

Commune de
Feuguerolles

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 20/12/2012
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Feuguerolles,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 16/02/2012
APPROUVÉ LE : 20/12/2012

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


**Groupe
auddicé**



environnement
Conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	11
1.1. Un village rue multi polarisé	11
1.2. Des origines anciennes.....	11
2. INTERCOMMUNALITE	12
2.1. La Communauté de Communes du Pays du Neubourg	12
2.2. Les documents cadres	13
3. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CROISSANTE DEPUIS TRENTRE ANS.....	15
3.1. Une population communale en augmentation régulière	15
3.2. Le facteur migratoire, moteur récent de l'évolution démographique	16
3.3. Des classes d'âge actives dominantes.....	17
3.4. La composition et la taille des ménages	18
4. UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN.....	20
4.1. L'évolution du parc de logements et des types de logements.....	20
4.2. L'évolution des types de résidences principales.....	21
4.3. Un parc de logement relativement ancien.....	22
4.4. Une majorité de propriétaires	22
5. ACTIVITES ECONOMIQUES, SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	24
5.1. L'activité agricole : une identité forte du paysage demandant à être préservée	24
5.2. Une polarité forte limitant le tissu économique local	27
5.3. Les équipements et services publics	29
5.4. Les équipements communaux.....	29
5.5. Le tissu associatif.....	29
6. L'EMPLOI.....	30
6.1. Une population active stable et occupée.....	30
6.2. Des actifs principalement tournés vers le service	31
6.3. Les migrations alternantes	32
7. CIRCULATION ET DEPLACEMENT	33
7.1. Une commune drainée en infrastructures	33
7.2. Les servitudes et contraintes liées aux infrastructures de transport	33
7.3. Les services de transport.....	33
7.4. Les caractéristiques de la circulation	33
8. LES RESEAUX, LA DEFENSE INCENDIE ET LA GESTION DES DECHETS.....	35
8.1. L'alimentation en eau potable.....	35
8.2. L'assainissement.....	35
8.3. L'électricité.....	35
8.4. La défense incendie	35
8.5. La gestion des déchets	35
9. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	36

DEUXIEME PARTIE : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	37
1. LE MILIEU PHYSIQUE	39
1.1. Une topographie marquée, entre plateau et vallées sèches	39
1.2. Le climat et la qualité de l'air	40
1.3. La géologie et l'hydrogéologie	41
1.4. L'hydrologie	43
1.5. Les risques naturels et technologiques reconnus	44
2. LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU ET PROTEGE	51
2.1. Le patrimoine naturel	51
2.2. Les milieux naturels	55
3. LES UNITES DE PAYSAGE	57
3.1. Un paysage contrasté	58
3.2. De micro espaces aérés pour une ambiance rurale	59
3.3. Les perceptions paysagères	60
3.4. Les enjeux paysagers	60
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	64
4.1. La typologie urbaine et l'architecture	64
4.2. Le patrimoine historique	67
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC : IDENTIFICATION DES ENJEUX.....	70
TROISIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	74
1. QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ?	75
1.1. Planifier le développement du territoire	75
1.2. Quels scénarii retenir ?	77
1.3. Quel développement pour le territoire ?	79
2. LE PROJET POLITIQUE DE FEUGUEROLLES	80
2.1. Les objectifs du PADD	80
2.2. Les orientations du PADD	80
3. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	84
3.1. La zone urbaine U	88
3.2. Les zones d'urbanisation futures AU	88
3.3. La zone agricole A	89
3.4. Les zones naturelles et forestières N	90
3.5. Les superficies des zones (en hectares)	91
4. LE PROJET OPERATIONNEL DE LA COMMUNE	92
4.1. Permettre la continuité urbaine	92
4.2. Signifier l'arrivée dans le village	92
4.3. Organiser le développement de commune	93
5. LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	94
5.1. Les objectifs du règlement	94
5.2. Les prescriptions écrites	94
5.3. Les prescriptions graphiques	99

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

.....	103
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	104
1.1. L'évolution des zones bâties.....	104
1.2. L'évolution des zones agricoles.....	105
1.3. L'évolution des zones naturelles.....	106
1.4. L'évolution de la vie locale	107
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	108
2.1. La préservation du cadre urbain.....	108
2.2. La mise en valeur du patrimoine et de l'architecture.....	108
2.3. La problématique de la mobilité	108
2.4. La problématique des réseaux.....	109
2.5. La prise en compte de l'activité agricole	109
2.6. La protection des milieux naturels.....	109
2.7. L'analyse des risques	110
2.8. La synthèse du PLU	110
ANNEXES	113
1. REFLEXIONS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CHEDEVILLE.....	114
1. REFLEXIONS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR GLOBAL DE SAINT-AMAND.....	116

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une 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 ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;
- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

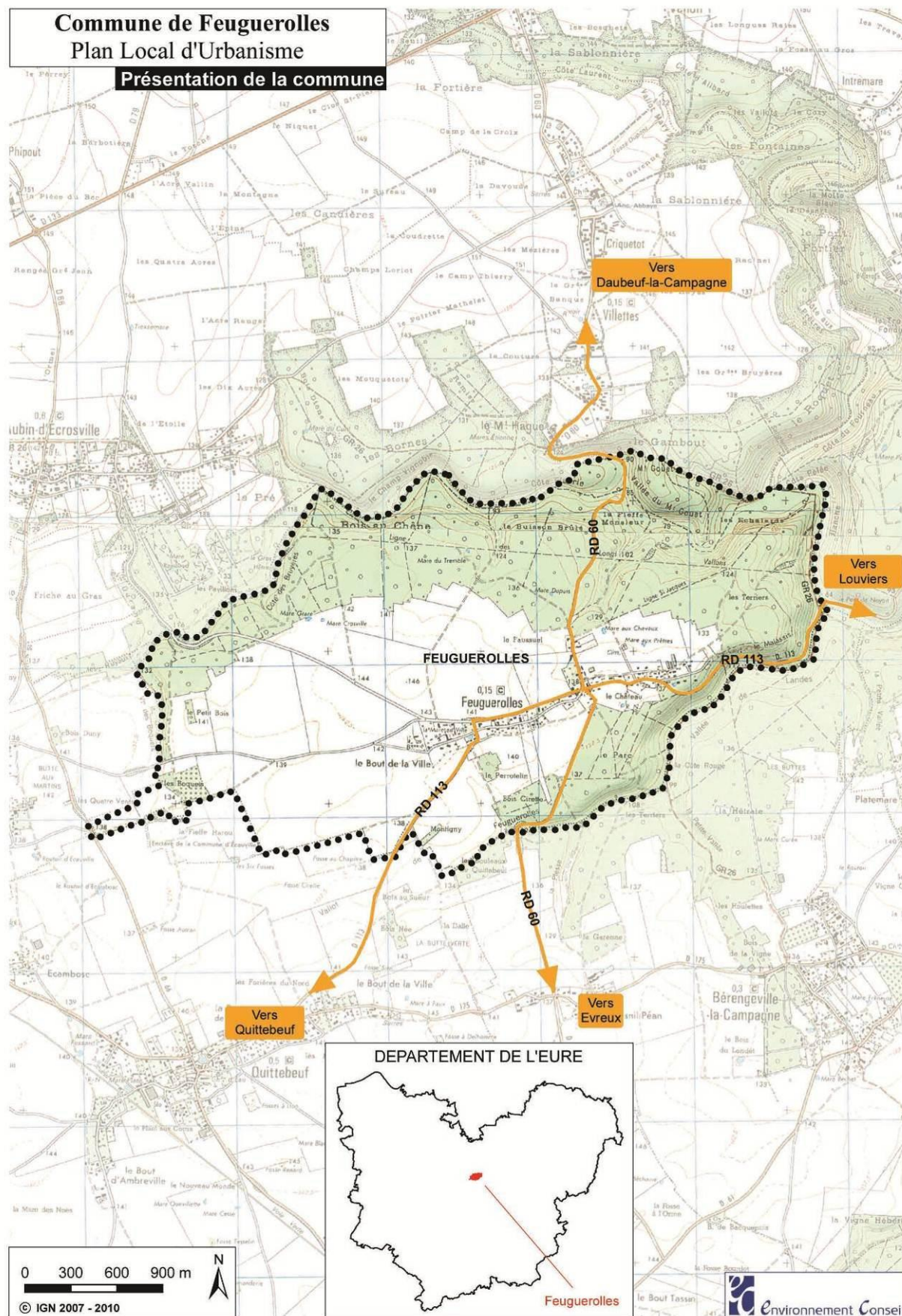
- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires,
- les servitudes d'utilité publique.

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Commune de Feugueroles Plan Local d'Urbanisme

Présentation de la commune



1. Situation géographique et administrative

1.1. Un village rue multi polarisé

La commune de Feuguerolles est une commune située au centre du **département de l'Eure**, dans la **région Haute-Normandie**. Elle appartient à l'**arrondissement d'Evreux**, préfecture du département située à dix-huit kilomètres au Sud-Est, et au **canton du Neubourg** (localisée à 10 kilomètres à l'Ouest).

La commune de Feuguerolles est une commune multi polarisée. Elle est attirée à la fois par les pôles urbains d'Evreux et du Neubourg. Elle se situe également dans l'aire d'influence de Louviers et de Rouen-Elbeuf.

Le finage, qui s'étend sur 820 hectares, est traversé par les routes départementales suivantes :

- **La RD 60**, axe Nord-Sud permettant de rejoindre la RD 133, axe de communication raccordant le Neubourg à Louviers,
- **La RD 113**, axe Est-Ouest reliant Quittebeuf à Cannapeville.
- Quelques axes locaux desservant les communes voisines.

Ces axes de communication ont été le support de l'urbanisation.

Le ban communal est limitrophe des communes de Berengeville-la-Campagne, Cannapeville, Ecauville, Quittebeuf, Saint Aubin d'Ecrosville et Villettes.



Localisation du territoire communal à grande échelle (source : Viamichelin)

1.2. Des origines anciennes

Les origines du nom de Feuguerolles sont anciennes. Elles renvoient à la présence de « fougères géantes ».

Les premières traces humaines sont recensées durant la période Gallo-romaine (découverte de hache, statuette, médailles...).

C'est vers 1200 que pour la première fois, il est fait mention d'une famille « de Feuguerolles ». Quelques seigneuries vont ensuite se succéder sur le territoire (famille de Meulan, seigneurs d'Hellenvilliers...). L'ordre des Templiers était bien implanté sur le territoire du Neubourg. Ils ont notamment contribué sur la commune de Feuguerolles à l'édification du fief de Malassis (maison et chapelle dédiée à Notre-Dame), détruite durant les guerres du XV^e siècle.

2. Intercommunalité

2.1. La Communauté de Communes du Pays du Neubourg

La Communauté de Communes a pour objet d'associer des Communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

La commune adhère à la **Communauté de Communes du Pays du Neubourg** qui existe depuis le 1^{er} janvier 2000.

Elle regroupe trente-quatre communes appartenant aux cantons du Neubourg, d'Evreux Nord, de Conches et de Louviers : Feuguerolles, Berengeville la Campagne, Bernienville, Brosville, Canappeville, Cesseville, Crestot, Criquebeuf la Campagne, Crosville la Vieille, Daubeuf la Campagne, Ecauville, Ecquetot, Emanville, Epégar, Epreville près le Neubourg, Feugerolles Graveron-Semerville, Hectomare, Hondouville, Houetteville, Iville, Le Neubourg, Le Tilleul Lambert, Le Tremblay-Omonville, Le Troncq, Marbeuf, Quittebeuf, Saint Aubin d'Ecrosville, Ste Colombe la Commanderie, Tournedos Bois Hubert, Venon, Villettes, Villezeur sur le Neubourg et Vitot, soit un peu plus de 16 000 habitants (16 282 au recensement de 2007, source : INSEE).



Les communes membres de la CC du Pays du Neubourg (CCPN)

Les communes composant le territoire communautaire sont à **dominante rurale**. En effet, près de 80% des communes comptent moins de 500 habitants. Seul le chef-lieu de canton, Le Neubourg, compte plus de 3 500 habitants.

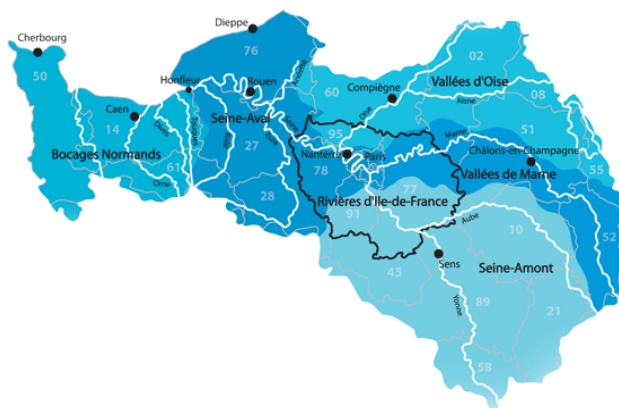
La Communauté de Communes possède les compétences obligatoires et optionnelles suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire,
- Actions de développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Politique du logement et cadre de vie,
- Sécurité et prévention de la délinquance,
- Voiries.

2.2. Les documents cadres

2.2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le territoire fait partie du SDAGE **Seine-Normandie** adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009.



Bassin hydrographique « Seine Normandie »

Le SDAGE 2010-2015 définit 10 grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- La prise en compte du changement climatique,
- L'intégration du littoral,
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.¹

La commune est également incluse dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Iton**, actuellement en cours d'élaboration.

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU « doit également 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 ».

¹ Source : www.eau-seine-normandie.fr

2.2.2. Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers de l'Eure

Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008, identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers. Il formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation de projets d'intérêt général.

Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers de l'Eure définit les orientations suivantes :

- Réduction de la consommation d'espaces due au développement de l'urbanisation,
- Réalisation d'un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- Classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- Orientation des choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- Gestion et protection des autres milieux naturels.

2.2.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Neubourg

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple. **Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.**

La commune de Feuguerolles est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays du Neubourg dont le périmètre a été approuvé le 21 janvier 2004. Ce périmètre englobe les 34 communes de la Communauté de Communes.

Le SCOT est en cours d'élaboration (diagnostic). Il a vocation à répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- Le positionnement du territoire vis-à-vis des agglomérations voisines (Evreux, Louviers, Rouen-Elbeuf),
- La protection de l'environnement,
- L'accueil de nouveaux habitants,
- Le développement du territoire.

Le PLU devra être compatible avec les orientations définies dans le cadre du SCOT.

2.2.4. Le Plan Local d'Urbanisme

La commune ne bénéficiait d'aucun document de planification sur son territoire. Le Règlement National d'Urbanisme s'appliquait.

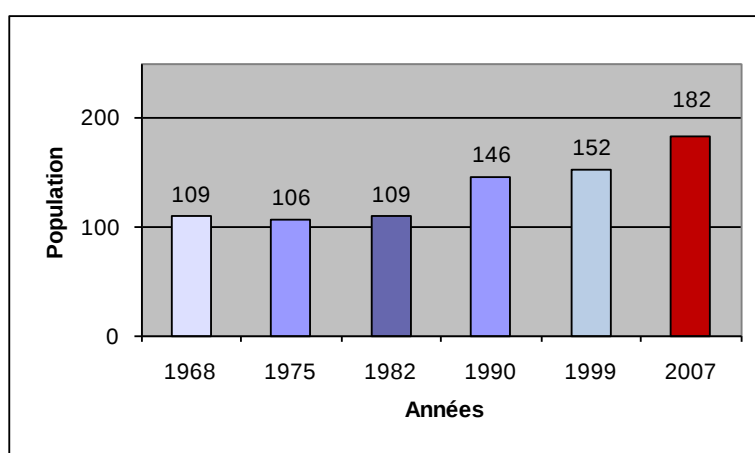
Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations définies à l'échelle supra-municipale. Les objectifs du SCOT devront ainsi être pris en compte et intégrés au PLU.

3. Une évolution démographique croissante depuis trente ans

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et les résultats du Recensement de la Population (RP) de 2007. Les données INSEE 2010 sont citées à titre indicatif afin de permettre une photographie du territoire la plus fine possible. Elles ne constituent toutefois pas des données officielles.

3.1. Une population communale en augmentation régulière

Évolution de la population entre 1968 et 2007



Sources : INSEE RGP 1999, RP 2007

Au dernier Recensement de la Population réalisé en 2007, Feuguerolles comptait 182 habitants (dont 91 hommes et 91 femmes).

D'après les données statistiques, la population communale connaît depuis 1968 une évolution en dent de scie avec deux dynamiques démographiques majeures :

- Une stabilisation de la population dans les années soixante-dix et quatre-vingt autour de 110 habitants,
- une hausse continue depuis les années quatre-vingt-dix (+ 36 habitants, soit + 20%). Il est à noter que la croissance démographique a été plus rapide depuis la dernière période censitaire (+16%).

La population de Feuguerolles atteint ainsi en 2007, 182 habitants. **Les données communales indiquent quant à elles 186 habitants au 1^{er} janvier 2010**, confirmant ainsi le processus démographique positif entamé ces dernières années.

Comparatif des croissances de population aux différentes échelles administratives

Sources : INSEE RGP 1999, RP 2007

Entité administrative	Population sans doubles comptes				Croissance		
	1982	1990	1999	2007	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Feuguerolles	109	146	152	182	+3,7	+0,4	+2,3
CC du Neubourg	12 540	13 973	14753	16 282	+1,4	+0,6	+1,2
Eure	462 252	513 818	541 263	572 107	+1,3	+0,6	+0,7
Haute-Normandie	1 655 362	1 737 247	1 780 439	1 816 710	+0,6	+0,3	+0,3

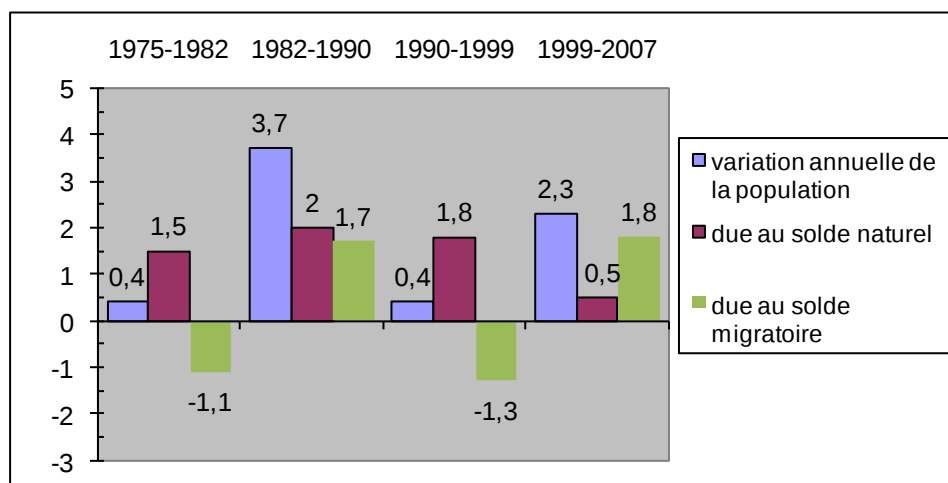
S'il est difficile de comparer l'évolution démographique d'échelons administratifs urbains et variés, la démographie communale s'inscrit de manière générale dans la tendance supra-communale (augmentation de population). Il est à noter que la population de Feuguerolles connaît dans les années quatre-vingt et deux-mille une dynamique démographique beaucoup plus rapide que celle engendrée aux autres échelles géographiques.

La croissance démographique qu'a connue la commune de Feuguerolles depuis le début du XXI^e siècle a considérablement modifié le paysage urbain du village.

Il conviendrait d'assurer le maintien de la population existante tout en privilégiant, au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation modérée et cohérente avec l'environnement, permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements supra-communaux et infrastructures existantes.

3.2. Le facteur migratoire, moteur récent de l'évolution démographique

Les variations de population entre 1975 et 2007



Source : INSEE RGP 1999, RP 2007

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

Jusqu'en dans les années quatre-vingt-dix, la hausse de population s'explique par un solde naturel positif compensant le solde migratoire négatif, hormis durant les années quatre-vingt où ce dernier est également positif mais en proportion plus faible.

La tendance s'inverse à la fin de la dernière décennie. Le solde migratoire devient un facteur important d'évolution de la population. Celui-ci varie ainsi surtout en fonction des arrivées et des départs sur le territoire d'actifs. L'arrivée ou le départ de population nouvelle modifie la physionomie communale. Le solde migratoire devient ainsi un élément fédérateur de l'évolution de la population.

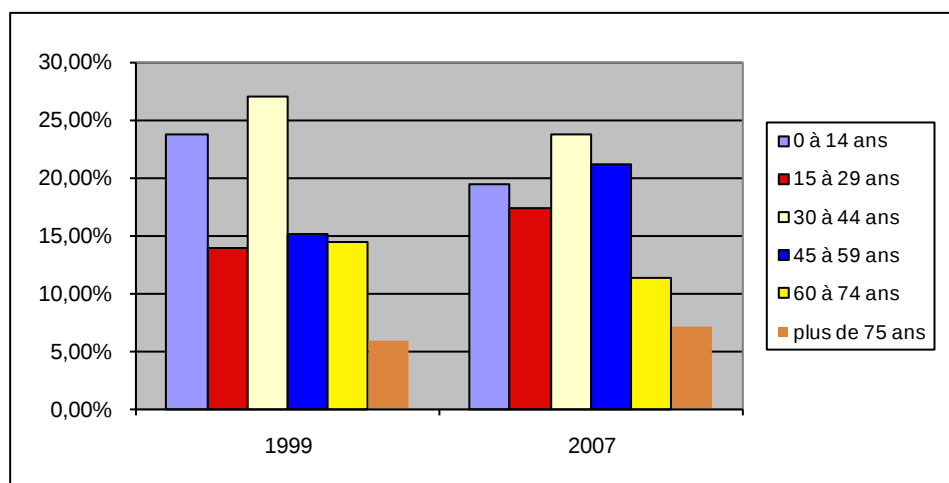
Si l'on croise l'évolution de la population communale à l'évolution de la population intercommunautaire, tout laisse à penser que le solde migratoire devient une variante déterminante de l'évolution de la population. En effet, sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg, la croissance démographique est majoritairement imputable au solde migratoire.

L'enjeu pour la commune est de maintenir l'attractivité communale et de maintenir le solde naturel positif en favorisant une rotation de la population ce qui permettrait de pérenniser

sur le long terme les équipements publics du canton et du territoire communautaire. Cela pourrait passer également par un renforcement de l'offre du foncier disponible, notamment à travers l'identification de dents creuses.

3.3. Des classes d'âge actives dominantes

L'évolution des classes d'âge entre 1999 et 2007



Source : INSEE RGP 1999, RP 2007

Le graphique ci-dessus permet de comparer l'évolution des classes d'âge dans la commune entre 1999 et 2007. Il met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- la classe d'âge la plus jeune est en baisse (-5 points) et représentait en 2007 un peu moins d'un cinquième de la population,
- la part des 15-29 ans, était en légère hausse dans la population totale (+3 points) et représentait en 2007, 17% de la population,
- la tranche des 30-44 ans était en baisse (-3 points) et était toujours la classe d'âge la plus représentée. Elle regroupait près d'un quart de la population,
- la part des 45-59 ans était en hausse (+6 points) et regroupait 21% de la population en 2007,
- la représentation des 60-74 ans connaît une régression entre les deux recensements passant de 15 à 11%,
- la part des plus de 75 ans a légèrement augmenté (+1 point) et représentait seulement 7 % de la population.

D'une manière générale, les différentes classes d'âge de la population de Feugueroles tendent à s'équilibrer entre les deux périodes censitaires. On assiste ainsi à un lissage des classes d'âge. La population se caractérise actuellement par une relative **dominance des classes d'âge d'actifs** (de 30 à 59 ans), reflet d'un solde migratoire important de cette classe d'âge. Il semble que la commune de Feugueroles ait entamé un léger processus de vieillissement. L'accueil de population nouvelle pourra permettre de poursuivre la diversification et le renouvellement des classes d'âge composant la population.

Comparatif de la part des classes d'âge en 2007 aux différentes échelles territoriales

Entité administrative	0 - 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Feuguerolles	19%	17%	24%	21%	11%	7%
CC du Neubourg	20%	16%	23%	21%	12%	7%
Eure	20%	18%	22%	21%	13%	6%

Source : RP 2007

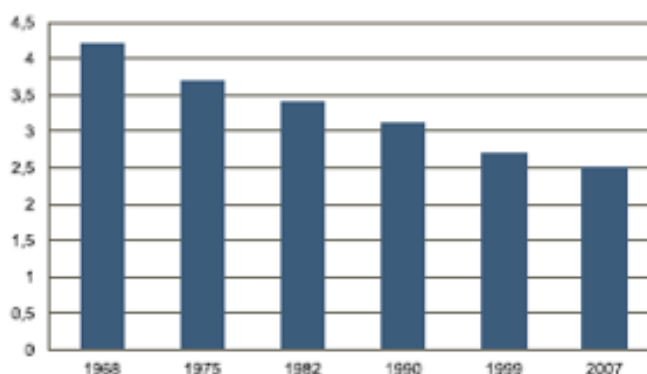
Les données du recensement de 2007 font ressortir une répartition relativement équitable entre les quatre premières classes d'âge au niveau des différentes échelles territoriales.

L'enjeu de la commune est d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations. L'accueil d'une population jeune reste un élément indispensable pour maintenir la vitalité du territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) et en équipements intercommunaux (structure d'accueil petite enfance, résidences pour les personnes âgées par exemples).

3.4. La composition et la taille des ménages

Selon le recensement de 1999², les **couples sans enfant ou avec un enfant** représentaient la part des ménages la plus importante (54% de la population). 19% des ménages étaient constitués d'une seule personne. En ce qui concerne les ménages de quatre ou cinq personnes, ils représentaient près d'un quart des ménages en 1999.

L'évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2007 à Feuguerolles



Source : INSEE RP 2007

La taille des ménages connaît une **baisse régulière** depuis la fin des années soixante passant ainsi durant cette période de plus de 4 occupants par foyer à **2,5 personnes en 2007**. Ce phénomène est dû au **desserrement de la population** qui s'explique en partie par le départ des populations jeunes quittant le foyer parental, l'éclatement des ménages créant des familles monoparentales et le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne. Cette évolution est également constatée à l'échelle intercommunautaire.

² Les données relatives à la composition des ménages ne sont pas détaillées dans le Recensement de 2007 pour les communes de cette taille. Seules les informations issues du Recensement Général de la Population de 1999 ont été prises en compte.

Au vu de ces éléments, il semble important d'anticiper une demande en logements amplifiée par le phénomène de desserrement de la population.

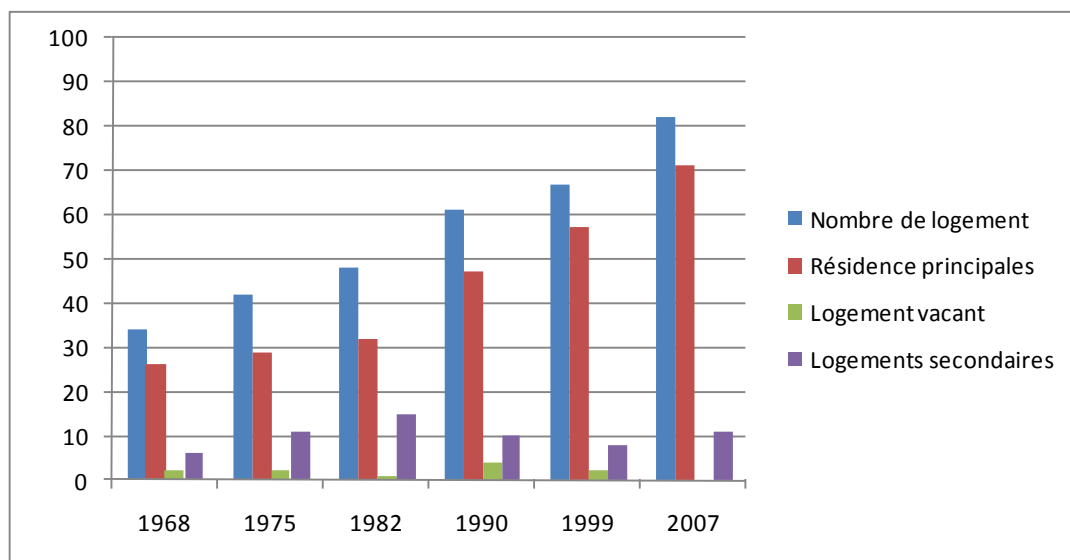
En ce qui concerne les ménages, l'enjeu communal est de continuer à prendre en compte leur évolution dans l'offre de logement tout en encourageant sa diversification afin d'éviter toute stigmatisation d'un type de ménage mono-spécifique.

