombre de résidences secondaires divisé par trois entre 1999 et 2007. Le nombre de locatifs a augmenté (+ 41,6 % entre 1990 et 1999), augmentation du nombre de petits logements. La pression foncière reste importante.
- la population de Corneuil reste plutôt jeune même si la tendance tend à s'inverser, et le nombre moyen de personnes par ménages est plus élevé que la moyenne (2,6 en 2007).
- Corneuil bénéficie d'une organisation en communauté de communes qui permet d'offrir des services à la population (concernant la petite enfance notamment)
- Corneuil est une commune économiquement dynamique : on note une bonne progression du nombre d'artisans et la polyvalence des différents secteurs d'activités.
- Le territoire de Corneuil recèle un nombre non négligeable de terrains potentiellement constructibles :
 - dans la structure urbaine, zone urbaine : 5,6 hectares,
 - dans les hameaux, en zone Nh : 0,5 hectare,
 - soit au total : 6,1 hectares.
 - dans la zone d'activités, en zone Uz, 0,75 hectare.

Mais une part significative des terrains constructibles est grevée par la présence de cavités souterraines ou par les rayons de protection des dites cavités.

Des points faibles :

- Il existe sur le territoire des contraintes importantes :
 - des cavités souterraines, bêttoires ou marnières,
 - des secteurs de la commune inondables.
- La traversée du village par la Rd 833 à la circulation importante constitue une nuisance pour le bourg.

3.4.2 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

Les points forts

- Corneuil bénéficie d'un environnement naturel et bâti agréable :
 - trame vert : quelques boisements, des vergers, des haies,...
 - trame bleue mares,
 - patrimoine bâti : église, château, bâti traditionnel dont des maisons à pans de bois.
- L'agriculture est à Corneuil encore dynamique.

Les points faibles

- Des extensions urbaines récentes sont peu ou mal intégrées au tissu urbain traditionnel.

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

4.1 – Le projet de la commune

4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

Les choix exprimés par le projet d'aménagement et de développement durable sont ainsi :

- développer l'urbanisation de façon très modérée,
- favoriser l'activité agricole et permettre l'évolution des exploitations situées dans le village ou les hameaux,
- préserver et améliorer l'environnement et le paysage,
- prendre en compte les risques naturels.

4.1.2 – Les perspectives démographiques

Hypothèses de développement urbain

La commune souhaite continuer à croître d'environ 2,5 % par an dans les dix prochaines années en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le « point mort démographique ». Le taux de croissance annuel moyen de 1999 à 2007 s'est établi à environ 2%.

Corneuil compte aujourd'hui 464 habitants et envisage d'atteindre environ 600 habitants d'ici une dizaine d'années. Cette croissance moyenne annuelle d'environ 2,5 % d'ici dix ans, donnera environ 140 personnes supplémentaires ce qui correspond à environ **56 ménages**.

L'augmentation de population doit comprendre le maintien du « **point mort démographique** ». Ce « point mort » se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

À Corneuil, le maintien du « point mort » nécessite la construction de 2 logements par an, soit 20 logements en dix ans.

Ce sont donc environ 76 logements que la commune doit accueillir, correspondant à 20 logements pour le maintien du « point mort » et 56 logements pour atteindre les objectifs démographiques communaux.

Le tissu urbain bâti recèle environ 6 hectares de terrains potentiellement disponibles compte non tenu des cavités souterraines et de leur périmètre de protection. On peut estimer qu'environ la moitié des terrains, soit 3 hectares, pourrait être effectivement construite d'ici dix ans. Dans ces « dents creuses » ont par exemple été comptés les 9 parcelles déjà viabilisées et immédiatement constructibles situées en extrémité sud-est de la rue de la Solidarité.

On peut ainsi estimer trouver **30 à 35 logements** dans le tissu bâti existant, par la construction dans les terrains potentiellement disponibles, la rénovation, la réhabilitation ou le changement de destination.

Il existe très peu de logements vacants à Corneuil, 2 en 2007 soit 0,1 %, et fort peu également de résidences secondaires, 12 en 2007 soit 0,6 % du parc total de logements. Or, un seuil de vacance entre 5 et 8 % par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. La fluidité du marché du logement est donc très faible voire nulle à Corneuil.

Il reste 35 à 40 logements à trouver pour atteindre les objectifs démographiques visés.

