

Commune
de
ÉPREVILLE-PRÈS-LE-NEUBOURG
Rapport de présentation
consolidé
au
4 janvier 2018

Département de l'Eure

COMMUNE D'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG

***RAPPORT DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION DU PLU***

CALDEA

Géomètres-Experts D.P.L.G.

Siège

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

Agence Eure Ile de France

26 Avenue Ile de France – BP 217
27202 VERNON CEDEX
tél. : 02 32.51.55.39
fax : 02 32.21.11.76

**Délibération portant sur
l'Elaboration de la déclaration
de projet**

**Enquête publique sur
La modification du PLU :**

du : 2 8 AOUT 2017

au : 2 8 SEP. 2017

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE

Le maire -
Sebastien Pissini



SOMMAIRE

p 2

1	Coordonnées de l'autorité compétente	p 3
2	Objet de la modification	p 4
3	Motivation de la modification	p15
4.	Justification au regard du PADD dont elle respecte toujours les orientations	p16
5.	Conséquences sur l'environnement et les enjeux.	P17

1° - AUTORITE COMPETENTE : le Maire d'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG

La commune d'Epreville près le Neubourg est l'une des trente-quatre communes composant la communauté de communes du Plateau du Neubourg.

L'autorité compétente est le maire d'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG, M. Jean Christophe PISANI.

MAIRIE D'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG

8 rue de la Mairie

27110 EPREVILLE PRES LE NEUBOURG

Tél : 02 32 35 04 43

Mel : mairie-epreville-pres-le-neubourg@wanadoo.fr



2° - OBJET DE LA MODIFICATION. :

La Commune d'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG a approuvé son PLU le 21/02/2011 après avoir prescrit son élaboration le 17/02/2005. L'évolution de l'urbanisme d'une commune agglomérée à la ville du Neubourg nécessite une mise à jour régulière de ses règles d'urbanisme afin de répondre aux attentes de sa population tout en respectant les directives instituées par la doctrine.

L'expérience des élus confrontés au jeu des autorisations d'urbanisme impose que certains aspects du PLU en vigueur soient sensiblement modifiés suivant les aspects suivants :

- Modification de certaines dispositions du règlement du PLU (pièce 3)
- Modification des orientations d'aménagement programmé (pièce 4)
- Impact sur le plan de zonage (pièce 5)

2.1 Modification de certaines dispositions du règlement du PLU

Il s'agit de quelques adaptations mineures du règlement en zone UA, UZ, 1AU, A et N, notamment en ce qui concerne les retraits de portails à réhabiliter, les pentes des toitures à 4 pans, les hauteurs de dalle RdC en milieu humide,... et sont explicitées ci-après :

- Secteur UA :
- UA2 : possibilité de construire des bâtiments à usage d'artisanat, commerces, bureaux, entrepôts, jusqu'à 300m² de surface de plancher au lieu de 200m² SHON auparavant et 300 m² SHON pour les entrepôts. (règle de simplification appliquée)
- UA2 : Ajout la possibilité de construire des entrepôts ne dépassant pas 300m² de SP
- UA2 : Suppression de la mention « dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne » .
- UA2 : Ajout de la mention que les aires permanentes de stationnement sont acceptées sous réserve (d'être liées à un service public et de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant).
- UA2 : suppression de la possibilité de déposer sous conditions des matériaux de constructions
- UA3 : les élus souhaitent que soit rendue possible la dérogation à la règle du retrait en cas de remplacement d'un portail existant ne respectant pas ce retrait, et notamment du fait de la proximité immédiate d'une construction existante dont l'accès serait rendu impossible par le retrait du portail.

- UA4 : la mention « tout lotissement doit être raccordé au réseau d'eau potable sous pression et au réseau électricité » est obsolète, elle est donc supprimée.
- UA4 : il est décidé d'interdire le rejet des eaux pluviales dans le domaine public, l'infiltration à la parcelle devenant la règle.
- UA6 : la mention « si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique » contredit l'esprit du paragraphe, elle est donc supprimée.
- UA7 : les règles d'implantation des abris de jardins par rapport aux limites séparatives sont assouplies (autorisation de construire à moins de trois mètres en cas d'abris de superficie de moins de 20m²)
- UA9 : la mention « l'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 300m² de SP à destination de service public » est obsolète.
- *UA10 : les hauteurs de construction sont limitées dorénavant à 9m (et non plus 8.50m) au faitage afin de permettre des pentes de toits plus importantes
- UA10 : une mention particulière relative à la construction en zone humide a été ajoutée, notamment lorsqu'une extension d'une construction existante est projetée en secteur humide, domaine dans lequel un arbitrage au cas par cas doit être possible afin de ne pas aggraver les risques de sinistre par inondation.
- UA11 : L'ancienne rédaction rendait impossible les toitures à 4 pans, notamment celle présentant des croupes ou des queues de geai. Cet article a été retravaillé en ce sens.
- UA11 : les garages en sous-sols sont interdits en zones humides
- UA11 : suppression de la mention de la toiture à la mansard des annexes, et de la pente minimale à 25° des toitures monopentes des constructions à usages d'activités et des annexes non contigües aux habitations.
- UA 11 : Les abris de jardin et caravanes stockées en plein air ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et en cas d'impossibilité technique, devront obligatoirement faire l'objet d'une intégration paysagère...
- UA11 : ajout d'une mention permettant de construire des murs de hauteur supérieure à 1,80m dans le cas de murs traditionnels en bauge, briques...
- UA11 : ajout d'une mention écartant les espaces affectés aux services publics du respect de l'article 11 pour les clôtures
- **Secteur UZ :**
- UZ2 : ajout d'une limite de superficie de plancher fixée à 300m² au sol pour les constructions à usage industriel, d'activités, de bureaux, de services ou de commerces, en vue d'être plus cohérent avec les directives du SCOT qui visent à ce que des installations de superficies plus importantes s'installent dans les zones intercommunales réalisées dans cet objectif à Marbeuf, ou Crosville la Vieille...

- UZ11 : L'ancienne rédaction rendait impossible les toitures à 4 pans, notamment celle présentant des croupes ou des queues de geai. Cet article a été retravaillé en ce sens.
- UZ11 : autorisation des toitures terrasse, plus adaptées à l'architecture artisanale, commerciale, bureau, service,...
- UZ11 : les garages en sous-sols sont interdits en zones humides.
- UZ11 : ajout d'une mention permettant de construire des murs de hauteur supérieure à 1,80m dans le cas de murs traditionnels en bauge, briques...
- UZ11 : ajout d'une mention écartant les espaces affectés aux services publics du respect de l'article 11 pour les clôtures
- UZ11 : suppression de l'alinéa concernant les toitures à la mansard des bâtiments industriels et annexes non contiguës aux habitations.
- **Secteur 1AU :**
 - 1UA2 : la mention « une opération d'ensemble » a été remplacée par « schéma d'aménagement d'ensemble cohérent »
 - 1AU2 : la mention « SHON » a été remplacée par « surface de plancher »
 - 1AU2 : la mention relative aux entrepôts a été supprimée.
 - 1AU2 : ajout de la mention « sous réserve d'être lié à un service public et de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant » en vue de qualifier les aires de stationnement, aires de jeux, sports,...
 - 1AU4 : la mention « tout lotissement doit être raccordé au réseau d'eau potable sous pression et au réseau électricité » est obsolète, elle est donc supprimée
 - 1AU7 : les règles d'implantation des abris de jardin par rapport aux limites séparatives sont assouplies (autorisation de construire à moins de trois mètres en cas d'abris de superficie de moins de 20m²)
 - 1AU10 : les hauteurs passent de 8,50m à 9m au faitage afin de permettre des pentes de toits plus importantes.
 - 1AU10 : une mention particulière relative à la construction en zone humide a été ajoutée, notamment lorsqu'une extension d'une construction existante est projetée en secteur humide, domaine dans lequel un arbitrage au cas par cas doit être possible afin de ne pas aggraver les risques de sinistre par inondation.
 - 1AU11 : L'ancienne rédaction rendait impossible les toitures à 4 pans, notamment celle présentant des croupes ou des queues de geai. Cet article a été retravaillé en ce sens.
 - 1AU11 : les garages en sous sols sont interdits en zones humide
 - 1AU11 : suppression de la mention de la toiture à la mansard des annexes, et de la pente minimale à 25° des toitures monopentes des constructions à usages d'activités et des annexes non contiguës aux habitations.

○ **Secteur A :**

- A11 : L'ancienne rédaction rendait impossible les toitures à 4 pans, notamment celle présentant des croupes ou des queues de geai. Cet article a été retravaillé en ce sens.
- A11 : suppression de la mention de la toiture à la mansard des annexes, et de la pente minimale à 25° des toitures monopentes des constructions à usages d'activités et des annexes non contigües aux habitations.

○ **Secteur N :**

- N3 : les élus souhaitent que soit rendue possible la dérogation à la règle du retrait en cas de remplacement d'un portail existant ne respectant pas ce retrait, et notamment du fait de la proximité immédiate d'une construction existante dont l'accès serait rendu impossible par le retrait du portail.
- N11 : L'ancienne rédaction rendait impossible les toitures à 4 pans, notamment celle présentant des croupes ou des queues de geai. Cet article a été retravaillé en ce sens.
- N11 : suppression de la mention de la toiture à la mansard des annexes, et de la pente minimale à 25° des toitures monopentes des constructions à usages d'activités et des annexes non contigües aux habitations.

2.2 Modification des orientations d'aménagements

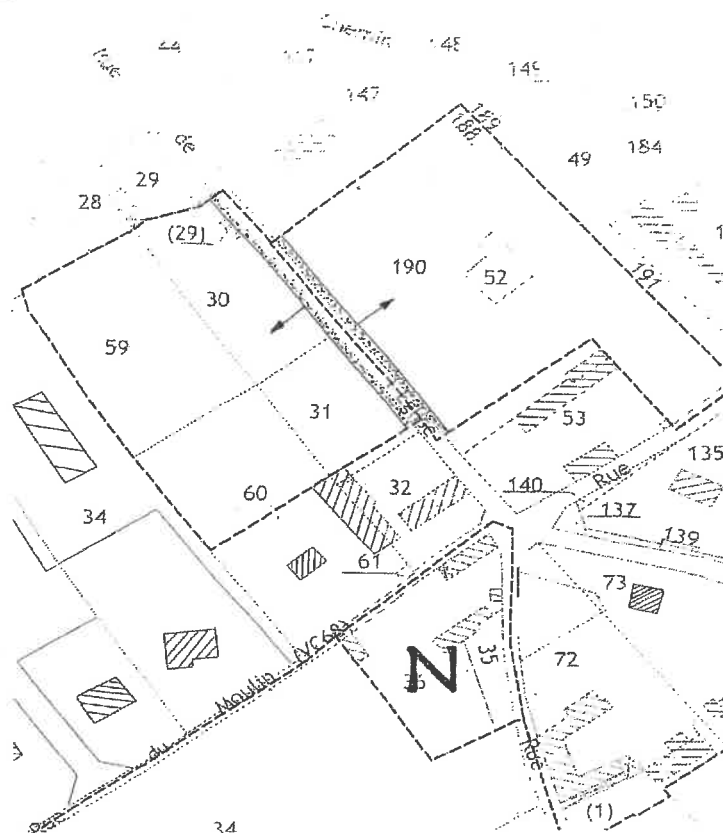
- Une réflexion plus aboutie a été menée dans les orientations d'aménagement des zones 1AUa et 1AUB afin de rendre les opérations plus faciles à concrétiser par leurs propriétaires.

Exemple des orientations n°1 et 2 rue de l'église.

Le fond des parcelles 31 et 60 est classé en secteur 1AUa, et recueille le dispositif d'assainissement non collectif de la construction édifiée sur les parcelles 32 et 60. On comprend que ce secteur ne sera jamais ouvert à l'urbanisation, ce qui nécessite d'adapter le périmètre du zonage 1AUa impactant les parcelles 59 et 30 (devenue 74 sur plan après mise à jour cadastrale).

Par ailleurs le retrait de 3m de l'alignement le long de la rue de l'église est devenu obsolète, l'assainissement pluvial de la rue peut en effet être résolu dans l'emprise publique actuelle.

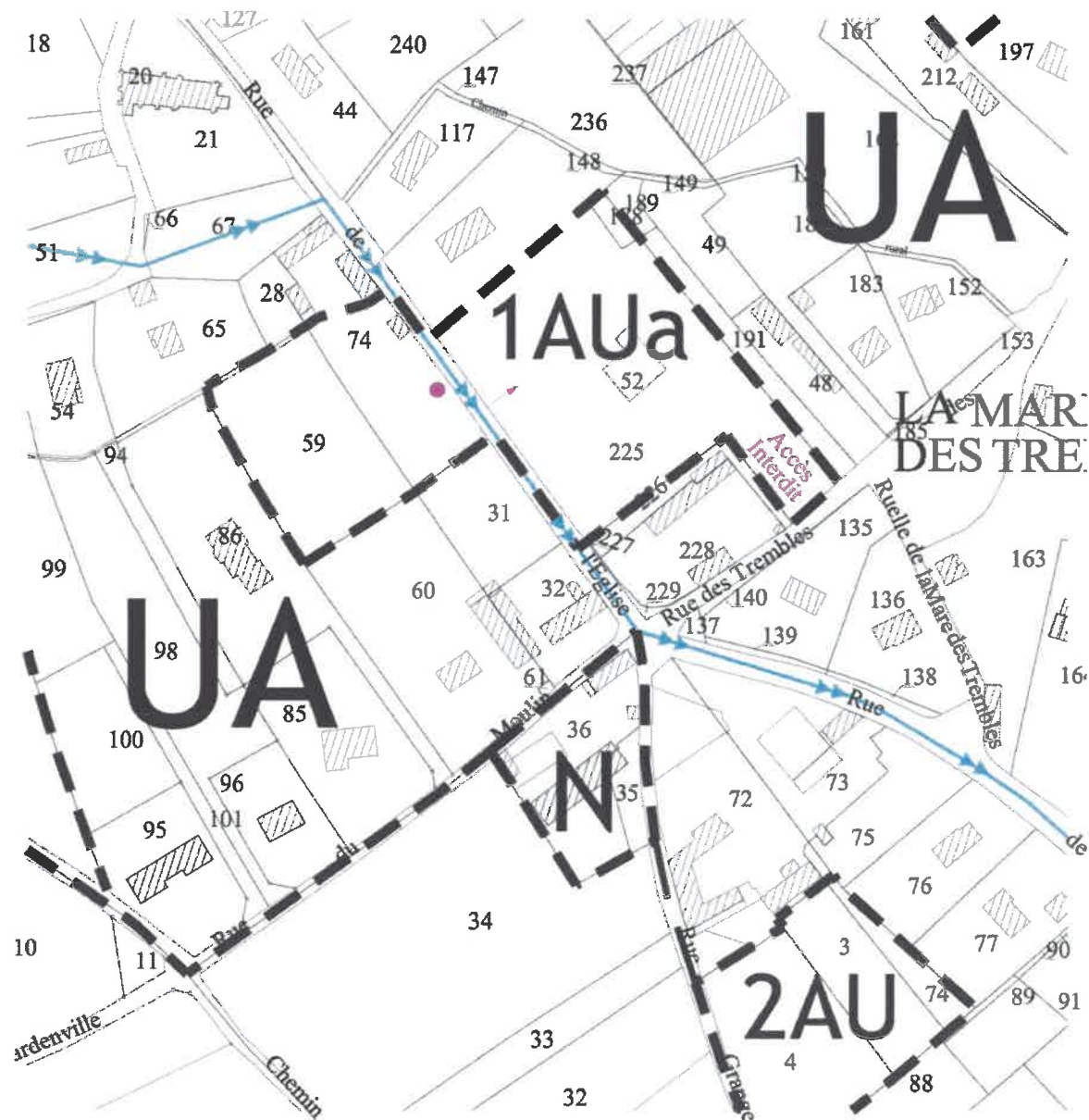
Avant Modification :



Retrait sur l'alignement existant de 3 mètres pouvant permettre l'assainissement en travers de la voie publique ou le stationnement.

Accès unique pour tous les terrains (pas d'accès direct sur la voie publique).

Après la modification :



Accès unique pour tous les terrains

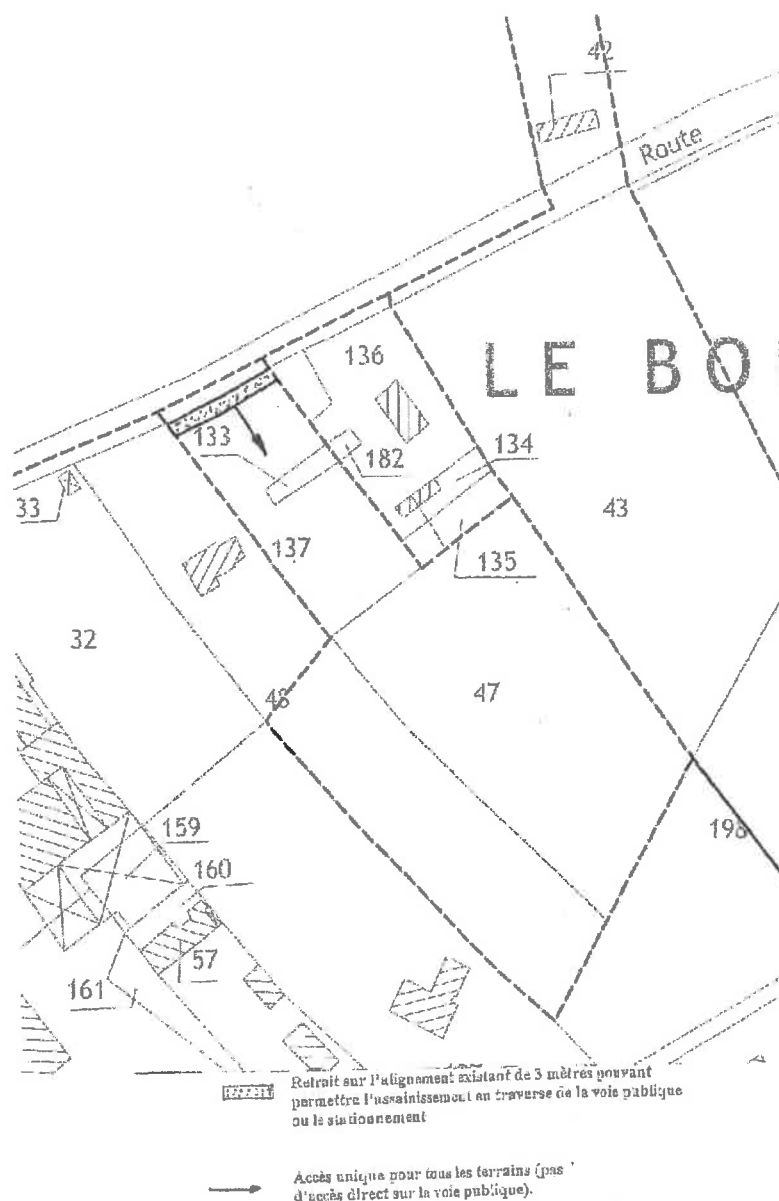


Accès jumelés

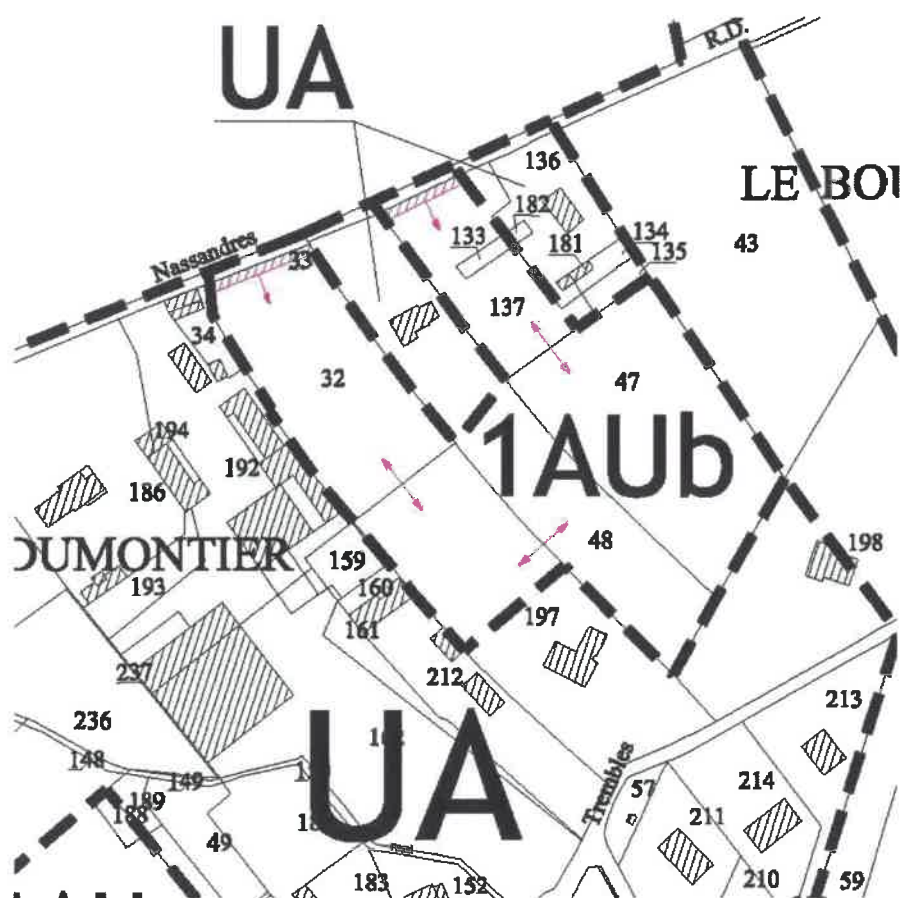
Orientation n° 3 : Route de Nassandres.