Il importe de proposer une offre en logement adaptée aux dynamiques communales existantes (excédent migratoire, accueil de population avec enfant) et supposées (tendance au vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages), en permettant, via une identification des dents creuses, des éventuels logements vacants et des terrains disponibles, d'organiser le parc de logement et de répondre ainsi de manière cohérente et adaptée aux objectifs communaux.

4. Un parc de logements ancien

4.1. L'évolution du parc de logements et des types de logements

Une évolution croissante et régulière des résidences principales et plus contrastée pour les résidences secondaires depuis 1968



Sources : RGP INSEE 1999 et RP 2007

L'évolution du nombre de logements sur le territoire communal s'organise par hausses successives pour atteindre en 2007 plus de 80 logements.

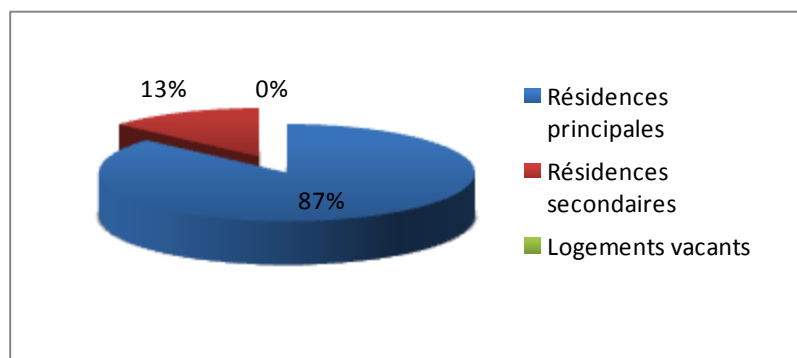
Le nombre de logement **croît de manière régulière** (environ une dizaine de logements par période décennale en moyenne) depuis les années quatre-vingt jusqu'aux années 2000 dans des proportions plus fortes dans les années quatre-vingt et deux-mille).

L'évolution du nombre de résidences principales, régulière et positive, a été multipliée par plus de 2,5 en quarante ans, passant ainsi de 26 à 71 logements. Le doublement de cette typologie de logements est synonyme d'un certain maintien des habitants sur le territoire.

Le nombre de résidences secondaires sur le territoire a connu un pic de croissance durant les années quatre-vingts puis tend à diminuer au profit d'un habitat plus stable, signe d'une certaine fixation de la population sur le territoire.

Il est enfin à noter que le **nombre de logements** vacants, a connu son plus fort taux en 1990 pour ensuite diminuer progressivement et tendre à disparaître.

Un parc de logement dominé par les résidences principales



Sources : INSEE RP 2007

Comme sur l'ensemble du territoire intercommunautaire, le parc de logement communal, était principalement dominé par les résidences principales³ en 1999 (85%) comme en 2007 (87%) suivi par les résidences secondaires, dont la part tend à se stabiliser (+ 1 point) pour représenter 13% du total des logements.

Le nombre de logement vacants⁴ diminue quant à lui durant cette période censitaire de trois points, pour tendre à disparaître. Aucun logement vacant n'est ainsi recensé en 2007. Cette donnée indique une certaine stabilisation de la population et la réalisation d'une offre cohérente vis-à-vis des besoins actuels. Toutefois, les indicateurs INSEE doivent être considérés avec subjectivité car ils présentent une photographie du territoire à un moment donné. Le taux de vacance à l'échelle du territoire communautaire était quant à lui de 4,5% en 2007.

En 2007, le parc de logement est largement dominé par les résidences principales. Les résidences secondaires et l'absence de vacance ne laissant que très peu de possibilités de changement de destination en résidence principale.

4.2. L'évolution des types de résidences principales

La part des logements individuels représente en 2007 la totalité de l'ensemble des logements à l'échelle communale.

Cette part entre logement collectif et individuel reste également peu équilibrée à l'échelle du territoire communautaire (89%), du département (77%) et de la région (63%) témoignant du contexte local rural.

Enfin, on notera que l'offre en matière de résidence principale reste stable avec une part prépondérante et en augmentation des grands logements (41% des logements possèdent 5 pièces ou plus).

Toutefois, le parc de résidences principales connaît depuis 1999 une évolution en matière de produit proposé en présentant une augmentation du nombre moyen de pièces des plus petits logements (2 à 4 pièces).

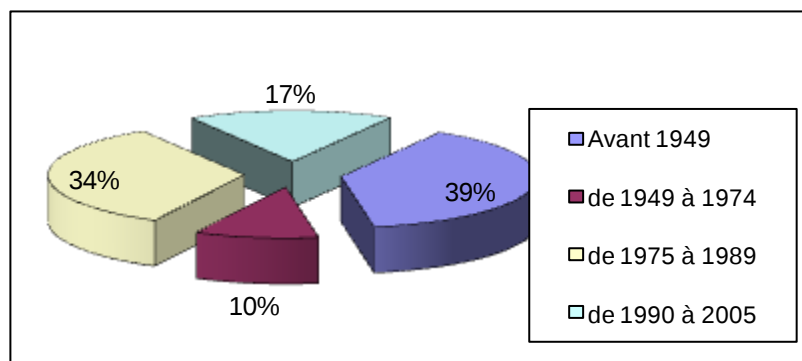
En ce qui concerne le logement, il semble opportun de maintenir une offre variée permettant d'accueillir des populations et types de ménages diversifiés. En matière de logement individuel, il sera nécessaire de mener une réflexion sur la reconquête des vides urbains et sur une densification de l'habitat afin de lutter contre l'étalement urbain.

³ Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

⁴ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

4.3. Un parc de logement relativement ancien

Époque de construction des résidences principales en 2007



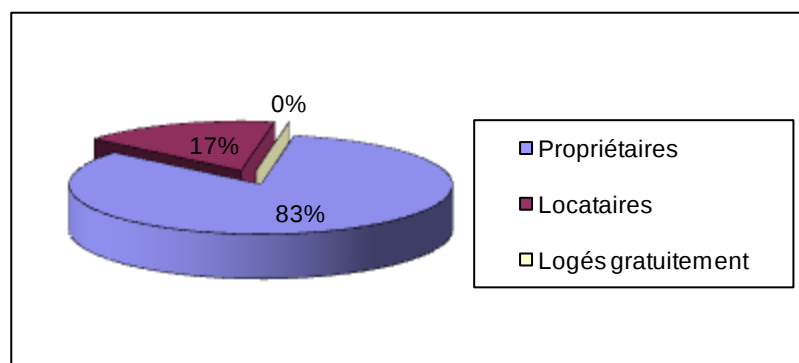
Sources : RP de 2007

Selon les données du recensement de 2007, le parc de logements est relativement ancien dans la mesure où plus d'un tiers (39%) des résidences principales a été édifié avant 1949, soit 23 logements. Une seconde vague de construction a eu lieu à partir des années soixante-dix et concerne un autre tiers du parc de logement. Enfin, la densification de l'habitat se poursuit dans les années 1990 et 2000. Le parc s'étoffe ainsi de nouvelles constructions.

Les données communales indiquent que cinq nouvelles constructions à usage d'habitation ont vu le jour sous la forme d'opération individuelle entre 2005 et 2010. Le rythme de construction semble depuis peu stabilisé.

4.4. Une majorité de propriétaires

Le statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2007



Sources : INSEE, RP de 2007

Selon le recensement de 2007, le statut d'occupation du parc de logements a varié légèrement puisque 83% des occupants des résidences principales sont des propriétaires et 17 % sont des locataires. La part des propriétaires et celle des locataires connaissent ainsi une légère hausse (+4 points, + 1 point) au détriment de celle des logés gratuitement.

La part des personnes logées gratuitement n'était pas représentée en 2007.

Le statut d'occupation des logements à différentes échelles en 2007

	Total propriétaires	Statut d'occupation (en %)		
		Propriétaires	Locataires	Autres
Feuguerolles	60	83%	17%	0%
CC Le Neubourg	4 629	72%	26%	2%
Eure	145 711	64%	34%	2%
Haute-Normandie	423 558	56%	42%	2%

Source : RP 2007

Comparés aux taux observés aux échelles intercommunales, départementales et régionales, on remarque qu'en 2007, le taux de location (que ce soit dans le privé ou dans les HLM), était inférieur. L'offre de logement locatif et notamment social reste faible sur le territoire communal, poussant les ménages désireux de s'implanter sur le territoire à accéder à la propriété. **La commune possède toutefois trois logements communaux.**

La commune doit contribuer au maintien du logement locatif, facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété et à assurer la continuité des logements en accession, source de pérennité des services publics.

Par ailleurs, l'offre de logements sociaux reste un critère important à prendre en compte afin d'optimiser l'accueil d'une population demandeuse.

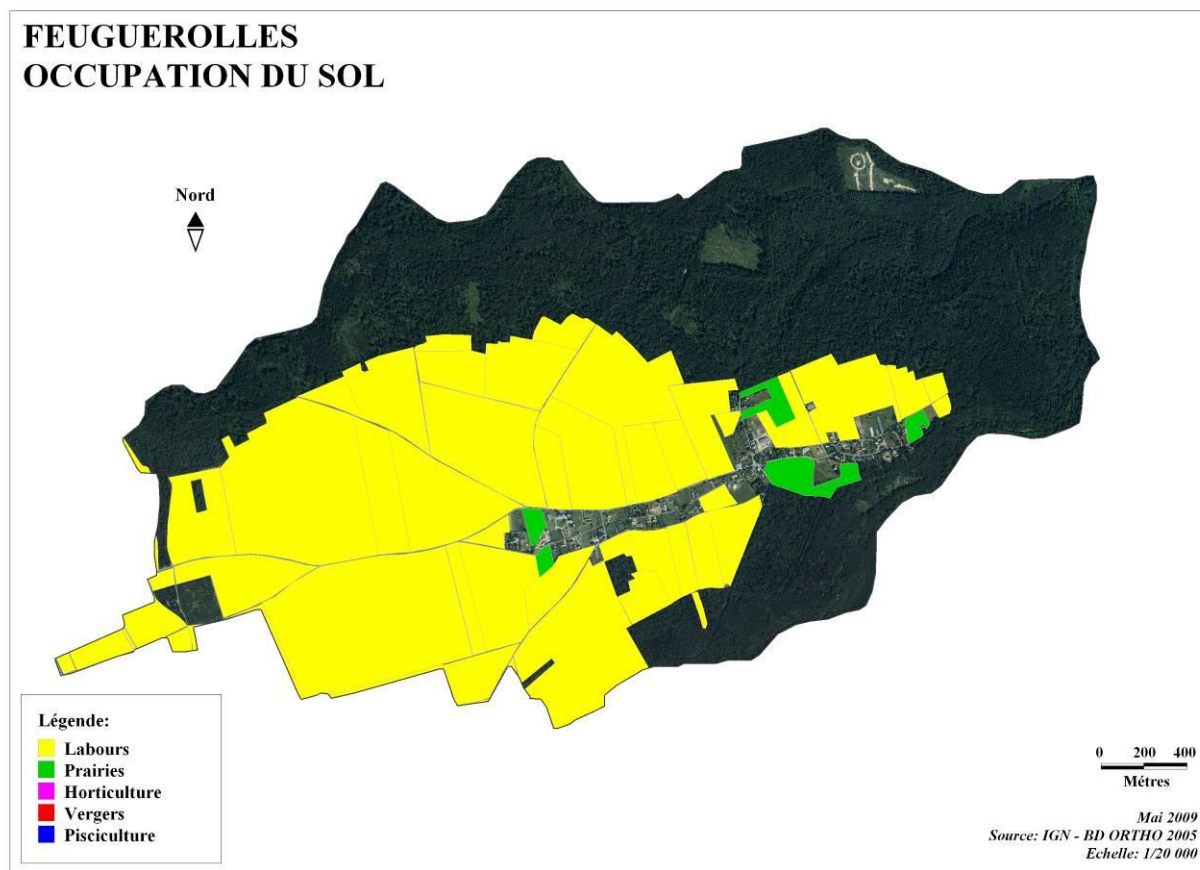
La réalisation d'un nouveau parc de logement devra tenir compte des spécificités communales et répondre aux besoins identifiés.

Il pourra être favorisé un parc de logement individuel s'insérant harmonieusement dans l'environnement et répondant aux caractéristiques architecturales locales. La commune pourra également réserver des terrains au développement de logements sociaux afin de répondre aux enjeux de mixité sociale.

5. Activités économiques, services et équipements publics

5.1. L'activité agricole : une identité forte du paysage demandant à être préservée

Le territoire de Feugueroles, hormis la zone urbanisée, est composé pour partie de surfaces agricoles et de zone forestière. A noter également, la présence de quelques prairies sur le pourtour du village, support de transition entre surfaces bâties et surfaces agricoles ou boisées.



Occupation des sols du territoire

Une **enquête agricole** a été réalisée par la Chambre d'Agriculture de l'Eure sur l'ensemble du territoire du plateau du Neubourg en 2008, dans le cadre de l'élaboration du SCOT. Cette enquête fait état des observations et analyses suivantes :

- Les terres présentes sur le secteur, sont de qualité. Il s'agit de terres fertiles propices au développement agricole, composées de lœss et non hydromorphes. Elles présentent une certaine sensibilité de par les pratiques agricoles intensives. Il est toutefois à noter que quelques exploitations s'inscrivent dans des pratiques environnementales durables (agriculture, biologique, raisonnée...).
- Les terres sont utilisées principalement par l'activité agricole. 75% du plateau du Neubourg est en effet occupé par des espaces agricoles, plaçant le territoire au dessus la moyenne départementale (63%).

- La part des terres labourables reste stable sur le secteur (70%) mais on note une diminution des Surfaces Toujours en Herbe (-9%). Cette évolution est à mettre en corrélation avec la diminution des exploitations d'élevages au profit de la reprise de terres par des polyculteurs.
- L'activité agricole permet de conforter la vie économique locale puisque 25% des emplois du plateau du Neubourg sont liés à l'activité agricole. Il est à noter toutefois que la diversification agricole (vente directe, agro-tourisme) est peu développée sur le territoire.
- Une activité rencontrant des difficultés. L'enquête agricole indique qu'un exploitant sur deux est concerné par une succession dans les 10 à 15 prochaines années. Les problématiques liées à la reprise d'activité, à la localisation parfois enclavée des exploitations ou encore au domaine d'activités sont ainsi fortes sur le territoire et limitent parfois les perspectives de développement.

Plus particulièrement, l'activité agricole sur la commune de Feuguerolles se caractérise par :

- Une **situation contrastée des structures agricoles** présentant soit un morcellement des terres (encadrant en majorité le bourg), soit un regroupement de grandes parcelles pour une seule et même exploitation. Ce cas est notamment vrai sur la partie Ouest du territoire et concerne essentiellement les masses boisées situées sur les franges. (*voir carte des structures parcellaires*). Il est à noter que le nombre de propriétaire terrien reste faible sur le territoire.
- Une **activité locale**. La totalité des sièges d'exploitations présents sur le territoire communal est situé sur le Pays du Neubourg.
- Une Superficie Agricole Utilisée (SAU) de 342 hectares (source RGA 2000)⁵ caractérisant l'activité agricole des exploitants. Comme dans l'ensemble du département, la SAU a diminué, témoignant de la **pression foncière** exercée sur le domaine agricole (infrastructures, zone d'habitat ou d'activités...).
- Une activité dominée par les **grandes cultures** (blé, colza, cultures industrielles de type lin...) et le **système polyculture/élevage**. L'enquête agricole fait par ailleurs état de la présence d'une exploitation dite intégrée induisant l'utilisation des intrants en dernier recours. L'ensemble du territoire de Feuguerolles est par ailleurs concerné par l'Appellation d'Origine Contrôlée du cidre normand, du porc de Normandie et de la volaille de Normandie (Source : INAO).
- La présence de quelques **contraintes**. Le territoire communal est concerné par deux périmètres de captage (le captage de Feuguerolles pour la partie Ouest du territoire et le captage de Houetteville pour l'extrémité Sud-Est du territoire. Ce dernier est recensé comme captage prioritaire du 9^e programme de l'Agence de l'Eau).
- La présence de **deux exploitations** ayant pour activités l'élevage (élevage traditionnel de vaches allaitantes) et la culture céréalière. Ces **deux exploitations**, situées en périphérie et à l'intérieur du domaine bâti, **relèvent de la réglementation du Règlement Sanitaire Départemental** (*voir carte ci-après*).
- Une activité pérenne. L'enquête agricole indique que ces deux exploitations sont considérées comme **pérennes**. La troisième exploitation existante sur le territoire a cessé récemment son activité.

⁵ Seules les données du Recensement Général Agricole de 2000 sont disponibles. Un nouveau recensement est actuellement en cours. Les données seront disponibles courant 2011.

FEUGUEROLLES EXPLOITANTS



Carte des structures parcellaires

FEUGUEROLLES PROTECTION DES CORPS DE FERME



Localisation des exploitations agricoles assujetties d'un périmètre de réciprocité

Il est à noter que depuis cette enquête, une activité équine a pris place sur le territoire communal, dans des bâtiments agricoles déjà existants, situés dans la partie Ouest du village.

Au regard de cet état des lieux, le PLU doit intégrer certains enjeux pour préserver et pérenniser cette activité. Il s'agit ainsi de permettre à travers le PLU un partage de l'espace.

L'un des objectifs à atteindre sur le territoire est une occupation cohérente des milieux. Les exploitations agricoles sont situées dans et en périphérie de l'enveloppe urbaine. Il s'agit ainsi **d'éviter l'enclavement** de structures agricoles ne permettant pas aux exploitations existantes de se développer. Il s'agit également de préserver les exploitations d'élevage, participant au **maintien de prairies**, zones sensibles souvent localisées à l'intérieur des ceintures urbaines et donc mitées par l'urbanisation.

Les réflexions concernant l'extension du village également prendre en compte l'activité des exploitations et leurs éventuels périmètres de réciprocité, afin **d'éviter toute nuisance réciproque**.

Il s'agira aussi d'identifier les éventuels bâtiments pouvant prétendre au **changement de destination**.

Feuguerolles doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire communal. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes et sur les prairies agricoles.

5.2. Une polarité forte limitant le tissu économique local

5.2.1. L'activité commerciale

La commune ne dispose d'aucun commerce.

Pour leurs besoins en commerces de proximité et zones commerciales, les habitants se rendent dans les communes voisines de Saint-Aubin, de Quittebeuf ou du Neubourg ou encore dans les agglomérations de Louviers et d'Evreux.

5.2.2. L'activité artisanale

On recense une entreprise de vidange ainsi qu'un plombier et un électricien sur le territoire de Feuguerolles. Le siège social d'un transporteur est également présent.

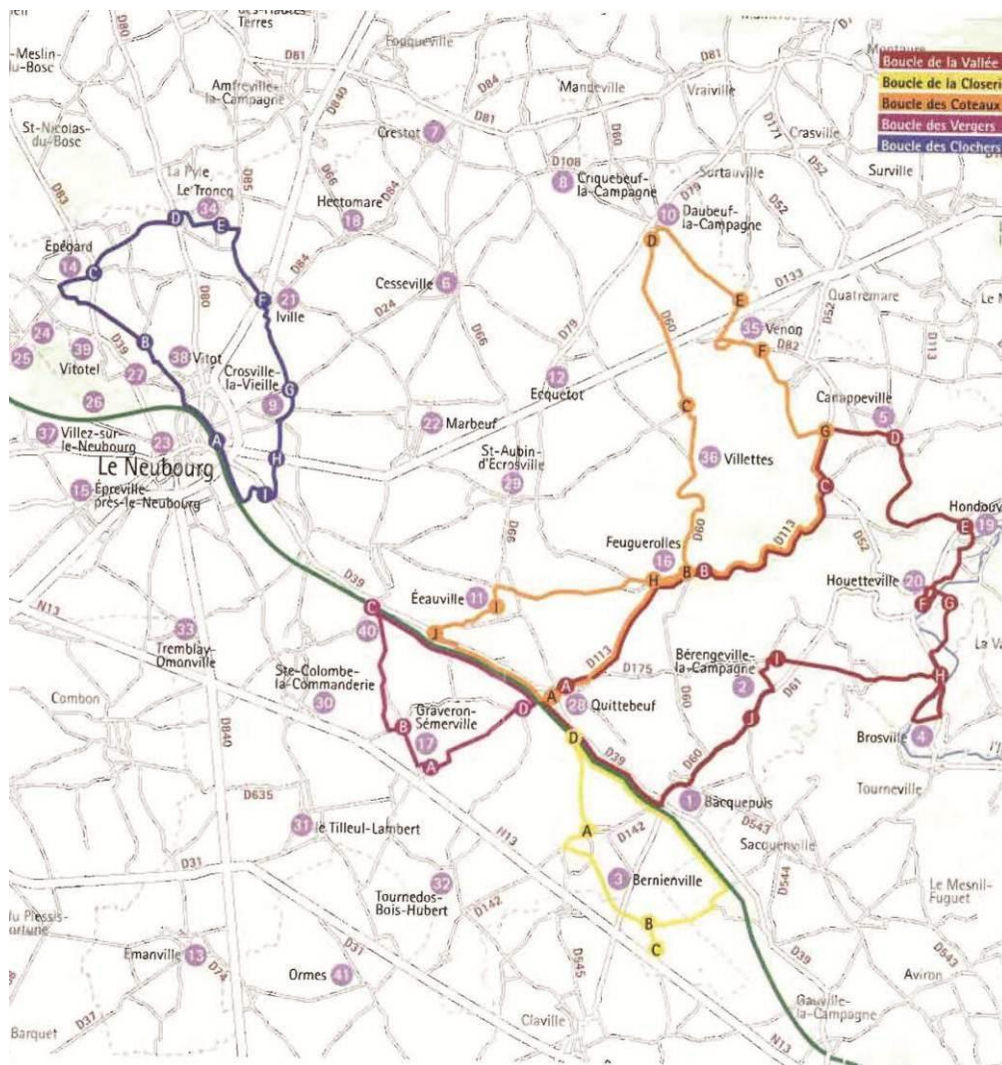
5.2.3. L'activité industrielle

Aucune activité industrielle n'est recensée sur le territoire communal.

5.2.4. L'activité touristique

L'activité touristique n'est pas représentée sur le territoire. Aucune structure d'hébergement ou d'accueil n'est présente.

Deux circuits cyclistes sont cependant répertoriés à l'Office du Tourisme du Neubourg (boucle des Coteaux et boucle de la Vallée). Il traverse le territoire en empruntant les RD 60 et 113. Le GR 26 traverse également le territoire.



Circuits cyclistes (source : Office du Tourisme du Neubourg)

5.2.1. Les services et les professions libérales

Un professeur de musique exerce sur la commune. Les habitants se dirigent vers les communes voisines de Saint-Aubin, de Quittebeuf ou du Neubourg ou encore dans les agglomérations de Louviers et d'Evreux pour accéder à l'ensemble des services et professions libérales.

5.3. Les équipements et services publics

5.3.1. La crèche, l'école maternelle et l'école primaire

Il n'est pas recensé d'école sur le territoire communal. Les structures de petite enfance de type crèche sont localisées sur Le Neubourg.

Le SIVOS des Villages à Saint Aubin d'Escroville accueille les enfants scolarisés en maternelle et primaire ainsi que la cantine.

Le Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires assure le ramassage scolaire.

5.3.2. Les collèges et les lycées

Le collège fréquenté est celui du Neubourg. La carte scolaire lycéenne est élargie au territoire ébroïcien et de Louviers ainsi qu'au lycée agricole du Neubourg.

Le transport scolaire est assuré par le Conseil Général.

5.4. Les équipements communaux

La commune dispose des équipements publics suivants :

- D'une mairie,
- D'une salle des fêtes, d'une capacité de 80 personnes.

La commune ne mentionne pas de besoin particulier.

5.5. Le tissu associatif

L'association « Feuguerolles en fêtes » contribue à dynamiser la vie locale.

Le tissu économique local, reste peu développé sur le territoire, et dominé par l'activité agricole. Les besoins des habitants en matière d'équipements et services sont satisfaits par la présence d'un bon maillage à proximité mais nécessitant des déplacements individuels.

Le PLU devra répondre aux principes de mixité fonctionnelle fixés dans la loi SRU et autoriser ainsi le développement de ce type de prestations non nuisantes aux abords des zones habitées.

L'intégration des projets agricoles et la prise en compte des nuisances réciproques devra par ailleurs guider les choix d'implantation de l'urbanisation.

6. L'Emploi

6.1. Une population active stable et occupée

L'emploi des 15-64 ans à Feuguerolles et son canton entre 1999 et 2007

	1999		2007	
	CC Neubourg	Feuguerolles	CC Neubourg	Feuguerolles
Population active	9 686	93	10 603	124
Actifs	7 216	68	8 185	98
	(74%)	73%	(77%)	(79%)
Actifs occupés	67%	70%	71%	74%
Chômeurs	7%	2%	6%	5%
Inactifs	2 470	25	2 418	26
	(25%)	(27%)	(23%)	(21%)
Retraités ou pré-retraités	7%	7%	8%	6%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	10%	11%	7%	9%
Autres inactifs	9%	7%	7%	5%

Sources : INSEE RGP 1999 et RP 2007

Entre 1999 et 2007, la population active de Feuguerolles a connu une hausse de l'ordre de 30 actifs. La part des actifs occupés a gagné six points. Dans le même temps, la part des chômeurs a également évolué de manière positive et gagné 3 points.

La progression est du même ordre à l'échelle cantonale concernant le nombre d'actifs occupés (+4 points). Toutefois la part des chômeurs était en baisse durant cette période censitaire (-1 point).

Parallèlement, le taux d'inactifs a diminué entre les deux recensements. Cette baisse est notamment due au départ de jeunes inactifs (diminution de 2 points) et des autres inactifs (représentés par les hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, chômeurs non déclarés). La part des retraités a également diminué mais dans une moindre mesure (-1 point). Cette évolution est similaire au paysage constaté à échelle intercommunale hormis pour les retraités qui connaissent une légère hausse.