On considère qu'on peut réaliser en moyenne 10 à 15 logements par hectare, soit en moyenne 800 m² par logement, espaces publics compris, superficie qui est en cohérence avec la typologie du tissu bâti du village et tient compte de l'absence d'assainissement collectif. C'est donc environ 3 hectares qu'il faut rendre constructibles.

4.1.3 – Les perspectives économiques

Corneuil souhaite renforcer les activités économiques sur son territoire en rendant possible la réalisation d'une petite zone d'activités d'environ un hectare. Il ne s'agit pas de concurrencer la communauté de communes -celle-ci n'a d'ailleurs quasi plus de terrains libres pour l'activité- mais bien plus de profiter de la très bonne desserte routière dont bénéficie Corneuil.

Il s'agit aussi d'accompagner la progression démographique par une offre d'emplois : concilier le développement de

l'urbanisation avec le développement des activités, peut permettre d'offrir du travail aux habitants de façon à limiter les déplacements domicile-travail.

4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'explicitier les potentialités d'aménagement des différents secteurs. Les nombres de logements indiqués sont purement indicatifs.

Le plan local d'urbanisme comporte des **zones immédiatement constructibles** maîtrisées quasi entièrement par la commune (qui possède la presque totalité du foncier) :

Zone urbaine encore vierge et immédiatement constructible à dominante d'habitat

Est du village (extrémité nord-est de la rue de la Solidarité ainsi que le terrain situé entre Cr 2 et Rd 833)	3,3 ha	35 à 40 logements
Total	3,3 ha	35 à 40 logements

Le plan local d'urbanisme prévoit également un secteur à urbaniser dédié aux activités.

Secteur de développement urbain à court terme à vocation d'activité

Secteur du Bois Laguette	1 ha	
Total	1 ha	

4.1.5 – La politique d'équipement

Corneuil est une commune rurale et n'envisage pas la programmation d'équipements ou d'investissements urbains importants. Corneuil souhaite fortement améliorer la sécurité des piétons le long de la Rd 833 (enfants allant à l'école) ; ponctuellement des projets sont rendus possibles comme l'aménagement de carrefours, d'une réserve foncière pour la création de voies, la création d'ouvrages hydrauliques.

Le Plu prend en compte le risque lié au ruissellement des eaux. Corneuil est une commune de plateau, sur des terrains argileux, où la circulation des eaux superficielles est susceptible d'inonder certains terrains situés dans les légers creux du plateau. Une étude du ruissellement a été réalisée et a débouché sur la mise en place des ouvrages hydrauliques qui sont au fur et à mesure réalisés. La mise en place d'emplacements réservés permettra de réaliser ou d'optimiser les ouvrages hydrauliques.

Enfin, la commune envisage la réalisation d'équipements sportifs.

Cette politique d'équipement s'appuie entre autres sur les emplacements réservés suivants dont le bénéficiaire est la commune.

1. élargissement de chaussée
2. élargissement de chaussée
3. élargissement de chaussée
4. élargissement de trottoir
5. agrandissement des équipements sportifs
6. aménagement de voie et plantations
7. aménagement de voie
8. aménagement de voie (élargissement)
9. entretien du merlon et passage piéton
10. aménagement routier
11. extension du cimetière et espace public
12. aménagement de carrefour
13. aménagement de sécurité
14. élargissement de trottoir et stationnement le long de la Rd 833
15. élargissement de voirie (notamment pour les piétons et les engins agricoles)
16. aménagement d'un accès futur
17. aménagement de sécurité du carrefour
18. aménagement d'un accès futur
19. aménagement de carrefour
20. création d'un ouvrage hydraulique
21. aménagement de carrefour
22. création d'un ouvrage hydraulique
23. aménagement de sécurité du carrefour
24. mare à remettre en service
25. aménagement de sécurité du carrefour

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

« **zones U** » : Art. R. 123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

« **zones AU** » : Art. R. 123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

« **zones A** » : Art. *R. 123-7. – « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A »

« **zones N** » : Art. *R. 123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Le territoire communal de Corneuil est ainsi couvert par :

- les zones urbaines (ou U)

La zone U recouvre les parties du territoire communal constituant le centre village.

La zone Uz recouvre les parties du territoire communal constituant les secteurs dévolus à l'activité artisanale, industrielle et commerciale.

- **les zones à urbaniser**, comprenant la zone AUz secteur d'urbanisation à court terme à dominante d'activités au sens large, soit l'artisanat, l'industrie et le commerce.

- **la zone agricole**, qui est la zone A.