Ce secteur était classé en 1AUa, mais ne comportait aucun principe directeur hormis un accès unique à réaliser sur la route de Nassandres au niveau de la parcelle 137. Son périmètre n'incluait pas le fond de la parcelle 197 ni la parcelle 32, pourtant de vastes espaces pouvant faire l'objet d'une opération concertée avec les propriétaires riverains. Pour garantir une meilleure utilisation de l'espace à construire tout en laissant une certaine souplesse aux propriétaires impactés, il a été décidé d'étendre le périmètre de cette zone d'aménagement d'ensemble aux parcelles précitées et de permettre de phaser les opérations en classant les terrains en zone 1AUb, la seule contrainte étant d'obliger les aménageurs à prévoir une liaison vers les terrains enclavés.

Avant Modification classement en 1AUa :



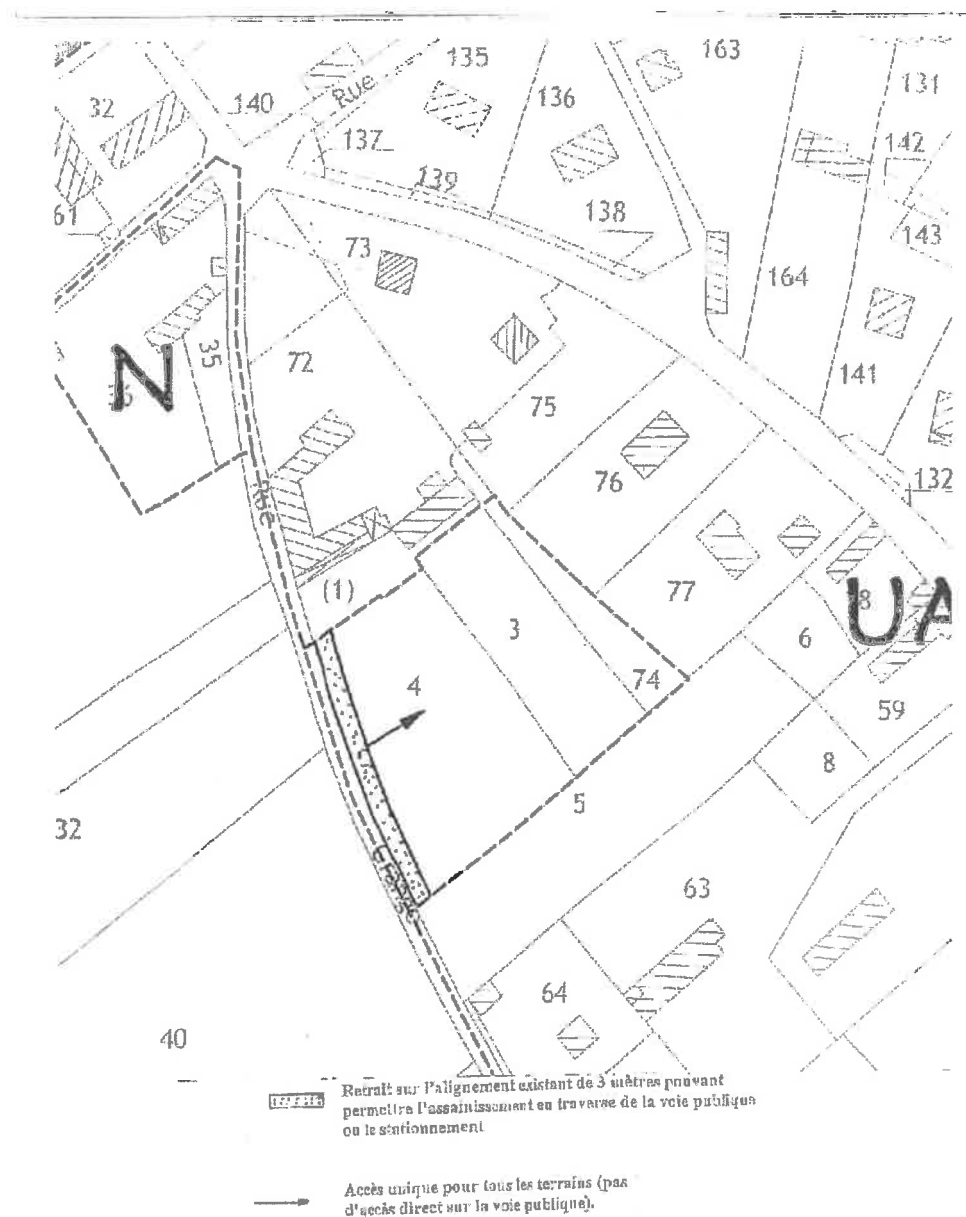
Après Modification Classement en 1 Aub :



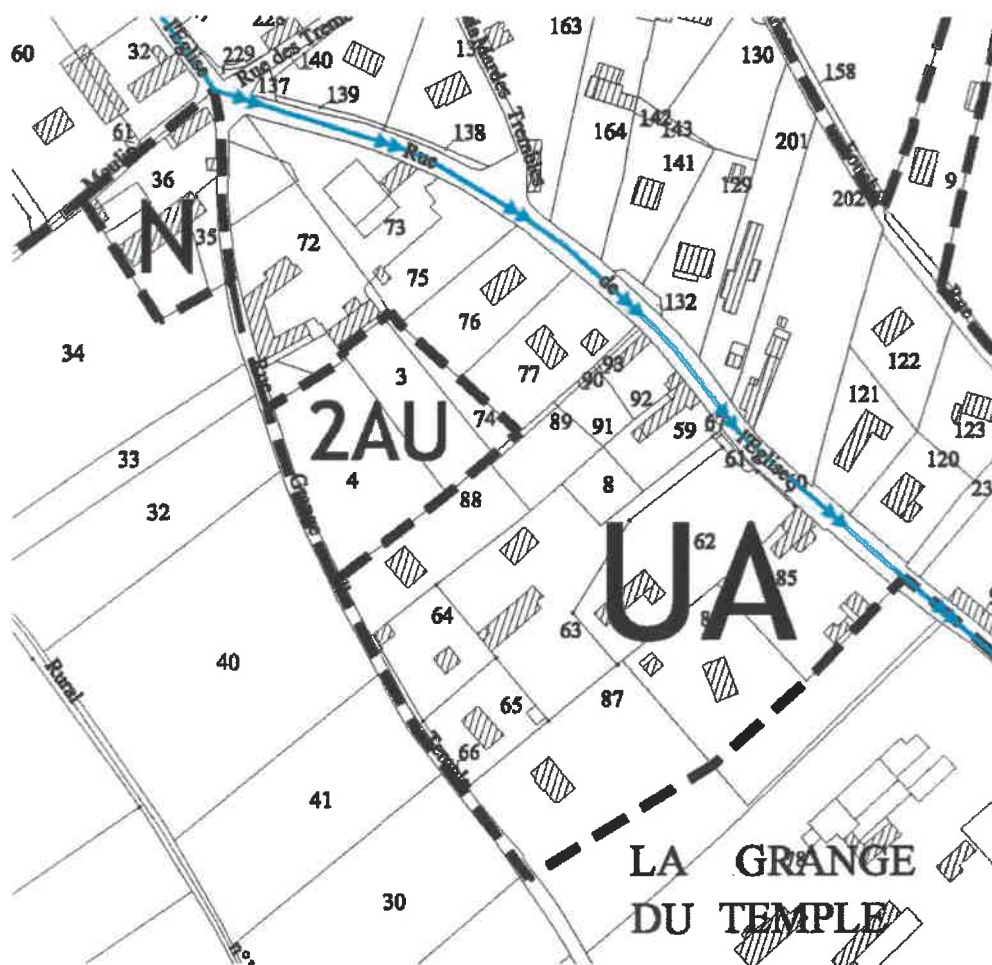
Orientation n° 4 : Rue de la Grange du temple.

La rue de la Grange du temple est dépourvue de réseaux, son classement initial en zone 1AUa n'a pas de sens tant que la commune n'a pas budgétisé la viabilisation de cette voie en réseaux, la commune décide donc de classer ce secteur en réserve foncière constructible à long terme 2AU.

Avant Modification classement en 1AUa :



Après Modification classement en 2AU :



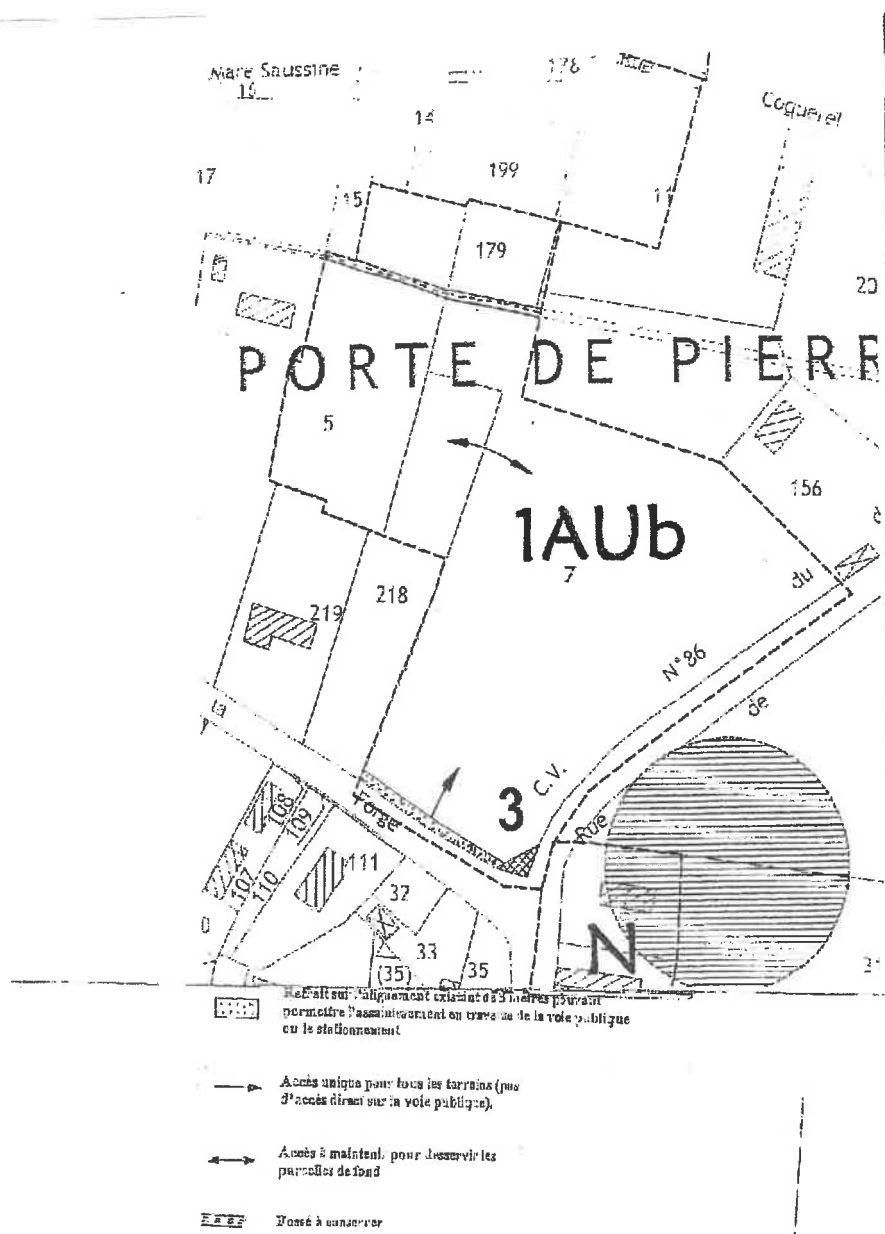
Orientation n° 5 : Rue de la Porte de Pierre (cf. schéma ci après partie droite)

Ce vaste secteur, initialement classé en 1AUb, comporte l'obligation d'unité d'accès sur la rue de la Forge et le maintien de liaisons désenclavant les parcelles situées en fond de parcelles.

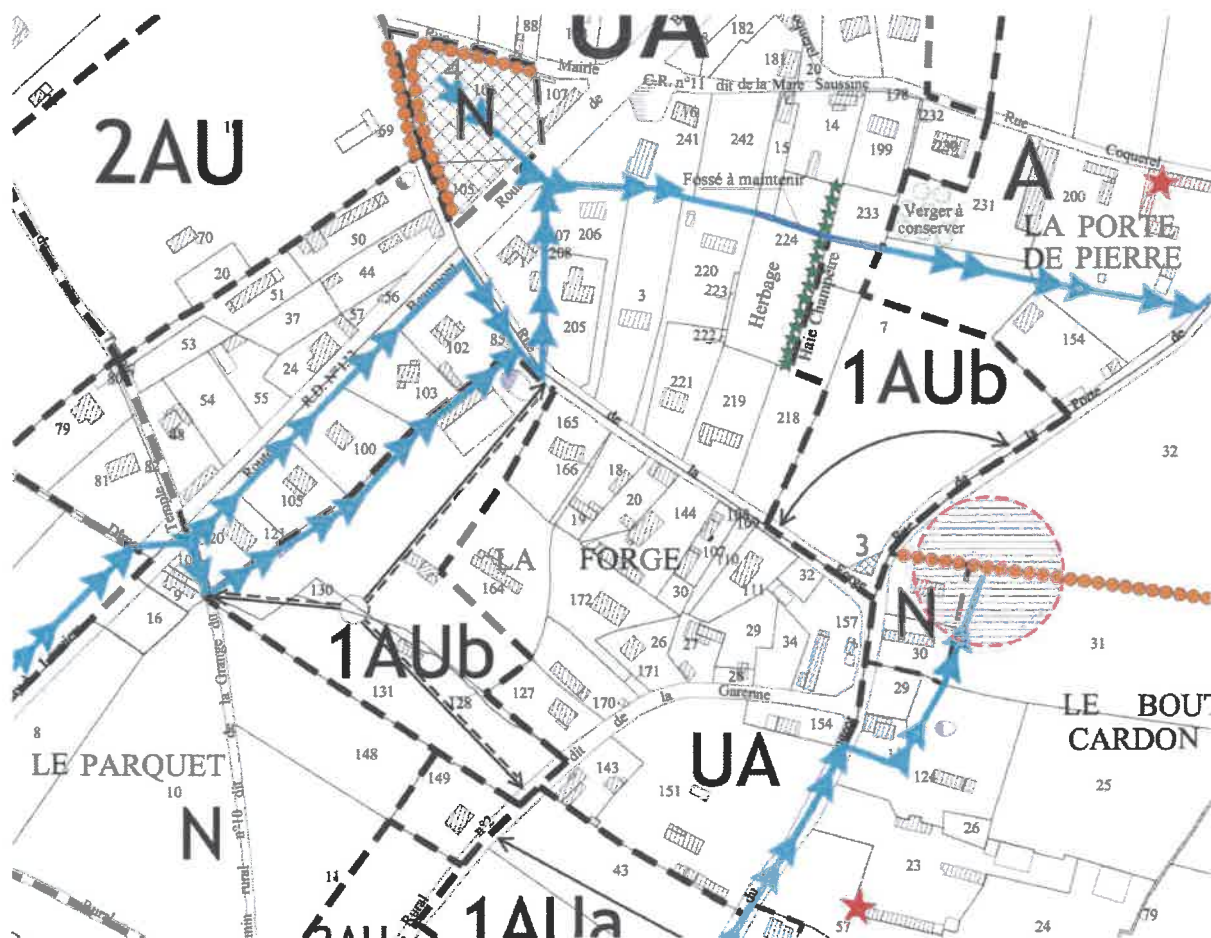
Après analyse plus fine du site, il s'avère que les fonds de parcelles ne sont pas facilement aménageables du fait de la présence d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales important et d'une haie champêtre qu'il conviendrait de conserver. En conséquence, il n'est pas raisonnable de prévoir un habitat structuré et dense dans cet espace à vocation clairement naturelle.

Il est donc décidé de réduire le secteur d'aménagement concerté à une lisière naturelle constituée par cette haie champêtre, et de promouvoir un aménagement de type entrée - sortie sur la rue de la forge et la rue de la Porte de pierre, et de réaffecter en zone UA les fonds de jardin.