Évolution de la population active entre 1999 et 2007

	1999	2007
Population active (15-64 ans)	93	124
Taux d'activité (%)	73%	79%
Taux de chômage (%)	3%	6%

Sources : INSEE RGP 1999 et RP 2007

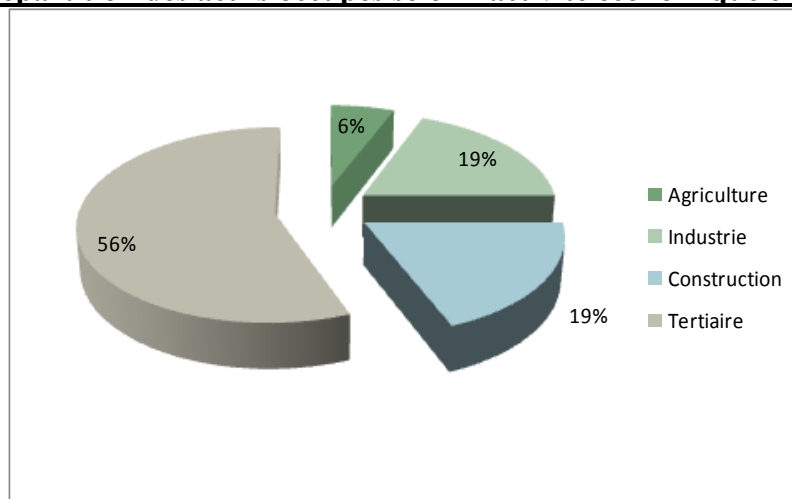
D'après le recensement de 2007, la population active occupée représentait 124 personnes. Le taux d'activité, rapporté sur l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans, était de 79%. Il était en hausse par rapport à 1999, et supérieur au taux d'activité national qui était de 63,6% au recensement de 2007. Quant au taux de chômage, ce dernier a augmenté (de 3% à 6%) entre les deux derniers recensements. Le taux de chômage de Feuguerolles est toutefois inférieur au taux de chômage national (7,9%) enregistré également en 2007.

L'enjeu en matière de population active est de permettre une stabilisation des taux afin notamment de maintenir un équilibre entre les populations actives et inactives dans le but de pérenniser les activités existantes.

6.2. Des actifs principalement tournés vers le service

6.2.1. Le type d'activités⁶

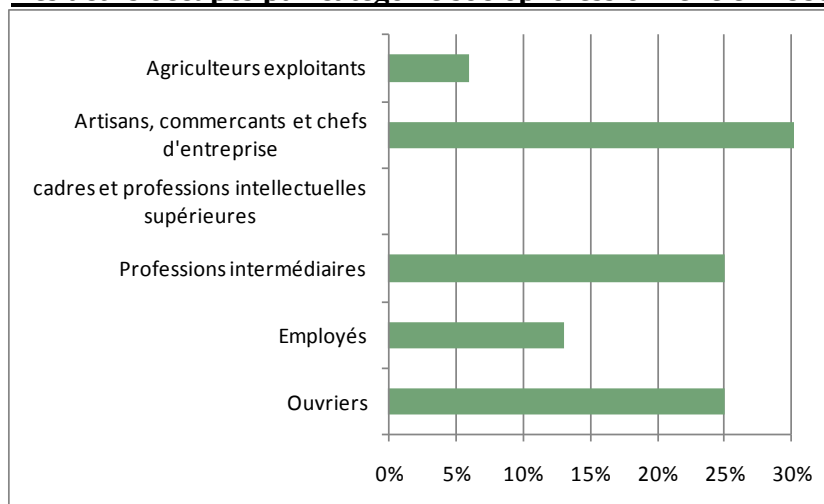
La répartition des actifs occupés selon l'activité économique en 1999



Source : INSEE RGP 1999

En 1999, la population des actifs occupés de Feugueroles était majoritairement présente dans le secteur tertiaire avec un peu plus de 5 actifs occupés sur 10. Ils se répartissaient ensuite dans les secteurs de l'industrie et de la construction (respectivement 19%), puis de l'agriculture (6%).

Les actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle en 1999



Source : INSEE RGP 1999

Les artisans, commerçants et chef d'entreprises, suivi des ouvriers et des professions intermédiaires étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Feugueroles en 1999, soit 81% de la population des actifs occupés. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

⁶ Les données relatives aux catégories socioprofessionnelles ne sont pas détaillées dans le Recensement de 2006. Seules les informations issues du Recensement Général de la population de 1999 ont été prises en compte.

Les employés et les agriculteurs exploitants étaient minoritaires dans le paysage professionnel ne représentant respectivement que 8 et 4 personnes soit 12 et 6 % de la population des actifs occupés. La catégorie des cadres et professions intellectuelles n'était quant à elle pas représentée.

Catégorie socioprofessionnelle selon le type d'activité économique

		Catégorie socioprofessionnelle						TOTAL
		Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	
Activité économique	Agriculture	4	0	0	0	0	0	4
	Industrie	0	0	0	0	4	8	12
	Construction	0	4	0	0	0	8	12
	Tertiaire	0	16	0	16	4	0	36
	TOTAL	4	20	0	16	8	16	64

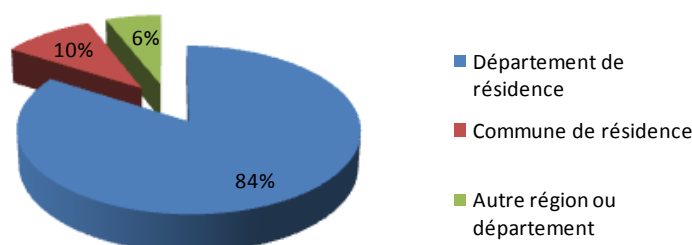
Source : INSEE RGP 1999

Le secteur du tertiaire regroupe la majorité de la population active, soit 36 personnes sur 64 personnes actives ayant un emploi. Le secteur de l'agriculture était le plus faiblement représenté avec seulement 4 personnes actives (agriculteurs uniquement). Les secteurs de la construction et de l'industrie regroupaient à part égale 12 actifs sur 64.

Trois catégories socioprofessionnelles sont majoritairement représentées, à savoir : les artisans et commerçants (20), les professions intermédiaires (16) et les ouvriers (16). Le nombre d'employés (8) et d'agriculteurs (4) est quant à lui beaucoup plus faible. Les cadres ne sont pas représentés.

6.3. Les migrations alternantes

Les migrations domicile-travail des actifs de la commune en 2007



Source : RP 2007- Porter à Connaissance

En 2007, parmi les 92 actifs, seulement 9 travaillent à Feuguerolles, soit un peu moins de 10% des actifs. La majorité d'entre eux est conditionnée par les déplacements domicile-travail (90%). Ce phénomène de migration pendulaire a lieu majoritairement vers le département de résidence (84%).

L'ensemble du département de l'Eure constitue un bassin d'emploi pour les actifs de la commune de Feuguerolles. Toutefois 6% des actifs se rendent dans le département de Seine-Maritime. Il est à noter que Feuguerolles appartient administrativement à la zone d'emploi d'Evreux. La commune se situe également en bordure de l'aire d'influence du pôle d'emploi de Rouen.

Peu de personnes vivent et travaillent à Feuguerolles. La très grande majorité des actifs est amenée à se rendre dans une autre commune pour travailler.

La majorité des actifs travaillent dans le secteur du tertiaire et est conditionné par les déplacements domicile-travail. Au regard de la fréquence des migrations pendulaires, il est important que la desserte soit de qualité.

7. Circulation et déplacement

7.1. Une commune drainée en infrastructures

Le territoire de Feuguerolles est traversé par deux axes majeurs comprenant la Route Départementale 60, axe Nord-Sud permettant de rejoindre la RD 133 menant à Louviers et la Route Départementale 113, axe Est-Ouest reliant Quittebeuf à Cannapeville.

7.2. Les servitudes et contraintes liées aux infrastructures de transport

7.2.1. Axe classé à grande circulation

La commune n'est traversée par **aucune voie classée route à grande circulation**. Elle n'est donc pas concernée par l'application de l'article L. 111-1-4° du Code de l'Urbanisme.

7.2.2. Arrêté de bruit

La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre.

Aucune des dessertes locales existantes sur le territoire ne fait l'objet d'un arrêté de bruit.

7.3. Les services de transport

La commune de Feuguerolles n'est pas desservie par une ligne régionale ou départementale régulière, pouvant rendre la mobilité des habitants non véhiculés difficile et engendrant une augmentation du trafic motorisé individuel.

7.4. Les caractéristiques de la circulation

7.4.1. La sécurité routière

Le Porteur à Connaissance ne fait état d'aucun accident sur les voiries desservant le territoire. La commune n'est ainsi pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents.

La commune signale néanmoins la dangerosité du carrefour de la mairie où un manque de lisibilité et de compréhension du carrefour rendent difficile son usage.

7.4.2. Les déplacements

Les déplacements motorisés

Les données statistiques de l'INSEE indiquent qu'en 2007, 93% de la population communale était dotée d'au moins une voiture. La part des particuliers ayant deux voitures ou plus a par ailleurs augmenté entre les dernières périodes décennales passant de 56% en 1999 à 63% en 2007.

Toutefois, sur le territoire de Feuguerolles, les extensions résidentielles et la densification du bâti contraignent peu la circulation dans les parties agglomérées. Seuls quelques accès directs, créés sur les voies de desserte locale peuvent générer une problématique de sécurité routière.

Le département est avec la commune le principal gestionnaire des voiries. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est ainsi consulté. Il est ainsi fait état des recommandations suivantes :

- Pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Le Département examinera au cas par cas les projets présentés concernant les accès sur les routes départementales n°60, 66 et 113

Les déplacements piétons

La desserte des piétons est souvent rendue difficile par l'absence de cheminements spécifiques. L'infrastructure consacrée aux déplacements piétons et cycles est absente sur l'ensemble la traversée de l'agglomération. Les accotements sont peu larges, difficilement praticables ou non aménagés dans certaines parties du village. Toutefois, la circulation piétonne est possible, les voiries étant des axes de dessertes locales, aux gabarits peu larges, limitant ainsi la vitesse des véhicules. La demande est par ailleurs faible hors des horaires d'entrée et de sortie de classe.

7.4.3. Le stationnement

77% des habitants avait en 2007 au moins un emplacement réservé au stationnement. Cette part a augmenté de 10 points depuis 1999.

La majorité des constructions dispose de places de stationnement sur la parcelle privative n'obstruant ainsi pas les voies par un stationnement « sauvage ». Au vu de l'étroitesse d'une partie du réseau viaire, il conviendra de pérenniser ce système stationnement en dehors des voies publiques.

La mobilité ne constitue pas un enjeu majeur pour le PLU de Feugueroles. Il conviendra toutefois de porter attention dans le projet à :

- **un bouclage de la voirie sur le réseau viaire existant dans les futures zones d'extension pour éviter les impasses et une desserte piétonne de ces secteurs,**
- **une bonne fluidité des véhicules en prenant en compte la gestion du stationnement à la parcelle.**

Il est également important de noter que la circulation automobile est l'un des facteurs majeurs d'émissions de gaz à effet de serre. Le transport individuel, en l'absence de réseau de transports urbains reste ainsi le seul moyen de transport des habitants de Feugueroles.

8. Les réseaux, la défense incendie et la gestion des déchets

8.1. L'alimentation en eau potable

8.2. L'assainissement

8.3. L'électricité

8.4. La défense incendie

8.5. La gestion des déchets

↪ Voir le dossier « annexes sanitaires ».

9. Les Servitudes d'Utilité Publique

Code	Servitude
AS1	Instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales Périmètre de protection du forage de Feuguerolles – AP du 02/03/1992 Captage du lieu-dit « La Grande Brèche » sur la commune de Houetteville (SAEP Hondouville) – AP du 12/05/2005
I4	Etablissement de canalisations électriques
PT3	Communications téléphoniques et télégraphiques
T7	Servitudes aéronautiques (Dans la zone correspondant à un rayon de 24 Km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier)

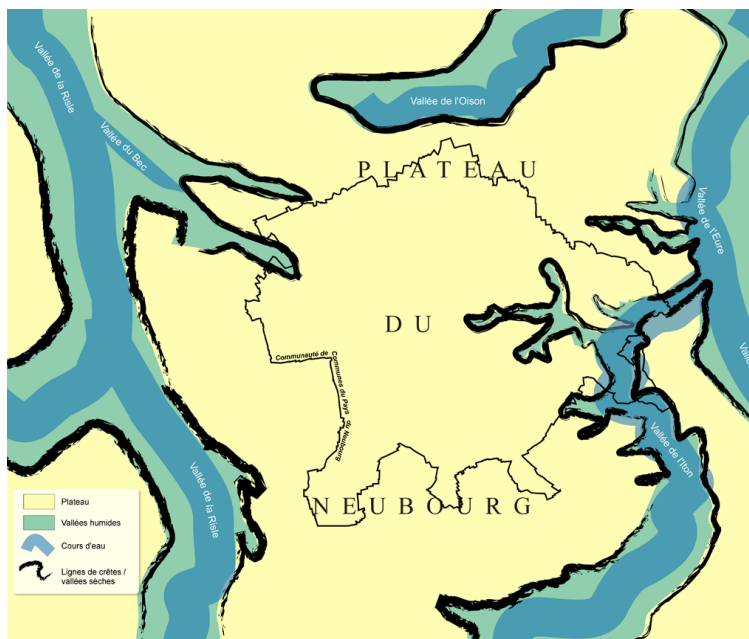
Liste des servitudes (source : Porter à Connaissance)

DEUXIEME PARTIE : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. Une topographie marquée, entre plateau et vallées sèches

La commune de Feuguerolles se situe sur le plateau du Neubourg. Ce dernier est encadré par les vallées de la Risle à l'Ouest et de l'Iton puis de l'Eure à l'Est. Le plateau du Neubourg culmine à 159 mètres d'altitude au Niveau d'Emanville. Le plateau est quasiment plan. Seuls quelques moutonnements du relief viennent animer le paysage.



Organisation géographique du territoire intercommunitaire (source : Diagnostic du SCOT)

Le territoire communal s'étend quant à lui en bordure de vallée sèche, dans un espace où les variations topographiques sont fortes et s'étalent entre 63 mètres et 148 mètres d'altitude. Le contraste est ainsi marqué entre les fonds de vallée encaissée situés aux extrémités du territoire et l'ensemble du plateau. La toponymie locale rend compte de ces oscillations : « Côte Fleurie, Côte des Bruyères... La zone bâtie est quant à elle établie sur le plateau, présentant quelques molles ondulations et une altitude moyenne de 140 mètres.

Le relief présente un enjeu au niveau des parties urbanisées. La topographie marquée aux abords des vallées encaissées, susceptible d'entraîner des **risques de mouvement de terrain** devra ainsi être évitée. L'absence de relief sur les plateaux conduit à une **nécessaire prise en compte des éléments de verticalité dans le paysage**. Il conviendra ainsi de penser l'intégration paysagère des constructions dans ce grand paysage

1.2. Le climat et la qualité de l'air

1.2.1. Un climat aux amplitudes faibles

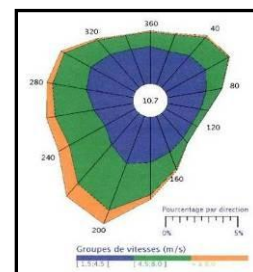
L'Eure est le département le plus sec de la Normandie. Le climat du territoire du plateau du Neubourg est de **type océanique marqué d'une empreinte continentale**. Il se caractérise par la douceur des températures et des pluies réparties sur l'ensemble de l'année mais peu abondantes.

Les températures moyennes varient peu : autour de 10°C sur l'ensemble de la région. La température moyenne annuelle (calculée sur 30 ans) est de 9,7°C à Evreux. Les hivers sont assez froids, même si le nombre de jour de gel reste limité : il atteint une cinquantaine de jours à l'intérieur des terres.

La moyenne des précipitations annuelles sur le département de l'Eure est de 695 mm sur la période 1971/2000. Les précipitations sont en moyenne de 650 mm sur le plateau du Neubourg, l'hiver étant la saison la plus pluvieuse (décembre). Les mois les plus secs sont août et février. On décompte 15 jours de neige par an à Evreux.

Selon les informations tirées de la rose des vents de la station d'Evreux-Huest (période de 1987 à 2004), Les vents les plus faibles sont répartis de manière homogène dans toutes les directions. Les vents dominants sont de secteur Sud-Ouest et Ouest et soufflent principalement en automne et en hiver.

Le vent peut rester fort pendant plusieurs jours (passages de perturbations) et les changements de direction sont souvent brutaux.



Le climat de l'Eure offre donc peu d'amplitude tant en ce qui concerne les températures que les précipitations et donne ainsi aux milieux environnementaux un contexte favorable de développement.

1.2.2. Une qualité de l'air favorable

Consécutivement à la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, l'ensemble des régions françaises est doté d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) visant à constituer un outil à la fois d'information, de concertation, mais aussi de planification en faveur de la réduction des pollutions atmosphériques.

Le PRQA de Haute-Normandie a été approuvé le 24 décembre 2001. En Haute-Normandie, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par l'association Air Normand (loi 1901). Elle dispose d'un réseau de stations permanentes et mobiles à proximité des points les plus sensibles (Le Havre, Rouen et Evreux).

Les principaux polluants mesurés sont : le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, les particules en suspension, l'ozone, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatils, les métaux toxiques, l'ammoniaque, les hydrocarbures aromatiques polycycliques.

Les stations fixes sont situées à plusieurs dizaines de kilomètres du site étudié. Il s'agit de stations urbaines et périurbaines. Sur l'ensemble du territoire de l'Eure, les taux enregistrés restent inférieurs aux valeurs minimales. La pollution sur le territoire est donc modérée, voire faible avec cependant des concentrations fortes en poussières en suspension sur certains sites.

De façon générale, **la qualité de l'air dans le territoire est bonne.**

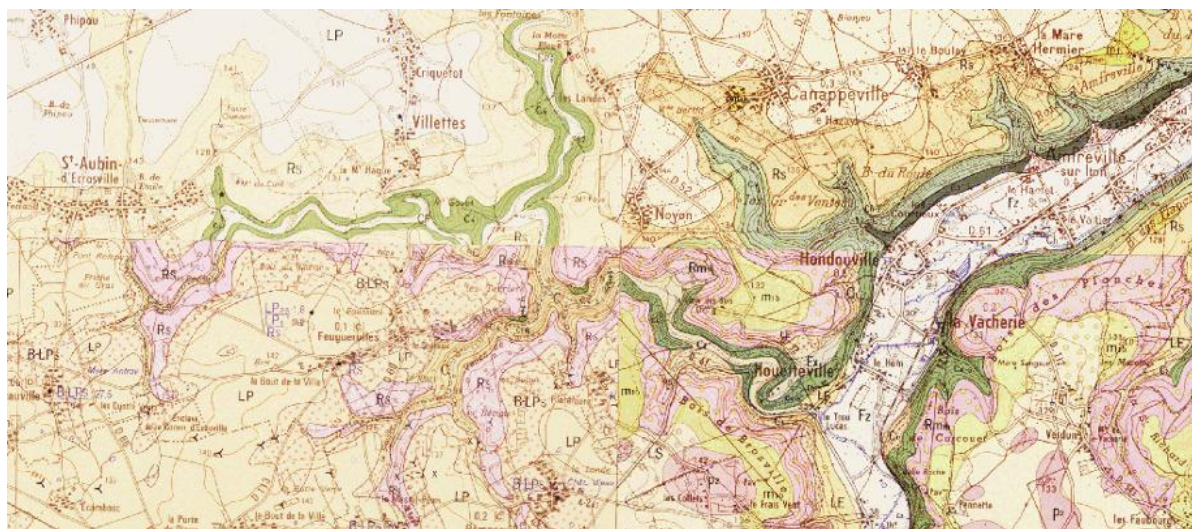
1.3. La géologie et l'hydrogéologie

1.3.1. Région géologique et couches affleurantes

Sur un plan géologique, le Plateau du Neubourg, comme la Haute-Normandie, appartiennent entièrement au Bassin parisien.

La craie forme l'ossature géologique principale de la Haute-Normandie. Au fil des transgressions marines de l'Ere secondaire, elle s'est déposée en couches sédimentaires non plissées. Après la dernière régression marine, à l'Ere tertiaire, l'action des précipitations entraîne une dissolution de la craie. Les silex et les argiles qu'elle contient restent sur place et forment les argiles à silex actuels dont l'épaisseur peut dépasser 20 mètres. Enfin au Quaternaire, les alternances de phases glaciaires/interglaciaires conduisent à poursuivre l'érosion avec la mise en place des loëss (limons éoliens) sur les plateaux.

Sur le territoire de Feuguerolles, se trouvent les sols de craie, de limons des plateaux, de formations résiduelles à silex et de colluvions des fonds de vallées sèches.



Carte géologique, zoom sur la commune de Feuguerolles
(Source : www.infoterre.brgm.fr)

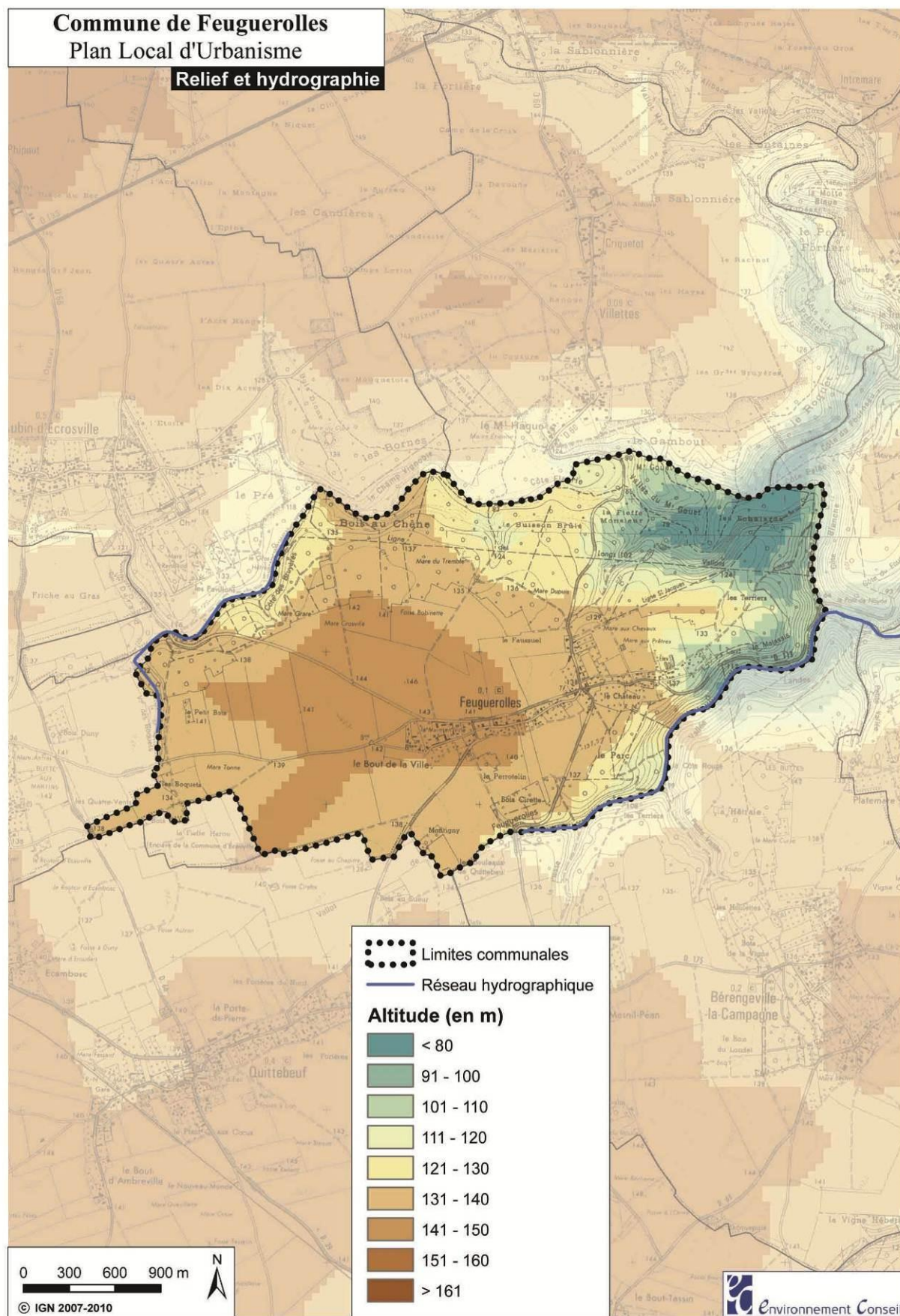
1.3.2. L'hydrogéologie

La nappe de la craie est l'aquifère principal. C'est un milieu à double porosité de pores et de fissures, siège d'une érosion karstique favorisant l'écoulement préférentiel des eaux souterraines.

Les circulations sont très localisées. Sous les plateaux et lorsque la craie est peu fissurée, la fonction de la nappe est surtout capacitive en raison d'une profondeur importante et d'une vitesse d'écoulement lente. Elle s'écoule ensuite en direction des vallées sèches, axes d'écoulement privilégiés, où elle alimente les cours d'eau et les nappes alluviales. Ainsi, les écoulements souterrains se propagent vers le réseau hydrographique, en empruntant préférentiellement les vallées sèches.

Le trop plein de la nappe s'écoule par des sources. A l'amont de ces sources existent de longues vallées sèches et souvent des émergences temporaires qui entrent en activité lorsque le niveau de la nappe est très élevé à la suite de périodes de précipitations abondantes.

Il faut signaler également l'existence de « bétoires », fosses où les eaux de surface s'engouffrent lorsqu'il y a ruissellement.



1.3.3. Le schéma départemental des carrières

D'après le Schéma Départemental des Carrières de l'Eure, aucune carrière exploitée n'est présente sur le territoire communal, les principaux gisements étant situés dans les vallées (Seine-Epte, Risle, Iton et Eure).

1.4. L'hydrologie

La Haute-Normandie, de par la nature principalement crayeuse de son sous-sol, comporte peu de rivières pérennes. Ces dernières sont souvent complétées par des cours d'eau temporaires et des vallées sèches.

L'Iton est le seul cours d'eau traversant à l'Est le territoire communautaire. L'Iton, affluent rive gauche de l'Eure, prend sa source dans les collines du Perche et se jette dans l'Eure à Acquigny après un parcours de 132 km dont 95 dans le département de l'Eure.

Le territoire communal n'est quant à lui traversé par aucun cours d'eau.

La commune appartient au bassin versant de l'Iton et doit répondre administrativement aux objectifs et au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** approuvé le 29 octobre 2009 (*Voir page 11*).

La commune est également incluse dans le périmètre **du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Iton**, actuellement en cours d'élaboration.

L'eau est toutefois présente sur le territoire à travers quelques mares. L'absence de ruisseau ou de rivières sur le plateau du Neubourg rendait en effet indispensable leur présence, notamment pour l'activité agricole. Si leur nombre a diminué, elles jouent aujourd'hui un rôle dans la gestion de ruissellement des eaux de surface ou comme réserve incendie.

Le milieu physique ne constitue pas un enjeu fort sur le territoire de Feuguerolles. Le relief devra être pris en compte afin d'éviter d'un part l'édification de constructions aux abords des versants boisés et d'autre part de favoriser une bonne intégration des constructions sur le plateau plan.

1.5. Les risques naturels et technologiques reconnus

1.5.1. Les risques naturels majeurs rencontrés sur le territoire

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)** de l'Eure, la commune de Feugueroles n'est exposée à aucun **risque majeur**⁷.

1.5.2. Les aléas

La commune est également exposée à plusieurs risques qui sont recensés dans les informations préventives du portail de la prévention des risques majeurs. Chacun de ces risques présente une cartographie faisant état du risque sur le territoire de la commune.

- **Remontées de nappes**

Le premier risque présent sur la commune est celui lié au risque d'aléa **remontée de nappes**.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

La totalité du territoire communal est concernée par une sensibilité très faible.

- **Cavités souterraines**

Le deuxième risque répertorié à titre d'information est le risque d'aléa lié à la présence de **cavités souterraines**.

On peut noter la présence de quelques cavités naturelles, carrières et d'ouvrage civil à l'Ouest et au centre-Sud du territoire. Cet aléa est jugée faible sur l'ensemble du territoire. Il devra toutefois être pris en compte dans la réflexion.

Il est à noter que le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Depuis 1995, la Direction Départementales des Territoires et de la Mer effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18ème ou du 19ème siècle, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

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.

