

Commune de
Hébécourt

Rapport de présentation
consolidé
au
19/11/2015

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

Commune d' **HEBECOURT**

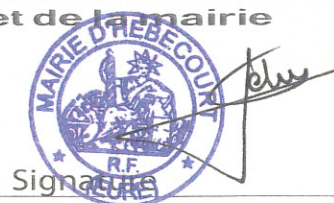
DEPARTEMENT DE L'EURE

Note de présentation du projet de modification

PLU modifié et approuvé le :

19 NOV. 2015

Cachet de la mairie



MOTIVATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 19 février 2008.

La présente modification a pour but de permettre à la fois la réalisation d'un projet d'équipement structurant en vue de mutualiser des services pour plusieurs communes au niveau secrétariat et cantine scolaire, compléter l'offre d'équipement de proximité par une salle multi activités mais aussi d'introduire une offre diversifiée de logement par la réalisation d'une opération communale de logements notamment locatifs. Les deux projets sont complémentaires et se situent à proximité du site actuel scolaire. Les terrains repérés pour ces projets se trouvent en zone AU. Il convient donc aujourd'hui d'adapter le zonage et les orientations d'aménagement via une modification du document d'urbanisme.

Par ailleurs, différents points du règlement se révèlent inadaptés aux spécificités rurales de la commune et insuffisamment précis par rapport à l'évolution des demandes sur certaines zones. Il s'agit par ailleurs de mettre en conformité le règlement avec les dernières dispositions de la loi ALUR.

Objet de la modification

La modification du PLU porte donc sur les points suivants :

1- Le zonage

- Ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone AU1 pour permettre la réalisation d'un projet structurant d'équipement
- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU3 pour la création de logements locatifs

2- Adaptation des orientations d'aménagement des zones AU1 et AU3 et création d'un règlement de zone

3- Adaptation de points réglementaires

Les élus, à travers cette modification, souhaitent répondre à la nécessité d'une part de pérenniser et améliorer la présence d'équipements dans une démarche collective et durable et d'autre part d'initier des opérations d'habitat qui favorise le renouvellement de sa population et qui répond à des besoins locaux.

1. Rappel du contexte

1.1. Cadre réglementaire

L'article L123-13 et L123-13-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat et plus récemment la loi ALUR, explique les conditions de réalisation d'une modification.

1.2. Quelques données de cadrage

Rappel des principales caractéristiques mises en évidence dans le rapport de présentation du PLU

Une commune pivot entre plateau et vallée



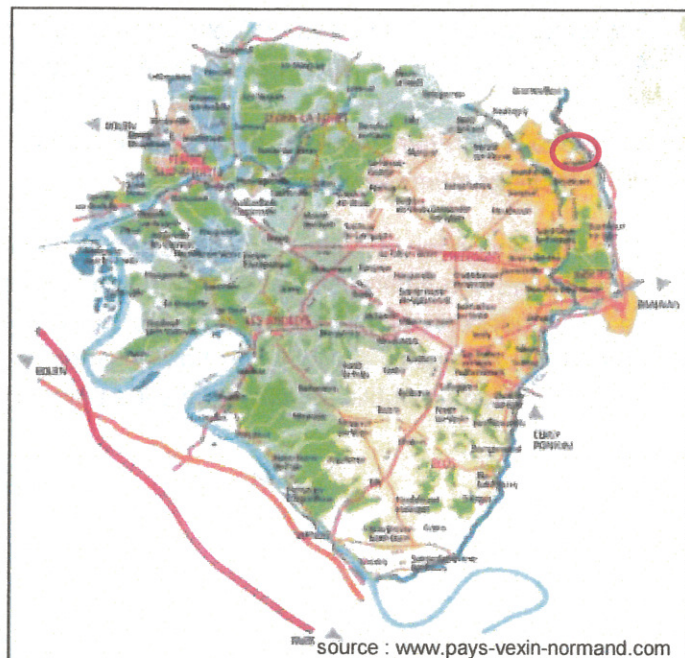
La commune d'Hébecourt est située à l'Est du département de l'Eure. Appartenant au canton de Gisors et à l'arrondissement des Andelys, elle n'est distante de Gisors que d'une dizaine de kilomètres. Toute proche des départements de Seine-Maritime, de l'Oise et du Val d' Oise, elle subit également l'influence et les pressions de la région francilienne.