Avant Modification classement en 1AUb :



Après Modification (classement en UA et 1AUB :



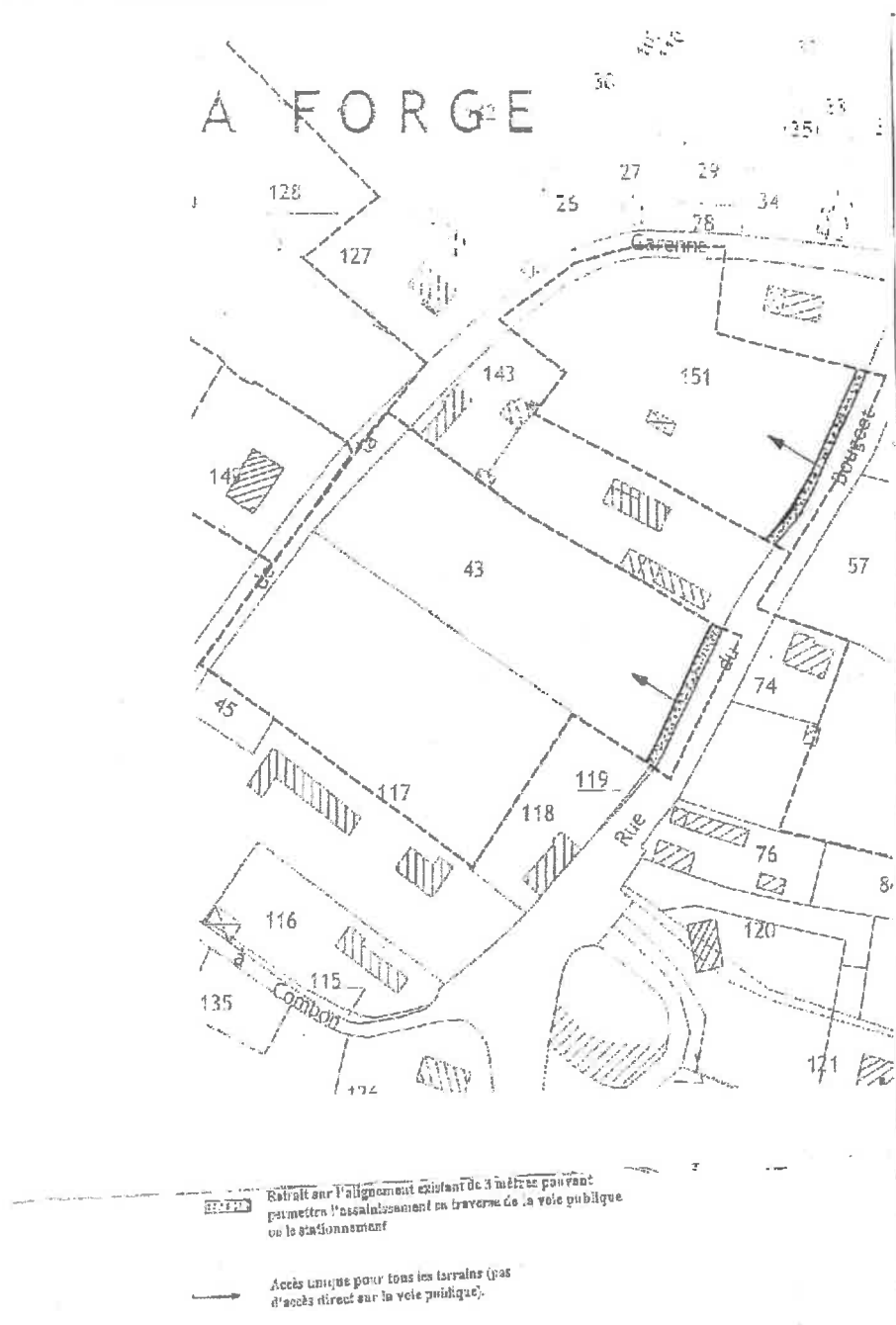
Orientation n°6 : Rue de la Forge (cf schéma ci-dessus partie gauche).

Ce secteur ne fait l'objet d'aucune modification.

Orientations n° 7-8 : Rue Bougeot.

La parcelle 151 occupe une superficie d'environ 4000 m², donne sur deux rues équipées des réseaux, et est classée en zone 1AUa au PLU avec une contrainte d'accès unique sur la rue Bougeot. Après visite du site, et compte tenu de la faible superficie de cette parcelle, il est décidé de la réaffecter au secteur UA, il sera aménagé deux entrées jumelées sur la rue Bougeot et deux autres sur la rue de la Garenne, sans l'obligation de retrait de 3m de l'alignement.

Avant modification classement en 1AUa :



La zone 1AUa concernant les parcelles 43 et 117p occupe une superficie d'environ 1,2 ha, donne également sur la rue Bougeot et la rue de la Garenne. Il est souhaité voir réaliser une liaison traversante (véhicules et piétons) permettant de rejoindre les rues de la Garenne et Bougeot.

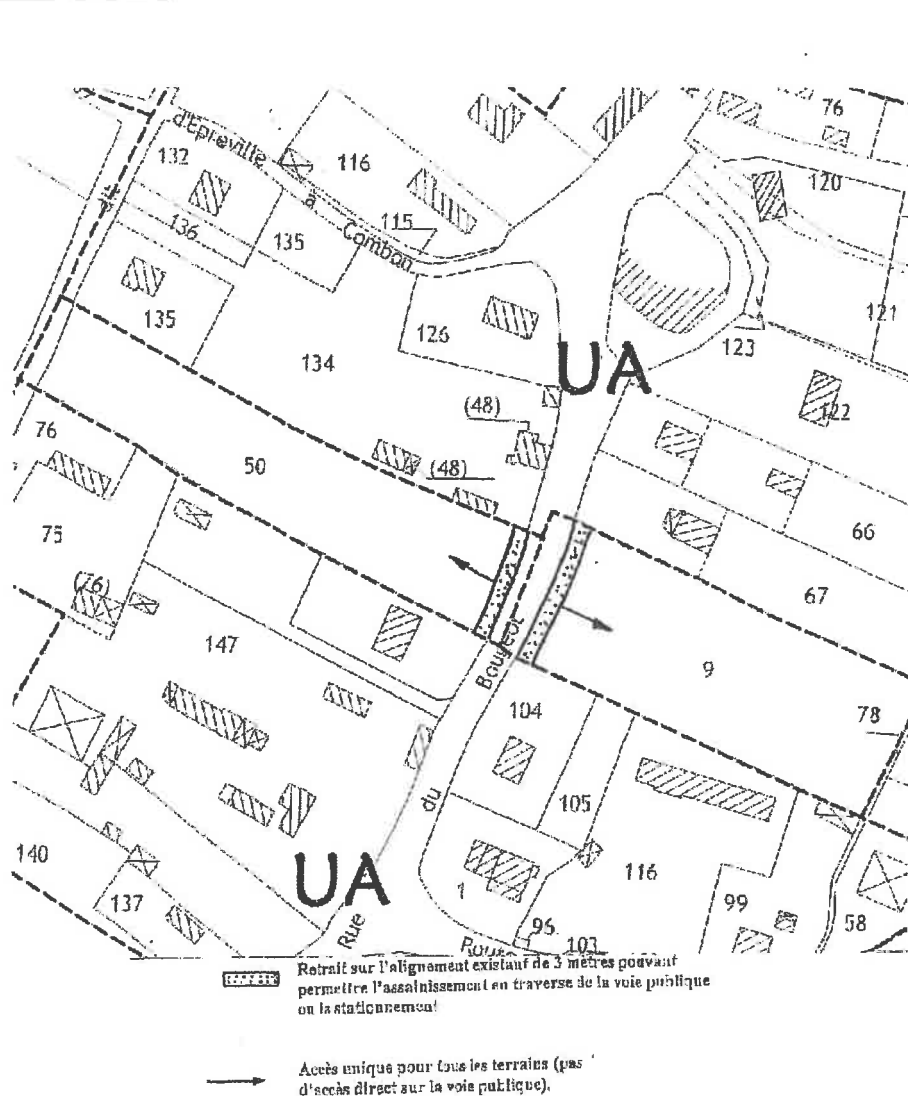


Orientations 9 et 10 rue Bougeot (La Fortinière).

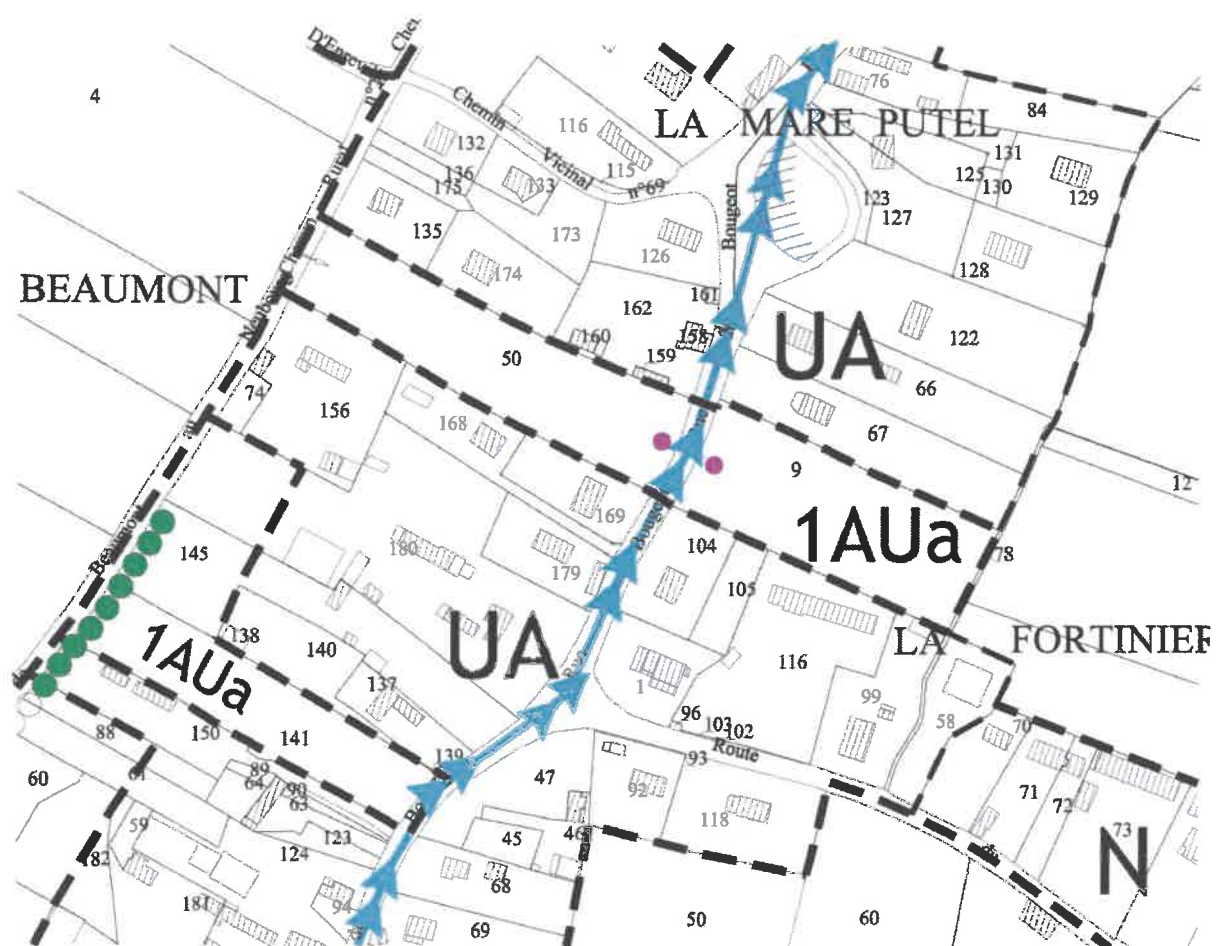
Les parcelles 9 et 50 se font face de part et d'autre de la rue Bougeot, lieu dit La Fortinière. Elles sont toutes les deux étroites (respectivement 30 et 40m de largeur) et présentent de grandes longueurs (respectivement 100 et 150m).

Il est décidé d'imposer aux futurs acquéreurs de jumeler leurs accès pour des raisons de sécurité d'accès sur la voie publique, sans pour autant imposer un accès commun.

Avant Modification :



Après Modification :



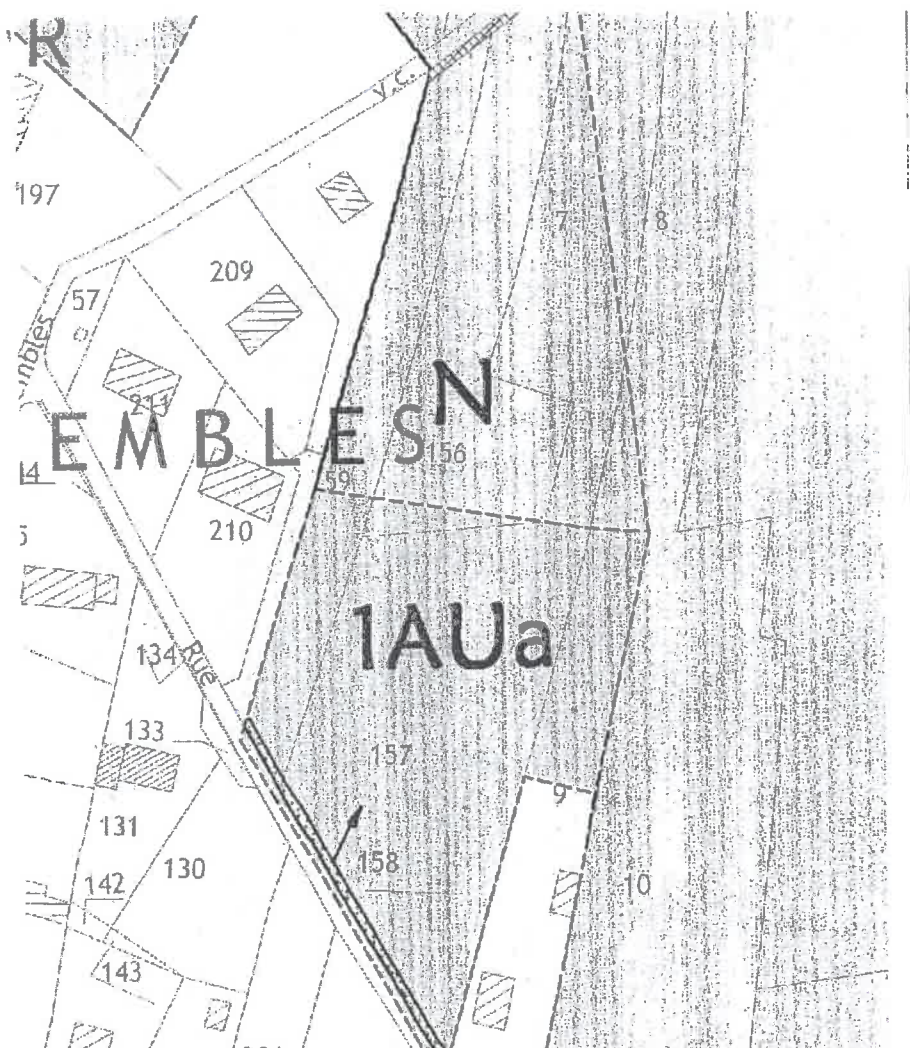
Accès jumelés (sans création d'espace commun)

Orientation d'aménagement n° 11 : Rue Suzanne Fouché

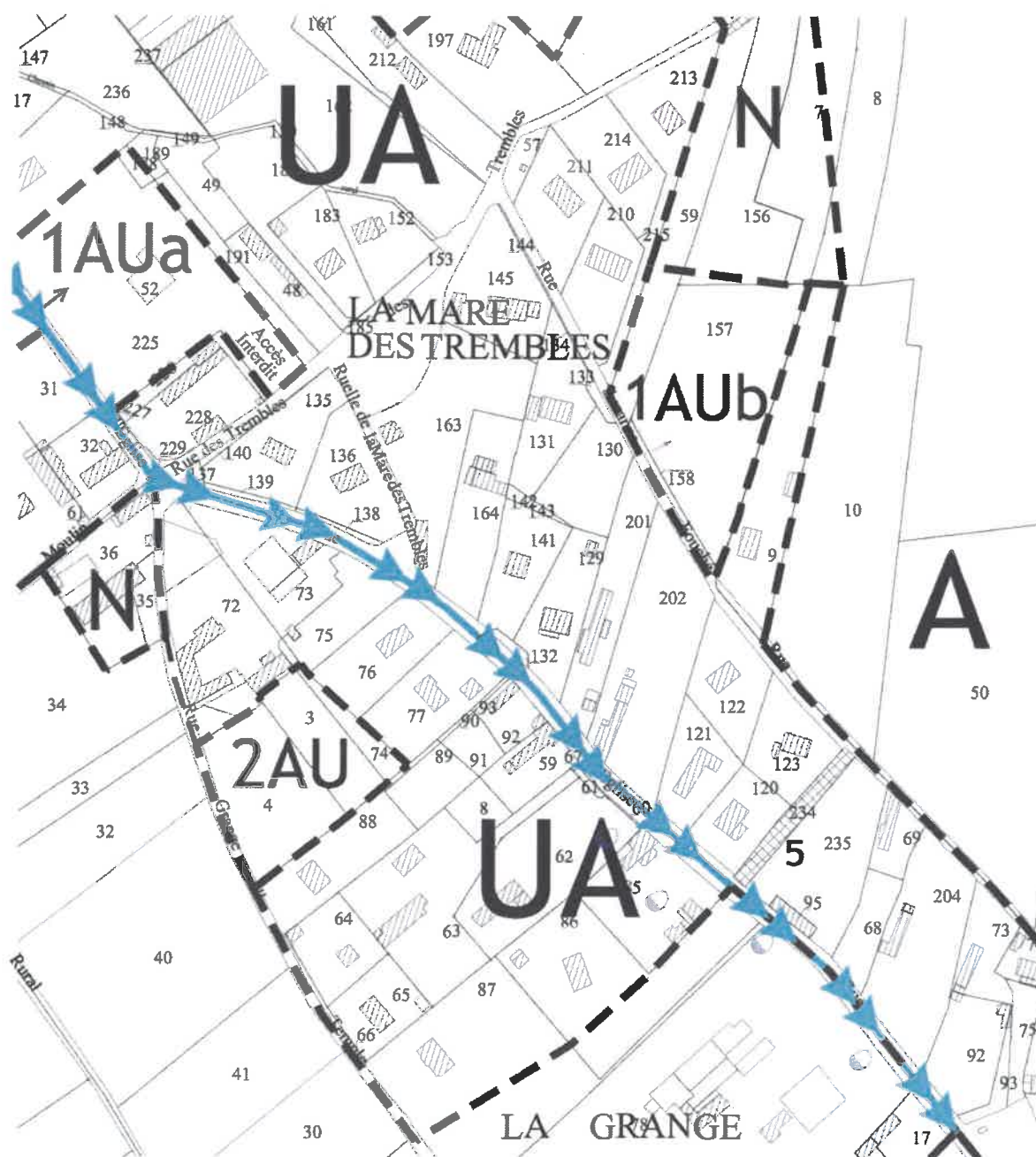
La zone 1AUa de la rue Suzanne Fouché occupe le fond de jardin de la parcelle n°9, aujourd'hui aménagée en jardin d'agrément et constituant un ensemble paysager cohérent avec la maison existante. Le propriétaire actuel n'est pas disposé à vendre son fond de jardin à un aménageur car cela réduirait considérablement la qualité paysagère de sa propriété alors que le voisin (157 59p) dispose d'un terrain propice à l'aménagement et est vendeur.

En conséquence, il est décidé de revoir le périmètre de la zone 1AUa en excluant le fond de jardin de la parcelle 9 (environ 650m²), de le réaffecter en zone UA, et de reclasser ce secteur en 1AUb, ouvrable à l'urbanisation en plusieurs phases

Avant Modification :



Après Modification :



Accès unique pour tous les terrains

3° - MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus permet de mieux comprendre la réflexion qui a guidé la commune à réfléchir sur sa première modification de son PLU.

A l'usage, un certain nombre de dispositions du PLU se sont avérées obsolètes, d'autres sont inapplicables voire empêchent même les projets de se réaliser.

3.1 : dispositions obsolètes ou erreurs matérielles :

Obligation de raccorder les lotissements au réseau d'adduction d'eau potable sous pression et aux réseaux d'électricité. (articles UA4, 1AU4),...

Les mentions de SHON sont remplacées par surface de plancher,...

Quelques erreurs matérielles ont été relevées (toit à la mansard sur les annexes non contigües à l'habitation) en zone UA11, UZ11, 1AU11, N11 et A11),...

Rectification du zonage Ns, reclassé en UZa et repositionné autour du silo existant sur le plan de zonage 5a.

3.2 : dispositions inapplicables :

Réaliser des toitures monopentes sur des bâtiments artisanaux ou industriels car les toitures terrasse ne sont autorisées que sur 30% de la surface de couverture. (UZ11)

Toute extension de constructions existantes dans les secteurs humides devient impossible car le niveau de dalle imposé est beaucoup plus haut que le terrain naturel, il fallait donc permettre au moins l'arbitrage au cas par cas.

Impossible de réaliser des toitures 4 pans avec croupes (UA11, 1AU11, UZ11, N11 et A11).

Le remplacement de portails existants impose de le mettre en retrait. Or certains portails sont édifiés à l'alignement pour pouvoir permettre de circuler entre la maison et le portail à l'intérieur de la propriété. Si on déplace le portail à l'intérieur de la propriété, dans certains cas, on ne peut plus sortir de la maison...