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

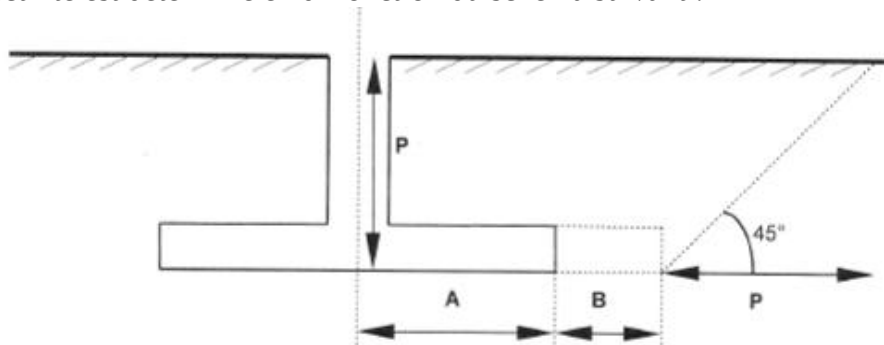
- **Cavité souterraine dont la présence est certaine**

Autour des cavités souterraines localisées précisément, 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 est

⁷ La notion de risques majeurs prend en compte plusieurs éléments fondamentaux : la gravité du risque et les enjeux importants qu'il génère sur les plans humains et matériels, le caractère exceptionnel et imprévisible du risque qu'il soit d'origine naturelle ou du fait des activités de l'homme (risque industriel).

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

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



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

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

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

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

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B + P$

Pour la commune de Feugueroles, à défaut de données suffisantes, le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes, soit 60 mètres.

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

Les bétouilles sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.

Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme de la même trame spécifique que les cavités souterraines.

Par ailleurs, certaines cavités souterraines (indice n°9), bien que leur présence soit certaine, ne sont pas localisées précisément. Pour celles-ci, l'espace de sécurité devant être aussi classé en secteur non constructible, est celui qui détermine l'emplacement supposé de la cavité au plan des indices donné par la direction départementale des territoires et de la mer.

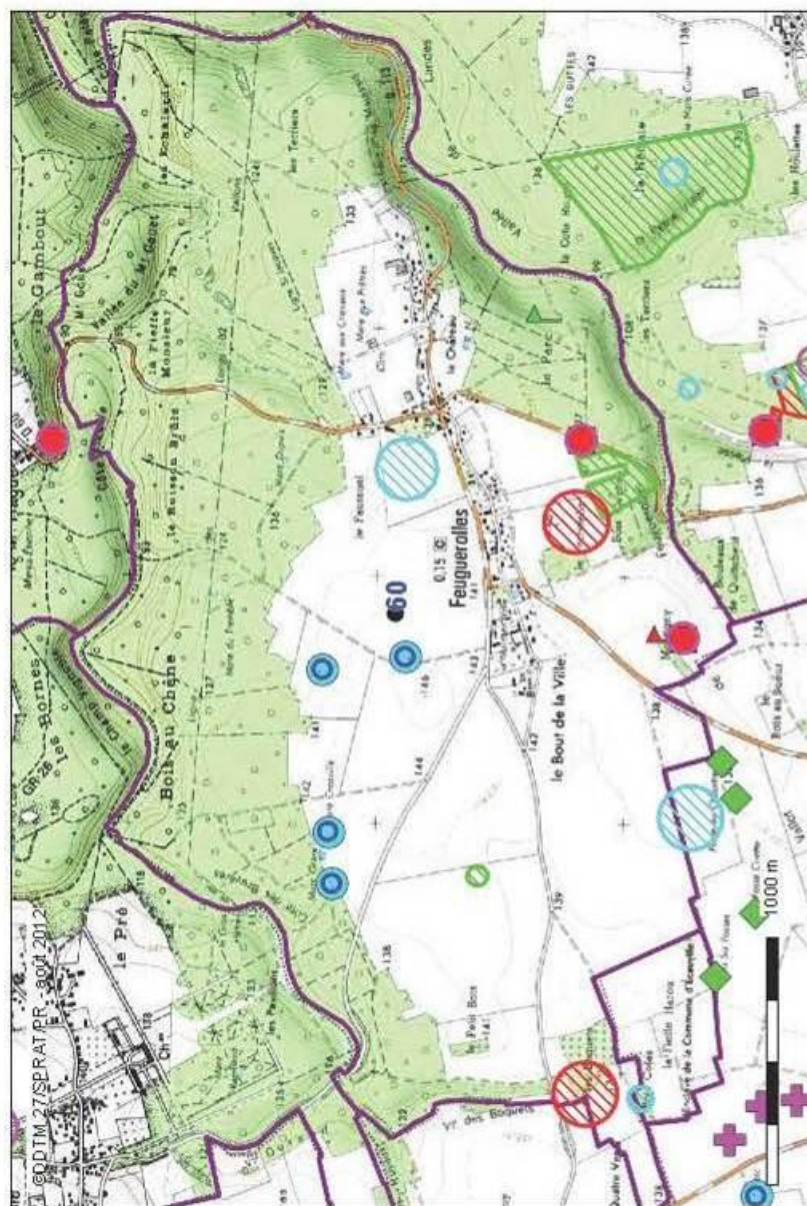
A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par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

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par son comblement. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision du plan local d'urbanisme.

• Indice pour lequel la présence d'une carrière souterraine n'est pas certaine

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

Atlas des cavités souterraines de l'Eure



Description :

Recensement non exhaustif des indices de cavités souterraines et de mouvements de terrain ; informations recueillies par la DDTM de l'Eure.

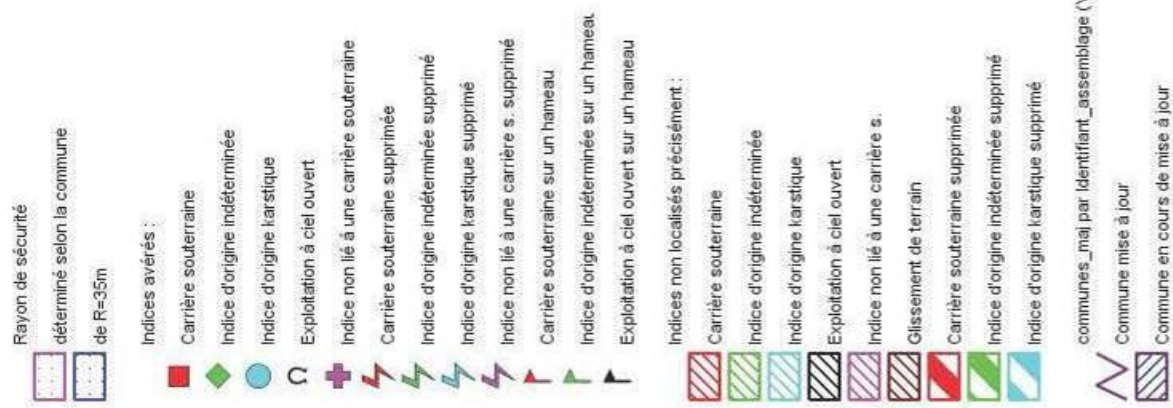
Cette carte est mise à disposition sur internet pour vous aider à appréhender le risque marnière dans le département. Tout autre usage doit faire l'objet d'une demande écrite auprès de nos services :

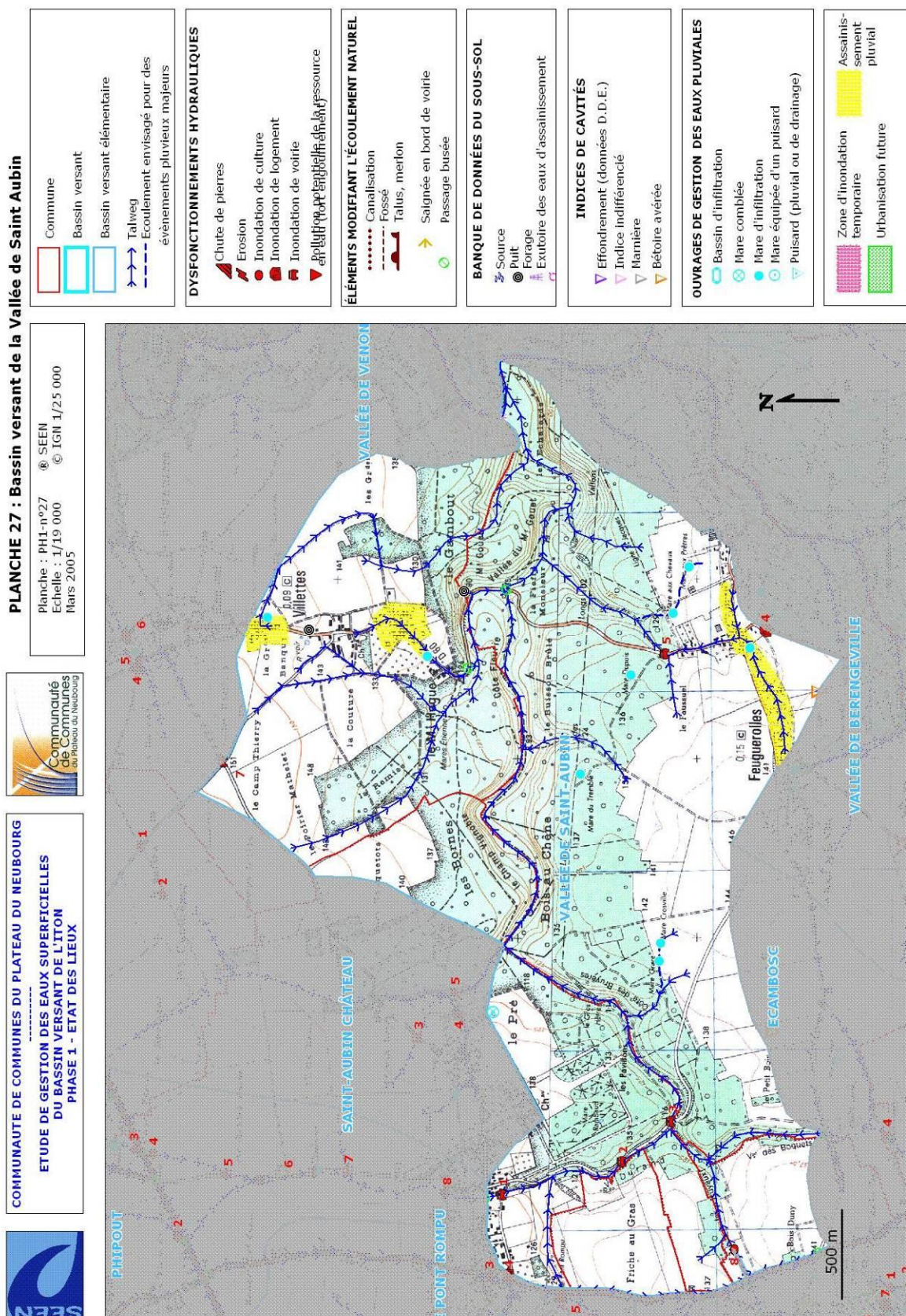
DDTM 27 - SP RAT - 1 avenue Foch - 27022 EVREUX cedex

Carte publiée par l'application CARTELUE
© Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
SG/SPSS/SP/SPSH - CP 21 (DOMETER)

Conception : DDTM 27

Date d'impression : 22-11-2012





Etude Bassin versant, Communauté de communes du Neubourg

1.5.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle⁸

La commune a connu deux événements climatiques ayant fait l'objet d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle.

Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation et coulées de boue	07/05/1988	08/05/1988	02/08/1988	13/08/1988
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

L'arrêté de 1999 correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national. **Il est à noter que cet événement climatique correspond à un phénomène ponctuel exceptionnel et très aléatoire. Il est ici répertorié à titre indicatif.**

Le territoire communal ne fait l'objet d'aucun risque majeur. Les risques naturels s'avèrent faibles et sans enjeu particulier pour le territoire.

Il est toutefois à noter qu'une étude sur les ruissellements fait état des axes d'écoulement et d'assainissement pluvial sur le village. Certains points d'inondation de voirie ont été repérés à l'extérieur du village. Certaines mares sont recensées pour leur intérêt hydraulique (mare d'infiltration), (source : étude bassin versant du Pays du Neubourg).

1.5.4. Les risques technologiques majeurs

La commune n'est exposée à aucun **risque majeur technologique**.

1.5.5. La pollution des sols

La base de données BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service) et celle de BASOL (base de données des sites pollués appelant une action des pouvoirs publics) recense sur le territoire commune une ancienne décharge sauvage susceptible d'être polluée.

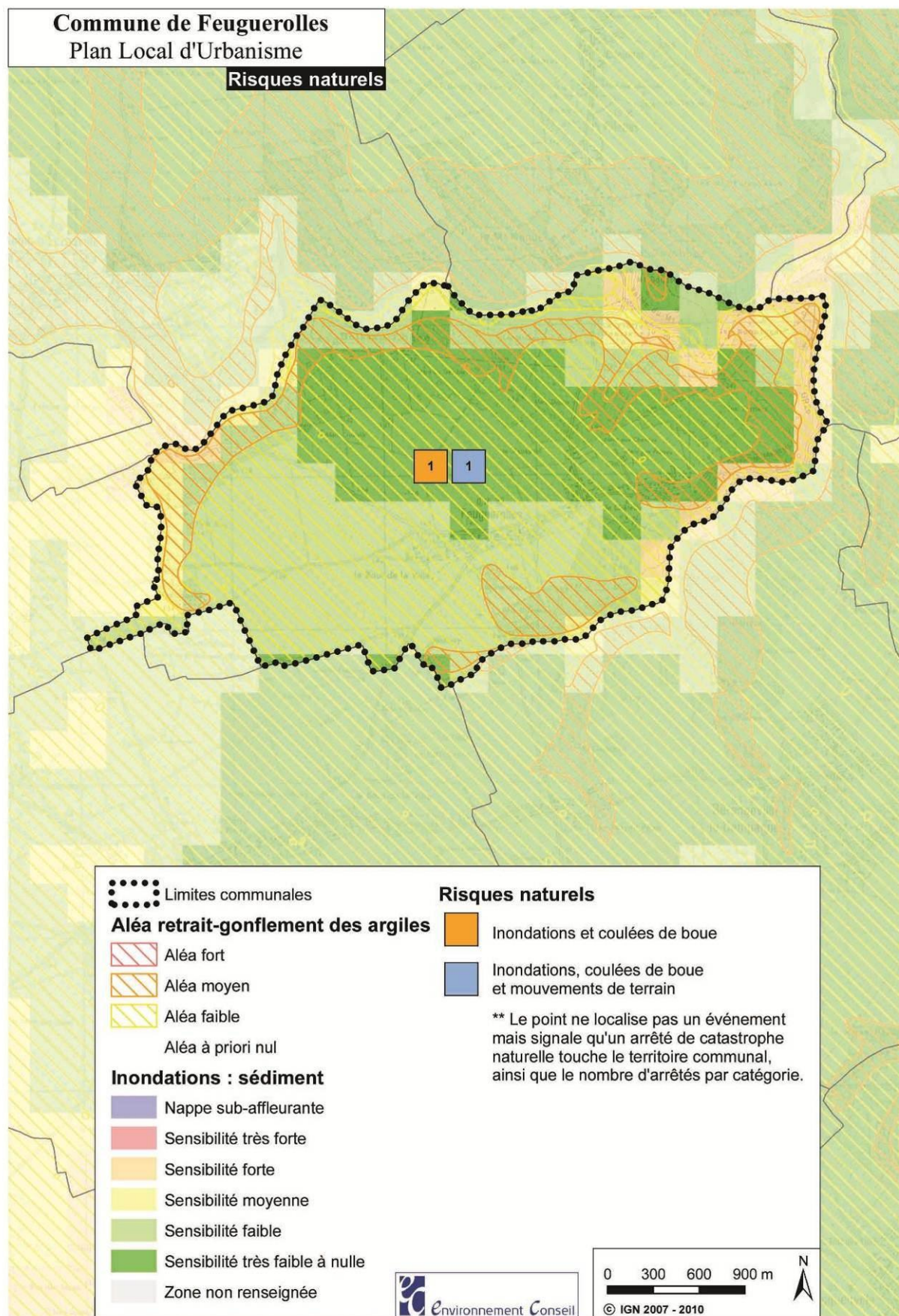
Identifiant	Raison sociale	Commune	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat connu
HNO2705673	Décharge sauvage	Feuguerolles	e38.11z	inconnu	inventorié

Source : Porter à Connaissance

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues du site de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendrait au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires, afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2001. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

La commune est peu sensible aux risques naturels comme technologiques. Il conviendra toutefois de prendre en compte le risque de cavités souterraines dans la définition des zones urbaines.

⁸ Source : www.prim.net, mise à jour 28/07/09



2. Le patrimoine naturel reconnu et protégé

2.1. Le patrimoine naturel

2.1.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires

Aucune Zone Natura 2000 ou de Protection Spéciale pour les Oiseaux (ZPS) n'est recensé sur le territoire communal. Les zones naturelles situées sur la commune de Feuguerolles et dans ses environs sont :

Type	Nom
ZNIEFF	
ZNIEFF type I	« Le Gambout, Le Roquet »
ZNIEFF type II	« La Vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles, la Basse Vallée de l'Iton »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information sur la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt : les zones de type I, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées) et les zones de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles.

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Haute-Normandie, la commune de Feuguerolles est concernée par **un inventaire du patrimoine naturel ZNIEFF de type I** (première et deuxième génération⁹) **et de type II :**

- **ZNIEFF I n°23004488 « Le Gambout, Le Roquet »**

Ce vaste ensemble forestier est remarquable par la diversité des groupements végétaux sylvatiques observés (chênaie-boulaie acidiphile thermophile, muguet et alisier torminal, hêtraie-chênaie calcicole, frênaie-érablière de pente ou de fond de vallon...). Au total plus de 120 espèces végétales ont été inventoriées. Certaines espèces peu communes ou rares pour la région sont présentes : polystic lobé (*Polystichum aculeatum*), monotrope suce-pin (*Monotropa hypopithys*), doronic à feuilles de plantain (*Doronicum plantagineum*), orchis pourpre (*Orchis purpurea*), Lophozia ventricosa, et Dicranum polysetum, bryophyte protégée à l'échelon régional.

⁹ On distingue deux générations de ZNIEFF selon la date de l'inventaire réalisé. Un inventaire ZNIEFF deuxième génération a en effet été lancé en 1996. Il consiste en une mise à jour avec harmonisation de la méthode de réalisation de l'inventaire, intégrant mieux certains critères de fonctionnalité des écosystèmes.

- **ZNIEFF II n°230009110 « La Vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles, la Basse Vallée de l'Iton »**

L'intérêt de cet espace repose sur la présence de pelouse et bois calcicoles, de prairies humides, de cours d'eau, d'étangs, de falaises et d'éboulis. Cette vallée joue un rôle fonctionnel majeur en présentant des éléments de diversité régionale et une zone de refuge pour la flore et la faune. Elle possède également un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

2.1.2. Autres dispositifs de protection des espaces naturels

Aucun autre dispositif réglementaire de protection particulier n'a été relevé concernant le territoire de Feugueroles : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve Naturelle nationale ou régionale, Réserve Biologique Domaniale...



2.2. Les milieux naturels

La commune de Feuguerolles présente quatre grands types d'espaces spécifiques pour la faune et la flore : les zones urbanisées, les zones de grandes cultures agricoles et les espaces boisés.

2.2.1. Les zones urbanisées et leurs jardins

Les milieux urbanisés et l'habitat humain sont regroupés sur la partie centrale de la commune.

Dans le bourg, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments et la diversité des matériaux utilisés,
- la présence des espaces verts et la diversité de la flore qui déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes (vieilles bâtisses, granges, etc.) favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Moineau domestique, Mésanges bleue, Mésange Charbonnière, Étourneau Sansonnet, Effraie des Clochers, Hirondelle des fenêtres... ainsi que pour les mammifères : Martre, Fouine, Belette, etc. Les espaces verts privés peuvent accueillir une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Fouine, Renard, Blaireau...

Les haies et arbres peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires.

Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments : Fouine, Rouge-queue noir, Moineau domestique. Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional voire national comme l'Hirondelle rustique ou encore le Moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles. En périphérie du village, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisement et aux espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe et Musaraignes par exemples.

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Lierre, Linaire cymbalaire, Scolopendre...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts et jardins au travers des zones construites,
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

2.2.2. Les espaces agricoles

Les espaces de grandes cultures caractérisent pour partie le finage communal. Le territoire comporte en effet quelques rares espaces de pâtures.

Ces cultures correspondent à des habitats très artificialisés. La flore, hormis quelques adventices des cultures, est surtout représentée sur les bordures de chemin ou sur les talus. Dans l'ensemble la végétation qui y est communément répandue est composée de plantes banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise commune, accompagnées de graminées sociables (Chiendent, vulpins...). Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces peu exigeantes y sont présentes : Alouette des champs, Bergeronnette printanière, Corbeaux Freux, Etourneau, Corneille Faisan, Hulotte, Mulot et Campagnol.

Les cultures profitent également à quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre, le lapin de Garenne ou les sangliers peuvent également fréquenter ces milieux, mais ne sauraient s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Le moindre espace « diversificateur » est très favorable à la faune : talus, emprise de poteau électrique, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Tanaïs et Armoise commune, Aigremoine, Carotte sauvage, etc.) ainsi que des arbustes (Aubépines, Sureau, Eglantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (Bergeronnettes, Hérissons, Lièvres, Musaraignes...). On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Faucon crécerelle, Effraie des clochers, Busards Saint-Martin et cendré, Hibou moyen-duc...

Les activités agricoles de type monocultures industrielles ne constituent pas un élément d'enrichissement de la diversité faunistique et floristique. Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est nécessaire de maintenir ou de reconstituer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

2.2.3. Les espaces boisés

La commune abrite un couvert forestier important sur la quasi-totalité de son pourtour. Le taux de boisement sur le territoire est ainsi supérieur à 50%. Ces milieux boisés denses et rares sur le plateau du Neubourg constituent des milieux riches en biodiversité.

Ce dernier est essentiellement constitué de feuillus (Chênes, Hêtres, Châtaigniers, Aulne, Charme, Frêne, Peupliers, Saule, Erables...) et offre des gîtes de très bonne qualité à la faune environnante. En lisière des Boisements ou en bordure des chemins sont présents quelques Noisetiers ou Sorbiers. La strate herbacée est quant à elle dominée par la Fougère, la Chèvrefeuille ou le Lierre.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillon, Carabe...),
- amphibiens et reptiles (Grenouille, triton, Orvet fragile),
- oiseaux (Fauvette, Mésange Huppée, Pic Épeiche, Buse),
- mammifères (Ecureuil, Sanglier, Chevreuil, Renard...).

2.2.4. Les zones humides

Les zones humides représentent des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une forte biodiversité animale et végétale (Potamot, Lentille d'eau, Urticulaire...) se retrouve au sein de ces habitats constitués de jonçaises, de cariçaises et de quelques rares prairies pâturées.

Ces milieux se situent essentiellement au niveau des mares. Ces espaces, outre leur enjeu écologique et biologique, présente également un intérêt en matière de régulation des eaux.

Ils peuvent présenter des cortèges floristiques et faunistiques intéressants s'ils ne se trouvent pas colonisés par des espèces à caractère rudérales. A ce titre et pour leur intérêt paysager, les mares doivent faire l'objet d'une protection dans le cadre du PLU.



Cultures agricoles et lisières boisées, milieu forestier, milieu aquatique, zone prairiale : autant de milieux favorables à l'accueil de la biodiversité

3.

La commune possède des milieux naturels intéressants, riches en biodiversité qu'il conviendra de préserver. Une attention sera notamment à porter aux espaces forestiers ainsi qu'aux espaces rares de prairies et mares (zone naturelle, protection au titre de l'article L.123-1-7°...).

Les unités de paysage

Parmi l'ensemble des unités paysagères définies à l'échelle du département, la commune de Feugueroles appartient au paysage de **plaine agricole du Neubourg**. Cette dernière est encadrée par la vallée humide de l'Iton à l'Est et des vallées sèches à l'Ouest.

3.1. Un paysage contrasté

La plaine du Neubourg présente un **paysage épuré avec un horizon largement ouvert**. Elle a été façonnée par le déboisement et l'élargissement progressif de clairières contiguës. Aujourd'hui, l'openfield ou le paysage de champs ouverts domine sur le plateau, communément désigné par « la plaine ». Il offre un paysage lissé de vastes espaces en cultures présentant un parcellaire uniforme de grande dimension.

Le finage communal se caractérise par ce paysage agricole ouvert. La planéité du plateau ne permet pas d'animer ce grand paysage. Seuls les éléments verticaux et artificiels (silhouette urbaine, axes de communication, lignes électriques...) ou naturels (boisements...) rythment le paysage et contribuent à en briser la monotonie.



Animation et contraste des éléments verticaux dans la plaine agricole

Toutefois les paysages communaux se distinguent de ceux rencontrés sur la plaine du Neubourg par la **présence de boisements épais et dense** au niveau des **vallées sèches**. Ces dernières sont des vallées dans lesquelles l'eau ne coule plus en permanence. Elles sont couvertes sur leur quasi intégralité par des boisements remarquables. Les variations topographiques sont ici très franches et contribuent à créer une vraie rupture paysagère.

Plus du tiers du territoire communal est composé de massifs boisés, appartenant en majorité au domaine privé. Ces masses boisées, de par leur couleur, volume et densité apportent un point de repère dans ce paysage uniforme et contribuent à le dynamiser. Elles constituent par ailleurs des éléments d'attractivité et participent à renforcer le cadre de vie.



Une entité paysagère particulière sur le Neubourg : le couvert forestier des vallées sèches

Ce paysage forestier forme un réel écran au regard. Il révèle un paysage très verdoyant et refermé sur lui-même, les perceptions paysages étant hermétiques. En effet, ces rideaux d'arbres impénétrables créent une limite visuelle rarement interrompue. Parfaitement visibles dans le paysage, ces éléments de verticalité tranchent fortement avec les étendues planes environnantes.

3.2. De micro espaces aérés pour une ambiance rurale

La zone urbanisée se distingue nettement dans le grand paysage et constitue un point d'appel visuel fort. Les toitures et ceintures végétales accompagnant le bâti se dégagent en effet de l'horizon et favorisent leur perception. Ces masses arborées et arbustives donnent de la structure et de la hauteur au paysage bâti qui se détache ainsi des vastes zones cultivées de la plaine.

La silhouette de Feuguierolles est ainsi parfaitement visible depuis l'ensemble des axes de communication traversant le territoire. En effet, le village présente un bâti groupé et dense.

L'ambiance dominante sur le territoire reste toutefois rurale et aérée. Certains espaces se dégagent et offrent des vues sur l'environnement proche. La présence **de prairies agricoles** au cœur du village contribue en effet à préserver des espaces aérés. Les visibilitées depuis la rue sur les espaces privés des constructions ne sont pas hermétiquement closes. Malgré la présence de quelques haies, façades ou murs de clôtures, l'impression d'un paysage ouvert et végétal domine.

Cette alternance entre paysage urbain « fermé et compact » et espaces « naturels ou agricoles » plus ouverts » contribue à donner de la traversée du village un sentiment agréable et favorise les perceptions ouvertes sur la campagne environnante.



Des prairies, espace de respiration entre les zones bâties

On trouve sur le territoire, tant en milieu urbain qu'à sa périphérie, plusieurs **mares**. Ces zones humides contribuent à l'identité du territoire du plateau du Neubourg. Ces espaces particuliers jouent à la fois un rôle paysager (zone non bâtie végétalisée), un rôle naturel (lieu d'accueil d'une flore et faune particulière) et hydraulique (régulation des eaux pluviales).

Ces espaces constituent de réelles poches de verdure au sein du milieu urbanisé et contribuent fortement à la qualité du cadre de vie. Ils constituent également des marqueurs du territoire de par leurs abords boisés contrastant avec la plaine agricole.