D'une superficie de 1124 hectares, le territoire communal est largement dominé par l'activité agricole occupant plus de 60% de sa superficie (681 hectares).

La commune se caractérise par une urbanisation multipolaire, qui s'est développée autour de trois pôles.

- Centre-bourg : situé sur le plateau, il présente une urbanisation peu dense et linéaire de long des axes de communication.
- Centre ancien : localisé en fond de vallée
- Hameau de Rouville

Le reste du territoire est constitué par un fond



de vallée boisé, des talwegs perpendiculaires et les plateaux agricoles.

Un contexte intercommunal dynamique

Les communes de la vallée de la Lévrière, dont Hébécourt, font partie de la **Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière**. Créée le 1^{er} janvier 2004, cette structure regroupe 16 communes membres et 19 758 habitants en 2012 (source : préfecture de l'Eure).

La Communauté de Communes a pris les compétences obligatoires de *l'aménagement de l'espace* et du *développement économique*.

Les compétences optionnelles qu'elle doit prendre en charge concernent la *protection et la mise en valeur de*

l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie, la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie et la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements sportifs.

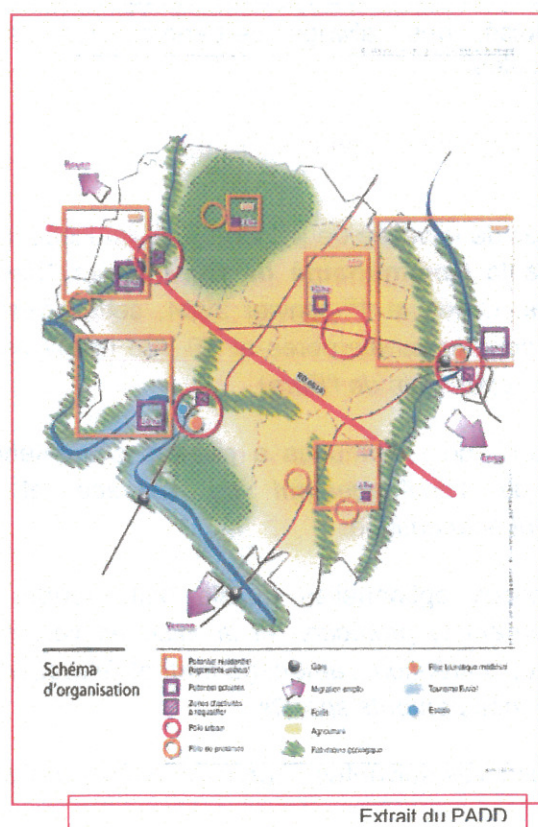
La structure a également en charge les compétences facultatives suivantes : *service aux personnes en milieu rural.*

Si l'aménagement de l'espace incombe à la Communauté de Communes, la réalisation du SCoT a été mise en œuvre par le **Pays du Vexin Normand**.

Ce territoire de projet rassemble 6 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale et 4 communes indépendantes, pour un total de 107 communes adhérentes et plus de 80 000 habitants.

Le projet du SCoT du Pays du Vexin Normand a été approuvé le 16 avril 2009. Soumis aux pressions de l'agglomération de Rouen et de la région Ile de France, les élus ont souhaité limiter la construction de nouveaux logements à 350 par an sur l'ensemble du pays, afin de conserver l'identité rurale marquée du territoire. Dans la cartographie du SCoT, la commune de Hébécourt fait partie d'un potentiel de 1 800 logements résidentiels.