- **la zone naturelle**, comprend la zone N, zone naturelle d'intérêt paysager et environnemental, le secteur Ne destiné aux équipements collectifs et le secteur Nh secteur de hameau.

comparatif des superficies des zones du Plu			
Zones urbaines	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines
U	41,7	3,69%	89,87%
Uz	1,7	0,15%	3,66%
Nh	2	0,18%	4,31%
Sous-total	45,4	4,01%	97,84%
Zones à urbaniser	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines
AUz	1	0,09%	2,16%
Sous-total	1	0,09%	2,16%
Zones agricole et naturelle	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	dont 7 ha en EBC
A	873,9	77,27%	
Aa	181,8		
N	25,4	2,25%	
Ne	3,5	0,31%	
Superficie totale de la commune	1131	100,00%	
dont zones urbaines et à urbaniser	46,4	4,10%	

4.2.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

- Justifications des différentes règles

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En U, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel ou agricole.

En Uz et AUz, les constructions à usage d'habitation sont interdites de façon à ne pas, en introduisant un tiers au sein de la zone, entraver le développement des activités.

En zone agricole ne sont autorisées que les constructions liées à l'activité agricole pour préserver le potentiel agronomique. En secteur Aa les constructions sont limitées afin de préserver le paysage.

En zone naturelle, afin de préserver l'environnement, n'est autorisée que l'évolution du bâti existant. En secteur Nh quelques constructions en «dents creuses» sont rendues possibles et en secteur Ne ne sont autorisées que les constructions liées aux équipements collectifs. Ces restrictions sont rendus nécessaires par le caractère «naturel» de la zone.

Dans chacune des zones concernées sont pris en compte :

- les éléments de patrimoine identifiés (article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification) ;
- les contraintes liées à la présence de cavités souterraines afin de préserver la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement ;
- les plantations à réaliser, de façon à insérer les nouveaux quartiers dans un écran végétal.

L'article 3 (desserte par les voies)

Dans toutes les zones, il est précisé que pour être constructibles, les terrains doivent être desservis dans des conditions adaptées à la destination des constructions projetées pour des raisons de sécurité routière et d'accessibilité des secours.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones, des conditions sont mises pour le raccordement aux réseaux pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.

Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)

Sur l'ensemble du territoire, la superficie minimale pour rendre un terrain constructible doit permettre la réalisation d'assainissement autonome conformes.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

Dans les zones U, Uz et N, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques, ou de les implanter avec un recul différent selon les zones pour des raisons de sécurité et d'adaptation aux formes urbaines.

En AUz, AU et A, le recul des constructions est rendu obligatoire pour des raisons de sécurité.

En zone agricole, c'est le type de voie et le type de construction qui déterminent l'importance du recul.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant et pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

Dans toutes les zones, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait, les retraits minimums étant modulés selon la zone pour permettre une meilleure organisation de l'espace.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les extensions de constructions existantes ou les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est réglementé dans aucune zone.

L'article 9 (emprise au sol)

Cet article n'est réglementé qu'en zone urbaine et en secteur de hameau. En zone urbaine, l'emprise maximale est limitée et différente selon le type de construction, plus faible pour les habitations que pour les autres constructions. Il s'agit de respecter le caractère assez aéré du village.

En secteur de hameau il s'agit de conserver un aspect le plus naturel possible.

L'article 10 (hauteur des constructions)

En zone urbaine à dominante d'habitat, U et en N, cet article est réglementé, en U pour une utilisation plus économe de l'espace et en N pour des raisons paysagères.

En Uz et AUz cet article est non réglementé. En Aa, cet article limite la hauteur afin d'inscrire les constructions dans l'environnement (paysage d'openfield aux lignes tendues).

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

L'article 11 (aspect extérieur)

En U, cet article prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades, la typologie et les matériaux des toitures, et détaille les caractéristiques de construction des clôtures. Ces exigences sont motivées par la volonté des élus municipaux de préserver le paysage et le caractère de leur commune.

En Uz, AUz et A, afin d'offrir un paysage qualitatif, le pétitionnaire aura l'obligation de réfléchir à l'implantation des futures constructions et installations ; les toitures et les clôtures sont réglementées par souci d'intégration paysagère.

En N, des prescriptions figurent pour la réhabilitation du patrimoine ancien. En secteur Nh, les toitures et les clôtures sont réglementées de façon à préserver le caractère du site.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et pour les constructions s'inscrivant dans une démarche écologique de façon à favoriser le développement durable.