3.3 : dispositions empêchant la réalisation de projets :

- AOP 7 : Réaliser une voie commune de desserte de 4 ou 5 petits lots détachés d'une propriété d'à peine 4000m², desservie par deux rues sur deux côtés est un non sens économique et écologique (augmentation inutile de la surface imperméable).

- AOP 11 : le schéma d'aménagement d'ensemble intègre le jardin paysager d'un propriétaire sur 650m² environ. Le refus bien logique de celui-ci de se séparer de son fond de jardin pour participer à la réalisation d'une opération d'ensemble nécessite une nouvelle réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

4° - JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU AU REGARD DU PADD DONT ELLE RESPECTE LES ORIENTATIONS

Le PLU ainsi modifié respecte en tout point les orientations du PADD :

4.1 Démographie et Habitat :

Une réflexion a été menée afin de faciliter l'ouverture à l'urbanisation de toutes les zones 1AUa et 1AUb qui ne seraient pas encore construites.

4.2 Equipements publics :

OAP 4 : La commune a fait le constat que la rue Grange du Temple constitue une limite bien définie entre le tissu bâti et les espaces agricoles, et n'est pas équipée. Le coût estimé de sa viabilisation est important et ne desservirait que les parcelles situées d'un seul côté de la rue puisque l'autre resterait agricole.

Rendre constructible cet espace n'est pas raisonnable d'un point de vue économique et urbanistique, il a donc été décidé de déclasser en 2AU la zone 1AUa de la Grange du Temple.

La modification de l'OAP n° 5 rue de la Porte de Pierre impose désormais une jonction entre la rue de la forge et la rue de la Porte de Pierre afin de faciliter la circulation du camion de collecte des OM.

Même constat pour l'OAP n°8 rue Bougeot imposant désormais la jonction entre la rue Bougeot et la rue de la Garenne.

Les retraits d'alignement imposés systématiquement pour permettre à la commune de réaliser des dispositifs de rétention des eaux pluviales sont supprimés et remplacés par l'obligation d'infiltrer à la parcelle toutes les eaux pluviales.

4.3 Développement économique et touristique :

Aucun impact de la modification sur ce volet du PADD.

4.4 Déplacements :

Dans la modification du PLU, a été favorisée la création d'accès groupés ou jumelés plutôt que des accès communs qui nécessitent des travaux d'entretien commun. Les accès communs sont souvent gérés par des Associations Syndicales de Lotissement qui ne disposent pas de fonds et donc les accès sont bien moins entretenus que s'ils sont totalement privatisés.

Ainsi par la présente modification, on impose le regroupement des accès afin de minimiser le nombre d'accès individuels sur le domaine public, (OAP n° 1, 2, 3, 5, 6, 8 à 11).

4.5 Protection de l'Environnement et du cadre de vie :

L'analyse sur site de l'OAP n° 5 qui a conduit la commune à réduire la zone d'aménagement en raison de la protection d'une haie champêtre et afin de ne pas imperméabiliser les abords du fossé d'écoulement des eaux pluviales, répond parfaitement à cette problématique.

Dans le même esprit, deux bâtiments agricoles situés à la Porte de Pierre et au Bout Cardon, présentant un intérêt architectural et paysager certains ont été identifiés afin d'en permettre la réhabilitation et ainsi conserver au sein de la commune le témoignage d'une architecture ancienne et de qualité.

4.6 Organisation spatiale :

L'ensemble des OAP définies sur des superficies importantes (supérieures à 2 hectares) ont été réfléchies afin de permettre une ouverture à l'urbanisation par phase afin d'éviter tout afflux mal contrôlé de constructions.

4.7 Composition urbaine et impact sur le paysage :

Deux bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et paysager ont été identifiés ainsi que le secteur paysager du fond de l'OAP n°5 rue de la Porte de Pierre a été sorti de l'aménagement initial, ce qui témoigne de l'effort réalisé par la commune pour participer encore à la protection de son patrimoine bâti et naturel.

5° - CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES ENJEUX :

La modification du PLU d'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG se veut bienveillante et pleinement active dans la protection de l'environnement. Cette volonté se traduit à tous les niveaux et dans chaque réflexion qui a abouti au présent document modifié.

Par exemple en redéfinissant un nouveau périmètre d'aménagement de la zone de la Porte de Pierre, en maintenant la haie champêtre et le verger, les trames bleues et vertes deviennent beaucoup plus visibles dans la traduction urbanistique et écologique de la politique urbaine de la commune. En effet la haie champêtre et le verger à conserver près du corps de ferme (la porte de pierre - OAP n°5) deviennent des refuges pour la faune visant à traverser Epreville près le Neubourg d'Est en Ouest, de la plaine vers les bois du Champ de Bataille, et ce juste avant la partie agglomérée de la commune.

La protection du fossé d'évacuation des eaux pluviales sans aménagement juste à côté de la haie champêtre et du verger permettra de guider la faune dans cette liaison naturelle entre ces deux grands espaces de vie que sont les plaines du Neubourg et le Bois du Champ de Bataille.

A la lecture de ce rapport de présentation, on peut observer l'effort supplémentaire réalisé par la commune d'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG afin de minimiser l'impact de son PLU modifié sur l'environnement, mettant de surcroît encore plus en lumière ses richesses naturelles et architecturales identifiées.

Département de l'Eure

EPREVILLE PRES LE NEUBOURG



PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 1 – RAPPORT DE PRESENTATION

CALDEA

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

**Elaboration du P.L.U.
prescrite le : 17 février
2005**

**Enquête publique sur
le projet de PLU:**

**du : 27 juin 2010
au : 27 juillet 2010**

**P.L.U. approuvé par
délibération du conseil
municipal du :
21 février 2010**

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE

Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. Contenu du PLU

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement souhaitées par la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

2. Objet et cadre juridique

POS et PLU

Le plan d'occupation des sols était l'un des instruments d'urbanisme mis en place par la loi d'Orientation Foncière de 1967. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, complétée et renforcée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a substitué les plans locaux d'urbanisme (PLU) aux plans d'occupation des sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme élaboré sur la totalité du territoire communal qui fédère l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

La vocation de planification stratégique du PLU a été renforcée par l'introduction d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pièce fondamentale qui expose le projet communal ayant conduit à la définition des règles d'urbanisme. A l'appui du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal.

Un document juridique

Le PLU approuvé est un document public, opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais fonde l'économie générale du PLU à partir duquel s'apprécieront les futures évolutions du PLU.

Deux documents directement opposables doivent être compatibles avec le PADD :

- des orientations d'aménagement, facultatives, qui peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer ;
- le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage, ...) qui doivent être respectés à la lettre.

Fondement juridique

Tout au long de son élaboration, le PLU trouve son fondement juridique dans les dispositions contenues dans les articles L.110, L.121-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme :

- L'article L.110 définit le rôle de chaque collectivité à l'égard du territoire.
- L'article L.121-1 fixe les objectifs des documents d'urbanisme.
- L'article L.111-1-1 organise les liens hiérarchiques entre les différents documents d'urbanisme et explicite le rapport de compatibilité qui les relie.

L'avant dernier alinéa de l'article L.123-1 ajoute que les plans locaux d'urbanisme doivent aussi être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacement urbain ou du programme local de l'habitat. La commune n'est pas concernée à ce jour par les dispositions de cet alinéa.

Procédure

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- Prescription du PLU et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal.
- Etudes pour l'élaboration du dossier.
- Débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD.

- Arrêt du PLU par le conseil municipal ; le projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées.
- Mise à l'enquête publique du projet de PLU par un arrêté du maire.
- Approbation du PLU par le conseil municipal.

La concertation

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le bilan de cette concertation a été présenté lors de la délibération ayant arrêté le projet.

L'association des personnes publiques

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- L'Etat ; le Président du Conseil Régional ; le Président du Conseil Général ; le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ; les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture) ; les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ; le Président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale.

- *Pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture*

Ces personnes ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- Elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU.
- Elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure.
- Le projet de PLU arrêté leur est transmis pour avis.
- Leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme, l'association des services de l'Etat s'effectue librement au cours de la procédure de l'élaboration du PLU, à l'initiative du Maire (ou du président de l'établissement public intercommunal compétent) ou du préfet.

Le Maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements.

La consultation des personnes publiques

Les personnes publiques associées

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent leur avis dans la limite de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L.123-9 du Code de l'Urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréés

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L.252-1 du Code Rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU. Aucune association locale de cette nature n'a demandé à être consultée lors de l'élaboration du projet.

Les consultations particulières obligatoires

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- La chambre d'agriculture dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles.
- Le centre régional de la propriété forestière, en cas de réduction des espaces forestiers.
- Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L.112-3 et R.112-1-10 du code rural et R.123-17 du Code de l'Urbanisme).

Il convient de rappeler la consultation obligatoire du document de gestion de l'espace agricole et forestier (article R.123-17 nouveau), lorsqu'il existe en application de l'article L.112-1 du Code Rural. La consultation de ce document doit être mentionnée dans la délibération arrêtant le projet de plan local d'urbanisme. Ce document est approuvé depuis le 11 avril 2008.

L'association des habitants au projet

Les modalités d'association des habitants sont libres, à l'initiative de la commune.

La commune a mis en place une procédure d'association qui a permis d'enrichir la réflexion ayant amené au projet actuel :

- Un registre a été mis à disposition en mairie pour recueillir remarques et demandes.
- Une exposition s'est tenue, qui a présenté la synthèse du diagnostic et les orientations du PADD
- Cette exposition a été suivie par l'organisation d'une réunion-débat avec la population.

3. La gestion du PLU dans le temps

Pas de durée de validité

Un PLU approuvé peut être abrogé. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité. Un PLU peut être révisé (procédure semblable à l'élaboration) ou modifié dans le champ d'application défini dans le code de l'urbanisme. Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

Une obligation de bilan

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a introduit les dispositions suivantes (article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme) :

Trois ans au plus après délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

2ème partie

Un document d'urbanisme pour la commune

A l'instar de nombreux villages du Plateau du Neubourg, Epreville près le Neubourg a longtemps connu un développement modéré. Depuis les années quatre-vingt-dix, la commune a enregistré un rythme inédit de la construction individuelle sur son territoire. La commune doit ainsi faire face à des demandes d'installation importantes, qu'elle souhaite satisfaire, tout en régulant les conditions du développement urbain.

Pour la commune, l'application du seul règlement national d'urbanisme ne suffit plus à garantir ses caractéristiques paysagères et à proposer des limites cohérentes au développement urbain. En outre, l'arrivée d'une nouvelle population résidente nécessite une réflexion d'ensemble sur le niveau de services, les équipements et sur l'organisation du tissu urbain.

L'élaboration du PLU répond ainsi à la volonté de concilier pression urbaine, finances communales et cadre de vie, en définissant des règles adaptées au contexte local, à l'appui d'un projet d'ensemble à l'échelle des 15 prochaines années.

Statistiques communales sur la construction neuve

Autorisations délivrées sur les communes entre 1990 et 2005. Source : base de données « Sitadel »

année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1990	0	0	0	0	0
1991	0	0	0	0	0
1992	0	0	0	0	0
1993	2	0	0	0	2
1994	1	0	0	0	1
1995	1	0	0	0	1
1996	0	0	0	0	0
1997	2	0	0	0	2
1998	4	0	0	0	4
1999	3	0	0	0	3
2000	5	0	0	0	5
2001	4	0	0	0	4
2002	1	0	0	0	1
2003	6	0	0	0	6
2004	0	0	0	0	0
2005	4	0	0	0	4
2006	3	2	0	0	5
2007	7	0	0	0	7

Un peu d'histoire... (Source principale : dictionnaire Charpillon-Carême)

Toponymie

Le nom de « Eprevilla » est attesté en 1199. La formation toponymique révèle l'occupation anglo-scandinave du territoire. L'hypothèse avancée quant à l'origine de l'élément anthroponymique est la ville de Sprot, nom d'homme peut être scandinave et que l'on retrouve dans les noms de lieux anglais comme Spoutley, ainsi que dans les noms de lieu de Seine-Martinie comme Epretot. La commune a ensuite pris le nom d'Epreville la campagne au Moyen-Âge avant de porter son nom actuel d'Epreville près le Neubourg.

L'histoire connue d'EPREVILLE PRES LE NEUBOURG

Anciennement, la majeure partie de la commune appartenait à la famille d'Harcourt. C'est en 1140, lors de la fondation de la commanderie de Renneville pour des Templiers que Richard d'Harcourt semblerait leur avoir cédé divers immeubles ainsi que le patronage d'Epreville. Pendant plus d'un siècle, diverses autres familles donnèrent aux Templiers des fermes, des terres et des droits.

Les fiefs : Les Barres, Bois aux Corneilles, Hellenvilliers, Mont Morin, Les Rousseaux

Les Barres doit son nom à ses premiers propriétaires. En 1320, Guillaume des Barres possédait également la moitié du fief du Bois au Corneilles avec Guillaume de Béatrix. En 1532, les seigneuries des Barres, des Rousseaux et du Bois aux Corneilles appartenaient à la Famille de Quincarnon.

Bois aux Corneilles dit aussi fief Cotton était composé à l'origine de quelques acres de bois.

Hellenvilliers appartenait à la famille du même nom. Une partie de ce fief fut cédé aux seigneurs de Mont-Morin.

Mont-Morin fut donné en 1215, avec consentement de la famille d'Hellenvilliers, aux moines de Lyre. Par la suite il passa aux Harcourt puis aux Rieux.

Les Rousseaux appartenait depuis 1470 à la famille Quincarnon avant de passer dans la famille De Lux.

Figures et personnalités locales

Suzanne FOUCHE (1901- 1989)

Née à Epreville près le Neubourg, elle a consacré sa vie aux personnes handicapées en fondant l'ADAPT en 1929. Le but de la Ligue de l'Adaptation du Diminué Physique au Travail (association à but non lucratif) est d'aider les personnes handicapées à retrouver leur dignité par une réinsertion dans la société active et professionnelle.

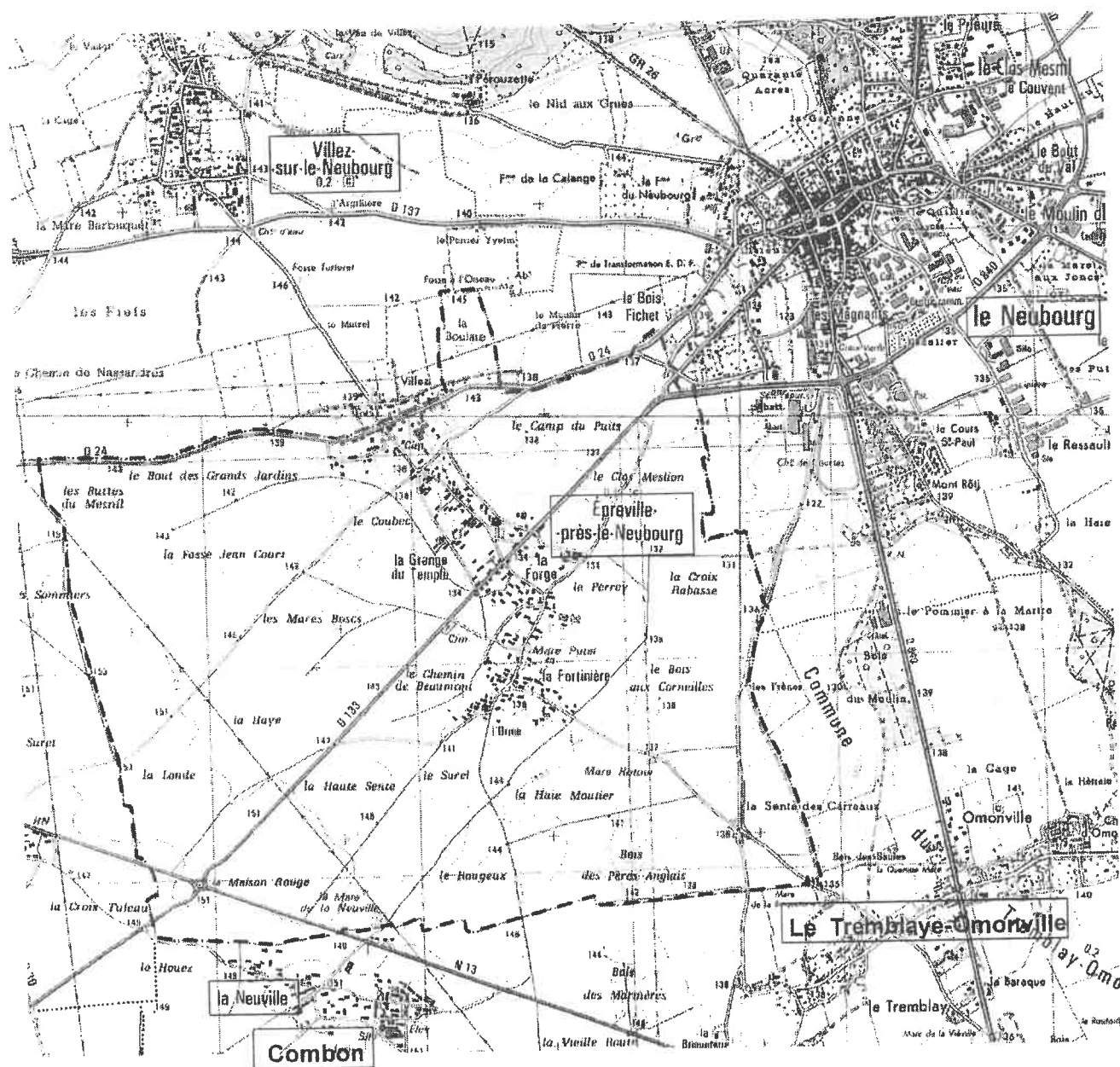
En hommage à cette bienfaitrice, la commune a inauguré un buste en 2001. Elle a également baptisé une de ses voies « rue Suzanne FOUCHE » ainsi que la salle polyvalente.

Modeste LEGOUZ (1908-1989)

Modeste LEGOUZ naquit en 1908 à Epreville près le Neubourg. Sénateur de l'Eure sous la 5^{ème} république, élu en 1959, il fut membre et secrétaire de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. Lors de ses mandats, il fit entre autre une proposition de loi tendant à la reconnaissance du statut de prisonnier, interné, détenu par le Viet-Minh entre 1945 et 1954.

Présentation générale

Commune du Plateau du Neubourg, au nord-ouest d'Evreux, Epreville près le Neubourg se situe au sud-ouest du Neubourg.



Administrativement, la commune d'Epreville près le Neubourg appartient au canton du Neubourg, dans l'arrondissement d'Evreux.

La RD 613, et les RD24 et RD133 assurent une desserte aisée de la commune.