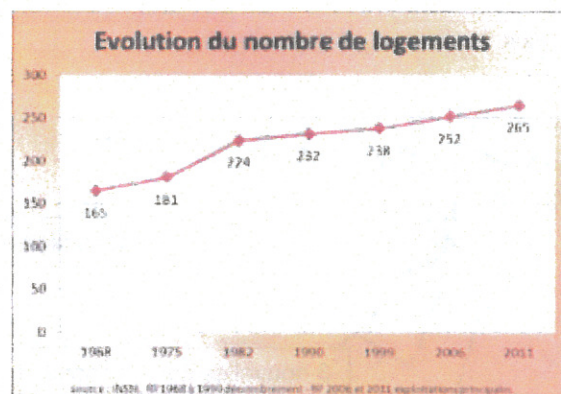
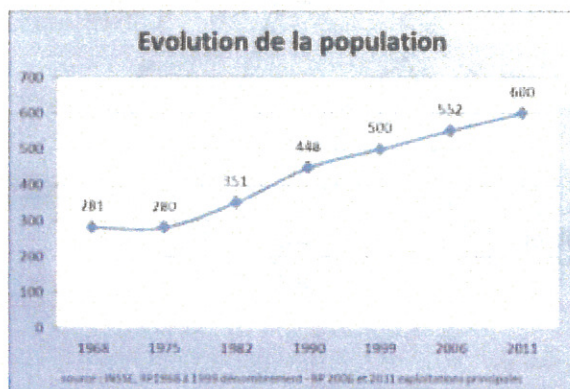
Les élus souhaitent continuer la diversification des types de logements offerts sur le territoire du SCoT. Cependant, une différenciation se fera selon la typologie de la commune. La forte composante rurale de la commune oriente la construction des nouveaux logements vers de la maison unifamiliale ou des opérations groupées en cœur de bourg, tandis que les opérations de logements collectifs pour de la location privée ou public se feront dans les pôles urbains.



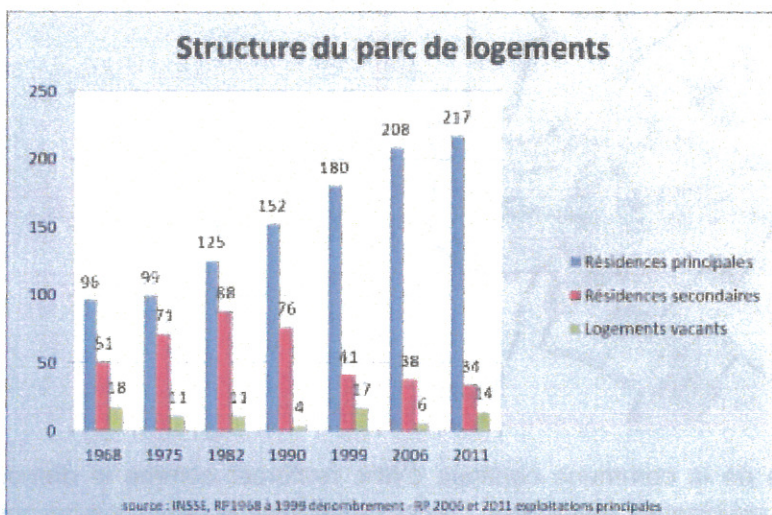
Quelques éléments de diagnostic

Au cours de la dernière décennie, la commune a gagné une centaine d'habitants (atteignant 600 habitants en 2011) confirmant la constante progression du nombre d'habitants depuis 1968.

Entre 1999 et 2011, la variation annuelle de population est de 1,7%, taux supérieur à celui constaté à l'échelle du canton de Gisors. Si entre 1975 et 1990, l'évolution démographique était corrélée aux nouveaux ménages emménageant sur la commune, solde naturel et solde migratoire contribuent aujourd'hui à part égale dans cette augmentation de population. Globalement, la commune dispose d'une population active importante mais qui tend à vieillir : hausse de la classe d'âge 45-59ans.