Mares, espaces singuliers de qualité dans le milieu urbain

Enfin, on notera la présence de résidus de vergers. Emprunt de la culture agricole locale, les vergers de pommiers sont souvent associés à l'élevage laitier. Les vergers sont devenus des acteurs importants de l'identité paysagère normande. Marqueur territorial, ils participent en effet à l'aération du tissu urbain et à la qualité du cadre de vie. Menacés de disparition, ils méritent aujourd'hui d'être préservés.



Résidus de vergers

3.3. Les perceptions paysagères

De par sa configuration, la planéité du sol laisse entrevoir des panoramas ouverts sur l'horizon. Les éminences bâties sont ainsi largement perceptibles dans le grand paysage et créent de véritables points de repère. Ainsi, le clocher de l'église et de manière plus générale la silhouette du bâti transgresse assez fortement les vues paysagères et sont parfaitement visibles depuis certains axes de communication.

Le tissu urbain de Feugueroles reste compact. Aucun hameau ou fermes isolées n'est ainsi présent sur le territoire. Les seuls marqueurs du paysage restent bien la silhouette urbaine dans son ensemble ainsi que l'important patrimoine forestier. Ces entités créent des effets d'appel visuel dans cet espace plan où les vues sont le plus souvent très dégagées.

Il est à noter qu'au cœur des vallées sèches, les perceptions sont totalement fermées et contrastent ainsi fortement au regard des larges panoramas du plateau.

3.4. Les enjeux paysagers

Il est à noter que des espaces de prairies et de vergers jouent un rôle de transition avec les secteurs de grande culture et de zone bâtie. Ces **espaces intermédiaires** tendent toutefois à être progressivement mités par les cultures (arrêt de l'élevage au regard de la proximité des tiers et passage à la monoculture) ou par l'urbanisation et la pression foncière (constructions au-delà des chemins de la Feugle ou de la rue de la Brochette par exemple). Les limites entre les zones bâties et les zones de grandes cultures ont donc tendance à devenir de plus en plus abruptes.

Ces espaces constituent néanmoins des dents creuses qui peuvent être comblées par des opérations d'habitat évitant ainsi de consommer des espaces agricoles de qualité et de conduire l'urbanisation au-delà de barrières physiques existantes.

Le PLU devra ainsi prendre en compte ces espaces de respiration et tendre à les protéger afin de les maintenir. Leur rôle paysager est en effet prépondérant dans l'identité de la commune et dans **l'intégration de la silhouette urbaine dans le grand paysage**, sensible à toute mutation accompagnant l'urbanisation. L'enjeu sera ici d'apporter des réponses à l'étalement urbain et l'urbanisme résidentiel.

Les mares constituent également des espaces à enjeux. En effet, ces espaces existants et souvent situés au sein du tissu bâti dense ont souvent été épargnés par les remembrements agricoles. Elles ont aujourd'hui une fonction d'agrément et d'ouvrage hydraulique comme un intérêt environnemental prépondérant sur le territoire.

Plusieurs grands objectifs pourront trouver une traduction dans le PLU :

- **Préserver le caractère rural de la commune en encadrant le développement de l'urbanisation résidentielle face à la pression foncière existante,**
- **Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions,**
- **Préserver les espaces naturels et paysagers de transition (mares, prairies, vergers) afin d'éviter toute banalisation du territoire.**

Les éléments paysagers présentant un fort intérêt, telles que certaines mares et espaces de prairies, pourront être identifiés au sein du PLU. L'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme permet en effet de protéger ces éléments.

L'intégration des constructions dans leur environnement devra également faire l'objet d'attention.

Analyse paysagère



4. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

4.1. La typologie urbaine et l'architecture

4.1.1. La forme urbaine et l'évolution du bâti

Feuguerolles prend la forme d'un **village-rue**, établi de part et d'autre d'axes de dessertes locales.

Cette urbanisation linéaire prend place depuis le carrefour de la mairie, de part et d'autre de la rue Saint-Amand et de la rue du Haut des Masures. L'existence de chemins doublant ces axes de communication a conduit à la constitution d'un **double-rideau de constructions**. Ainsi, sur la partie Ouest du village, le front bâti est encadré par trois axes de desserte : la rue du Haut des Masures, la rue de Chédéville et le chemin des Forières. Sur la partie Est du village, les constructions s'étalent de part et d'autre de la rue Saint-Amand et du chemin de la Feugle ainsi que du chemin du Malassis. Cette organisation tend à créer une double entrée/sortie (véhiculée ou piétonne) sur chacune de ces voiries.

Ce schéma traditionnel tend à être rompu en certains endroits. Ainsi l'urbanisation se forme au delà des frontières physiques actuelles et de l'enveloppe bâtie existante. C'est notamment le cas pour quelques constructions récentes édifiées sur la partie Nord du chemin de la Feugle ou encore de l'urbanisation plus éparse située sur la rue de la Brochette.

Toutefois, à l'instar de nombreux village, la forme urbaine originelle de Feuguerolles n'est pas déstructurée. Aucun nouveau noyau urbain n'est ainsi formé. La trame urbaine d'ensemble est respectée. Il n'existe par ailleurs pas de constructions à usage d'habitation isolées. Les corps de ferme anciens sont également incorporés au bâti.

Enfin, il est à noter que les zones de transition paysagères constituées par la présence des prairies ou des vergers, n'entachent pas la continuité de la forme urbaine existante. La poche urbaine de Feuguerolles constitue ainsi par sa forme et son organisation un ensemble cohérent.



Une armature suivant le linéaire des voiries et constituant un double-front bâti

4.1.2. Le parcellaire et l'implantation

Le parcellaire semble répondre à deux logiques bien particulières :

- Un parcellaire orthogonal étroit dédié à l'habitat ancien,
- Un parcellaire agricole bien plus large.

Les constructions les plus récentes sont implantées en cœur de parcelles et présentent un faitage parallèle à la voie. L'implantation des constructions plus anciennes est plus complexe : petit retrait, implantation perpendiculaire ou parallèle au domaine public.

4.1.3. Les caractéristiques architecturales

4.1.3.1. Le bâti ancien

Certaines caractéristiques architecturales se retrouvent assez fréquemment sur les habitations :

- Une volumétrie simple, un bâti long et étroit,
- des constructions basses, les bâtiments comptent le plus souvent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou d'un comble,
- Les murs sont montés en brique ou en pan de bois (souvent serré) avec un torchis ou mortier composé de matériaux de remplissage, voir en essentage d'ardoises. Les soubassements peuvent être en blocs de pierre calcaire,
- Les ouvertures sont petites avec des encadrements et chaînages des portes et des fenêtres travaillés en bois ou en briques ou encore en céramique,
- Les toitures présentent une croupe, une queue de Geai, 2 ou 4 versants avec parfois des épis de faîtage. Elles sont recouvertes de matériaux de couverture traditionnels comme l'ardoise, la tuile ou le chaume, et habillées de lucarnes (à 3 pans, à joues galbées, à croupe, rampante...), plus hautes que larges, alignées ou décalées des ouvertures (fenêtres ou portes).



Bâti ancien typique : pan de bois, brique, chaume, tuile...

4.1.3.2. Le bâti récent

Il se compose essentiellement de maisons individuelles, type pavillons, de construction récente. Ces nouvelles habitations présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés. Si certaines constructions se banalisent, la plupart des constructions récentes conservent en partie le modèle local de construction :

- Volumétrie simple des constructions, souvent cubiques,
- On recense peu de maisons de plein pied, les hauteurs prédominantes sont comme les constructions anciennes, un rez-de-chaussée et un étage ou comble,
- Les façades présentent un aspect pan de bois (à maille large) ou des crépis de couleur clair,
- Les ouvertures sont plus nombreuses, plus hautes que larges mais moins travaillées,
- Toiture à croupe et à 2 pentes, recouvertes de tuiles (mécaniques). Conservation des lucarnes,
- Clôtures en grillage, béton, doublé ou non de végétaux ou encore absentes.



Conservation du style ancien et architecture contemporaine

L'enjeu en termes de bâti et de morphologie urbaine sera de conserver cette continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures extensions et de préserver l'aspect du bâti ancien.

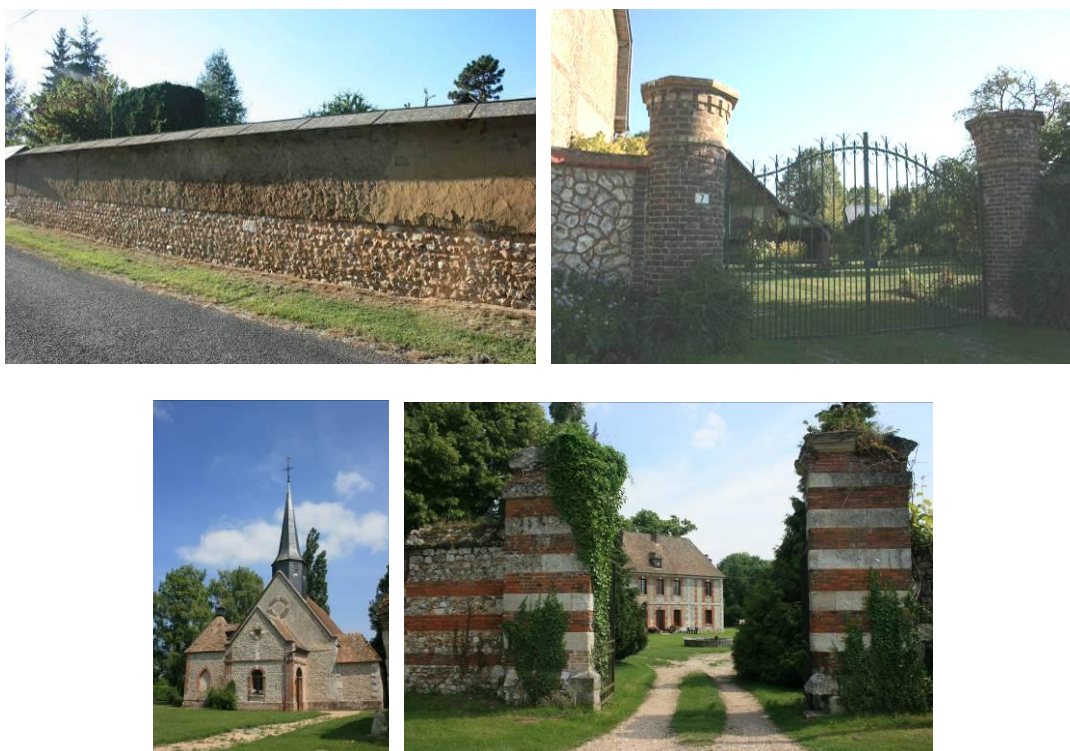
4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Les monuments historiques

Aucun monument historique classé ou inscrit n'est répertorié sur le territoire communal.

Le territoire de Feugueroles recèle toutefois d'un patrimoine bâti local riche et varié contribuant à rendre agréable le cadre de vie : mairie, ancien château, mur en bauge, patrimoine bâti ancien caractéristique, corps de ferme....

L'église Saint-Amand, datée du XII^e siècle, a des bases romanes puis a été remaniée au cours des siècles, notamment durant les XVI^e, XVII^e et XIX^e siècles. Saint-Amand fut l'évêque de Maastricht.



Mur en bauge, portail, église, ancien château

Le service régional de l'inventaire général a par ailleurs recensé dans le cadre de ses études (2007) certains édifices, maisons et fermes :

- Mairie construite au 2^e quart du XIX^e siècle. En rez-de-chaussée, les murs sont en brique vernissée claire.
- Ancien presbytère daté du XVII^e siècle (ce presbytère présente une architecture local caractéristique : pan de bois serré, toit en croupe avec une queue de geai abritant un escalier... Il est actuellement utilisé en maison d'habitation).
- Ancienne école datée du XIX^e siècle (construite en 1887 sur une maison déjà existante et agrandie. Elle est actuellement utilisée en maison d'habitation).
- Maisons anciennes, datées du XVIII^e et XIX^e siècle et présentant des spécificités architecturales locales : fresque en céramique, mur en essentage d'ardoise, pans de bois, croupe, cul de geai
- Ensemble de bâtiments agricoles : grange, séchoir. (Datées du XVIII^e siècle, cet édifice présente des caractéristiques architecturales particulières : longs pans, escalier de meuniers...).

- Ensemble agricole. Daté du XVIII^e et XIX^e siècle, cet ensemble en aile dispose d'un essentage en ardoise et d'une toiture en croupe à queue de geai abritant un escalier ainsi que des vestiges d'une ancienne entrée (piliers en brique).



Longs pans de toits, ancien portail et essentage en ardoise (sources : CDCPN)

4.2.2. Le patrimoine archéologique

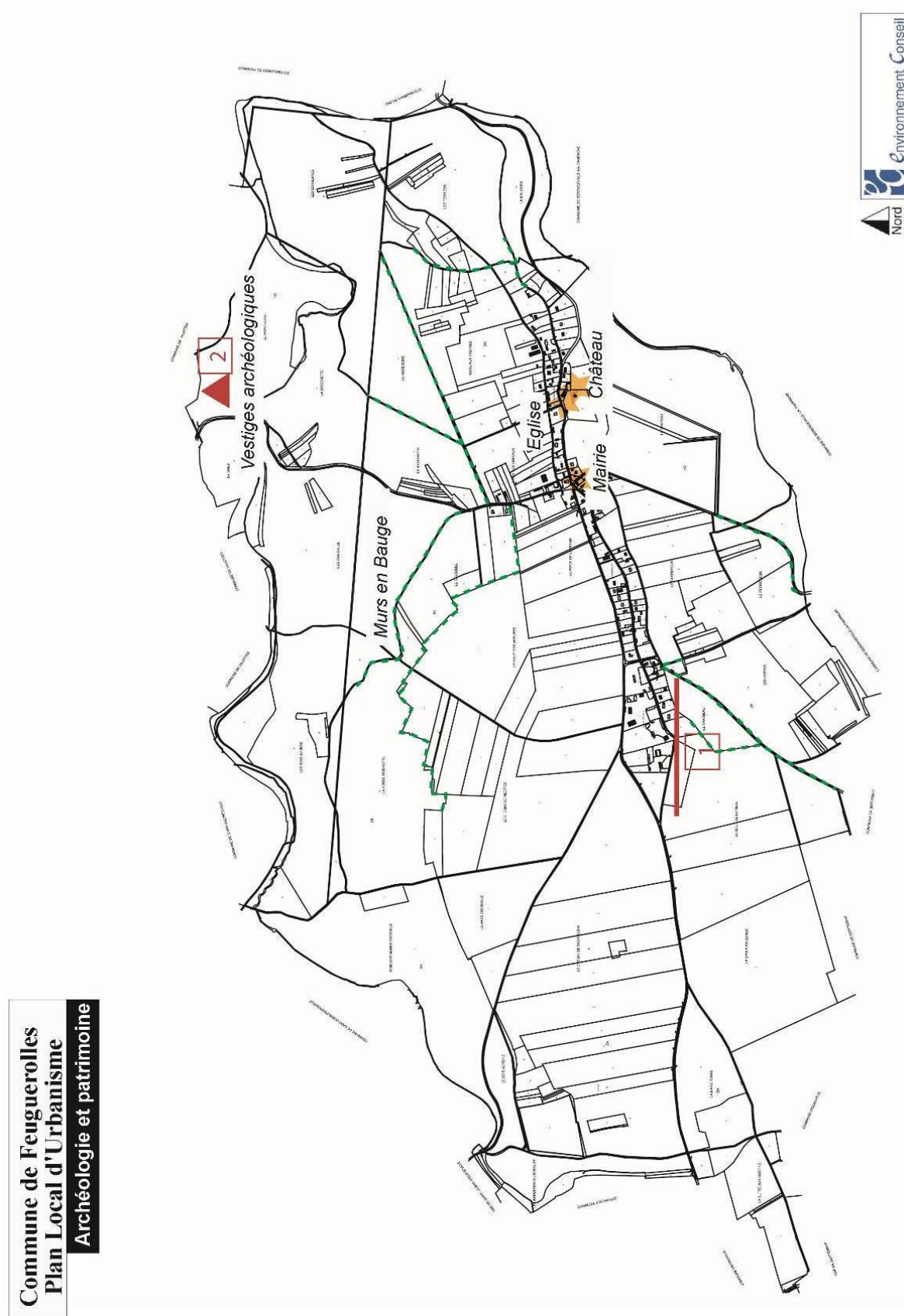
Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique),
- Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Le Porter à Connaissance indique que le Service Régional de l'Archéologie a recensé trois sites archéologiques (chemin (1), enceinte (2) et la présence non localisée sur le territoire de sarcophages).

La forme urbaine de Feugueroles est linéaire et s'appuie ainsi sur les voiries et chemins existants conduisant à la réalisation d'un double-rideau de construction. De nouvelles constructions sont venues étoffer le parc ancien. Bien que présentant des caractéristiques hétérogènes, certaines d'entre elles s'appuient toutefois sur le modèle local. Les prescriptions réglementaires devront permettre une protection du bâti ancien.

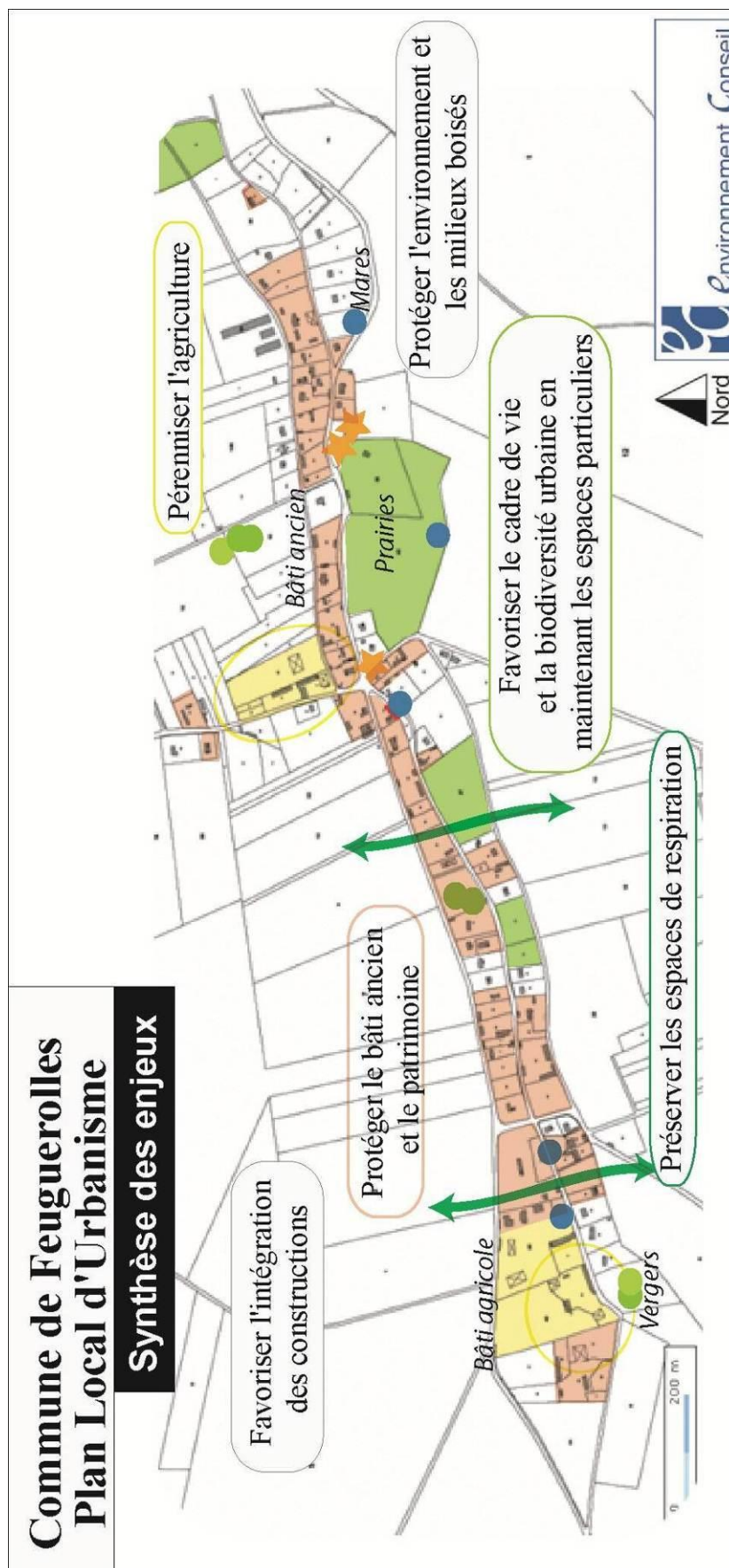
Le patrimoine bâti de Feugueroles est varié et riche. Il conviendra de l'identifier et de le protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code l'Urbanisme.



Localisation des vestiges archéologiques (source : Porter à Connaissance) et des éléments du patrimoine bâti (source : Communauté de Communes)

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC : IDENTIFICATION DES ENJEUX

Intercommunalité et documents cadres	Communauté de Communes du Pays du Neubourg, SCOT du Pays du Neubourg	↪ Rendre compatibles et cohérents les choix communaux avec les orientations supra-communales
Démographie	Croissance démographique continue et régulière depuis les années 90, due, entre autre, à un solde migratoire positif. Forte représentativité de la classe des actifs, signe de vitalité mais tendance au vieillissement	↪ Stabiliser la population et maintenir le développement démographique (accueil de jeunes ménages) dans un cadre maîtrisé pour renouveler les classes d'âge et éviter un vieillissement trop important de la population
Logement	Parc dominé par les résidences principales (87%). Proportion des propriétaires en hausse. Logement locatif existant. Parc ancien. Diminution du nombre de personnes par logement (2,5)	↪ Apporter des réponses adaptées aux différents besoins identifiés pour favoriser les parcours résidentiels
Economie	Part de l'emploi local très modérée, forte présence de l'activité agricole	↪ Prendre en compte l'activité agricole dans le développement urbain et identifier les éventuels changements de destination
Mobilité	Circulation motorisée présente, sans enjeux particuliers hormis au niveau du carrefour de la mairie. Stationnement en majorité en dehors du domaine public. Absence de cheminements doux marqués	↪ Favoriser les connexions douces dans le dessin urbain et le stationnement à la parcelle
Nuisances sonores	Aucune RD classée à grande circulation. Absence d'arrêtés de bruit	↪ Absence d'enjeu
Risques naturels et technologiques	Aucun risque naturel et technologique majeur Prise en compte de l'aléa lié au risque de remontée de nappes et cavités souterraines Présence d'une ancienne décharge susceptible d'être polluée	↪ Prendre en compte ces secteurs dans la définition du développement urbain.
Topographie	Variations topographiques fortes entre les vallées sèches et le plateau agricole. La planéité du plateau rend très visibles les éminences bâties	↪ Prise en compte de la nécessaire bonne intégration des constructions dans le grand paysage
Hydrologie	Absence de cours d'eau sur le territoire	↪ Respecter les prescriptions du SDAGE
Milieu naturel	Majorité du territoire composé d'espaces boisés et de grandes cultures. Présence de milieux interstitiels intéressants (prairies, mares). Milieux naturels protégés (ZNIEFF I et II) sur les espaces boisés	↪ Identifier les espaces naturels protégés dans le PLU et protéger ces zones ↪ Identifier les corridors verts présentant un intérêt écologique
Paysage	Contraste entre le paysage de plaine agricole présentant des vues très ouvertes et le paysage hermétique des boisements. Présence des espaces de transition et de qualité : mares, prairies. Sensibilité de certains milieux (intégration paysagère des constructions, protection des espaces de transition et mares)	↪ Protéger ces entités paysagères d'une urbanisation diffuse ↪ Tirer parti des potentialités du territoire afin de le mettre en valeur
Forme urbaine et architecture	Armature urbaine linéaire. Forme urbaine en double rideau. Constructions généralement en retrait du domaine public sur des parcelles étroites. Typologie urbaine distincte bien qu'inspirée, entre bâti ancien et récent	↪ Apporter une différenciation dans la réglementation et imposer un cadre minimal
Patrimoine	Patrimoine local varié (mairie, église, château, maisons, fermes...) mais non classé ou inscrit	↪ Identifier et protéger ce patrimoine bâti
Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux. Insuffisance des défenses incendies, notamment pour la partie Est de la zone urbanisée	↪ Garantir l'équilibre entre la suffisance des réseaux et l'accueil de nouvelle population



Carte de synthèse des enjeux

**TROISIEME PARTIE : LES
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

1. Quel projet pour le territoire ?

1.1. Planifier le développement du territoire

La commune de Feuguierolles ne possédait **aucun document de planification** sur son territoire.

La commune était donc soumise à l'application du Règlement National d'Urbanisme. Afin de pallier aux constructions au coup par coup sans logique d'ensemble, et de pouvoir organiser le développement du territoire, la commune, par délibération en date du 18 juin 2009, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones d'extension urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

La commune a connu ces dernières années un développement urbain important relativement à sa taille. Des constructions individuelles sont ainsi venues étoffer le parc de logement. La commune est confrontée à un **rythme de construction d'un peu plus d'une construction par an en moyenne**. Le tableau ci-dessous, construit sur l'évolution des dix dernières années, indique le nombre de permis de construire à usage d'habitation accordé ainsi que les superficies allouées à ces nouvelles habitations (moyenne d'environ 2 200m²¹⁰). Ces données statistiques indiquant d'une part que la construction sur le territoire communal se fait par opération groupée, de manière irrégulière, et d'autre part, que les superficies allouées aux constructions tendent à diminuer.

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2001-2011
LOGEMENTS TERMINES	1	0	3	5	4	0	0	0	1	0	0	1,3
SURFACES ESTIMEES (m²)	2600		3840	1500	1400	/	/	/	1660	/	/	2200m ²

Bien qu'enclavé, la pression foncière est présente sur le territoire. Situé à l'interface entre l'influence de l'agglomération ébroïcienne et plus particulièrement, du développement du croissant Nord-Ouest (projets structurants de desserte et de santé), et l'agglomération de Louviers, accessible à moins de trente minutes du village, le territoire est sollicité pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural et de ses prix attractifs.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, répondre à cette pression foncière en présentant une offre de logement cohérente par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, état de situation des réseaux, maintien du cadre rural existant...).

¹⁰ Il est à noter que la moyenne de l'ensemble des superficies allouées à chacun des lots avoisine les 2500m². La moyenne des groupes d'opérations atteint quant à elle 2000m².

Il s'agit pour les élus de définir les axes de développement qui vont permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maîtriser l'extension urbaine du village et d'éviter une mutation trop importante ou sa banalisation.

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire ainsi que sur les tendances départementales (0,7% de croissance annuelle pour les communes rurales), la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle de moins de 1% à une échelle de 15 ans. Elle souhaite permettre le renouvellement de sa population vieillissante et projette ainsi d'augmenter sa population d'un peu plus d'une trentaine d'habitants pour atteindre 211 habitants d'ici à 2025.

En matière de projet immobilier, la commune possède quelques logements locatifs qu'elle souhaite maintenir. Elle ne souhaite toutefois pas imposer une quelconque formule d'habitat dans les zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation. Elle a néanmoins pour volonté que cette future résidentialisation soit intégrée dans le tissu fonctionnel existant et ne constitue pas une enclave isolée.

Les élus de Feugueroles projettent de dynamiser leur offre de logement en portant une attention particulière au maintien des caractéristiques existantes sur le territoire.

Pour répondre à cet objectif, les documents graphiques du PLU ouvre à l'urbanisation une zone d'accueil de l'habitat.