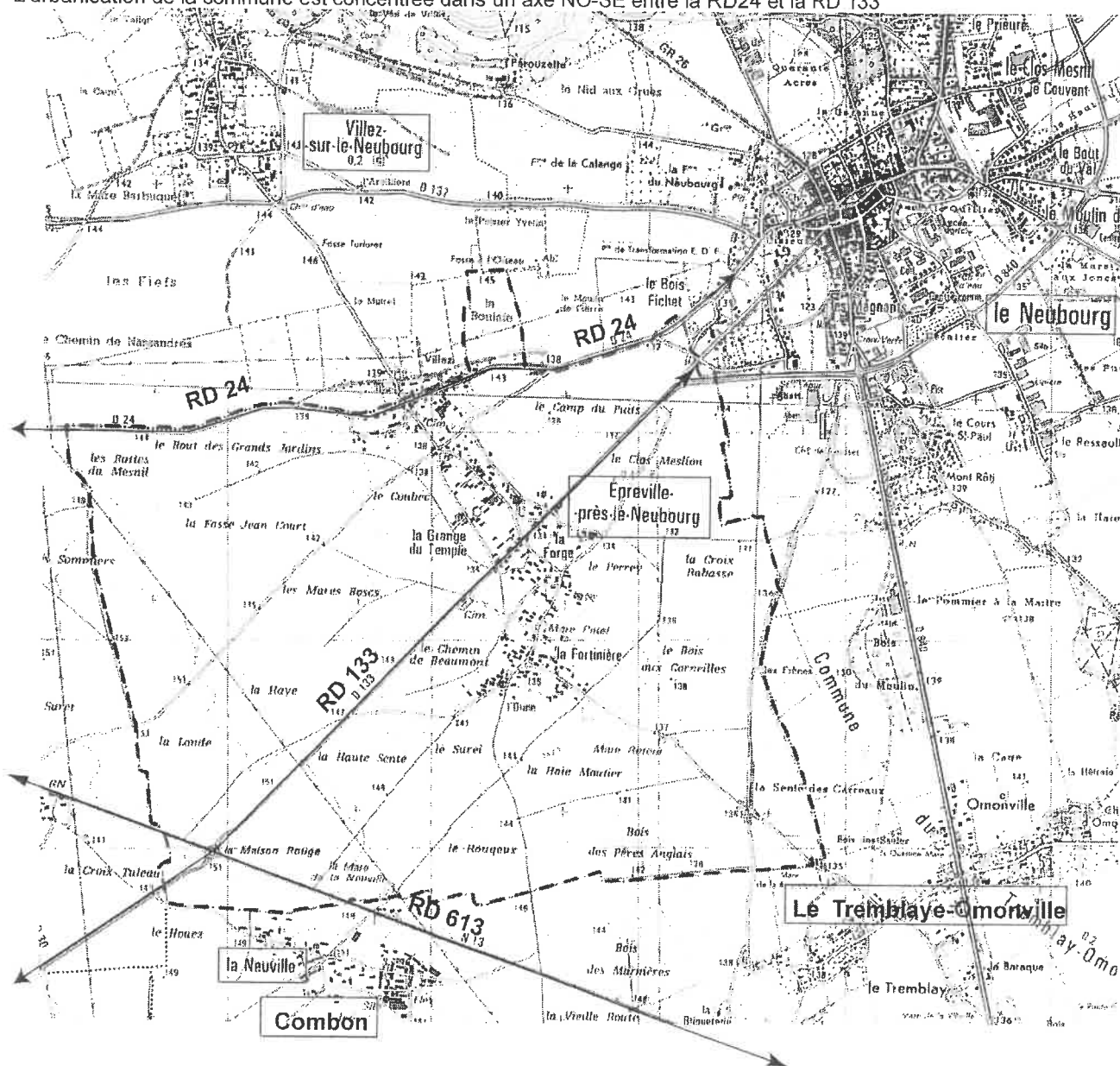
Les communes limitrophes d'Epreville près le Neubourg sont :

Villez sur le Neubourg, Le Neubourg, Tremblay d'Omonville, Combon, Ecardenville la Campagne.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 773 hectares à une altitude moyenne de 135 mètres NGF.

La densité était de 47 habitants au km² en 1999 et de 55 en 2006.

L'urbanisation de la commune est concentrée dans un axe NO-SE entre la RD24 et la RD 133



En terme d'intercommunalité, la commune fait partie de la communauté de communes du Plateau du Neubourg.

Positionnement dans un territoire

A. L'approche du fonctionnement du territoire : les aires d'étude de référence

Combinant différents critères, les zonages d'étude établis par l'Insee permettent d'appréhender la commune dans un fonctionnement de territoire. Ces découpages ne prennent en compte aucune autre limite administrative que les communes.

D'un recensement à l'autre, les découpages en zones d'étude évoluent, traduisant ainsi les dynamiques de fonctionnement à l'œuvre.

1. Une commune à dominante rurale

Définie par l'INSEE, 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 d'un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes « monopolarisées ») 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 les communes attirées par celui-ci.

→ Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit « multipolarisée » (40% de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

→ L'aire d'emploi de l'espace rural est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle d'emploi (soit des communes ou unités urbaines comptant 1 500 emplois ou plus) et par sa couronne formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans celle-ci.

AU REGARD DES CRITERES DEFINIS PAR L'INSEE, EPREVILLE PRES LE NEUBOURG EST UNE COMMUNE DE L'ESPACE A DOMINANTE RURALE.

→ Les actifs de la commune et leurs déplacements domicile / travail

La typologie de « commune à dominante rurale » repose sur l'étude des mouvements pendulaires quotidiens domicile / travail. En effet, une migration importante est à noter sur la commune étant donné l'offre limitée du nombre d'emplois sur son territoire. La proximité et les facilités d'accès des pôles urbains et du Neubourg accentuent ces migrations quotidiennes.

Peu d'actifs travaillent dans la commune même, une migration importante est à noter au départ d'Epreville près le Neubourg. La présence d'axes de desserte et la proximité des pôles d'emploi accentuent ces migrations quotidiennes.

Selon les données du recensement de 1999, les déplacements quotidiens domicile/travail montrent en effet que 93% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 7% dans la commune, 52% dans le reste du canton du Neubourg, 13% dans ceux d'Evreux.

Par ailleurs, 5% des actifs vont travailler en Seine-Maritime et 2% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 13% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 52% dans la ville du Neubourg et 12% dans la ville d'Evreux, 6% travaillaient déjà hors du département (dont 4% en Seine-Maritime).

En 1999, on comptait 16 emplois sur le territoire de la commune d'Epreville près le Neubourg. Sachant le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la commune (174), on peut noter un ratio intéressant de 109 actifs ayant un emploi pour 10 emplois offerts sur la commune.

Ce ratio est extrêmement faible si l'on le compare notamment à d'autres communes proches du Neubourg (Crosville-la-Vieille : 26/10 ; Vitot 51/10 ; Epéard : 69/10 ; moyenne des communes de la CDC du Plateau du Neubourg : 13/10)

Ces 16 emplois sont occupés à 81% par des actifs habitant la commune (13).

2. La zone d'emploi d'Evreux

La commune appartient à la zone d'emploi d'Evreux.

→ Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent.

Les zones d'emploi ont été définies en 1983. Les déplacements domicile-travail constituent la base de la détermination de ce zonage, qui respecte nécessairement les limites régionales et le plus souvent les limites cantonales. Ces découpages réunissent généralement au moins 25000 actifs.

3. Déplacements non-professionnels et attractivité du Neubourg

Au regard des déplacements non-professionnels (alimentation, banque, poste, médecins, etc.), la commune d'Epreville près le Neubourg est dite « attirée » par celle du Neubourg.

B. Les solidarités territoriales et extra territoriales

Il s'agit de positionner la commune dans des aires d'enjeux de planification en matière d'urbanisme, mais aussi de gestion intercommunale.

1. SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document de planification stratégique, au niveau du bassin de vie, permettant de mettre en cohérence les politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipements commerciaux. Ils doivent préciser les objectifs et les projets.

La commune fait partie de l'aire du SCOT du Plateau du Neubourg (arrêté préfectorale du 21 janvier 2004) dont l'élaboration est en cours.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.111-1-1), les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale, dès lors que le SCOT sera approuvé.

2. La CDC du Plateau du Neubourg

La commune appartient à la communauté de communes (CDC) du Plateau du Neubourg, laquelle structure est notamment compétente en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, de voirie et eaux pluviales.

Les choix pris à cette échelle ne sont pas sans conséquence sur les orientations de développement de la commune.

3. Les solidarités de gestion du territoire

La commune fait en outre partie de différentes structures intercommunales à vocation unique, notamment :

- Communauté de communes du Pays du Neubourg
- S.A.E.P de la région du Neubourg (alimentation en eau potable)
- S.I.V.O.S de Rouge-Perriers (ROVISTEP) (regroupement scolaire)
- Syndicat de transport scolaire du Neubourg
- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure (SIEGE)
- S.E.R.G.E.P du pays du Neubourg (gestion de la piscine du Neubourg)

Le diagnostic sociodémographique

Source : RP 1968 à 1990 dénombrement ; RGP INSEE 1999 – Données définitives ; Recensement de la population 2006 exploitations principales ; Etat civil

a) Evolution de la population

L'évolution démographique de la commune connaît une forte hausse depuis la fin des années 60. Ainsi, pour la période allant de 1968 à 2006, soit 36 ans, la population a augmenté de 144 habitants, soit une augmentation de 66% (environ 4 habitants supplémentaire par ans). Cette hausse est surtout marquée pour les périodes allant de 1968 à 1975 et celle de 1999 à 2006.

Evolution du nombre d'habitants entre 1975 et 1999	1968	1975	1982	1990	1999	2006
POPULATION (*)	279	335	332	349	360	423
Variation absolue		+56	-3	+17	+12	+63
Nb d'habitants supplémentaires par an		+8	-0.5	+0.5	+1.3	+9
Moyenne 1968-2006		+ 3.8				

(*) Population sans double compte (PSDC)

- En 2006, la commune retrouve une variation équivalente à la période 1968-1975 avec une variation deux fois supérieure aux échelles de référence. Depuis 1982, la variation de population du canton et du département sont à la baisse alors que celle de la commune est à la hausse malgré un essoufflement observé à toutes les échelles entre 1990 et 1999. Depuis 1999, les variations dû au mouvement naturel et migratoire sont en forte hausse démontrant ainsi un attrait important de la commune et l'installation de jeunes ménages.

Quelques données comparatives		Epreville Près Le Neubourg	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1968	Variation de la population (en % par an)	+2.7	+1.1	+1.4
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+1.3	+0.5	+0.8
1975	Dû au solde migratoire (en % par an)	+1.3	+0.7	+0.7
1975	Variation de la population (en % par an)	-0.13	+0.97	+1.27
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.21	+0.28	+0.54
1982	Dû au solde migratoire (en % par an)	-0.34	+0.69	+0.73
1982	Variation de la population (en % par an)	+0.63	+1.38	+1.33
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.22	+0.39	+0.59
1990	Dû au solde migratoire (en % par an)	+0.40	+0.99	+0.74
1990	Variation de la population (en % par an)	+0.38	+0.51	+0.57
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.28	+0.22	+0.49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	+0.09	+0.29	+0.08
1999	Variation de la population (en % par an)	+2.3	+1.2	+0.7
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+1.0	+0.2	+0.4
2006	Dû au solde migratoire (en % par an)	+1.3	+0.9	+0.2

b) Structure de la population totale par classes d'âge

La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale) Population totale en 1990 : 349 habitants	97 (28%)	111 (32%)	90 (26%)	36 (10%)	15 (4%)
En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale) Population totale en 1999 : 360 habitants	90 (25%)	107 (30%)	105 (29%)	47 (13%)	11 (3%)
En 2006 en valeurs absolues (en % de la population totale) Population totale en 2006 : 423 habitants	121 (29%)	255 (60%)		44 (10%)	11 (3%)

comparaison pour 1999 avec...

	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
LE NEUBOURG	22%	28%	23%	15%	12%
L'ensemble des communes du canton (en %)	25%	28%	26%	13%	7%
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%

- En 1990, 60% des habitants avaient moins de 40 ans. En 1999, les moins de 40 ans ne représentent plus que 55% de la population totale, une proportion qui est équivalente à l'échelle du canton (53% de moins de 40 ans). En contrepartie, on peut noter une augmentation sensible des + de 40 ans, notamment la tranche de population âgée de 40 à 75 ans qui compte pour 45% de la population en 1999 contre 40% en 1990. Ces tendances corroborent l'essoufflement dans l'évolution de la population observé entre 1990 et 1999. En effet, en 2006 les habitants de moins de 20 ans et les plus de 60 ans sont au même taux qu'en 1990. Les données du recensement de la population de 2006 (exploitation principale) nous indique les mêmes tendances pour le canton du Neubourg, à savoir, une augmentation de quatre points des moins de 20 ans (26% en 2006). La baisse des plus de 60 ans est très marquée sur le canton avec sept points en sept ans (20% en 2006).
- Ces constats sur les tendances démographiques peuvent être affinés grâce à l'observation d'un indicateur plus précis : l'indice de jeunesse. Cet indicateur établit le rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans. A titre d'exemple, un indice de jeunesse égal à 2 signifie qu'il y a deux personnes de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. Ainsi, plus l'indice est proche de 0, plus la population vieillit. A Epreville près le Neubourg, l'indice de jeunesse, en progression depuis 1999, est supérieur à 2 en 2006. avec une proportion de moins de 20 ans égale à 29%, Epreville près le Neubourg à une population beaucoup plus jeune que l'ensemble du canton et du département (1.38).

Indicateur de jeunesse (ratio -20 ans / +60 ans)	En 1999	En 2006
Département	1.43	1.38
Canton du Neubourg	1.25	1.31
LE NEUBOURG	1.05	0.79
EPREVILLE PRES LE NEUBOURG	1.55	2.2
EPEGARD	1.53	1.51
CROSVILLE LA VIEILLE	2.15	1.87
VITOT	1.28	0.98

a) Activité de la population

- Le taux d'activité montre une population active largement majoritaire : 88.7% des 20/59 ans étaient sur le marché de l'emploi en 1999, un pourcentage légèrement supérieur toutefois aux moyenne départementale et cantonale.

Part des actifs 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	57	54	111	50	51	101	212
Population active	55	49	104	42	42	84	188
Taux d'activité moyen (en %) (*)	96.5%	90.7%	93.7%	84.0%	82.4%	83.2%	88.7%

(*) 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 Epreville près le Neubourg	88.7%	75.6%	80.0%
Communes du canton	86.2%	83.0%	80.7%
Communes rurales de l'Eure	84.7%	81.7%	80.4%
Communes de l'Eure	84.0%	82.1%	81.0%

- En 1999, 91% des actifs occupaient un emploi : le taux de chômage était donc moindre (9% de la population communale), environ deux fois moins important que le taux départemental. A l'instar de l'évolution de l'emploi pour les femmes sur le territoire nationale, Epreville près le Neubourg a vu le taux d'activité des femmes augmenté de 6 points en 9 ans passant de 38% à 44% du nombre d'actifs.

Actifs ayant un emploi	Nb d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (% du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	151	140 (93%)	83 (59%)	57 (41%)
En 1990	161	149 (93%)	92 (62%)	57 (38%)
En 1999	192	174 (91%)	98 (56%)	76 (44%)

Les données du recensement de la population de 2006 ne permettent pas de faire une comparaison avec les chiffres de 1999, les tranches inventoriées n'étant pas les mêmes. Toutefois, les données actualisées confirment la tendance à la hausse du taux d'activité et de la baisse du nombre de chômeurs sur la commune.

Population active de 15 à 64ans	1999	En 2006
Ensemble	250	281
Actifs en %	76,8%	80,6%
dont :		
Actifs ayant un emploi en %	69,6%	76,0%
Chômeurs en %	7,2%	4,7%
Inactifs en %	23,2%	19,4%

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

- Le nombre et la proportion des non salariés vont diminuant jusqu'en 1999 : ces chiffres confirmaient la mutation du territoire qui accueille une majorité d'actifs exerçant une activité salariée. Toutefois, depuis 1999, la tendance s'inverse avec une augmentation des non salariés.

Répartition selon le statut (salarié / non salarié) & évolution depuis 1982	Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 1982	Total	140	-
	Non salariés	19	14%
	Salariés	121	86%
En 1990	Total	149	-
	Non salariés	16	11%
	Salariés	133	89%
En 1999	Total	174	-
	Non salariés	13	7%
	Salariés	161	93%
En 2006	Total	214	-
	Non salariés	21	10%
	Salariés	193	90%

3.1 LA STRUCTURE DES MENAGES – LE LOGEMENT

a) La structure des ménages

Données chiffrées

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)
Ménages de 1 personne	16 (16%)	21 (18%)	25 (19%)
Ménages de 2 personnes	27 (26%)	32 (28%)	41 (32%)
Ménages de 3 personnes	18 (18%)	18 (15%)	25 (19%)
Ménages de 4 personnes	21 (20%)	28 (24%)	27 (21%)
Ménages de 5 personnes ou +	21 (20%)	18 (15%)	11 (9%)
TOTAL	103	117	129

Taille moyenne des ménages Desserrement	A Epreville près le Neubourg	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du dépt	Communes de l'Eure
En 1982	3.3	3.0	3.0	2.9
En 1990	3.0	2.8	2.9	2.7
En 1999	2.7	2.6	2.7	2.6

Répartition des ménages selon le type de famille en 1999	%
Famille monoparentale	8 %
Couple sans enfant	44 %
Couple avec 1 enfant	12 %
Couple avec 2 enfants	28 %
Couple avec 3 enfants	4 %
Couple avec 4 enfants et +	4 %
TOTAL	100.0 %

Bilan et perspectives

La taille des ménages se réduit : en 1999 70% des foyers comptent 3 personnes au + alors qu'il ne représentait que 59% en 1982. Cette diminution est surtout significative au niveau de la très forte augmentation en nombre et proportions des ménages composés de 2 personnes, la légère augmentation des ménages de 1 et 3 personnes et la forte baisse des ménages composés de 5 personnes et plus. Les ménages de 5 personnes et plus ont ainsi baissé de 11 point sur la même période.

Les ménages les plus représentés sont composés de 2 personnes. Ces familles, qui représentent 32 % de la population, sont constituées majoritairement de couples sans enfants. Les couples sans enfants représentent ainsi 44 % de la population.

Le modèle familial « moderne » ou « urbain » (un couple avec 1 à 2 enfants) a supplanté le schéma familial traditionnel (un couple avec 3 à 4 enfants), qui disparaît correspondant ainsi à la tendance nationale qui tend à montrer aujourd'hui que 2 ménages sur 3 n'ont pas, ou plus d'enfant. La commune suit également la tendance nationale concernant les familles monoparentales qui représentent ici 8% des ménages et 7.4% au niveau national.

A l'instar de ce que l'on relève sur des échelles départementales et cantonales, la taille moyenne des ménages est en constante diminution : 2.7 personnes par ménage en 1999, contre 3.3 personnes par ménage jusqu'en 1990. Ses données illustrent le processus de desserrement des familles.

L'augmentation globale des petits ménages est liée au phénomène de desserrement/décohabitation des familles : augmentation du nombre de personnes célibataires ou vivant seules et de familles monoparentales (accroissement des séparations et divorces). La diminution des grands ménages est davantage liée aux évolutions globales sociales et culturelles (mutation du monde du travail, évolution de la santé, etc.). La commune d'Epreville près le Neubourg semble donc touchée par le processus de desserrement des familles et de diminution des grands ménages.