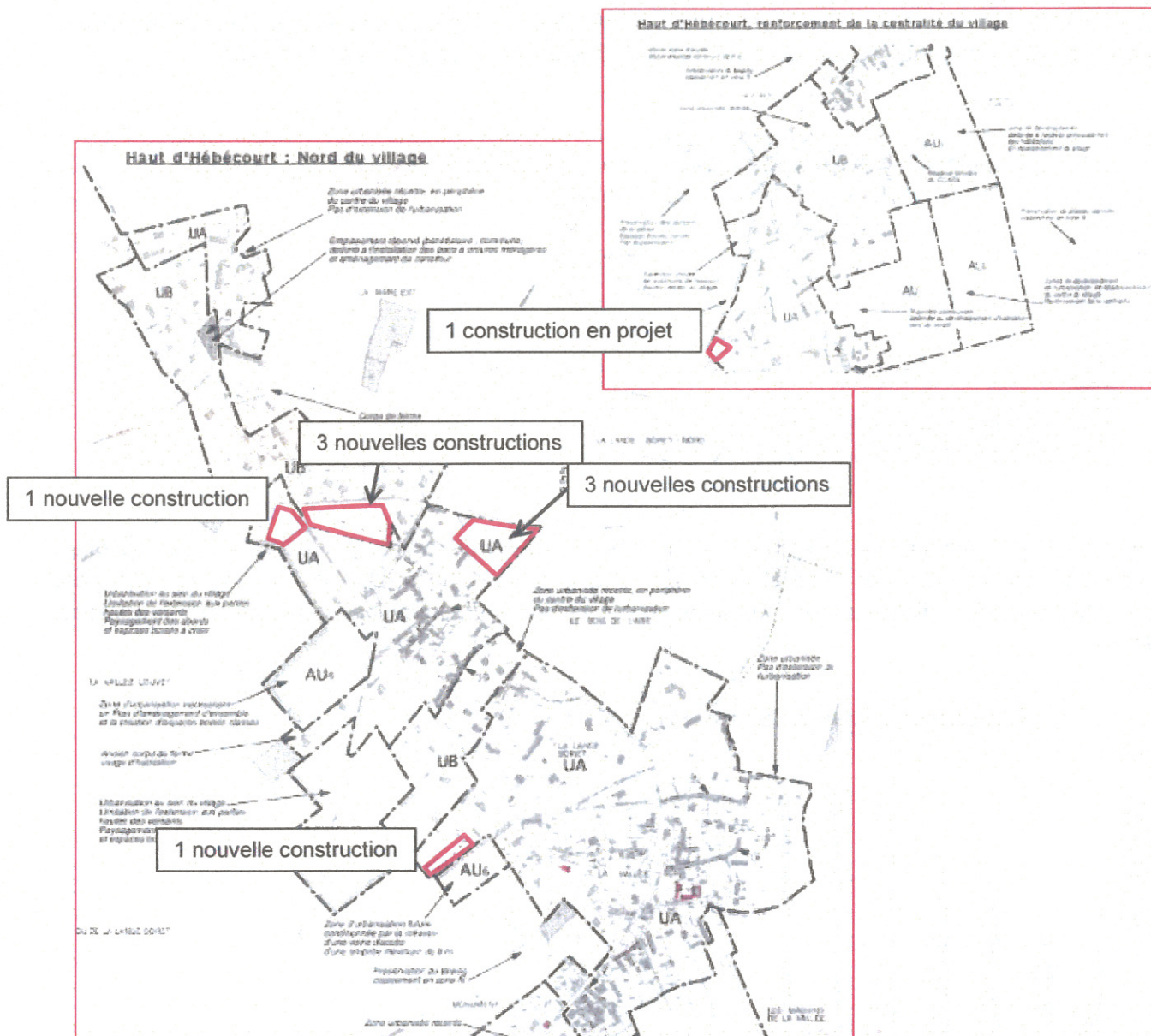
Parallèlement, le nombre de logements est en hausse, de manière linéaire depuis la même époque, passant de 165 à 265 entre 1968 et 2011. En 12 ans, entre 1999 et 2011, 37 nouvelles résidences principales ont été réalisées sur la commune, ce qui conduit à une moyenne générale de **3 logements par an**.



Les logements d'Hébécourt sont principalement des résidences principales, qui représentent 82% du parc de logement total en 2011. Dans le même temps, la part des résidences secondaires diminue depuis 1982, passant de 40% à 13% en 2011. En ce qui concerne les logements vacants, leur proportion reste faible, aux alentours de 5%.

L'offre de logements proposée sur le territoire communal présente les caractéristiques traditionnelles d'un village rural. Il ne s'agit que de maisons de grande taille (82% des logements ont plus de 4 pièces).

Les différentes constructions se sont réalisées essentiellement au sein du tissu existant du village (Haut-Hébécourt) par le remplissage de quelques « dents creuses » au cours des dernières années. Ils représentent environ 9 constructions individuelles pour 1,3ha soit des parcelles d'environ 1500m².