1.2. Quels scénarii retenir ?

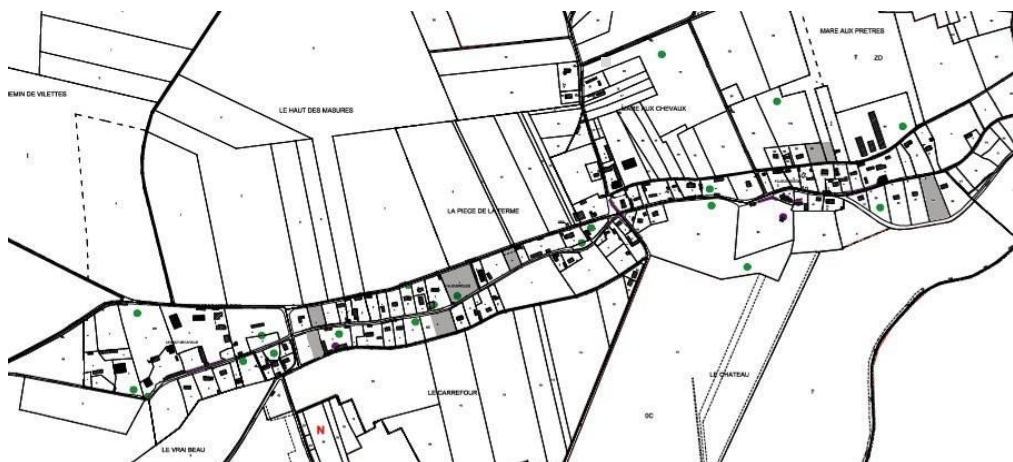
Le secteur d'urbanisation à destination d'habitat doit répondre à de multiples enjeux : situation des réseaux, conditions d'accessibilité et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage... Afin de le déterminer, potentialités, contraintes et scénarii ont été étudiés.

La commune de Feugueroles possède une certaine particularité quant à la forme urbaine qui la compose. En effet, l'habitat prend place de part et d'autre des axes de communication formant un double-rideau de construction. Des espaces non bâtis généreux s'intercalent au sein de ce schéma urbain. Ce tissu urbain linéaire est encadré par des espaces agricoles cultivés ou des zones boisées. Afin d'éviter une extension de l'urbanisation vers ces milieux et leur dénaturer, la réflexion du PLU s'est orientée vers les possibilités de renforcement de la forme urbaine existante.

Les possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, éventuel bâtiment agricole...) ont été identifiées. Leur analyse fait état de nombreuses possibilités. Toutefois, la plupart d'entre elles sont aujourd'hui occupées par des vergers. Les élus souhaitent pouvoir préserver ces aires de respiration contribuant à la qualité du cadre de vie et participant au maintien de l'identité locale. Seulement sept secteurs pourraient ainsi faire l'objet d'une urbanisation. Par ailleurs, la problématique de rétention foncière rend également nécessaire une réflexion plus large sur le développement de l'habitat.



Localisation des vergers dans la zone urbaine



Localisation des dents creuses dans la zone urbaine

Les contraintes du territoire ont également été analysées (présence du monde agricole, frange forestières, situations des réseaux...). Ces différentes problématiques et la volonté des élus de ne pas étendre l'urbanisation en dehors des limites physiques actuelles ont conduit à ne pas poursuivre la réflexion sur le secteur Ouest du village (problématique de réseaux), le secteur Nord (périmètre de protection agricole, volonté des élus de ne pas mettre en place une urbanisation linéaire vers un groupe d'habitat isolé et de modifier ainsi la forme urbaine initiale du village), le secteur Est (déclivité, présence de boisements, accessibilité difficile.)

Les différents secteurs potentiels de développement urbain ont donc été déterminés sur les secteurs de Chedeville (en violet sur le schéma ci-dessous), le secteur de Saint-Amand (en jaune sur le secteur ci-dessous) et le secteur du chemin de la Feugle (en vert sur le schéma ci-dessous).



Localisation des secteurs éventuels d'urbanisation future (habitat et équipement)

Le secteur de Chedeville, assujéti par des contraintes de réseaux (partie Ouest du territoire) et par une forte problématique de rétention foncière a été retenu comme réserve foncière pour une urbanisation à plus long terme. Ce secteur a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble (voir orientations d'aménagement pensées pour la future urbanisation en annexe) afin de favoriser un aménagement global cohérent (traitement des franges paysagères, connexion des circulations douces, prise en compte de la problématique d'écoulement des eaux...). Toutefois de par sa taille, il permettrait de répondre trop amplement aux besoins de la commune en matière d'offre de logement. C'est pourquoi, les dispositions graphiques du PLU déterminent une première tranche d'urbanisation (zone de réserve foncière 2AU) et fige l'occupation des sols en bloquant tout projet de construction sur le reste de la parcelle (secteur agricole inconstructible, Ai). Il est à noter que ce secteur est actuellement cultivé mais encadré par de l'urbanisation et délimité par une sente piétonne. La mise en place de bâtiments agricoles, et l'exploitation agricole de ce secteur ne semblent ainsi pas viables sur le long terme, d'où l'affectation future du sol en zone d'urbanisation.

Le secteur de Saint-Amand, en raison de sa superficie ne peut être retenu dans son ensemble. Il a été choisi d'amorcer l'urbanisation dans ce secteur en continuité de l'existant. Toutefois, afin de permettre une réflexion sur l'ensemble du secteur et d'éviter des aménagements au coup par coup, et au regard de la présence d'une certaine densité d'éléments patrimoniaux, les orientations d'aménagement ont été réfléchies sur la totalité du secteur. Une zone d'urbanisation, limitée, à court et moyen terme a donc été définie dans ce secteur, dans le respect du schéma existant. Comme sur le secteur de Chedeville, une zone agricole inconstructible a été définie sur le reste de la parcelle afin de permettre une urbanisation cohérente à plus long terme. La présence de bâti existant sur la plupart des contours du secteur contribue à limiter la cohérence d'un développement agricole dans ce secteur.

Enfin, le *secteur du chemin de la Feugle* s'inscrit dans un contexte urbain existant : desserte existante, constructions de part et d'autre du chemin. Les anciens poulaillers présents sur le site sont aujourd'hui abandonnés et ont vocation à être détruits. Ce secteur est compris dans la partie Est du village, faisant l'objet d'un renforcement des réseaux. Une zone d'urbanisation à court et moyen terme a donc été définie dans ce secteur, dans le respect du schéma existant.

1.3. Quel développement pour le territoire ?

La synthèse de l'ensemble des possibilités, tant en zone urbaine, à urbaniser ou en matière de réserve foncière est synthétisée dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de vingt-cinq logements supplémentaires maximum. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libèrent, la totalité des vergers s'urbanisent et le foncier disponible est occupé dans sa globalité.

	Logements supplémentaires	Habitants supplémentaires
Dents creuses	7	17
Vergers potentiellement constructible	5	12
Total PLU court (zone U – dents creuses)	12	29
Potentialités zone AU	8	19
Total PLU court et moyen terme (zone U - 1AU)	20	48
Potentialités zone 2AU	5	12
Total PLU	25	60

Ce scénario ne peut être retenu en l'état. En effet, l'ensemble des dents creuses et vergers présents en zone urbaine ne vont pas être libérés en totalité. Les communes sont souvent confrontées au phénomène de rétention foncière. Les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). Ce phénomène peut parfois freiner de manière importante le développement des communes. L'indice de rétention foncière, en fonction du contexte géographique dans lequel se situe la commune, a ici été estimé à 25%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquent à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune. L'hypothèse retenue est présentée ci-dessous et fait état d'une quinzaine de logements nouveaux potentiellement constructible dans le cadre du présent projet de PLU.

Total PLU moyen terme (zone U et 1AU)	20	48
Coefficient de rétention foncière (0,25)		
Hypothèse PLU retenue	15	36

2. Le projet politique de Feugueroles

2.1. Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil municipal, lors du Débat d'Orientations et de Développement Durable, le 14 octobre 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour but de maintenir et protéger le cadre de vie de la commune par le biais des orientations majeures suivantes :

- Un développement urbain harmonieux tenant compte des composantes locales,
- La préservation des milieux agricoles, naturels et des paysages,
- La prise en compte de l'étalement urbain.

L'objectif général est de doter la commune d'un plan d'urbanisme opposable aux tiers permettant de programmer de manière rationnelle l'offre foncière à destination du développement local, de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant, et d'assurer à l'ensemble de la population la pérennité du cadre de vie.

2.2. Les orientations du PADD

2.2.1. Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme

Orientation n°1 : Maîtriser l'urbanisation

L'un des objectifs de la commune est d'organiser à moyen et long terme le développement urbain. Les élus ne souhaitent pas connaître un développement résidentiel trop important. Ils se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins, n'empiétant pas sur les espaces agricoles et naturels ceinturant le village, et cohérente vis-à-vis des équipements et structures intercommunales existantes et en tenant compte des évolutions constatées aux échelles supra-communales.

La commune vise ainsi une augmentation de moins de **1% de la population par an** pour assurer le renouvellement de la population et donc l'équilibre démographique.

Orientation n°2 : Affirmer l'identité du village

Les élus ont pour volonté de préserver les traits caractéristiques et identitaires de leur territoire. Afin de garantir l'attrait de leur cadre de vie et de maintenir les spécificités rurales locales, l'équipe municipale ambitionne de **préserver l'architecture traditionnelle et le patrimoine local existant**.

Afin de garantir l'attrait de leur cadre de vie et de maintenir les spécificités rurales locales, l'équipe municipale ambitionne d'une part de mettre en place les **prescriptions réglementaires** nécessaires à l'harmonie architecturale et urbaine et d'autre part de mettre en valeur certains éléments du patrimoine bâti appartenant à l'histoire locale. Ainsi certaines constructions anciennes (mairie, église, manoir, constructions anciennes, ou encore murs en bauge visibles depuis l'espace public...) sont répertoriés au plan et font l'objet d'une **protection spécifique au titre de l'article L. 123-1-5, 7°**. Par le biais de ces différentes prescriptions, les élus souhaitent éviter ainsi la banalisation de leur territoire.

Orientation n°3 : Penser le développement et la connexion des circuits doux

Support de l'urbanisation et de l'activité agricole, les chemins ruraux ceinturent la trame urbaine.

Les élus souhaitent mettre en valeur ces axes de déplacement sur leur territoire en favorisant une circulation douce facilitée et sécurisée. Ils inscrivent comme objectif le **développement et la connexion de ces circuits** jalonnant le territoire et reliant les différentes zones bâties du village.

Les dispositions du PLU sont utilisées à cet effet. Ainsi la détermination des zones d'urbanisation à moyen et long terme est pensée de manière à ne pas bloquer la future trame de circulation douce du village, destinée à favoriser la création de couloirs verts reliant voies publiques et chemins ruraux.

2.2.2. Orientations générales des politiques d'équipement

Orientation n°1 : Rendre cohérents les choix de développement urbain

Les élus souhaitent que les extensions de l'urbanisation proposées soient réfléchies en fonction de la présence et de la capacité **des réseaux**. Dans le cadre de l'extension du village, dans la zone AU, les réseaux existants permettront de desservir les nouvelles habitations suite aux travaux effectués, notamment en matière de renforcement du réseau électrique.

Orientation n°2 : Sécuriser les abords de la salle communale

Les élus souhaitent assurer les conditions de sécurité routière aux abords de la salle communale via **le marquage de la circulation piétonne et la réalisation d'une zone de stationnement** adaptée. Ces aménagements ont pour objet d'éviter l'encombrement du domaine public par les véhicules et d'assurer la sécurité routière aux abords de cet équipement. La mise en place d'emplacements réservés, pour permettre la réalisation de ces zones dédiées, permet de répondre à ces objectifs.

Orientation n°3 : Permettre la mixité fonctionnelle

Feuguerolles est un territoire rural avant tout résidentiel. Les élus souhaitent affirmer cette vocation. Il ne s'agit pas pour l'équipe municipale de définir une zone d'activité économique, artisanale ou commerciale ne répondant pas aux besoins du bassin de vie déterminés à échelon supra-communal.

Les élus souhaitent toutefois permettre la **mixité fonctionnelle au sein du village** et autoriser ainsi la venue d'activités, d'équipements ou de commerces de proximité non nuisants aux abords des zones habitées.

Orientation n°4 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement

La prise en compte des **communications numériques** est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.

2.2.3. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Orientation n°1 : Protéger les écosystèmes existants

Les élus inscrivent au PLU l'objectif de préservation, à travers la zone Naturelle N, des milieux boisés protégés, concernés par des inventaires de milieux naturels sensibles (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). L'ensemble de ce patrimoine naturel est ainsi pris en compte dans **le règlement et les documents graphiques du PLU**.

La commune protège son patrimoine environnemental en instaurant des dispositions permettant de créer des **couloirs de biodiversité aux abords des lisières boisées**. Ainsi, en éloignant les

constructions de ces milieux naturels, la commune préserve la particularité et la fonctionnalité de ces milieux.

Orientation n°2 : Préserver le patrimoine naturel

Le territoire de Feugueroles bien qu'appartenant à la plaine agricole du Neubourg est doté de nombreux éléments naturels remarquables. Boisements, bosquets, vergers ou mares participent ainsi pleinement à la constitution d'un paysage et d'une identité bien particulière.

Les élus souhaitent préserver le caractère rural de la commune afin d'en préserver les spécificités. Ils ont également pour volonté de prendre en compte la richesse écologique des milieux présents.

La prise en compte des écosystèmes existants fait l'objet d'une disposition particulière du PLU. Ainsi **les vergers les plus remarquables et l'ensemble des mares**, présentant un potentiel environnemental particulier, font l'objet d'un repérage et d'une identification au titre de **l'article L. 123-1-5, 7°** afin d'être préservés.

Orientation n°3 : Protéger les paysages et espaces agricoles soumis à la pression foncière

Les élus souhaitent **préserver le caractère rural** de la commune et ont pour volonté de maintenir la qualité environnementale et paysagère du territoire.

L'équipe municipale favorise la préservation de son patrimoine naturel en limitant l'extension de l'urbanisation et en préservant les espaces naturels le ceinturant.

Elle tient également compte du caractère rural de la commune en portant attention à la définition des **zones agricoles**, activité économique majeure du territoire. L'objectif est ici de maintenir les exploitations existantes pérennes et de permettre leur développement éventuel dans le cadre du zonage et du règlement. Il s'agit aussi de favoriser la vie économique locale en permettant la création d'un projet de centre équestre sur le site d'une ancienne écurie. Une attention particulière sur les éventuelles extensions de l'urbanisation vers ces exploitations est portée afin de limiter les nuisances réciproques d'une part et sur les espaces cultivés en évitant le mitage de l'urbanisation d'autre part.

2.2.1. Objectifs fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain

La commune a pour volonté d'**étendre raisonnablement** le village en limitant les impacts sur la consommation foncière des terres agricoles. Les secteurs retenus n'ont ainsi pas vocation, de par leur configuration, à être cultivés sur le long terme. Les élus souhaitent densifier le village en continuité du tissu urbain existant. Il s'agit également d'instaurer un cadre permettant aux élus de maîtriser l'extension urbaine via la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

Orientation n°2 : Combler les vides urbains

La définition des zones urbanisables incorpore les possibilités de renouvellement urbain. Ces **dents creuses** pourront faire l'objet d'une urbanisation à court terme en étant classées en zone urbaine. Ces vides urbains sont encadrés par l'urbanisation existante et bénéficient de l'ensemble des critères d'un secteur constructible. Ils représentent l'opportunité de conforter la forme urbaine existante sans dépasser les frontières physiques actuelles.

Certaines de ces dents creuses sont constituées de vergers protégés dans le cadre du PLU. Les élus ont choisi de prioriser les possibilités de renouvellement urbain à l'intérieur des parties actuellement urbanisées afin de ne pas remettre en cause d'éventuelles surfaces agricoles de qualité. Le PLU impose toutefois que la constructibilité sur ces espaces arborés fasse l'objet d'une réflexion globale et permettent un maintien du caractère champêtre existant.

Orientation n°3 : Fixer des limites à l'urbanisation

Les élus souhaitent conforter la trame urbaine existante et densifier l'urbanisation à l'intérieur des limites physiques existantes. Il s'agit d'éviter la multiplication de groupe d'habitations isolées pouvant engendrer certaines difficultés en matière de réseaux et de fonctionnement urbain.

L'habitat isolé situé rue de la Brochette est ainsi classé en zone naturelle. Aucune nouvelle construction n'est autorisée à l'exception des extensions des constructions existantes.

Orientation n°4 : Maintenir les aires de respiration

L'urbanisation de Feuguerolles s'est constituée à travers la présence des axes de desserte et des chemins agricoles composant des axes bâtis linéaires. L'une des caractéristiques majeures du territoire est la **formation de poches naturelles** entre deux zones urbanisées.

La commune souhaite maintenir la vocation naturelle de certains de ces espaces, aujourd'hui utilisés en vergers ou en prairies agricoles. Ils constituent en effet de véritables aires de respiration au sein du village et participent pleinement à son cadre de vie.

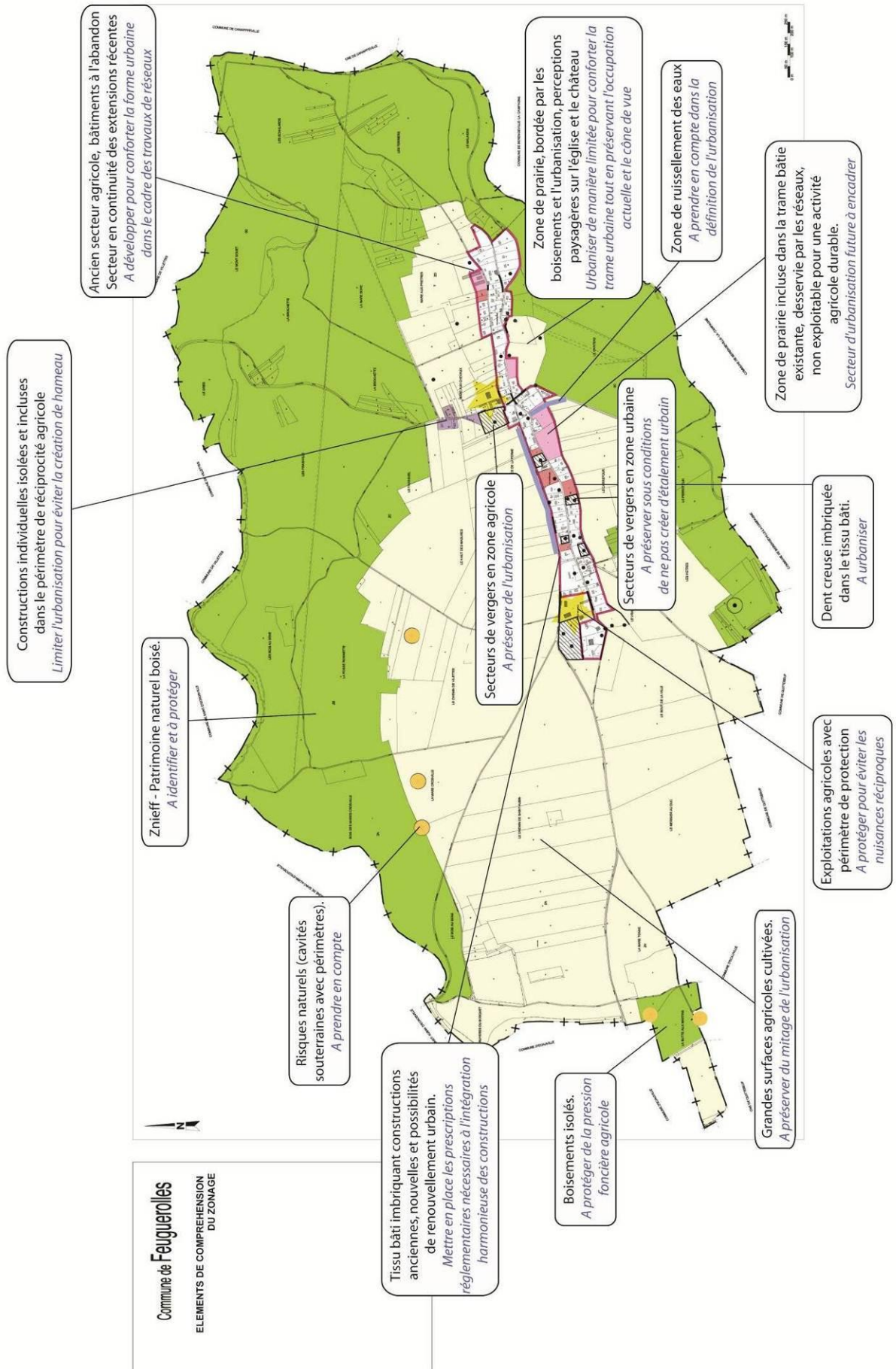
3. Les documents graphiques du PLU

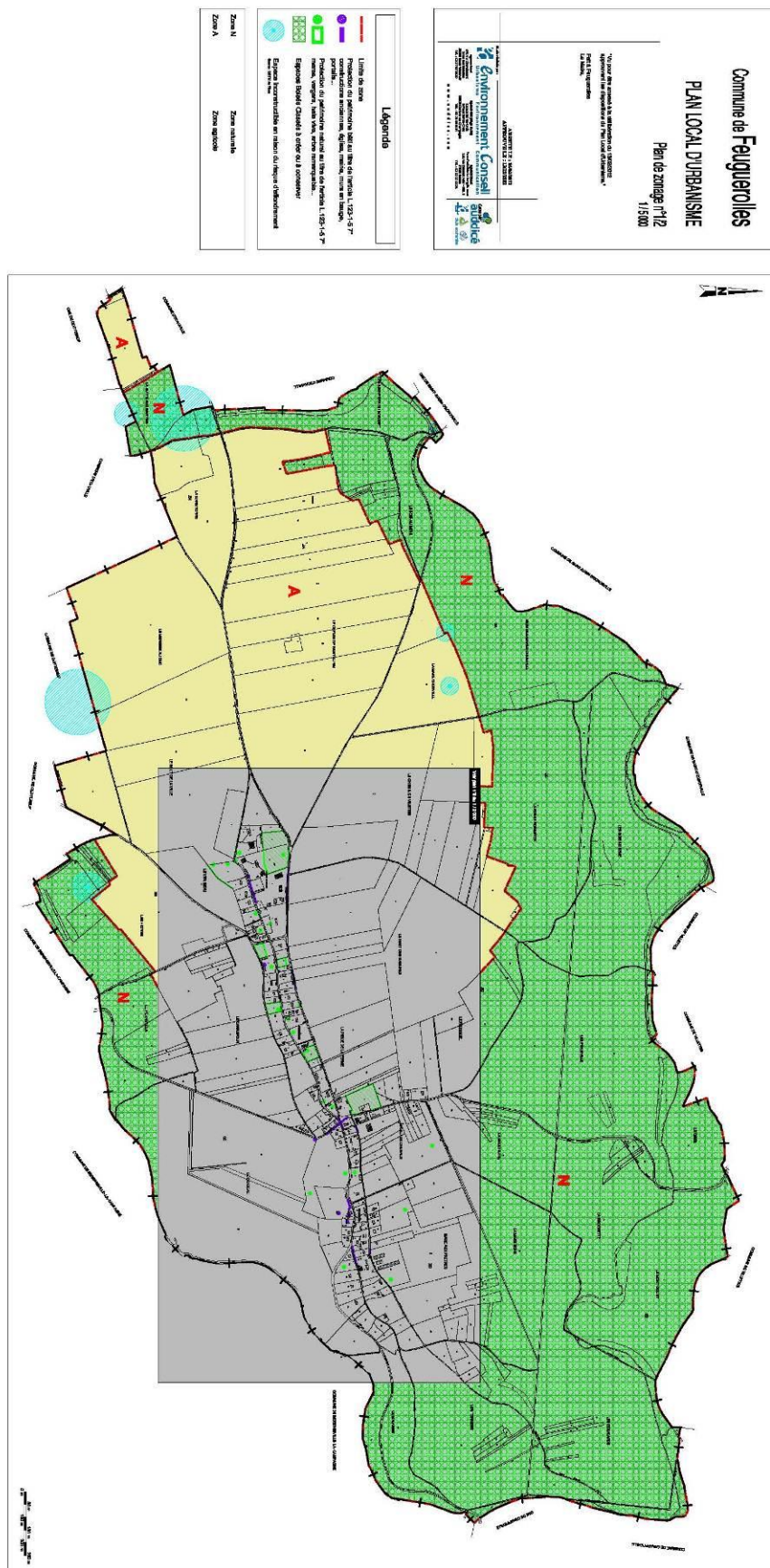
Le projet de territoire de Feugueroles ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

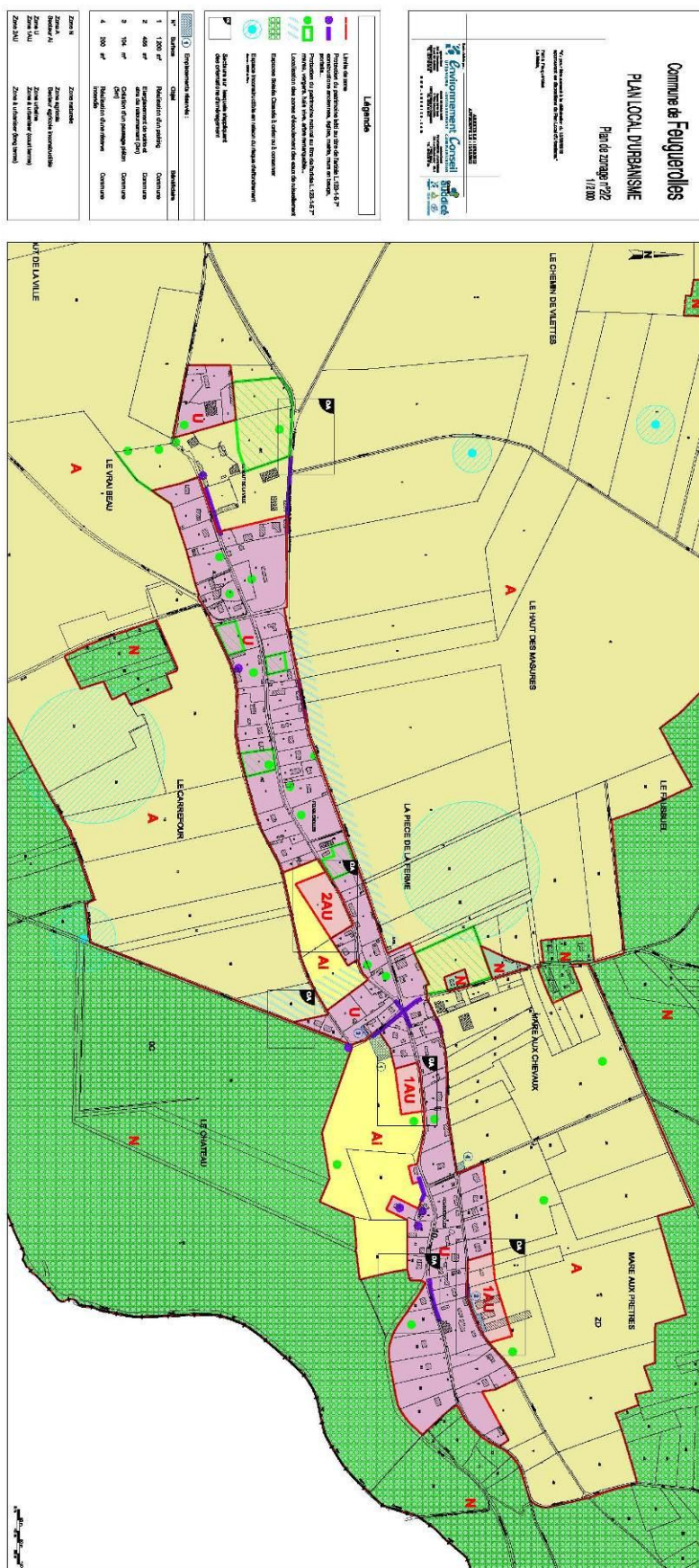
Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

La cartographie ci-après rappelle les grandes caractéristiques du territoire et les enjeux inhérents à ces espaces particuliers. Cette carte de synthèse explicite les choix retenus pour chacun des espaces concernés. Elle est suivie d'un extrait du plan de zonage.