L'article 12 (stationnement)

Sur l'ensemble du territoire, il est demandé d'assurer le stationnement des véhicules en dehors de l'espace public. Dans la zone urbaine, un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de construction, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

L'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité des lieux. La plantation d'essences locales pour les haies est recommandée et certains végétaux interdits afin d'éviter la banalisation des lieux.

Dans la zone urbaine, il est exigée de planter les espaces non bâtis non occupés par des aires de stationnement afin de conserver au village son aspect rural.

Dans les zones concernées, cet article indique aussi les conditions de préservation des végétaux existants protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), et les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5, 7°.

Ce même article précise, dans les zones où elles sont prévues, les essences recommandées pour les plantations à réaliser dans un souci de qualité du paysage.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

Le coefficient d'occupation du sol n'est réglementé dans aucune zone.

CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement

5.1 – Évaluation des incidences du Plu sur l’environnement

Le plan local d’urbanisme de Corneuil prend en compte l’environnement et le paysage et en protège les éléments les plus remarquables.

- Protéger les milieux agricoles et naturels :

le plan local d’urbanisme tient compte des contraintes et risques naturels, comme les cavités souterraines.

- Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l’espace.

Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage. Un développement extrêmement mesuré est prévu dans les hameaux.

Le plan local d’urbanisme ne prévoit qu’un secteur voué à l’urbanisation future à long terme (zone 2AU), le tissu bâti existant comptant encore de nombreuses potentialités de construction.

Ce développement est raisonnable et proportionné aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune.

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures.

Le règlement du Plu impose des conditions nécessaires à la réalisation d’un assainissement autonome adapté.

- Préserver l’activité agricole

en classant une grande partie du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions.

- Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager par un classement et des protections appropriés : - espaces boisés pour les forêts et boisements les plus intéressants aux plans biologique et paysager,

- identification au titre de la paysage pour les forêts et boisements situés en zone agricole,

- identification au titre de la paysage pour le cormier situé dans le hameau de la Neuville.

- Inscrire les futures franges urbaines des nouveaux quartiers dans des écrans végétaux

de façon à limiter leur impact visuel dans le paysage et à améliorer les performances énergétiques des bâtiments (effet brise-vent).

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement

Le plan local d’urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l’urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l’actuel environnement. Dans cette optique, le plan local d’urbanisme a prévu différentes mesures.

- Le **maintien en zone naturelle** des espaces et des paysages remarquables du point de vue environnemental, trame verte et trame bleue : vallées, forêts, prairies...

- La préservation des boisements par la mise en place d’une trame **espaces boisés classés** sur les principaux bois et massifs forestiers ; dans ces espaces boisés classés, figurant au règlement, document graphique, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

- La **préservation de l’espace agricole** couvrant la très grande partie du territoire sera protégé de tout nouveau « mitage » par l’interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

- La **limitation de l’étalement urbain** : l’urbanisation future est limitée et les secteurs à urbaniser (zone U et 2AU) sont prévus et circonscrits autour du tissu urbain existant de façon à assurer une gestion économe de l’espace, et les limites de cette urbanisation sont traitées et tenues.

- L’**identification au titre de l’article L 123-1, 7°** de certains éléments paysagers (loi paysage) ;

- La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme ; elles sont prévues en limite des zones d’extension urbaine de façon à insérer ces nouveaux quartiers dans un écran végétal.

- Le **développement des cheminements et des circuits de promenade** assurant de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers mais permettant aussi la découverte du paysage.

- La prise en compte de **nouvelles façons de construire**, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.
- La poursuite de la mise en place d'un important **réseau de circulations douces** (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.
- La **qualité de l'air** est aussi prise en compte par le règlement du Plu qui, suivant les zones, exige un minimum de plantations sur les parcelles. C'est aussi le même objectif qui est poursuivi par l'imposition sur certains fonds de parcelles d'une trame de «plantations à réaliser».
- L'utilisation d'**énergies renouvelables** est clairement autorisée par le règlement afin de limiter le recours aux énergies fossiles.
- Pour l'établissement des **haies**, l'utilisation d'essences locales est imposée, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L'interdiction des essences exotiques permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.
- C'est surtout l'ensemble des dispositions du Plu, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité sans toutefois enfermer constructions et réalisations dans un carcan de règles trop strictes.