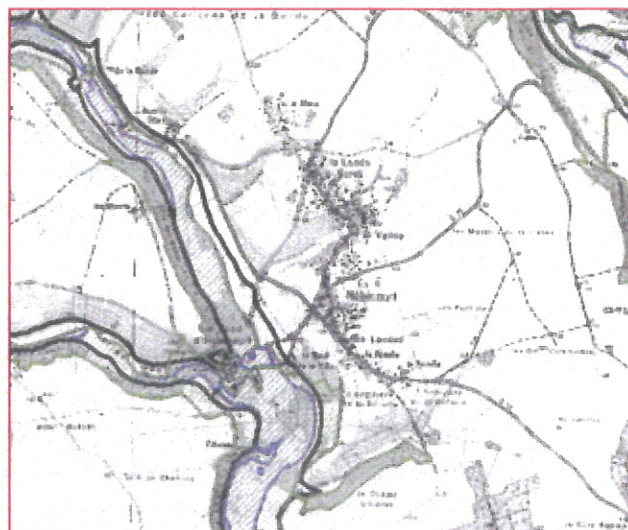
Par ailleurs, la commune possède des équipements structurants qui participent à ce dynamisme et qu'elle continue de renforcer depuis plusieurs années :

- une école maternelle localisée près de la mairie et intégrée dans le cadre d'un regroupement scolaire, ce qui permet d'avoir un potentiel d'effectifs pour disposer d'une classe par niveau ; cet

- équipement est accompagné d'une prise en charge périscolaire et depuis cette année d'un accueil au sein d'un centre aéré en lien avec la mise en œuvre des nouveaux rythmes scolaires ;
- des équipements complémentaires à travers une salle communale, terrain de sport. qui ne répondent plus actuellement aux besoins de la population.

Enfin, situé à 10km de Gisors, elle bénéficie d'un accès relativement rapide à différents services ainsi qu'à la gare SNCF et de la ligne vers Cergy-Pontoise et Paris-Saint-Lazare.

Concernant son environnement, la commune appartenant à la vallée de la Lévrière a un cadre de vie de qualité et une richesse naturelle patrimoniale marquée par la présence d'une ZNIEFF de type 2 "la Haute Vallée de la Lévrière" ainsi qu'une zone humide liée à cette vallée.



Rappel des objectifs de développement

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune s'est fixée comme prioritaire la création d'un centre de vie communal, la maîtrise des formes d'urbanisation, la conservation du caractère rural du village et la protection de la vallée. Ainsi, elle doit en particulier renforcer le village dans l'existant, développer l'extension de l'urbanisation en continuité du village principal en direction du plateau sur les parties Est, favoriser la diversification de l'habitat et améliorer l'offre de services et d'équipements tout en préservant la qualité de son cadre de vie et ses spécificités environnementales et paysagères.

C'est dans ce contexte général que s'inscrivent les projets de développement de la commune, entraînant la nécessité d'engager une modification de son document d'urbanisme.

2. Motifs et Dispositions de la modification

Conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU est mise en œuvre afin d'adapter et modifier certaines zones pour permettre la réalisation de projets structurants et déterminants dans le développement de la commune et plus largement pour les communes limitrophes formant le nord du canton.