3.1. La zone urbaine U

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine U, 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.

Le PLU présente une zone U intégrant l'enveloppe du bâti ancien, les extensions pavillonnaires récentes et les dents creuses du village desservies par les réseaux.

Bâti ancien et nouveau s'alternent, en suivant un modèle urbain relativement homogène (constructions en retrait, généralement parallèle au domaine public). Afin d'éviter un pastillage inutile, les élus ont choisi de délimiter **une unique zone urbaine** répondant aux mêmes principes.

La délimitation de la zone U s'appuie sur les limites parcellaires chemins et voiries existantes cantonnant l'urbanisation dans l'existant tout en permettant des extensions.

Certaines constructions de la zone U sont touchées par les périmètres de protection des deux exploitations agricoles. La commune a toutefois souhaité affirmer le caractère résidentiel des parties actuellement urbanisées. Le bâti du village est ainsi encadré afin d'en préserver la qualité.

Au total, la zone U représente près de 23 hectares.



3.2. Les zones d'urbanisation futures AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Elles peuvent correspondre à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement d'urbanisme fixe les conditions de leur constructibilité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ce sont les **zones 1AU**.
- Lorsqu'elles nécessitent des travaux d'équipement et de viabilisation plus importants, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU. Ce sont les **zones 2AU**.

3.2.1. La zone 1AU

La zone 1 AU est une zone destinée à accueillir à court terme l'extension résidentielle de Feugueroles. L'aménagement de la zone est prévu dans son ensemble dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce document est facultatif mais, quand il existe, ces

dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit. La commune devra faire le nécessaire pour permettre une sécurisation de l'approvisionnement en électricité.

Deux espaces distincts ont été définis. Ils sont localisés en continuité du bâti existant dans une logique de densification du village.

- **La zone 1AU du chemin de la Feugle** permet une urbanisation en continuité des extensions récentes. La délimitation de la zone s'appuie sur les limites existantes. Ainsi une profondeur d'une cinquantaine de mètres a été définie pour assurer la cohérence de la forme urbaine.
- **La zone 1AU de la rue de Saint-Amand** permet une constructibilité limitée à court terme. Elle autorise la réalisation de quelques constructions en front de la rue saint-Amand dans des proportions identiques aux constructions nouvelles avoisinantes. Elle permet ainsi de donner un caractère plus urbain à cette rue reliant l'ensemble des équipements communaux et d'amorcer, en maîtrisant au mieux le devenir de cette zone, via la définition d'orientations d'aménagement, une extension de l'urbanisation à plus long terme sans dénaturer le cadre actuel.

Au total, la zone 1 AU correspond à environ 1,2 hectares.

3.2.1. La zone 2AU

En raison de la problématique liée à l'insuffisance de réseau et afin de prévoir le développement de l'urbanisation à long terme, une zone 2AU, ou zone de réserve foncière, a été définie sur le secteur de Chedeville.

Cette zone est localisée en dehors des secteurs concernés par le petit patrimoine et sur une prairie non exploitable à long terme pour l'agriculture au regard de sa configuration et de la présence du chemin des Forières. L'objectif est de conforter à terme la trame et forme urbaine existantes afin d'assurer la continuité du bâti.

Cette zone **2 AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais à long terme suite à une modification ultérieure du PLU et à une évolution satisfaisante des réseaux. Dans l'état actuel, ces zones constituent une réserve foncière où toute construction est interdite.

Au total, la zone 2 AU correspond à environ 0,6 hectares

3.3. La zone agricole A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont 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.

La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées.

La zone A couvre une large partie du finage communal. Elle correspond aux espaces localisés à proximité des exploitations agricoles existantes (au Nord et à l'Ouest du village) et aux espaces de grandes cultures présents sur le territoire. Elle est la zone de constructibilité agricole qui mérite d'être préservée du mitage de l'urbanisation résidentielle. Le PLU intègre dans cette zone les exploitations agricoles situées en milieu urbain de façon à préserver leur fonctionnement et à affirmer leur vocation agricole.

La zone A comporte deux **secteurs inconstructibles Ai**. Situés au niveau de la rue Saint-Amand et de la rue de Chedeville, ces secteurs ont aujourd'hui une vocation agricole (prairie). Le premier secteur est bordé par une lisière forestière et permet des perceptions paysagères ouvertes sur l'église

et le manoir. Le second secteur est encadré par une urbanisation existante et délimité par un sentier piéton. Afin de protéger ces secteurs de toute urbanisation anarchique (tant agricole qu'à destination d'habitat), les constructions y sont interdites.

Il est à noter que certaines **cavités souterraines** sont présentes dans la zone agricole.

La zone A couvre 357 hectares, le secteur Ai représente moins de 7 hectares.



3.4. Les zones naturelles et forestières N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont 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.

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques.

La zone N couvre presque une moitié du territoire. Sa délimitation a été définie par l'existence de boisements (milieux naturels protégés) sur les pourtours du territoire et de quelques bosquets isolés.

Elle prend en compte les zonages d'inventaires patrimoniaux existants sur la commune (ZNIEFF ZNIEFF de type I « le Gambout, le Roquet, la grande vallée aux ânes, la côte du Roule, la vallée » et la ZNIEFF de type II « la vallée de l'Eure, d'Acquigny à Ménilles, la basse vallée de l'Iton »°).

La zone d'habitation de la rue de la Brochette forme un ensemble discontinu avec le reste du village. Pour éviter la multiplication de constructions isolées et les conséquences en matière de finance locales et de déstructuration du tissu urbain engendrées par ce type d'urbanisation, ce groupe d'habitat est classée en zone naturelle. Les possibilités d'extension urbaine sont donc interdites dans ce secteur.

La zone N compte 436 hectares.



3.5. Les superficies des zones (en hectares)

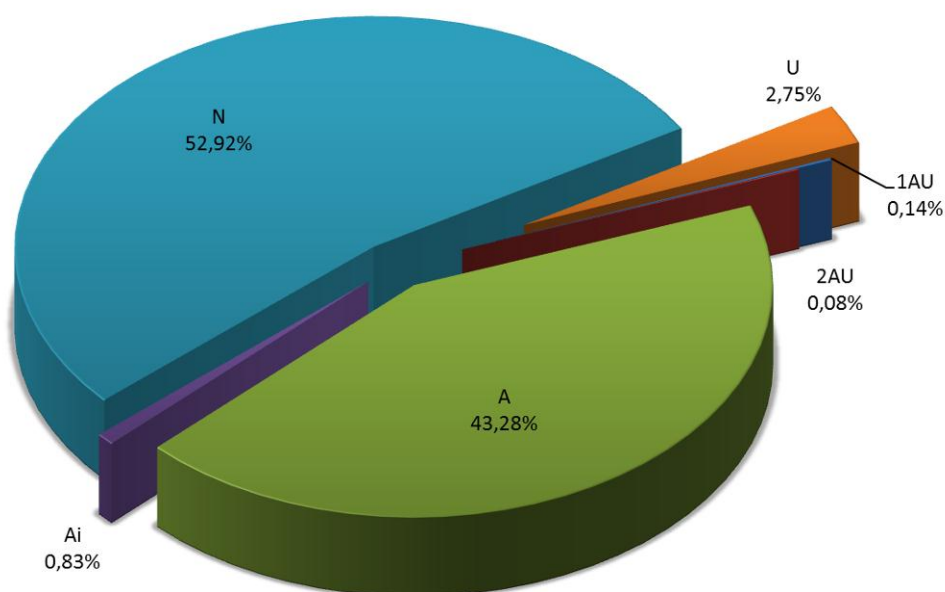
Au total, les zones urbaines représentent un peu moins de 3 % du territoire communal. Les zones de développement futures à court et moyen terme sont quant à elles estimées à 0,06% de ces zones d'urbanisation et 0,1% de la superficie communale totale.

La majeure partie du foncier reste toutefois occupée par l'activité agricole (46%).

La zone naturelle est bien identifiée sur le territoire (boisements, bois isolés...). Elle correspond à la moitié du finage communal.

Zones	Surfaces (en ha)	Surface (en %)
Zone U	22,7ha	2,8%
Zone 1 AU	1,2ha	0,1%
Zone 2 AU	0,6ha	0,08%
Zone A	357ha	43,3%
Secteurs Ai	6,8ha	0,8%
Zone N	436,6ha	53%
Dont EBC	409ha	
TOTAL	825	100%

Superficie des zones du PLU



4. Le projet opérationnel de la commune

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des futures zones d'habitat pour en cadrer l'évolution. Ces zones, de par leur vocation et situation géographique dans le village, nécessitent en effet une certaine qualité.

La commune a par ailleurs mené une réflexion plus large sur le devenir urbain du village. Ainsi certains secteurs pressentis pour de futures zones d'urbanisation ont également été pensées. Ces réflexions et principes d'aménagement, relatifs aux secteurs de Saint-Amand pris dans son ensemble et sur le secteur de Chedeville, figurent en annexe du présent document.

4.1. Permettre la continuité urbaine

Les secteurs d'urbanisation retenus à court et moyen terme jouxtent le tissu bâti existant en prolongeant et densifiant la forme urbaine actuelle. La délimitation de ces zones s'est ainsi calquée sur le schéma existant. Les objectifs visent ainsi à :

- Limiter l'emprise des constructions en tenant compte du dessin actuel de l'urbanisation,
- Respecter les conditions d'urbanisme existantes : accès individuels et limités, profondeurs de parcelle identiques à la trame urbaine voisine (cinquantaine de mètres pour le secteur du chemin de la Feugle, une quarantaine de mètres pour le secteur de Saint-Amand),
- Favoriser l'intégration d'un nouveau bâti en imposant le **traitement végétal des limites séparatives** avec une zone agricole et l'utilisation d'essences locales.

Il est à noter que le **règlement** du PLU permet d'encadrer le devenir de la zone en mettant en place des prescriptions visant à intégrer les constructions dans leur environnement (règles d'implantation, de hauteur, d'aspect, de traitement des clôtures...).

4.2. Signifier l'arrivée dans le village

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine (Code de l'Urbanisme, L. 121-1-3°).

Devant les enjeux de sécurité routière représentées par les différentes zones d'entrées de village (perceptions ouvertes sur de larges séquences agricoles, manque de lisibilité des carrefours, incompréhension des cheminements à prendre, largeur de voirie étroite, masques arborés, absence de signes urbains...), les élus ont souhaité définir deux principes majeurs : **signaler** aux automobilistes **leur arrivée en zone urbaine** et leur **donner des points de repères** via le déplacement de certains des panneaux d'agglomération et la mise en place :

- d'une **végétation arbustive** (hauteur – sécurité) composées d'essences locales (entretien minimisé),
- d'un **plateau surélevé** adapté aux circulations locales (épaisseur réduite, modification du revêtement),
- d'un **panneau informatif** en bois.

4.3. Organiser le développement de commune

Afin d'organiser au mieux son développement à court et moyen terme, il a été défini un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation. Ce dernier prend la forme suivante : les zones de St-Amand et les parcelles situées avant les bâtiments agricoles chemin de la Feugle sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les parcelles restantes chemin de la Feugle sont ouvertes à l'urbanisation 3 ans après l'approbation du PLU. Ces parcelles nécessitent en effet la destruction de bâtiments et la remise en état du terrain. Afin de laisser la possibilité aux travaux de ce faire, l'urbanisation est quelque peu décalée dans le temps. Les secteurs d'urbanisation à court terme, ne posent pas de contraintes majeures en matière de desserte ou d'accessibilité ou encore d'équipement, les gestionnaires des réseaux ayant réalisé des renforcements (électriques notamment sur l'ensemble de l'Ouest du village). La mise en place de cet échéancier permet ainsi à la commune de programmer dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants. L'urbanisation est ainsi régulée à court et moyen terme.

La commune a également définie une zone de réserve foncière située rue de Chedeville. Dans la même optique de contrôle de l'urbanisation, les élus ont souhaité pouvoir également maîtriser sur le long terme l'évolution du nombre de logements sur la commune. Aussi cette zone de réserve foncière ne pourra-t-elle être urbanisée que 10 ans après l'approbation du PLU. Ces dispositions permettent à la commune de ne pas bousculer de manière trop importante le rythme de construction actuel, en lien avec la capacité des équipements et dans le respect des orientations visant à limiter l'étalement urbain.

5. Les prescriptions réglementaires

5.1. Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Feuguerolles répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

5.2. Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par le Code de l'Urbanisme.

Il est à noter qu'en ce qui concerne les articles 2 AU, réglementairement, en l'absence de toute construction existante et étant donné qu'il est interdit de construire dans ces zones, les articles ne sont pas réglementés sauf les articles 6 et 7 qui permettent la libre implantation des installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics.

En effet, ce type d'équipement répond souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Enfin pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

	Zone U	
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante Prendre en compte les caractéristiques locales et autoriser sous conditions les constructions agricoles Eviter une occupation du sol non maitrisée (habitations ou installations légères) Autoriser la reconstruction en cas de sinistre Permettre un développement encadré de l’activité du silo en affirmant sa vocation	Interdiction des destinations industrielle, d’entrepôts, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d’accueil des habitations légères de loisirs… Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l’habitat, Exhaussements et affouillements autorisés à condition d’être liés à la construction ou l’activité, constructions et installations nécessaires à l’implantation des différents réseaux
3	Clarifier les règles d’accessibilité, autorisant la constructibilité, éviter les impasses Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu’un terrain soit constructible
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler la législation existante en la matière Anticiper un éventuel assainissement collectif Autoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à l’eau potable (raccordement au réseau public), à l’assainissement des eaux usées (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l’assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle ou dans le réseau collecteur s’il existe), aux réseaux secs (enterrés) réglementent l’ensemble des zones
5	/	/
6	Conforter la forme urbaine existante Limiter l’encombrement du domaine public par le stationnement Clarifier l’application de la règle	Retrait des constructions à 5 mètres minimum. Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l’existant
7	Permettre le passage des véhicules incendies proche des habitations Autoriser une future implantation en mitoyenneté Préserver la fonctionnalité des fuseaux écologiques (haies) Clarifier l’application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50 mètres minimum Application de la règle pour toute division parcellaire Retrait obligatoire de 3 mètres depuis les limites séparatives avec une zone A ou N Ecart par rapport à la règle pour l’existant
8	/	/
9	/	/
10	Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage Respecter l’existant Avoir des repères précis pour l’instruction des Permis de Construire Ne pas aller contre les techniques énergétiques innovantes	9 mètres maximum au faîtage de la toiture pour les habitations, 3,50 mètres maximum au faîtage de la toiture pour les abris de jardins Ecart par rapport à la règle pour les extensions de l’existant et les équipements utilisant des techniques environnementales
11	Poser un cadre sans être trop contraignant Protéger le petit patrimoine identifié Faire référence au territoire pour une meilleure interprétation et examen des permis de construire Intégrer les constructions dans l’environnement (notamment toitures et clôtures, aspects visibles depuis l’espace public et en approche paysagère) Respecter le cadre traditionnel existant et éviter la construction architecturale cubique	Exceptions pour les constructions utilisant des techniques énergétiques et environnementales Regroupement des interdictions (transformation du terrain, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, matériaux non laissés à nu…) Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l’article L. 123-1-5,7° Référence à l’harmonie présente sur le territoire (teinte des façades, dimensionnement des couvertures…), paragraphe relatif à l’intégration des constructions : respect d’au moins une des caractéristiques architecturales traditionnelles, soit en matière de volume, de couverture ou de façade Toiture : En cas de pente de toit, les deux versants principaux doivent avoir une pente de toit entre 35° et 60° et débord de toiture de 35 cm, aspect et teinte de matériaux traditionnels à respecter, exceptions pour les annexes et dépendances de moins de 20m² Clôture : Distinction entre les clôtures visibles depuis l’espace public (hauteur de 2 mètres maximum, aspect spécifié, conservation des murs anciens…) et les clôtures en limite avec une zone agricole ou naturelle (hauteur de 2 mètres maximum, obligatoirement végétales et composées d’essences locales, éventuellement doublée d’un grillage)
12	Eviter l’encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière	Deux places de stationnement exigées en dehors des espaces publics, imposition d’un retrait de 5 mètres pour les portails
13	Protéger le petit patrimoine naturel Inciter à la végétalisation des limites séparatives pour favoriser l’intégration paysagère Imposer la mise en place d’un cadre général de végétalisation pour limiter l’imperméabilisation	Renvoi spécifique aux éléments identifiés sur plan et protégées au titre de l’article L. 123-1-5,7° : constructibilité autorisée si respect de 70% d’arbres conservés ou replantés sur la parcelle, plantations en limites séparatives avec une zone A ou N et composées d’essences locales, prescriptions générales pour tout projet de construction
14	/	/

Zone AU		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante Eviter une occupation du sol non maîtrisée (habitations ou installations légères)	Interdiction des destinations agricole, industrielle, d'entrepôts, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, installations légères... Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles Exhaussements et affouillements autorisés à condition d'être liés à la construction ou l'activité Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux
3	Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler la législation existante en la matière Anticiper un éventuel assainissement collectif Autoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle ou dans le réseau collecteur s'il existe), aux réseaux secs (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/	/
6	Conforter la forme urbaine existante Limiter l'encombrement du domaine public par le stationnement Clarifier l'application de la règle	Retrait des constructions à 5 mètres minimum. Application de la règle pour toute division parcellaire
7	Permettre le passage des véhicules incendies proche des habitations Autoriser une future implantation en mitoyenneté Préserver la fonctionnalité des fuseaux écologiques (haies) Clarifier l'application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50 mètres minimum Retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives avec une zone A ou N Application de la règle pour toute division parcellaire
8	/	/
9	/	/
10	Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage, Favoriser l'intégration à l'existant, Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire Ne pas aller contre les techniques énergétiques innovantes	9 mètres maximum au faîtage de la toiture pour les habitations, 3,50 mètres maximum au faîtage de la toiture pour les abris de jardin Ecart par rapport à la règle pour les équipements utilisant des techniques environnementales
11	Maintenir des règles homogènes sur le territoire mais assouplir toutefois certaines prescriptions particulières ne s'appliquant pas aux constructions neuves Respecter le cadre traditionnel existant et éviter la construction architecturale cubique	Continuité des interdictions et exceptions définies en zone U, continuité des règles sur l'intégration des constructions, les façades, les couvertures, les ouvertures et les clôtures mais adaptabilité de certaines règles au contexte urbain de la zone (suppression des règles visant la conservation des murs de facture, règle s'appliquant à l'ensemble des constructions, unité des habitations et des annexes...)
12	Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière	Deux places de stationnement exigées en dehors des espaces publics, imposition d'un retrait de 5 mètres pour les portails
13	Inciter à la végétalisation des limites séparatives pour favoriser l'intégration paysagère Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation	Plantations en limites séparatives avec une zone A ou N composées d'essences locales, prescriptions générales pour tout projet de construction et aménagement des espaces non bâtis
14	/	/

Zone A		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Prévenir les risques naturels existants en interdisant toute construction proche d'un indice avéré Protéger les secteurs agricoles inconstructibles	Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être liés et nécessaires à l'activité, à son maintien ou son développement (constructions à usage d'habitation encadrées, constructions pour la diversification agricole, constructions dans les secteurs à risques, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, affouillements et exhaussements de sols...) Pour le secteur Ai, seules constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sont autorisées
3	Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler la législation existante en la matière Autoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'incendie (prise en compte des réserves incendies réglementaires), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle ou dans le réseau collecteur s'il existe)
5	/	/
6	Conforter la forme urbaine existante Clarifier l'application de la règle	Retrait des constructions à 5 mètres minimum.
7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière Clarifier l'application de la règle	Implantation en retrait des limites séparatives, application du code de l'urbanisme avec un retrait 5 mètres minimum Ecart par rapport à la règle pour l'existant
8	/	/
9	/	/
10	Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat	12 mètres maximum au faîtage de la toiture, sauf impératifs techniques ou fonctionnels 9 mètres maximum au faîtage de la toiture pour les constructions d'habitat autorisée
11	Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat	Afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet d'habitat doit respecter des règles identiques. Les prescriptions sont donc similaires à celles de la zone 1AU. Pour les <u>constructions agricoles</u> , des prescriptions simples sont à respecter : elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), la pente de toit (15° minimum), leur intégration paysagère (accompagnement végétal obligatoire, teinte vives, aspects brillants ou réfléchissants) Ecart par rapport à la règle pour les équipements utilisant des techniques environnementales
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement exigées en dehors des espaces publics
13	Protéger l'existant et inciter au développement des structures végétales	Prescriptions générales pour tout projet de construction Renvoi spécifique aux éléments identifiés sur plan et protégés au titre de l'article L. 123-1-5,7°: défrichement interdit
14	/	/

Zone N		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols	Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux extensions mesurées des constructions d'habitat existantes et à leur reconstruction, aux abris pour animaux et aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux
3	Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies et les caractéristiques nécessaires aux services de secours
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler la législation existante en la matière Anticiper un éventuel assainissement collectif Autoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle ou dans le réseau collecteur s'il existe), aux réseaux secs (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/	/
6	Intégrer les éventuelles extensions et annexes dans le paysage urbain environnant limitrophe Clarifier l'application de la règle	Retrait des constructions à 5 mètres minimum
7	Permettre le passage des véhicules incendies proche des habitations Autoriser une future implantation en mitoyenneté	Implantation en retrait des limites séparatives, application du code de l'urbanisme avec un retrait 5 mètres minimum
8	/	/
9	Limiter le bâti dans un secteur non équipé et non continu avec la zone urbaine, Clarifier la notion d'extension mesurée	Extension mesurée fixée à 30% de l'unité foncière
10	Respecter l'existant et homogénéiser les règles avec les zones U et AU	9 mètres maximum au faîtage de la toiture pour les constructions d'habitation, 3,50 mètres au faîtage de la toiture pour les abris pour animaux
11	Intégrer les constructions dans l'environnement en respectant un principe d'équité avec les règles prescrites en zone AU	Afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet d'habitat doit respecter des règles identiques. Les prescriptions sont donc similaires à celles de la zone 1AU.
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement exigé en dehors des espaces publics
13	Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation	Prescriptions générales pour tout projet de construction
14	/	/

5.3. Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent, sur l'ensemble du territoire, les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles.

5.3.1. Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés au Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés définis au niveau de la commune de Feugueroles concernent :

- **la gestion du stationnement.** Cet emplacement réservé permet à la commune de créer une aire de stationnement au niveau de la salle communale et à proximité de la mairie. Cette emprise dédiée permet d'éviter le stationnement sauvage sur la voie publique.
- **la fluidité de la circulation.** Cet emplacement réservé a été déterminé dans le cadre de l'urbanisation du chemin de la Feugle, afin que ce dernier bénéficie des conditions de desserte et d'accessibilité nécessaires (voirie de gabarit et aire de retournement suffisants pour l'accessibilité des véhicules de secours incendie et du ramassage des ordures ménagères).
- **La sécurisation des piétons aux abords des équipements publics.** Afin de sécuriser la circulation piétonne aux abords de la salle communale (allers-et-venues dangereuses au regard du carrefour existant et des vitesses des véhicules), une emprise de 5 mètres est délimitée le long du bâtiment communal.
- **La réalisation d'une réserve incendie.** Situé au carrefour du chemin de la Mare aux Chevaux et du chemin de la Feugle, cet emplacement réservé a vocation à accueillir les équipements nécessaires à la mise en place des défenses incendies manquantes sur la commune.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	1 200 m²	Réalisation d'un parking	Commune
2	455m²	Elargissement de voirie et aire de retournement (3m)	Commune
3	104m²	Création d'un passage piéton (5m)	Commune
4	200m²	Réalisation d'une réserve incendie	Commune

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements correspondent sur le territoire à une superficie de 411 ha, soit 50% de la superficie communale totale. Les grands massifs forestiers d'ensemble présents sur le territoire sont protégés par des plans simples de gestion (espace boisé supérieur à 25 ha).

Toutefois, afin de protéger ces espaces boisés (grands massifs et boisements morcelés et résiduels) de tout défrichement futur ou de destruction de ces milieux, la commune a choisi de classer l'ensemble des massifs boisés de son territoire au titre des espaces boisés classés.

EBC	409,60 ha
-----	-----------

L'article L 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Plusieurs éléments du patrimoine naturel (marges, vergers, haie libre, arbre remarquable) ou bâti (murs en bauge visibles depuis l'espace public, constructions anciennes, mairie, manoir...) sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.



Mur en pierre et silex, mare (n° 40 et 21)



Ancien poteaux de portails et verger (n° 23 et 42)

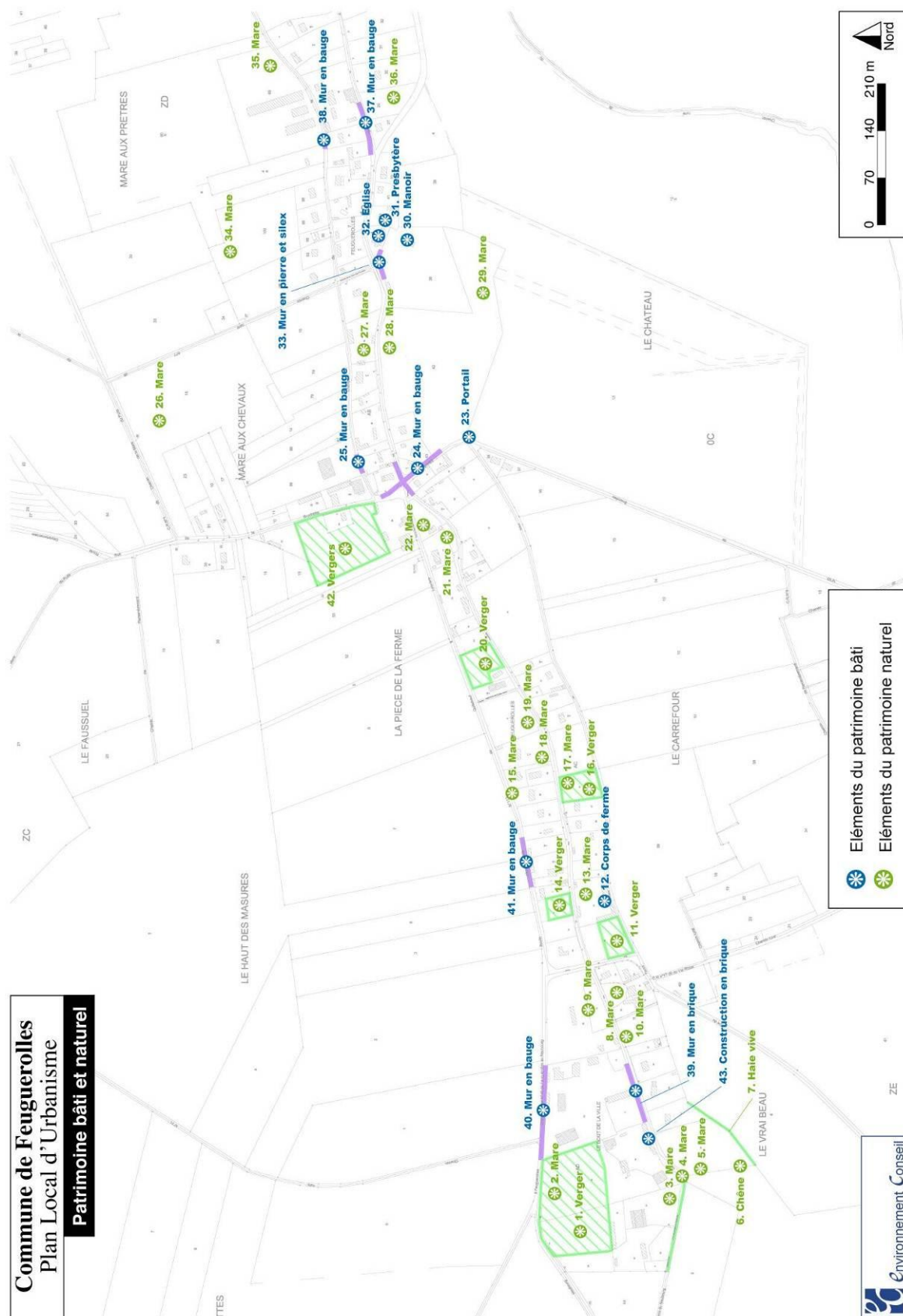


Eglise et manoir (n° 32 et 30)

5.3.1. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.