Compte tenu de l'évolution de la population et de sa répartition par tranches d'âges, les phénomènes de décohabitation contribuent à cette nouvelle typologie des ménages qui suppose, dès lors, à démographie constante, un nombre plus importants de logements de façon sinon à assurer son évolution, du moins à garantir le maintien de la population actuelle. Il y a ainsi lieu de s'interroger sur la composition du parc de logement au regard de la taille des ménages et du processus de décohabitation. Cette donnée démontre l'inadaptation du parc sachant que celui-ci compte uniquement des maisons individuelles (99%) composées à 79% de 4 pièces au moins et l'absence de nouveaux logements aidés en locatif et en primo accession nécessaire pour attirer et fixer les jeunes ménages.

b) Le logement

Données chiffrées

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)	61 (43%)	31 (22%)	21 (15%)	20 (14%)	9 (6%)
Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975			3.5	2.8	1.0

Répartition du parc	Résidences principales (en % du total)	Résidences secondaires	Logements vacants
En 1990	117 (87%)	10	8
En 1999	129 (91%)	7	6
En 2006	155 (93%)	7	5

Les logements à titre de résidence principale (RP)

Type de résidences principales	Maison individuelle	Immeuble collectif	Autre
En 1990	115	0	2
En 1999	128	0	1

Statut de l'occupant	Propriétaires	Locataires et ss-locataires Dont logement HLM	Autres (logés gratuitement)
En 1990	102 (87%)	13	2
En 1999	114 (88%)	12	3
En 2006	139 (90%)	15	1

Note sur le statut d'occupation par les Catégories Sociales

- (a) = logements occupés par des « cadres ou prof intermédiaires »
(b) = logements occupés par des « autres inactifs »

Confort des logements	Nombre de logements sans baignoire ni douche Tous logements	Nombre de logements sans baignoire ni douche Résidences principales
En 1990		21
En 1999		6
En 2006		1

Note sur le statut d'occupation par les Catégories Sociales

- (a) = logements occupés par des « retraités »

Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou+
En valeur absolue (en % des RP)					
En 1999	0 (0%)	5 (3.9%)	22 (17.1%)	42 (32.5%)	60 (46.5%)
En 2006	0 (0)	2 (1.3%)	23 (14.9%)	32 (20.6%)	98 (63.0%)

Bilan et perspectives

Un parc de logements qui ne répond plus aux besoins

Le parc total de logements de la commune se compose en 2006 de 167 unités. Il a enregistré une progression de 25 logements entre 1999 et 2006 et seulement 15 entre 1990 et 1999. Entre 1990 et 1999, la population a augmentée de manière linéaire avec le parc de logements ; 12 habitants supplémentaires pour 15 nouvelles constructions. Par contre entre 1999 et 2006, la population s'est accrue de 63 habitants. Sur la même période il a été observé une diminution de la taille des ménages.

Un parc ancien

Avec un parc composé à 43% de logements datant d'avant 1949, Epreville près le Neubourg dispose d'un parc de logements anciens important, à l'instar du canton où 37% des habitations datent d'avant 1949 (contre 31% sur l'ensemble de l'arrondissement d'Evreux).

Un parc ancien qui se modernise : On peut noter que le confort des logements s'améliore puisque si 21 logements n'avaient ni baignoire ni douche en 1990 (soit 18% des résidences principales), ils ne sont plus 6 à ne pas en être équipés en 1999 (soit 5% du parc). On peut supposer que ces améliorations sont en lien avec des travaux de réhabilitation de l'habitat ancien.

Un parc qui s'affirme comme résidentiel : La proportion de résidences principales est importante et en augmentation : elle est passée de 87% à 91%. A l'opposé, les résidences secondaires diminuent en nombre autant qu'en proportion, pour passer dans le parc des résidences à titre principal.

Un marché tendu : La baisse et le peu de logements vacants sur le territoire témoigne d'un taux de vacance moindre et exprime une forte demande d'installation.

La quasi totalité des logements sont des maisons individuelles.

Un du parc locatif en stagnation : Si les ménages d'Epreville près le Neubourg sont propriétaires de leur logement à 89 %, on note dans le même temps que, entre 1990 et 1999, le nombre et la proportion de ménages locataires stagne. On note qu'il n'existe pas de logement social dans la commune.

Un rythme de constructions nouvelles modéré : Entre 1990 et 2007, 43 permis de construire (PC) ont été accordés pour l'édification d'une maison individuelle à titre de résidence principale, soit une moyenne de 2.5 constructions nouvelles accordées chaque année.

*1 logement sur 2 compte 5 pièces ou plus
+ de 50% des logements compte au moins 4 pièces*

Activités

Les activités non agricoles

L'activité artisanale et industrielle est bien représentée à Epreville près le Neubourg qui compte :

- 1 entreprises employant +de 5 personnes :
 - La Risloise de Construction (travaux de maçonnerie) : 14 employés
- 4 entreprises employant -de 5 personnes :
 - SAS Beuzelin (négoce de céréales) : 2 employés
 - La scierie Hervieux : 1 employé
 - Lego Immo (agence immobilière)
 - Infor-assistance (vente et assistance informatique)
- des artisans et commerçants sont aussi présents sur la commune :
 - 1 Taxi : 2 employés
 - 1 Bûcheron
 - Le Bar restaurant : 1 employé

L'activité agricole

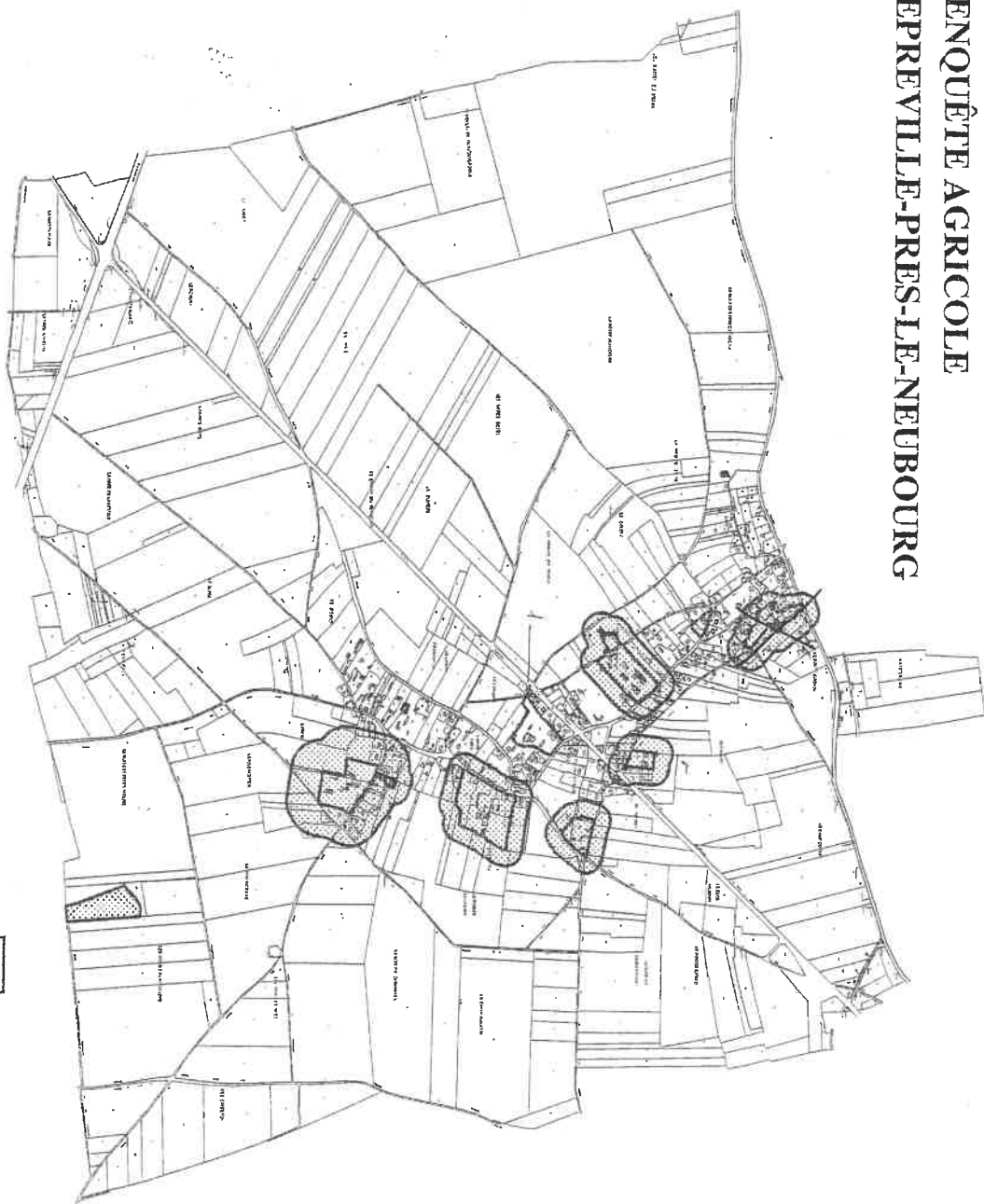
C'est l'activité principale exercée sur la commune. La surface agricole utilisée par l'ensemble de ces exploitations était de 588 hectares au titre du Recensement général agricole effectué en 2000.

L'élaboration du PLU a suscité la réalisation d'une Enquête Agricole par la Chambre d'Agriculture. Cette étude a permis l'actualisation des données du Recensement Général Agricole de 2000. Ses conclusions montrent le dynamisme et l'importance de l'activité agricole sur le territoire, attestées par la présence d'exploitations en activité, dont des élevages.

La répartition des bâtiments révèle une forte imbrication entre habitat et activité agricole.



ENQUÊTE AGRICOLE EPREVILLE-PRES-LE-NEUBOURG



1/17500
Année 2004
Service Aménagement

 Corps de ferme
 Zone de protection du corps de ferme

Equipements et services de proximité

La commune est équipée d'une mairie, d'une école, d'une salle polyvalente et d'une église.
Le seul commerce présent est un café, le long de la RD133, et qui a récemment changé de propriétaire (en 2002).

Enseignement

La commune est en regroupement pédagogique (SIVOS) et dispose sur son territoire de plusieurs classes et de l'ensemble des services périscolaires (cantine et garderie).
Dans le cadre du regroupement scolaire, la commune occupe ainsi un rôle important car central qu'elle souhaite maintenir, voire conforter.
Dans le cadre intercommunal, elle développe en outre actuellement des équipements pour l'accueil de la petite enfance, en concertation avec la communauté de communes.

Sports, loisirs, culture – Vie associative

La commune compte :

- ✓ Un Comité des Fêtes,
- ✓ Le Club du Muguet,
- ✓ Une association sportive où l'on peut prendre des cours le mardi à la salle Suzanne Fouché,
- ✓ L'association « Relax Actions » qui pratique la Sophrologie Caycedienne en ateliers individuels et collectifs.

Déplacements et mobilités

1. Ramassage scolaire

Ecoles maternelle et primaire ➤ Il existe un service de ramassage scolaire sur la commune, organisé dans le cadre du regroupement intercommunal. Les conditions de circulation sur la commune doivent être prises en compte, tout comme les possibilités d'arrêt et de stationnement.

Collège ➤ Il existe un service de ramassage vers le collège du Neubourg.

2. Itinéraires vélo et pédestres

La présence de nombreux chemins ruraux confèrent un atout touristique indéniable à la commune, que les boucles locales de découverte et d'initiative intercommunale viendront valoriser. En effet, la CDC du Neubourg a lancé une réflexion sur l'ensemble des communes afin de créer des itinéraires de randonnées utilisant le maillage des chemins existant.

3. Modes de déplacement

La voiture constitue le mode de déplacement privilégié sur la commune (85.1% des actifs ayant un emploi utilisent une voiture particulière). Son augmentation arrive en corollaire de celle de la population active de la commune.

5. Sécurité trafic, vitesse, itinéraires de déviation, carrefours

▪ Données générales

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

Le « point noir » : 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.

La « zone d'accumulation d'accidents » : Elle 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 identifiée sur le territoire communal.

▪ Données spécifiques

Le trafic sur la commune est essentiellement résidentiel. Des améliorations du réseau viaire pourront être prévues en lien avec le développement de l'urbanisation, en lien notamment avec l'amélioration des conditions de sécurité le long de la RD133 et de la RD 24 dans la traverse d'agglomération. En effet, les questions de sécurité routière sont directement reliées au trafic ; les derniers relevés donnent 1641 véhicules par jour sur la RD 24 (2003) et 4513 véhicules par jour sur la RD 133 (1997).

6. Accessibilité pour la collecte des ordures ménagères

Au titre de la réglementation du travail, les marches arrières des camions de ramassage sont désormais interdites. Les développements urbains doivent intégrer cette législation et il s'agit de limiter ou résorber les développements urbains en impasse, tels qu'ils existent dans la commune.

7. Stationnement

- **Le stationnement public**

Le stationnement public est essentiellement concentré aux abords de la mairie, de la salle polyvalente et du pôle des écoles. Les développements urbains futurs amènent à prévoir des capacités suffisantes pour garantir autant l'accessibilité que le stationnement de ces équipements et services.

- **Le stationnement résidentiel**

Le stationnement résidentiel est essentiellement assuré à la parcelle.
Compte tenu du parc automobile des ménages, tout nouvellement opération doit composer avec cette donnée du territoire.

I LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT

LES ENJEUX :

☒ UN ENJEU DEMOGRAPHIQUE :

La commune d'Epreville attire de nouveaux ménages du fait du cadre de vie et de la proximité immédiate du Neubourg.

L'avancée démographique du territoire doit se poursuivre à rythme maîtrisé pour éviter les conséquences du vieillissement de toute une génération arrivée en même temps sur la commune.

☒ EVALUATION DES BESOINS EN SURFACES URBANISABLES :

La commune a pour objectif de maintenir un rythme de construction de 6 logements par an pour les 10 prochaines années.

On estime le nombre de logements à 8 par hectare en raison de l'absence de système d'assainissement collectif. A ce chiffre il faut ajouter la rétention foncière d'environ 50 %. En effet, tous les terrains concernés ne seront pas libérés par leurs propriétaires.

Les besoins en surface urbanisable se chiffrent donc à $6 \times 10 \text{ ans} \times 2 = 120$ logements soit 15 hectares.

☒ LES ENJEUX DE REORGANISATION DU DEVELOPPEMENT :

Les constructions se sont développées traditionnellement le long des axes de communication principaux ou en drapeau créant de multiples accès sur la voie.

La zones habitables sont concentrées autour du centre ville, les zones prévues pour le logement sont insérées dans le tissu urbain et ne pénalisent pas les exploitations agricoles.

La zone 2AU « La Grange au Temple est en particulier insérée dans du bâti existant.

Cette zone de logement est prévue à moyen terme ne devrait pas faire l'objet d'une modification du PLU avant 5 ans minimum.

La commune a souhaité privilégier la création de zones 1AU plutôt que de les laisser en zone UA afin d'organiser une sortie unique par zone sur les voies publiques existantes.

II . LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

LES ENJEUX :

☒ UNE AGRICULTURE PREGNANTE :

La surface agricole utilisée représente près de 76% du territoire communal (RGA 2000). Cinq corps de fermes se situent dans ou à proximité immédiate d'une zone bâtie à vocation principale d'habitat.

La commune doit donc assurer la protection des activités agricoles dans un souci de compatibilité avec ses objectifs de développement de l'habitat.

☒ UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE :

La commune a proposé à la communauté de communes la création d'une zone d'activités au Nord du territoire à proximité immédiate du Neubourg.

La communauté de communes a accepté cette proposition sous réserve de prendre en compte les difficultés de voisinage. Une zone tampon N a donc été mise en place entre Le Neubourg et la future zone.

D'autre part, ce projet étant à moyen terme ; la zone a été classée en 2AUz dans l'attente des études plus approfondies du secteur.

III . LES DEPLACEMENTS

LES ENJEUX :

☒ FACILITER LES PRATIQUES ALTERNATIVES : MARCHÉ ET VÉLO :

L'usage de la voiture pour les déplacements individuels est prédominant.. Pour inciter les habitants à limiter ce mode de déplacement sur des trajets courts, il s'agit de proposer des accès sécurisés et lisibles à pied ou en vélo. La commune dispose de parcours existants composés du réseau des routes communales .

Afin d'anticiper la venue de la nouvelle zone d'activités, un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable entre le centre bourg et cette zone a été prévue.

L'état initial du site et de l'environnement

1. Le milieu physique

1.1 Climatologie

Le climat local relève d'un régime maritime à empreinte continentale : l'influence maritime se manifeste par un climat doux et humide, avec de faibles variations au cours de l'année, des hivers modérément froids et des étés tempérés par la brise marine.

Les précipitations sont en moyenne de 650 mm sur le Plateau du Neubourg. Les relevés pluviométriques ont montré que l'hiver était la saison la plus pluvieuse. La pluviosité est élevée en octobre, novembre et décembre ; les mois d'avril, août et septembre sont moins arrosés.

La température moyenne sur une année y est d'environ 10°C (elle est considérée comme uniforme sur l'ensemble du département de l'Eure), avec de faibles amplitudes, dépassant rarement 30°C et descendant aussi rarement sous 0°C

La rose des vents de la station régionale d'Evreux montre des vents dominants orientés de secteur Sud à Ouest.

1.2 Relief et topographie

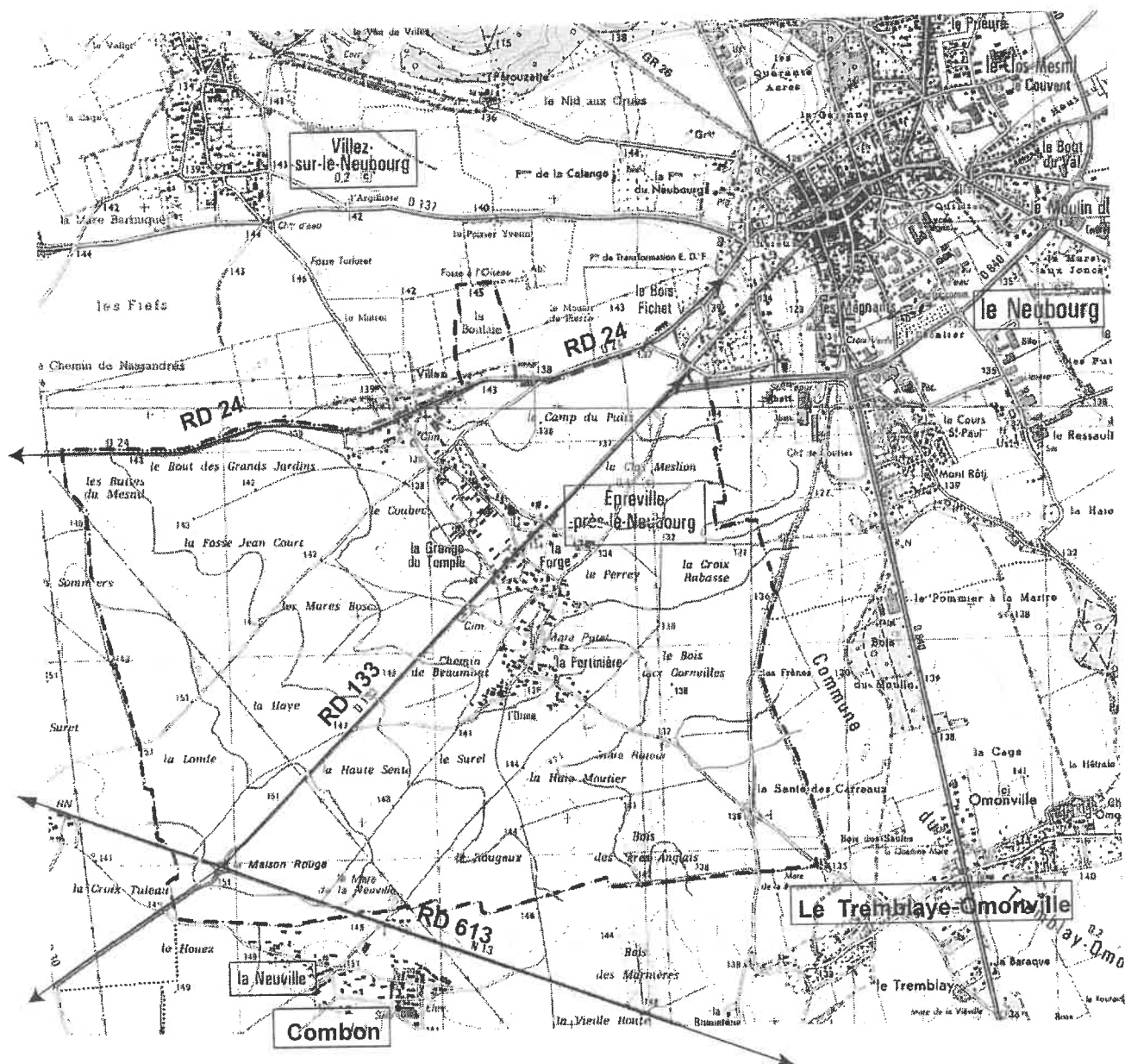
L'essentiel du territoire se présente sous la forme d'un **plateau** au relief **faiblement ondulé**, dont l'altitude varie entre 130 et 153 mètres NGF.,

Le territoire de la commune est orienté selon une pente principale sud-ouest / nord-est. On note une pente secondaire dans le quart nord-est de la commune, avec inclinaison nord / sud.