Identification et localisation des éléments du patrimoine naturel et bâti

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN
OEUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Le PLU clarifie l'occupation des sols existante en définissant des zones spécifiques. Il met en avant plusieurs pôles d'urbanisation distincts dont les vocations diffèrent :

- Vocation résidentielle offrant une mixité fonctionnelle via l'accueil éventuel d'activités non nuisantes,
- Préservation de l'activité agricole,
- Prise en compte des milieux présentant un intérêt patrimonial et environnemental et des enjeux en matière de risques naturels.

1.1. L'évolution des zones bâties

Impacts sur l'existant

Le PLU limite l'étalement urbain. Le PLU propose une surface urbanisable comprise dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les dents creuses recensées constituent quelques possibilités foncières qui peuvent permettre dans un premier temps de développer l'urbanisation sans extensions périphériques.

Théoriquement, c'est ainsi environ sept dents creuses qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population (cinq ont été supprimées en raison de la prise en compte de la protection des vergers existants. Leur constructibilité n'est toutefois pas interdite. Une dent creuse, située sur la partie Est du village n'a pu être intégrée dans ce calcul en raison de la déclivité de la parcelle et de son occupation boisée).

En raison de la présence de ces dents creuses dans des secteurs patrimoniaux, de la problématique de rétention foncière et afin de ne pas bloquer le développement urbain, il était nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur.

Il est à noter que les dispositions du PLU visent à *limiter l'urbanisation diffuse*. Ainsi, afin d'éviter d'accroître l'urbanisation dans un secteur compris dans les périmètres de protection agricole, où l'insuffisance des réseaux constitue une problématique forte pour la commune et afin d'éviter de renforcer un habitat isolé, en rupture avec l'ensemble du village, une zone naturelle prend place au niveau du groupe d'habitat, situé rue de la Brochette.

Impacts sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation

Le PLU propose une surface urbanisable située dans un secteur de moindre impact.

Tout projet d'extension se fait au détriment de surfaces agricoles ou naturels. Toutefois, les choix effectués permettent de ne pas empiéter sur un espace agricole à valeur agronomique de qualité ou un secteur patrimonial environnemental protégé.

En matière *d'occupation du sol*, les zones d'urbanisation future retenues pour le développement de l'habitat se situent pour l'un, dans une zone de prairie herbacée, et pour l'autre, sur un délaissé bordé d'espaces de labours. Ces secteurs sont déjà encadrés sur leurs limites de constructions et sont desservies par une voirie existante. Ces secteurs ne constituent donc pas des parcelles vouées à une exploitation agricole durable. Aucune exploitation agricole n'est par ailleurs située à proximité des sites retenus.

Ces zones retenues pour le développement de l'habitat à court et moyen terme ne sont pas répertoriées comme secteur compris dans des inventaires patrimoniaux. Elles ne sont par ailleurs pas touchées par les risques naturels (inondation, axe de ruissellement, indice de cavités souterraines).

Enfin, en matière de *réseaux*, la situation des zones d'urbanisation future nécessite un renforcement des réseaux. Ce renforcement, est en cours sur la commune et concerne l'ensemble des constructions situées dans la partie Est du village. Pour cette raison, le secteur de Chedeville est classé en zone de rétention foncière afin de laisser le temps à la commune de s'équiper et d'assimiler cette nouvelle population.

Pour permettre cette planification urbaine liée à la régulation de l'urbanisation et aux capacités des équipements, les échéanciers mis en place dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation permettent une lecture simplifiée et organisée du développement urbain à court et moyen terme.

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet à la commune *d'encadrer le développement futur* grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser, en planifiant à plus ou moins long terme la localisation des équipements et des zones d'habitat résidentiel, contribuent à la préservation du cadre de vie car elles posent des limites claires et canalisent les extensions urbaines en préservant du même coup les zones agricoles et naturelles périphériques du mitage progressif.

1.2. L'évolution des zones agricoles

Impacts sur l'activité agricole

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le fonctionnement actuel des exploitations, leur pérennité ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins...) ont été analysés. Au regard de ces éléments, l'activité agricole semble pérenne sur le territoire. Deux exploitations sont situées dans le bâti existant, à l'Ouest et au Nord du village et une activité équine s'est récemment développée dans des bâtiments déjà existants à l'Ouest.

L'objectif communal est de préserver au mieux l'ensemble des exploitations en place. Pour répondre à cet objectif, la *délimitation de la zone agricole* s'appuie sur la localisation des exploitations afin de ne pas contraindre leur éventuel développement, affirmer leur présence et éviter toute nuisance réciproque. Ces réflexions ont permis de déterminer une zone naturelle au niveau du groupe d'habitat isolé de la rue de la Brochette, compris dans les périmètres de protection agricole afin d'éviter un développement urbain nuisible pour l'activité présente dans ce secteur. Les corps de ferme figurant dans le bâti existant ont été extraits de la zone urbaine. Les *zones d'urbanisation future* sont quant à elles éloignées de cette activité majeure du territoire.

Il est à noter que le PLU a tenu compte dans la définition du zonage, du *fonctionnement agricole existant*. Ainsi, l'accès aux parcelles a fait l'objet d'attention et les chemins et passages empruntés ne s'avèrent pas bloqués ou gênés par le développement urbain. Ces derniers sont en effet considérés dans le cadre du PLU comme une limite à l'urbanisation.

Le PLU détermine, sur une surface de moins de 1% du finage communal, un *secteur agricole inconstructible* sur des espaces de prairies jouxtant l'urbanisation existante. Ces secteurs, de par leur localisation et configuration (encadré de chemin piéton pouvant à terme gêner leur accessibilité, bordé par l'urbanisation) ne peuvent être considérés comme viable à long terme pour une activité agricole. Le PLU interdit l'implantation de bâtiments, notamment agricoles

(la présence de constructions urbaines imposerait un recul des bâtiments non cohérents avec un fonctionnement de l'activité), mais permet une poursuite de l'occupation agricole actuelle.

Enfin, il est important de rappeler que la zone agricole est définie pour *protéger l'activité*. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante.

Impacts sur la consommation des terres agricoles

La zone A, réservée aux activités agricoles, représente 46 % de la superficie totale du territoire communal. La définition de la zone agricole s'est appuyée sur la localisation des exploitations et sur le contexte topographique. Les terres présentant un contexte agronomique intéressant ont été répertoriées en zone agricole et ne se trouvent pas mitées par les projets d'urbanisation.

L'objectif du PLU est de minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole. C'est pourquoi, la détermination des zones d'urbanisation futures a fait l'objet de réflexion et s'est orientée vers des surfaces non viables à terme pour une activité agricole durable : les zones encadrées par l'habitat, imposant des périmètres de protection en fonction de l'activité retenue, de configuration et d'accès difficiles pour les engins agricoles, ont ainsi été priorisées. Ces secteurs de développement se situent sur des propriétés foncières agricoles différentes permettant ainsi de répartir l'impact et ne remettant pas ainsi en cause la viabilité d'une des exploitations existantes sur le territoire.

1.3. L'évolution des zones naturelles

Impacts généraux

Aucun corridor écologique n'est impacté par le développement de zones d'habitat. Au contraire, afin de respecter les structures végétales existantes, facteurs d'identité locale, le PLU permet de conforter leur rôle et incite à leur déploiement (recul de 3 mètres depuis une limite séparative avec une zone agricole ou naturelle pour maintenir le rôle fonctionnel de la haie bocagère, prescriptions sur les essences locales...).

Le PLU permet par ailleurs via la définition d'une zone naturelle dans un secteur urbain isolé de poser des limites claires à l'urbanisation (l'urbanisation est dans ce secteur cantonnée aux seules extensions des constructions à usage d'habitation existante).

La zone Naturelle *regroupe l'ensemble des milieux présentant un intérêt environnemental et écologique* majeur sur le territoire (zone de boisements sur les pourtours Nord et Sud-Ouest, zones de boisements isolés à protéger de la pression agricole). Les prescriptions réglementaires de cette zone visent par ailleurs à limiter très fortement les possibilités de construction.

La protection juridique supplémentaire mise en place dans le PLU via les Espaces Boisés Classés permet d'éviter toute déstructuration et défrichement des milieux naturels forestiers.

Impacts sur les milieux protégés par des inventaires patrimoniaux

L'ensemble des *milieux naturels protégés* (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique...) est également répertorié en zone N. Le règlement interdit toute construction, permettant ainsi de protéger la fonctionnalité et l'intérêt des milieux.

1.4. L'évolution de la vie locale

Impacts sur les finances locales

Le projet de PLU de Feugueroles va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. L'ouverture à l'urbanisation engendrera la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal.

L'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme aura un impact financier que les élus ont pris en compte. Les potentialités de développement urbain ne sont pas desservies totalement par les réseaux existants, et nécessitent la réalisation de travaux (renforcement du réseau électrique). Une concertation et association des gestionnaires à l'élaboration du document a permis aux élus d'intégrer dans leur budget et démarche cette donnée. Elle a par ailleurs conduit à mettre en place un phasage de l'urbanisation en fonction de l'échelonnement des équipements. Ainsi, les secteurs Est du village, en priorité équipés, font l'objet d'une urbanisation à court et moyen terme. Le secteur Ouest, fait quant à lui, l'objet d'un classement en zone de rétention foncière et ne pourra être urbanisé qu'une fois le secteur équipé.

Par ailleurs la commune a choisi de mettre en place certains emplacements réservés afin de satisfaire à la problématique de défense incendie, d'accessibilité d'une des zones d'habitat et de sécurité et de stationnement aux abords de la salle communale. L'achat d'emprises foncières a été pris en compte dans les finances locales.

Afin de minimiser les coûts, la réalisation de la zone de stationnement est établie en matériaux perméables, plantations arbustives et arborées composées d'essences locales assurant ainsi leur durabilité sur le territoire (voir orientations d'aménagement).

Enfin, il est important de noter que la transformation urbaine de Feugueroles s'effectuera sur le long terme (projections démographiques sur une période de 15 ans), laissant la possibilité à la commune de planifier son développement.

Par ailleurs, la réforme de la fiscalité et la mise en place de la Taxe d'Aménagement, permettront une certaine participation des acquéreurs à la réalisation des équipements.

Impacts sur le cadre de vie

La réalisation du PLU autorise une nouvelle constructibilité sur le territoire. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants et nouvelles constructions. Les différentes pièces du PLU permettent d'intégrer ce nouvel habitat dans l'environnement paysager.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation du cadre urbain

Certaines mesures ont été prises dans le cadre du PLU afin d'accompagner l'évolution que va connaître le village suite à la création de nouvelles constructions. Des mesures d'intégration paysagère de l'habitat à travers le règlement ont ainsi été mises en place, notamment via le traitement des franges paysagères avec une zone agricole ou naturelle.

Il s'agit ainsi, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant (retraits, hauteurs similaires...). Les documents graphiques se sont attachés à suivre le principe de continuité directe entre les zones urbaines afin de maîtriser les perceptions urbaines et paysagères des constructions sur l'ensemble des zones bâties.

Des orientations d'aménagement ont également été définies sur certains secteurs d'entrée de ville afin de favoriser leur mise en valeur paysagère et signifier aux automobilistes leur arrivée dans un contexte urbain. Les limites des secteurs sur lesquels sont définies ces orientations sont reportées au plan de zonage.

2.2. La mise en valeur du patrimoine et de l'architecture

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Le village de Feuguerolles ne présente pas d'unité architecturale majeure nécessitant un règlement strict. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect des matériaux, des volumes et des couleurs caractéristiques de l'architecture en s'attachant à constituer un cadre minimal. Celui-ci impose ainsi le respect d'au moins une des composantes de l'architecture locale, que ce soit en matière de volume, de couverture ou de façade des futures constructions. Cette disposition du règlement, sans être trop stricte ou coûteuse, permet d'éviter une banalisation du territoire et un oubli de son histoire.

Le PLU renforce les dispositifs de protection du patrimoine local en identifiant certaines constructions au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Les modifications apportées à ces édifices, devront être soumises à déclaration au Maire. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine. Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent les éléments identitaires de leur patrimoine.

2.3. La problématique de la mobilité

La commune *ne dispose pas d'une offre de transports en commun structurants*. L'ensemble des déplacements est donc individuel et motorisé. La réflexion sur la mobilité est d'autant plus difficile que le territoire ne compte aucun commerce ou service de proximité. La mairie constitue le seul équipement public présent.

L'urbanisation future s'inscrit dans le contexte et le fonctionnement existant. La zone AU, à travers les possibilités d'extension offertes, crée indubitablement une légère hausse du trafic routier. Toutefois ce trafic reste *faible et local et s'avère cohérent avec le schéma existant* (visibilité des accès desservant les constructions).

Des *mesures de sécurité routière* ont par ailleurs été prises pour assurer une bonne gestion du stationnement et de la circulation. Le projet de PLU intègre les besoins des habitants en autorisant la réalisation d'un cheminement piéton sécurisé depuis la salle communale et la création d'une aire de stationnement face à cet équipement communal, visant ainsi à assurer des conditions de sécurité routière favorables pour les manifestations comme pour les réunions de conseil. L'obligation de créer des entrées charretières au niveau des nouvelles constructions permet également de prendre en compte cet enjeu. Enfin, il est à noter que les dispositions du PLU, de par la détermination et la localisation des zones d'habitat, permettent de ne pas bloquer les futurs projets de connexions douces sur le territoire.

2.4. La problématique des réseaux

Les projets visant la prise en compte du *développement des communications numériques* sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels), et qualifier ainsi le cadre de vie. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PADD.

La problématique plus particulière des réseaux d'électricité a été l'un des supports pour le choix de l'ouverture à l'urbanisation. Les gestionnaires ont été à ce titre consultés et une démarche de phasage (zone de réserve foncière, urbanisable à plus long terme) permettant d'absorber progressivement le nombre d'habitants supplémentaires et le coût des équipements a pu être mise en place.

2.5. La prise en compte de l'activité agricole

La protection des milieux agricoles est un enjeu majeur sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :

- Les prescriptions graphiques, en identifiant clairement les zones, permettent d'éviter les *nuisances réciproques* entre activité agricole et développement urbain et limitent la *consommation foncière* agricole.
- La zone agricole définie aux abords des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments agricoles,
- Les *prescriptions réglementaires* précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole et favorisent l'intégration paysagère des constructions.
- Le projet, par les différentes mesures définies, est compatible avec le maintien et le développement de l'activité agricole (zone agricole dédiée, extraction des bâtiments agricoles pour éviter les risques de nuisances avec les tiers...).

2.6. La protection des milieux naturels

Certains *éléments naturels particuliers* sont *protégés* au titre de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (mares, vergers...). Certains de ces éléments représentent des gîtes d'accueil sensibles pour la faune et la flore locale.

Le territoire de Feugueroles présente quelques enjeux environnementaux. Les pourtours du finage communal sont concernés par l'inventaire patrimonial de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II. Ce milieu boisé occasionne un

intérêt patrimonial intéressant, tant pour les milieux naturels que pour les espèces qu'ils abritent. Afin de protéger ce milieu et d'éviter toute construction pouvant dénaturer ce secteur, le Plan Local d'Urbanisme le classe en *zone naturelle et règlemente ainsi de manière stricte l'occupation du sol*. Afin d'éviter tout défrichement de ces espaces forestiers et boisés, la protection juridique espace boisé classé est employée sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU tient compte de cette richesse en la classant en zone naturelle et en cherchant à recréer des conditions écologiques favorables aux déplacements de la faune et de la flore.

Enfin, certaines prescriptions réglementaires (retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives avec une zone agricole ou naturelle pour ne pas déranger la faune et permettre le développement de la flore) visent à *recréer des conditions favorables pour la biodiversité*.

2.7. L'analyse des risques

La prise en compte des risques naturels, notamment des zones de ruissellement connues, a été prise en compte dans les documents graphiques du PLU.

Le territoire communal est également concerné par le risque naturel de *cavités souterraines*. Le PLU tient compte de la présence de ce risque en répertoriant sur le plan de zonage les indices de cavités souterraines avérés. Il est à noter qu'aucun indice de cavités souterraines n'est répertorié dans les zones d'extensions urbaines.

Pour assurer l'information à la population, l'ensemble des cavités recensées sur le territoire et leurs caractéristiques fait l'objet d'un report dans un plan annexe de contraintes (atlas de la DDTM). Les dispositions réglementaires liées à la présence de ce risque sont explicitées dans le rapport de présentation.

2.8. La synthèse du PLU

Forme urbaine et utilisation du territoire

La limitation de l'étalement urbain se traduit à travers le PLU via la présence de zone à urbaniser, *prise dans leur globalité pour une meilleure appréhension des aménagements à réaliser*. Les autres possibilités urbaines offertes par le PLU sont constituées par quelques dents creuses, desservies par l'ensemble des réseaux. Une *zone de réserve foncière* a également été définie, permettant ainsi à la commune de gérer au mieux la situation des réseaux et d'étaler dans le temps sa budgétisation. Via la définition de prescriptions réglementaires et opérationnelles, les zones urbanisables à court et moyen terme permettent de *cadrer et de maîtriser au mieux le développement urbain futur* du territoire. La forme urbaine ainsi que les caractéristiques morphologiques du bâti sont maintenus. Le PLU définit par ailleurs des zones d'extension non refermées sur elles-mêmes, en continuité directe avec l'existant.

La volonté communale d'éviter la banalisation de son territoire transparait dans l'ensemble des pièces du PLU. Prescriptions graphiques et réglementaires visent ainsi à *protéger le patrimoine local*.

Le PLU respecte le principe de *mixité urbaine* à travers le règlement et la destination des zones. Si la vocation résidentielle est affirmée en zone urbaine, l'implantation de commerces, de services ou d'activités artisanales non nuisantes aux abords des zones d'habitat est autorisée.

Si le projet impacte les terres agricoles, il répond toutefois aux principes de développement durable en matière d'équilibre et de maîtrise de la consommation de l'espace. Ainsi le PLU définit des zones d'extension d'ensemble, raisonnables et cohérentes.

Paysage, environnement et risques

Le PLU encourage à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les articles 11 et 13 du règlement, la bonne *intégration des constructions dans l'environnement*.

La situation des exploitations agricoles a été examinée et permet de prendre en compte les éventuels *nuisances et impacts réciproques*.

Le PLU se fixe pour objectif la *protection du petit patrimoine naturel* et met en place des dispositifs visant à assurer la bonne *gestion des eaux pluviales* (infiltration à la parcelle, préservation des mares...).

Les *boisements morcelés et isolés* se trouvent protégés de la pression agricole en étant classés en zone naturelle protégée et Espace Boisé Classé. Il en est de même pour le *milieu patrimonial* situé sur les pourtours du finage communal.

ANNEXES

1. Réflexions sur les orientations d'aménagement du secteur de Chedeville

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le secteur de Chedeville avait été pressenti comme secteur de développement de l'urbanisation. Toutefois, en raison de la problématique des réseaux et de la priorisation des travaux ainsi que du contexte de rétention foncière, cette zone fait l'objet dans le présent projet de PLU d'une zone de rétention foncière.

Afin de préfigurer le futur projet d'aménagement et de répondre aux souhaits des élus de bénéficier d'éléments permettant de maîtriser et d'expliquer le futur projet, sont ci-après présentés les orientations retenues :

- Respect de la forme urbaine traditionnelle rencontrée sur le territoire (bâti en retrait de la voirie respectant le schéma existant avec des largeurs d'emprise comprises entre 15 et 25 mètres) autorisant des accès individuels et une gestion du stationnement à la parcelle,
- Accès individuels directs sur le schéma existant pour la partie Ouest. Pour la partie Est, création d'une voirie commune pouvant desservir un ensemble de constructions.
- Gestion du stationnement à la parcelle prévu par le recul des constructions.
- Mise en valeur des axes de circulation des piétons et cycles existants et création de deux jonctions permettant de rejoindre les espaces de vie créés (espace arboré donnant sur le verger existant pour favoriser les continuités écologiques et limiter l'imperméabilisation du secteur) ou aménagés (mare). A partir du chemin existant, des connexions sont créées vers ces deux entités.
- Création de haies vives constituées d'essences locales en limite séparative avec le domaine agricole pour favoriser une bonne intégration des constructions dans le paysage.
- Maintien d'une aire de respiration via la mise en place de fruitiers et d'essences locales le long d'une zone non constructible ayant vocation à permettre l'écoulement des eaux de ruissellement.

Maîtriser le développement de l'urbanisation



Conserver les caractéristiques locales et en faire des vecteurs de cadre de vie de qualité

Mettre en valeur la mare pour en faire un espace public et un lieu de rencontre à partir duquel :

Une zone non constructible est maintenue et favorise l'écoulement des eaux de ruissellement

Des espaces plantés sont créés à travers la mise en place de fruitiers et essences locales et participent au cadre rural en favorisant la création de poches vertes

Organiser le nouveau quartier

Favoriser une forme urbaine adaptée au territoire en reprenant le schéma initial et en permettant une gestion du stationnement en dehors du domaine public

Préserver les perceptions paysagères

En permettant des vues sur les jardins, en maîtrisant les hauteurs des constructions (non dépassement de la cime arborée) et en gérant les franges urbaines via la mise en place de haies vives arbustives

Prévoir l'accessibilité aux parcelles (accès direct et chemin privatif)

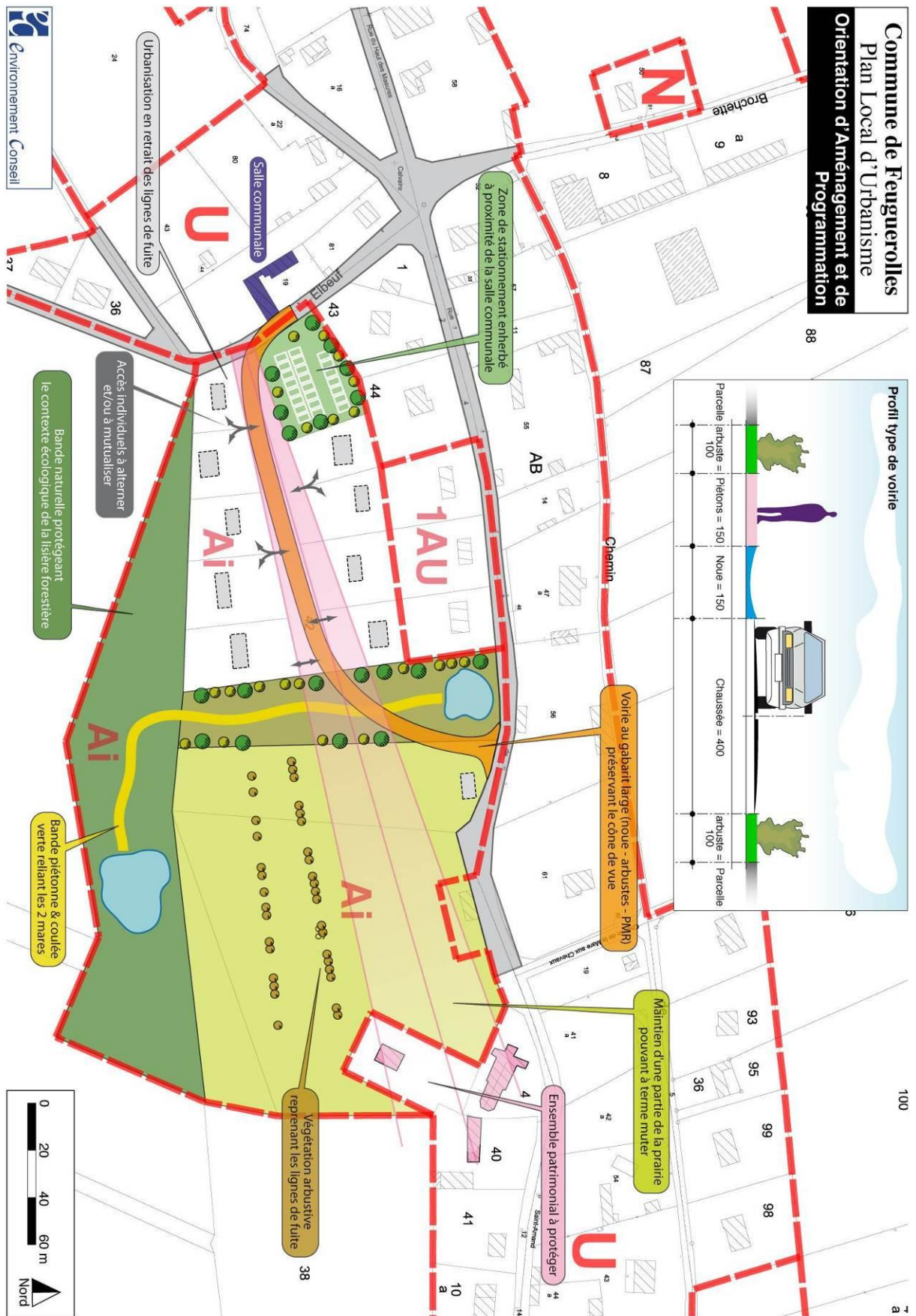
Favoriser la continuité des cheminements piétons en maillant les espaces de déambulation

2. Réflexions sur les orientations d'aménagement du secteur global de Saint-Amand

Le secteur de la rue Saint-Amand représente un enjeu paysager fort pour la commune. Afin d'amorcer l'urbanisation sans dénaturer le contexte existant, des orientations d'aménagement ont été définies sur l'ensemble de la zone. Les objectifs visent ainsi à :

- Préserver les cônes de vue sur l'église et le manoir et s'en servir comme axe de desserte sur l'ensemble de la zone et comme fil conducteur induisant l'emplacement des futures constructions,
- Prévoir la connexion et l'aménagement d'une zone de stationnement engazonnée (alignée sur l'emprise de la salle communale) pour le public de la salle communale et les conseillers municipaux afin d'éviter un stationnement dangereux sur le domaine public,
- Prévoir deux accès pour fluidifier et sécuriser les flux (rue Saint-Amand et route d'Elbeuf), l'accès sur la route d'Elbeuf prendra position le long de la zone de stationnement afin de s'éloigner au maximum du virage d'entrée de village,
- Autoriser des largeurs de voirie permettant la gestion des eaux de ruissellement, la mise en place de végétation arbustive basse préservant le cône de vue et une circulation aisée des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite,
- Préserver les caractéristiques champêtres locales en définissant clairement la surface d'habitat et en affirmant le maintien d'une zone de transition avec la lisière forestière et une zone de prairie pouvant à terme muter et accueillir un équipement sportif ou de loisirs (aire de jeux, terrain de sport...),
- Imposer un recul des constructions afin de préserver le cône de vue sur l'église et le manoir, alterner les entrées individuelles des constructions pour éviter une homogénéité trop standardisée de la forme urbaine,
- Valoriser le contexte naturel existant en reliant via un cheminement planté les deux mares existantes et en plantant quelques arbres de hautes tiges parallèlement aux lignes de fuite du cône de vue, planter les fonds de parcelles.

Les constructions autorisées dans la zone d'urbanisation future prennent place dans ce schéma global : leur implantation respecte le schéma existant, les accès sont individuels depuis la rue Saint-Amand.



3. Carte de localisation des sièges agricoles et de leur périmètres de réciprocité



4. Carte des contraintes : localisation des cavités souterraines