Les points hauts se trouvent au niveau du lieu-dit de « La Londe » et du carrefour dit « Maison-Rouge », respectivement 153 et 151 mètres NGF.

Les points bas se situent à l'est de la commune au niveau du hameau de « La Croix Rabasse » (entre 130 et 131 mètres NGF).

Une ligne de crête principale se distingue dans le quart sud-ouest du territoire. Des lignes de crête secondaires sont perceptibles, orientées sud-est nord-ouest.



1.4 Géologie

► L'ossature géologique

La craie constitue l'ossature géologique du territoire communal.

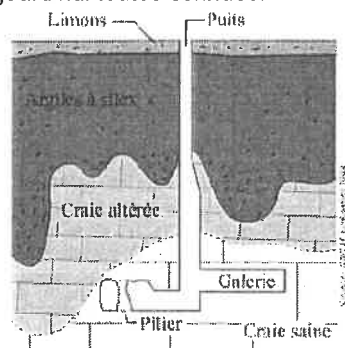
► Les formations superficielles et alluvionnaires

Deux types de formations superficielles recouvrent ce sous-bassement crayeux :

- Le complexe loessique (« les limons de plateau »), qui couvre l'essentiel du territoire communal : Le complexe loessique est une formation épaisse de plusieurs mètres, constituée d'un complexe argilo-sableux de couleur brune à jaunâtre. La partie supérieure de ce complexe, lavée par les eaux de pluie, est souvent décalcifiée et nécessite alors un amendement par marnage.
- Des formations résiduelles à silex, localisées au centre du territoire et sur le hameau de la Mare de Neuville : Ces formations se constituent en fait d'un mélange de limons des plateaux et de silex issus de la dégradation de couches géologiques plus profondes, sous le climat chaud et humide qui a régné durant la majeure partie du Tertiaire.
- Une formation résiduelle à colluvions indifférenciées, localisée dans la zone bâtie de part et d'autre de la RD 133. Cette formation est constituée de dépôt meuble dont la mise en place résulte du ruissellement et de la solifluxion des terrains en amont.

1.5 La marne pour l'amendement des sols et les marnières

De nombreux puits et galeries de marnières ont été autrefois creusés pour fournir des matériaux d'amendement des champs. Ces cavités ne sont pas encore aujourd'hui toutes connues.



1.6 Hydrogéologie

➔ La nappe de la Craie

La nappe de la Craie du Turonien constitue la principale réserve d'eau souterraine de la région ; les argiles du Gault constituent son substratum théorique.

Selon l'état actuel des connaissances, la commune n'est pas concernée par des événements de remontées de nappe (source : brgm, prim.net)

➔ Captage d'eau potable destinée à la consommation humaine

Aucun captage d'eau potable destinée à la consommation humaine n'est situé sur la commune.

➔ Le phénomène karstique et les bétaires

Au niveau des formations crayeuses, les circulations s'opèrent par le biais de fissures, plus ou moins élargies par des phénomènes de dissolution, pouvant donner lieu à l'apparition de conduits karstiques au niveau desquels les vitesses de circulation pourront être élevées.

Les « bétaires » sont à distinguer des « puisards » qui, eux, sont d'origine anthropique.

1.7 Pédologie et qualité des sols

Les sols résultent de l'action du climat et des activités biologiques et humaines sur les roches superficielles. Actifs sur le plan biologique, ils ont non seulement un rôle de support, de réservoir et d'alimentation en eau et en éléments minéraux pour les plantes, mais aussi un rôle primordial pour les composés polluants.

Les sols de la commune sont essentiellement des sols sur limons profonds, très fertiles et propices à l'agriculture. Ils sont formés à partir du loess, un limon éolien apporté par le vent à l'ère quaternaire et souvent épais de plusieurs mètres. Ils font partie de la famille des « sols bruns lessivés » et sont localisés essentiellement sur les plateaux de Caux, du Roumois, du Lieuvin et du Neubourg.

1.8 Hydrologie

La commune est dépourvue de réseau hydrologique permanent.

Le ruissellement s'écoule le long des vallons (thalwegs) qui marquent le relief du territoire. La ligne de crête principale organise deux sens principaux de ruissellement, marqués par plusieurs thalwegs, avec un écoulement qui traverse les parties bâties de la commune. Cette ligne de crête se situe au sud-ouest de la commune.

Les seuls éléments hydrographiques apparents sont quelques mares présentes en différents points du territoire. Les plus importantes d'entre elles sont : la Mare aux Trembles et la Mare Putel.

La toponymie locale peut laisser supposer des mares en nombre plus important sur le territoire (lieu-dit des « Mares Boscs ». Ainsi, la connaissance locale l'atteste : de très nombreuses mares ont disparu sous l'effet des pratiques individuelles à la parcelle ou agricoles liées notamment au remembrement et au développement de la grande culture. Le territoire communal pâtit de la disparition progressive d'éléments qui contribuent à une régulation naturelle du

ruissellement (mares, haies, chemins talutés...) Leur prise en compte et leur protection constituent un enjeu local important, autant en terme de lutte contre le ruissellement que d'intérêt paysager en vue de préserver et aussi mettre en valeur les secteurs et maillages bocagers résiduels.

1.9 La battance et les inondations : une menace pour la ressource en eau potable

La Haute-Normandie est l'une des régions les plus touchées par les inondations torrentielles et les ruissellements érosifs en France, parfois appelés abusivement « coulées de boues ».

Les deux principaux facteurs à l'origine des ruissellements d'eau boueuse sont la pluviométrie et la structure du sol.

Les pluies les plus érosives sont les grosses averses de forte intensité et de faible étendue spatiale, ou alors les pluies continues de longue durée, mais moins intenses, ayant une extension régionale.

Les sols limoneux à très faible stabilité structurale qui recouvrent une bonne partie de la Haute-Normandie sont déterminants dans les problèmes de ruissellement. Ces sols sont sensibles à la « battance », phénomène par lequel un sol limoneux se tasse sous l'effet des pluies, empêchant alors l'eau de s'infiltrer et favorisant le ruissellement et la stagnation temporaire. En outre, compte tenu de leur composition et granulométrie, ce sont des sols sensibles à l'érosion.

Selon la cartographie effectuée par le BRGM et l'INRA sur « l'aléa érosion et ruissellement », **la commune se situe en zone d'aléa faible à moyen.**

En effet, la commune a connue des inondations qui ont justifiés la prise d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle en 1985, 1988, 1993, 1994 et 1999. Pour ce dernier, il s'agit d'un arrêté national suite aux tempêtes de 1999.

2. L'occupation des sols

2.1 *Agriculture et occupation traditionnelle de l'espace*

Les sols profonds sur limons figurent parmi les meilleures terres agricoles de France. Les couches profondes sont saturées d'eau, alors que le taux d'humidité du premier mètre fluctue fortement avec les saisons. Ils ont une forte capacité de rétention en eau et en éléments chimiques et jouent le plus souvent un rôle de filtre épurateur satisfaisant. Ils sont propices à la plupart des cultures.

A la faveur des remembrements et des ré-orientations de l'agriculture locale, le territoire présente de vastes parcelles cultivées où le maillage bocager n'est plus que résiduel voir inexistant.

Aux abords des espaces bâtis demeurent toutefois des herbages et terrains nus complantés.

Sur la commune, l'utilisation des sols à des fins agricoles est avérée. Les données issues du Recensement Agricole effectué en 2000 montrent 588 hectares de superficie agricole utilisée communale soit une couverture de 76% du territoire, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (63%).

2.2 *Le couvert boisé*

La toponymie laisse supposer la présence de bois plus important en nombre et en taille sur le territoire communal dans le passé (Le Bois aux corneilles et le Bois des pères anglais). Mais aujourd'hui, le couvert boisé est très limité sur la commune. Il représente à peine 1 hectare et correspond à de petite masse disséminées.

2.3 *Les franges urbaines et les espaces prairiaux*

Les grandes cultures remplaçant peu à peu l'élevage, les espaces prairiaux et les prés-vergers se raréfient, notamment sur les secteurs de plateau. Ils demeurent en revanche encore présents aux abords immédiats des espaces bâtis, voire aussi encore dans les espaces interstitiels du tissu bâti.

2.4 *L'espace bâti à vocation principale d'habitat*

L'urbanisation traditionnelle est de forme groupée, avec une distinction claire entre plaine cultivée et espace bâti.

Au Village, l'urbanisation traditionnelle est concentrée entre la RD 24 et la RD840. Elle se développe ensuite le long des voies adjacentes, en se concentrant au croisement des voies.

Les chemins ruraux traditionnels desservant la plaine et organisés en « tours de village » contiennent les développements vers l'espace cultivé.

Le bâti traditionnel se présente le plus souvent sous la forme de fermettes, de plain-pied avec combles aménagés ou grenier ou R+1+ combles.

Les volumes sont traditionnellement de type « longère », soit une emprise au sol plus longue que large. Les matériaux traditionnels sont le colombage, le torchis (bauge), le silex, 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. Toutefois, il est possible d'observer des bâtiments anciens en déperissement.

On note quelques maisons de maître de type R+1+combles, en brique, avec ou sans soubassement en silex.

Les toitures présentent un degré d'inclinaison important ; le plus souvent supérieur à 35°. Le matériau de couverture traditionnel est l'ardoise et la petite tuile ; certaines fermettes sont couvertes de chaume.

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.

Le clôturage est soit végétal à partir d'essences locales, soit minéral avec quelques murs résiduels en bauge ou en silex.

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

Les réhabilitations effectuées ont conservé les caractéristiques de l'habitat ancien. On pourra regretter le clôturage en murs bétons non enduits, qui rompt l'unité des matériaux traditionnels employés.

Le bâti récent est implanté sous forme de pavillons individuels, avec des opérations diffuses et quelques lotissements (de taille modeste : inférieurs à 10 lots).

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. Plus récemment, l'usage revient de la haie vive d'essences locales.

3. Paysages et patrimoine

3.1 *Paysage de plateau et sensibilité de « l'openfield »*

L'évolution de l'activité agricole amène des modifications importantes dans le paysage. Depuis plus de vingt ans, la diminution importante des surfaces hier en prairie au profit de terres aujourd'hui labourables s'est traduite par le développement de « l'openfield ». Ce paysage de « champs ouverts » dépourvu de maillage bocager et particulièrement sensible au mitage, à savoir à l'édification de constructions isolées ne bénéficiant pas de conditions favorables d'insertion dans le cadre paysager.

L'essentiel du couvert végétal est lié aux pratiques agricoles locales, avec une végétation d'accompagnement de la grande culture.

Cette sensibilité paysagère est notable le long des deux axes principaux de desserte communale : la RD24 et la RD133. Ces axes offrent des cônes de vues vers la plaine.

3.2 *Un patrimoine végétale à préserver*

Une Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) n'a pas de valeur réglementaire. Cependant, l'article 23 de la loi « Paysage » dispose que « l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux du patrimoine faunistique et floristique ».

L'inventaire Z.N.I.E.F.F. établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe.

Toutefois les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans les plans locaux d'urbanisme.

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt scientifique et abritent des espèces animales et végétales protégées bien identifiées.

Ils correspondent donc à un enjeu de préservation. Les Z.N.I.E.F.F. de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une Z.N.I.E.F.F. de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

La Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) informe que la commune pourrait être concernée par une Z.N.I.E.F.F. de type I en cours d'élaboration localisée à l'ouest de la commune. Elle s'étend de manière rectiligne dans un axe nord-sud entre « la Butte du Mesnil » et la « Mare de Neuville ».

La commune d'Epreville près le Neubourg possède également un If protégé par la servitude de protection des sites et monuments naturels classés.

3.3 *Un patrimoine bâti à préserver*

La commune se caractérise par son église et son cimetière classés au titre de la servitude de protection des sites et monuments naturels classés.

3.4 *Les traces d'une occupation précoce du site*

Les données fournies par le Service Régional de l'Archéologie attestent d'une occupation humaine précoce sur la commune, au moins depuis l'époque néolithique.

Quatre sites ont été recensés :

- Les Longues Raies : ouvrage fortifié médiéval (sondages - 1998),
- La Londe : ancien parcellaire (prospection aériennes - 1994),
- Les Longues Raies : occupation néolithique (sondages - 1998),
- La Fosse Jean Court : système d'enclos emboîtés et ancien chemin (prospection aérienne - 2001).

Au titre de l'archéologie préventive, toute découverte fortuite doit être déclarée, même en dehors des périmètres actuellement connus et ci-dessus signalés.

4. Connaissance et gestion des risques et sensibilités

4.1 La prise en compte du risque de cavités souterraines : un enjeu majeur

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires, qui représentent un risque d'effondrement. Leur prise en compte constitue un enjeu majeur.

La récolte et le traitement des informations relève des services de l'Etat. L'enquête générale menée en 1995 ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de présence ou de présomptions de ces cavités sur la commune.

La carte du recensement des cavités souterraines est annexée au PLU. Les fiches descriptives de chaque indice y sont jointes.

4.2 Les contraintes liées au ruissellement : l'échelle pertinente des bassins-versants

➔ Le cadre juridique de la loi sur l'Eau

Les dispositions de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau :

- préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et zones humides
- protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ainsi que des eaux évacuées en mer,
- développement de la protection de la ressource en eau,
- valorisation de l'eau comme ressource économique et répartition de cette ressource, de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
 - o de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable des populations
 - o de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations
 - o de l'agriculture et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production de l'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toute autre activité humaine légalement exercée.

➔ L'échelle pertinente des bassins versants

Les bassins versants constituent l'unité géographique de référence pour appréhender les phénomènes hydriques. Délimités par les lignes de partage des eaux, ils correspondent à la surface d'alimentation d'un cours d'eau existant ou disparu. Ils se définissent comme l'aire de collecte à partir d'un exutoire. La commune appartient à l'aire géographique du bassin versant de la Risle.

Le SDAGE¹ du Bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996, recommande l'élaboration de SAGE par bassin versant : il privilégie la cohérence de bassin versant par rapport à la cohérence hydrogéologique, dans le but de promouvoir une solidarité de bassin nécessaire pour résoudre les problèmes de gestion de l'eau.

Dans le département de l'Eure, l'importance des vallées sèches est à remarquer. Elles jouent un rôle déterminant dans les processus d'écoulement.

La commune se situe en limite de deux bassins versants : ceux de la Risle et de l'Iton.

Le SAGE Risle et Charentonne est en cours d'élaboration. Une fois approuvés, les PLU devront leur être compatibles (article L.123-1 dernier alinéa, du code de l'urbanisme) :

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec (...) les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

➔ Des travaux programmés sur des échelles pertinentes d'intervention

Dans le cadre des travaux menés sur des échelles inter et supracommunales pertinentes, la commune peut être concernée par la mise en place d'ouvrages et de méthode de lutte contre le ruissellement.

¹ SDAGE : schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux. SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux. Les SAGE doivent être compatibles avec les SDAGE.

4.3 Pollution atmosphérique et qualité de l'air

La principale source de pollution est d'ordre atmosphérique sur la commune, en lien avec la circulation routière. D'après les modélisations réalisés par l'association AirNormand, on note une « pollution faible ».

4.4 Pollutions et risques liés aux activités économiques

➔ Pollution d'origine agricole et vulnérabilité de la nappe phréatique

Le principal indicateur de la pollution des nappes phréatiques et de leur vulnérabilité est la teneur en nitrates. Cet élément est en effet très largement utilisé en agriculture pour la fertilisation des terres et également présent dans nos eaux usées. Plus sa concentration est élevée dans les nappes, plus celles-ci auront tendance à être polluées par n'importe quel produit épandu sur les sols.

L'ensemble du département se situe dans une zone vulnérable à la pollution des nitrates d'origine agricole.

➔ Le risque technologique et le risque pollution lié aux activités

Les services de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) signalent la présence d'un silo exploité par la société Beuzelin localisé au carrefour de « La Maison Rouge ». Cette Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) a été autorisée par arrêté préfectoral du 12 mars 2003 qui impose une distance d'isolement de 50 mètres.

4.5 Pollutions des sols

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La DRIRE recense ses sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (Base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Le site « Cochois » (RD 133 Le Neubourg à Beaumont) a été répertorié dans BASIAS sur le territoire de la commune :

4.5 Nuisances sonores et nuisances de co-voisinage

➔ Les nuisances sonores liées au trafic routier

La législation sur le bruit pose des conditions d'isolation aux abords des voies bruyantes faisant l'objet d'un classement par arrêté préfectoral. La RN 13 est concernée par ces dispositions, , soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

4.6 Eaux usées, déchets

➔ Les informations concernant le traitement de ces rejets font l'objet d'une pièce spécifique annexée au PLU (« Note technique d'annexe sanitaire »).

Les choix retenus pour établir le PADD

Le PADD s'appuie sur les choix communaux effectués au regard du diagnostic. Il se présente sous la forme d'objectifs correspondant à des axes stratégiques d'intervention définis pour les 15 à 20 années à venir.

Les attendus généraux du PLU sont :

- Un développement garant de la vocation résidentielle du territoire et de son identité paysagère.
- L'urbanisation prioritaire des espaces creux du tissu bâti et un développement urbain dans la continuité de l'existant
- Le maintien et l'évolution du parc existant.
- L'émergence d'un parc de logements diversifié, dans la mesure des besoins estimés,
- Une attention portée à la qualité et la mise en valeur des paysages,
- Un développement tenant compte du niveau de services et d'équipement de la commune.
- La prise en compte des équipements scolaires, périscolaires et destinés à l'accueil de la petite enfance

Les perspectives démographiques et le logement

- L'objectif est de permettre un rythme de constructions nouvelles cohérent avec le rythme actuel, et intégrant le niveau d'équipements et de services de la commune.
- Commune à vocation essentiellement résidentielle, Epreville accueille un habitat de type « pavillonnaire », installé à la parcelle ou sous forme d'opérations d'ensemble essentiellement inférieures à 10 lots. Tout en répondant aux demandes d'installation sur son territoire, la commune souhaite un développement garantissant le respect des formes architecturales et l'intégration paysagère des nouveaux projets.

Les perspectives économiques et touristiques

- *L'agriculture* : La protection de vastes espaces agricoles périurbains continus doit être assurée. Les exploitations jugées viables au moment de l'élaboration du PLU doivent être protégées. La commune souhaite en outre garantir une cohabitation harmonieuse entre activité agricole et zones d'habitat au Village.
Permettre la diversification de l'activité agricole, notamment en vue de la promotion du tourisme dans la commune.
- *Les autres activités* : il s'agit de garantir le maintien et le développement de l'ensemble des activités en place, sans risque de nuisance pour le voisinage des zones habitées.
Prévoir la création d'une zone d'activité au nord de la commune.

Les équipements d'intérêt collectif

- *Adapter les équipements d'infrastructures nécessaires à l'urbanisation.*
- *Privilégier les possibilités de bouclage des voies.*
- *Permettre la protection et le développement des espaces et équipements actuels.*
- *Permettre l'extension du cimetière.*

L'organisation spatiale et la composition paysagère souhaitées

- Tout en permettant au premier chef la densification de l'espace bâti existant, la commune entend permettre des extensions urbaines cohérentes.
- La recherche de nouvelles limites paysagères cohérentes doit être privilégiée au regard des derniers développements urbains.
- La commune souhaite préserver l'espace agricole en tant que richesse paysagère et économique.
- Les nouvelles constructions seront installées au Village .
- De façon générale, la commune souhaite aussi un traitement soignée des espaces d'interface entre espace bâti et espace non bâti ainsi que la limitation des enclaves au sein du tissu urbain.
- La commune entend garantir un développement urbain cohérent avec les densités urbaines actuelles, garantissant l'insertion végétale des constructions.
- La commune souhaite éviter l'urbanisation avec des parcelles en drapeau, les sorties sur des accès communs ou des voies nouvelles seront privilégiées.
- La commune souhaite limiter le développement de l'urbanisation autour de la RD 133 pour des raisons de sécurité.
- Dans un souci de prospective et d'anticipation des besoins futurs, et au regard de ses finances, la commune a aussi souhaité des zones à urbaniser qui garantissent une gestion à long terme du document d'urbanisme, à l'appui de la délimitation de secteurs de développement futur urbanisables à

long terme, par le biais de modification(s) du PLU.

- La commune dispose d'atouts paysagers qu'il s'agit de protéger et valoriser dans leur diversité : église, bâti traditionnel, mares, ...

La politique d'équipement d'infrastructure- les déplacements – la gestion du ruissellement

- *Voirie* : Il s'agit de ne pas enclaver les secteurs amenés à recevoir les futurs développements urbains. Le projet de la commune consiste aussi en une amélioration du réseau au regard de l'urbanisation actuelle et projetée, dans un souci de sécurité des déplacements et de passage des services de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- *Assainissement des eaux usées* : L'assainissement non-collectif est la règle sur le territoire. Les projets devront ainsi être compatibles avec le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur.
- *Adduction d'eau potable*: Il s'agit d'assurer la mise en conformité du réseau avec l'urbanisation existante et de poser des renforcements ou extensions en lien avec l'urbanisation projetée.
- *Gestion du ruissellement* : Il n'existe pas de réseau assurant la collecte des eaux pluviales. Il s'agit toutefois de protéger les ouvrages existants (busages, etc.) ainsi que les éléments naturels régulateurs du ruissellement , tout en intégrant les préconisations, projets ou autres dispositions favorables à la gestion et la lutte contre le ruissellement.

Les sensibilités et risques environnementaux

- *Cavités souterraines* : L'élaboration du PLU est l'occasion de rappeler l'enjeu lié à la présence de cavités souterraines sur le territoire de la commune.
- *De façon générale, il s'agit aussi de limiter les risques de nuisances de toute nature (nuisances sonores, qualité de l'air et maîtrise des déplacements...)*

7^{ème} partie

Exposé des motivations pour la délimitation des zones et des règles imposées

1. Zonage et règlement

a. Définition des zones du PLU

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite des zones urbaines (dites zones « U »), des zones à urbaniser (dites zones « AU »), des zones agricoles (dites zones « A »), et des zones naturelles et forestières (dites zones « N »).

Le zonage réglementaire est présenté au plan de zonage. Le règlement fixe, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

En tant qu'outils de la mise en œuvre des axes de développement urbain, le plan de zonage et le règlement du PLU répondent aux orientations exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

b. Le règlement

Le règlement du PLU se décompose en 2 parties.

La première partie expose les dispositions générales : champ d'application territorial, portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation du sol, division du territoire en zones, rappels réglementaires.

La seconde partie contient les règles spécifiques au territoire, chacun des chapitres étant alors consacré aux règles imposées pour chaque zone délimitée au plan de zonage.

Nous nous attacherons ici à expliciter les choix qui figurent dans cette seconde partie.

Pour chaque zone du plan est défini un corps de règles en 14 « articles » selon les 14 thèmes réglementaires exposés ci-dessous.

Le Code de l'Urbanisme précise dans son article R 123.9 que le règlement peut comprendre **tout ou partie** des règles suivantes :

- 1 → Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2 → Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3 → Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4 → Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimités en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5 → La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6 → L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7 → L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8 → L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9 → L'emprise au sol des constructions ;
- 10 → La hauteur maximale des constructions ;
- 11 → L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article L 123.11 ;
- 12 → Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13 → Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14 → Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10 et, le cas échéant, dans les ZAC, la SHON dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

La commune n'est pas tenue de renseigner tous les articles, seules doivent être obligatoirement définies les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives des propriétés voisines. Dans les zones qui sont peu ou ne sont pas destinées à recevoir des constructions, les règles édictées par le PLU sont, elles, limitées.

2. Délimitation des zones du plan et règles imposées

a. Délimitation des zones et règles imposées

LES ZONES URBAINES

Elles sont repérées au plan de zonage par la lettre « U ».

Le code de l'urbanisme précise que 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 peuvent être classés en zone urbaine.

La zone UA correspond aux espaces bâtis du Village, intégrant ses extensions récentes. A vocation principale d'habitat, la zone UA peut accueillir des équipements collectifs et des activités compatibles avec la proximité des habitations. Quelques constructions y sont encore possibles. Le règlement s'attache à préserver les caractéristiques d'un tissu bâti à vocation essentiellement résidentielle, qui bénéficie en outre d'un paysage important des parcelles bâties.

La zone UZ correspond aux espaces qui, à l'entrée sud du Village et le long de la RD840, sont plus spécifiquement concernés par la présence d'activités peu compatibles avec le voisinage de zones habitées. La zone UZ vise le maintien et le développement de ce tissu économique.

LES ZONES A URBANISER

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « AU ».

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour répondre aux besoins en terme de développement du territoire définis au projet de la commune.

- **La zone 2AU** : Les parties de la commune classées en zone AU (AU stricte) constituent des réserves foncières qui permettront de faire face aux besoins d'urbanisation à moyen et long terme. L'insuffisance des équipements en périphérie de ces espaces ne permet pas de programmer rapidement leur ouverture à l'urbanisation, qui est conditionnée par une modification du PLU. Leur dimensionnement garantit en outre la prise en compte des phénomènes de rétention foncière.
- **La zone 1AU** correspond à des espaces urbanisables à court ou moyen terme. Ils concernent des espaces non bâtis du Village ou situés dans sa continuité immédiate. La zone 1AU est destinée à recevoir principalement de l'habitat. Elle peut également accepter l'implantation d'activités, services, équipements et commerces compatibles. Dans un souci de cohérence urbaine, les règles définies sont proches de celles de la zone UA.
- **La zone 2AUz** garantit la possibilité de création d'une zone artisanale.

Cette réserve foncière permettra de mettre en œuvre cette zone dès que la communauté de communes aura étudié le projet dans son ensemble.

LES ZONES AGRICOLES

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ».

« 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 ... » (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

La zone A est réservée à la protection des espaces agricoles. Elle regroupe de vastes espaces cultivés périurbains ainsi que les exploitations et bâtiments agricoles jugés pérennes lors de l'élaboration du PLU. Son règlement garantit les possibilités d'installations et constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole. Le règlement permet aussi l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont repérées au plan de zonage par l'indice « N ».

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

La zone N concerne les espaces de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et plus généralement de leur caractère naturel. Elle concerne :

- les espaces sensibles au ruissellement .
- les parcelles bâties enclavées dans l'espace à dominante agricole
- les entrées non bâties sur les routes départementales 133 et 66, de façon à se prémunir contre les risques de mitage le long des principaux axes de desserte
- les espaces non bâtis du Village concernés par des contraintes importantes du sol et du sous-sol.

Les dispositions du règlement s'attachent à préserver le caractère non bâti ou peu denses de ces espaces.

TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU :

ZONES	SECTEURS	DESIGNATION	SUPERFICIE EN HECTARES		NBRE TERRAINS DISPONIBLES
			PARTIELLE	CUMULEE	
UA		Zone urbaine à vocation d'habitat	39.00 ha	39.00 ha	24
UZ			0.40 ha	0.40 ha	
1AUa		Zone à urbaniser à vocation d'habitat : - Au nord - « La mare aux Tembles » - « La Grange au Temple » - « La mare Petel 1 » - « La mare Petel 2 » - « Au sud 1 » - « Au sud 2 »	0.80 ha 1.20 ha 0.40 ha 0.50 ha 0.95 ha 0.90 ha 0.70 ha	5.45 ha	44
1AUb		Zone à urbaniser à vocation spécifique - « La Porte de Pierre » - « La Forge »	1.60 ha 1.50 ha	3.10 ha	25
2AU		Zone de réserve foncière - « La Grange au Temple » - « Le Parquet »	2.30 ha 0.40 ha	2.70 ha	22
2AUz			4.70 ha	4.70 ha	
A		Zone agricole		701.75 ha	
N	N	Zone naturelle protégée - « Nord » - « Le bout d'Avignon » - « La Masure Sonnet » - « La mare aux Trembles » - « Le Perrey » - « RD 133 » - « Le bout Cardon » - « Le Parquet » - « Fortinière »	1.80 ha 1.80 ha 2.80 ha 0.20 ha 1.40 ha 0.40 ha 0.20 ha 3.20 ha 1.30 ha	15.90 ha	
	Nh	- « Le Boujot »	1.30 ha 1.50 ha		

Total zones urbaines (UA + UZ)	39.40ha	24
Total zones à urbaniser (1AUa + 1AUb)	8.55 ha	69
Total des réserves foncières (2AU + 2AUz)	7.40 ha	22
SUPERFICIE TOTALE COMMUNALE (INSEE)	773.00 HA	115

b. La protection des éléments de bâti et de paysage

En application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage.

c. Les secteurs concernés par les cavités souterraines

La loi du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

Les recherches effectuées jusqu'à aujourd'hui (archives départementales et informations en provenance de la commune) ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

➤ Marnières dont la présence est certaine

Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de 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.

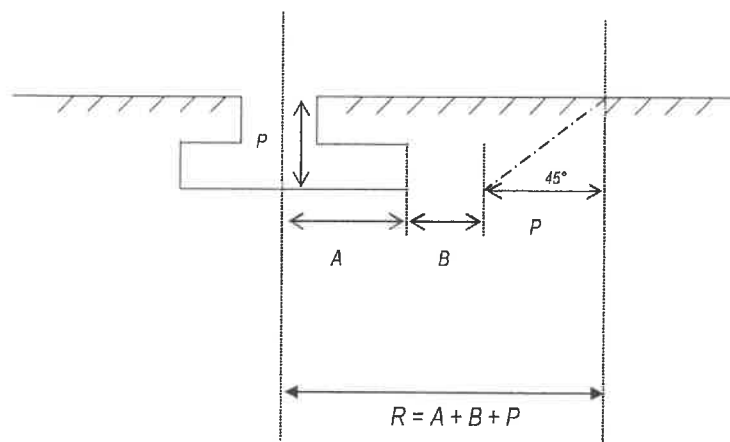
Pour la commune, ce rayon est de 75 mètres.

Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible, sauf si la marnière est située en zone déjà urbanisée. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame.

A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront en revanche être éventuellement autorisées.

➤ Détermination du rayon de sécurité

Sauf étude justifiant de la mise en place d'un rayon différent, le rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant, fourni par les services de l'Etat, seuls compétents en l'exercice :



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

A = longueur maximum 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 mise en place = $R = A + B + P = 75$ 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.

➤ Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire est incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

d. Les emplacements réservés

La définition d'emplacements réservés facilite la mise en place de projets d'intérêt collectif.

Le PLU, conformément au Code de l'Urbanisme, identifie des espaces réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et le bénéficiaire. Ils sont identifiés au plan de zonage par un quadrillage spécifique ; la légende indique leurs objet et bénéficiaire.

Tels qu'ils apparaissent à ce jour au plan de zonage, les emplacements réservés pourront être complétés en tant que de besoin, pour permettre la poursuite de la réalisation du projet de la commune.

Actuellement, ils concernent essentiellement :

- des aménagements de voirie et améliorations de carrefour
- la mise en place de voies / sentes optimisant les conditions de desserte
- les besoins liés à la capacité du cimetière
- des aménagements hydrauliques.

Tableau des EMBLEMENTS RESERVES du PLU :

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFI
1	Extention du pôle central	Commune	
2	Stationnement cimetière	Commune	
3	Amélioration de carrefour	Commune	
4	Bassin de rétention des eaux pluviales	Communauté de communes	
5	Cheminement piétonnier	Commune	
6	Elargissement de voirie	Commune	
7	Bassin de rétention des eaux pluviales	Communauté de communes	
8	Elargissement de voirie (piste cyclable)	Commune	

e. Implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Le code de l'urbanisme indique que les règles concernant l'implantation des constructions sont obligatoires dans chaque zone. Ces règles peuvent apparaître au document graphique.

Dans chaque zone autorisant de nouvelles constructions, des conditions sont posées au regard des voies et des limites séparatives, qui prennent en compte les exigences de sécurité, l'identité et la diversité des formes bâties.

f. Espaces boisés classés

Ce sont des espaces boisés à conserver et protéger. Ils sont repérés au document graphique par un quadrillage spécifique. Ils sont régis par les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Il entraîne de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

La commune n'est pas concernée par des espaces boisés classés

g. Les limites d'action du règlement : spécificité du PLU

Les articles R123-1 et R123-14 du Code de l'Urbanisme posent la présence d'annexes à titre informatif dans les PLU.

Pour la commune, et en l'état actuel des documents et textes existants, il s'agit ainsi de fournir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain. ➔ Cette information sera portée après instauration du DPU lequel ne peut être mis en place qu'après approbation du PLU.
- Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir. ➔ Cette information figure au règlement
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb. ➔ L'ensemble du département est concerné.

- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. ➔ Ces informations font l'objet de documents graphiques et écrits spécifiques dans le dossier de PLU.
- Les secteurs soumis à un risque d'instabilité du sous-sol. ➔ Ces informations font l'objet de documents graphiques et écrits spécifiques dans le dossier de PLU (joint en Annexe)

En tant que de besoin, cette liste pourra être modifiée ou complétée. En l'occurrence, la prise en compte du risque de cavités souterraines pose la nécessité d'annexer toute information actuellement connue sur le territoire.

3. Dispositions liées à l'article L.111-4 du code de l'urbanisme : conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers

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.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas, dans les communes 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, a été réalisée et que les prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation présentant une qualité paysagère et architecturale satisfaisante ressortant de l'étude ont été inscrites dans le plan local d'urbanisme.

➔ La commune est traversée par la RD133, mais n'est pas concernée par des constructions en dehors des espaces urbanisés..

4. Protection contre les nuisances sonores

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).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme (article R 123-13 du code de l'urbanisme) et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe (article R 123-14 du code de l'urbanisme).

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, un arrêté préfectoral définissant le classement des autoroutes et des routes nationales est sur le point d'être pris. Pour les routes départementales, ce classement est en cours de préparation.

➔ La RD133 est concernée par ces dispositions..

➔ Dès le classement connu, les dispositions liées seront intégrées au PLU.

5. Les orientations d'aménagement par secteur

Ces orientations d'aménagement exposent la manière dont la commune souhaite voir aménagés les secteurs d'enjeux.

Elles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone en complément des règles générales qui figurent au règlement. Ainsi, elles se superposent avec les règles édictées au règlement.

Les orientations d'aménagement sont des principes qui sont de nature différente des règles ou prescriptions. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Cela signifie que les occupations du sol ne doivent pas remettre en cause ces orientations. Pour autant, celles-ci n'ont pas à être appliquées à la lettre.

Pour chaque site concerné par le classement en zone AU indiquée, la commune a souhaité poser des orientations d'aménagement spécifiques. L'ensemble des orientations d'aménagement figure dans une pièce ad hoc du PLU.

7^{ème} partie

Les incidences du plan sur l'environnement

Les incidences du plan sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires prévues pour les atténuer sont présentées selon 10 thèmes référents (§1) auxquels il convient d'adjoindre des thèmes liés à des problématiques spécifiques relevées dans le diagnostic (§2).

1. les 10 thèmes environnementaux référents

AIR

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des déplacements et de la pollution atmosphérique.
- Nuisances olfactives liées à des activités, installations et équipements spécifiques.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Une ouverture à l'urbanisation raisonnée et des capacités de développement organisées à partir des pôles structurants existants, limitant les déplacements vers les équipements et services structurants.
- La promotion des modes de circulation doux, avec des sentes préservées et à créer.

BRUIT

Incidences négatives potentielles

- Exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores.
- Augmentation des déplacements et des nuisances sonores liées au trafic.
- Conflits de voisinage.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des conditions d'implantation posées par rapport aux voies publiques.
- Pas de nouvelles zones constructibles en bordure de la RD 133

DECHETS

Incidences négatives potentielles

- Augmentation du nombre de foyers et du tonnage de déchets.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des voies de desserte qui doivent satisfaire aux possibilités de circulation des engins assurant la collecte des ordures ménagères.

RESSOURCE EN EAU

Incidences négatives potentielles

- Augmentation de la consommation.
- Nouveaux secteurs à desservir et coût pour la collectivité.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Une ouverture à l'urbanisation raisonnée et maîtrisée dans le temps, donnant la priorité aux secteurs actuellement desservis.

EAUX USEES / EAUX PLUVIALES

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des rejets domestiques et industriels.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- En l'absence de réseau d'assainissement, des installations appropriées.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, des traitements appropriés, sans aggravation par rapport à la situation initiale.

ENERGIE

Incidences négatives potentielles

- Augmentation de la consommation énergétique.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- L'inscription de règles favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

MATIERES PREMIERES / SOLS ET ESPACES

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de l'urbanisation.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des densités urbaines cohérentes.
- La protection des espaces naturels et agricoles.

MILIEUX NATURELS

Incidences négatives potentielles

- Consommation d'espaces non bâtis.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- La protection de vastes terres cultivées périurbaines.
- Des dispositions spécifiques garantissant la protection des éléments intéressants sur le territoire (mares, arbres, alignements,...), et invitant à leur création voire re-création.

PAYSAGES

Incidences négatives potentielles

- Banalisation des paysages et uniformisation des formes urbaines.
- Poursuite de la disparition des éléments de bocage.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- La définition de zones prenant en compte la diversité du paysage communal.
- La prise en compte des densités et formes urbaines par des dispositions architecturales et paysagères au règlement (implantation, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur et traitement des espaces libres,...).
- La protection des éléments du patrimoine paysager.
- Un traitement soigné des espaces d'interface entre espace bâti et espace non bâti, avec aussi une invitation au pré-verdissement des futures zones de développement urbain

RISQUES TECHNOLOGIQUES / SOLS POLLUES

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des rejets d'hydrocarbures, l'implantation d'installations classées, ...

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des dispositions posées au titre de l'article R.111-2.
- Des dispositions concernant les rejets d'eaux industrielles.

2. les problématiques communales spécifiques

MAITRISE DU DEVELOPPEMENT PERIURBAIN

Incidences négatives potentielles

- Une urbanisation par « à-coups »

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- La priorité du développement donnée aux principaux pôles bâtis et aux espaces creux du tissu bâti constitué, favorisant l'intégration des nouveaux habitants.
- Des développements du tissu urbain échelonnés dans le temps et répartis dans l'espace, sans rupture avec le tissu bâti constitué.
- Des dispositions favorisant l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions

URBANISATION ET STATIONNEMENT

Incidences négatives potentielles

- Développement du parc automobile et du stationnement sur la voie publique
- Adéquation entre besoins et localisation de l'offre de stationnement

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des conditions de stationnement inscrites au règlement pour tout logement et toute activité nouvelle, tenant compte des formes urbaines présentes sur le territoire et du développement du parc automobile.
- Des conditions spécifiques posées pour les zones AU indicées, intégrant la prise en compte du stationnement, la promotion de secteurs non enclavés et de sentes piétonnes et voies de désenclavement.
- La promotion des modes de circulation douce (sentes piétonnes, protection de chemins ruraux...).

SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

Incidences négatives potentielles

- Le risque de cavité souterraine, avec la présence d'indices
- Les conditions de trafic : sécurité des riverains et des usagers de la route

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des dispositions assurant la prise en compte des présomptions de présence de cavité souterraine et la mise en place d'un secteur de protection autour des cavités avérées.
- Des développements urbains, des emplacements réservés et des dispositions réglementaires veillant à contenir d'urbanisation des secteurs insuffisamment équipés, à améliorer le réseau existant et à assurer des conditions sécurisées d'accès et de desserte sur l'ensemble du territoire.