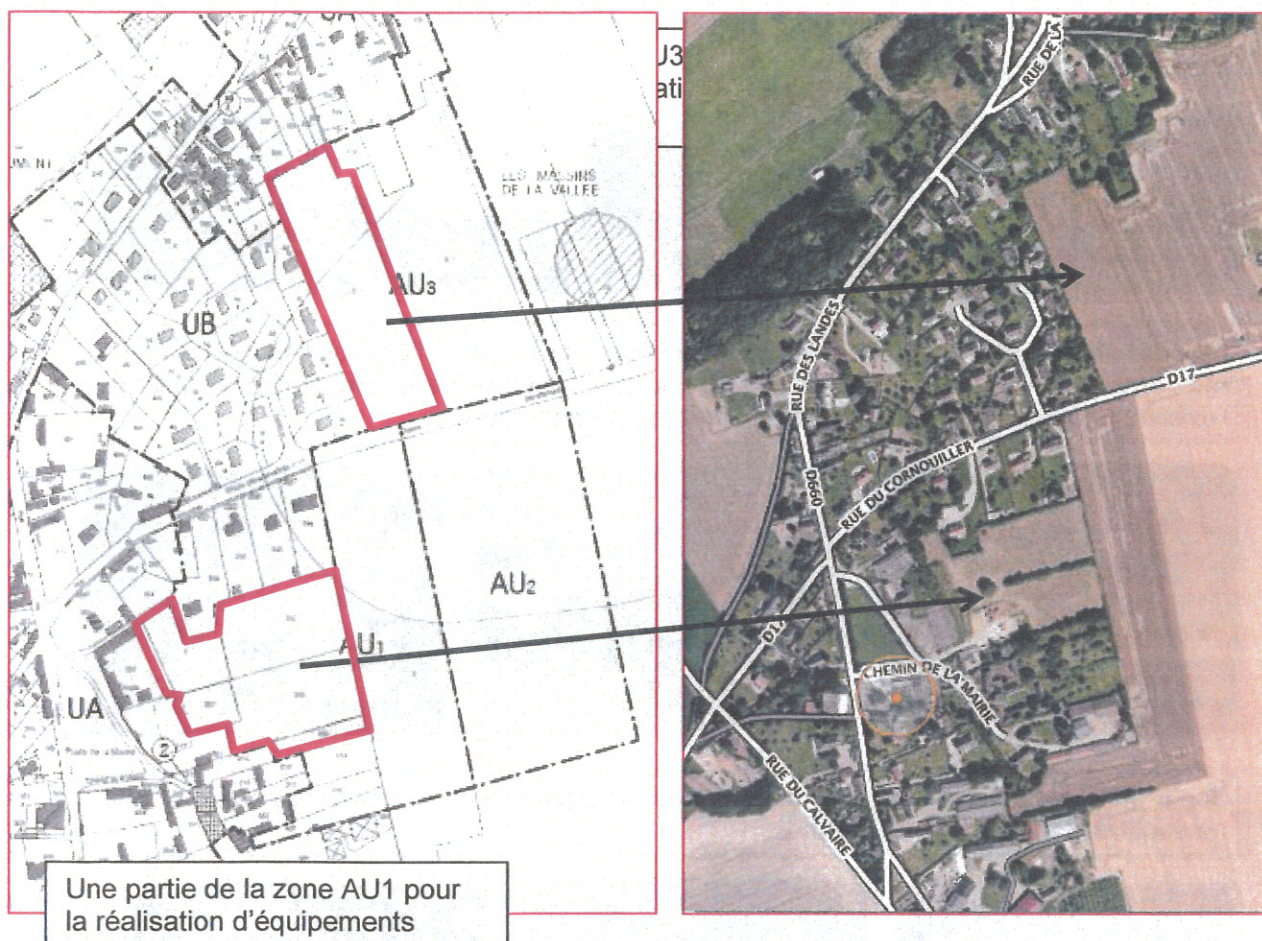
En effet, depuis l'approbation du PLU, différents projets ont été étudiés pour répondre aux objectifs d'aménagement et de développement que la commune s'est fixé. Le projet de modification ne remettra pas en cause l'économie générale du PLU et représente un intérêt général car :

- il doit concrétiser l'ouverture à l'urbanisation de zones sur des terrains dont la maîtrise est communale et prévues pour affirmer la création d'un centre de vie communal car il se situe à proximité d'équipements déjà existants et du secteur central le plus fortement urbanisé de son territoire ;
- il permet de renforcer l'offre d'équipements et de la mutualiser pour plusieurs communes : il répond à la fois à la nécessité de préserver les effectifs scolaires pour pérenniser la présence de l'école maternelle et ses conditions de fonctionnement actuel (une classe par niveau) pour l'ensemble du regroupement mais aussi d'avoir un partage des moyens et des services administratifs. Cette mutualisation va se concrétiser dans sa 1^{ère} phase par l'intermédiaire de la création d'un secrétariat de mairie pour plusieurs communes ;
- il introduit une diversification de l'habitat avec la réalisation d'une opération communale de constructions de logements locatifs qui favorisera la dynamique démographique tout en maîtrisant le rythme de construction, conformément aux objectifs de développement fixé dans le PLU.

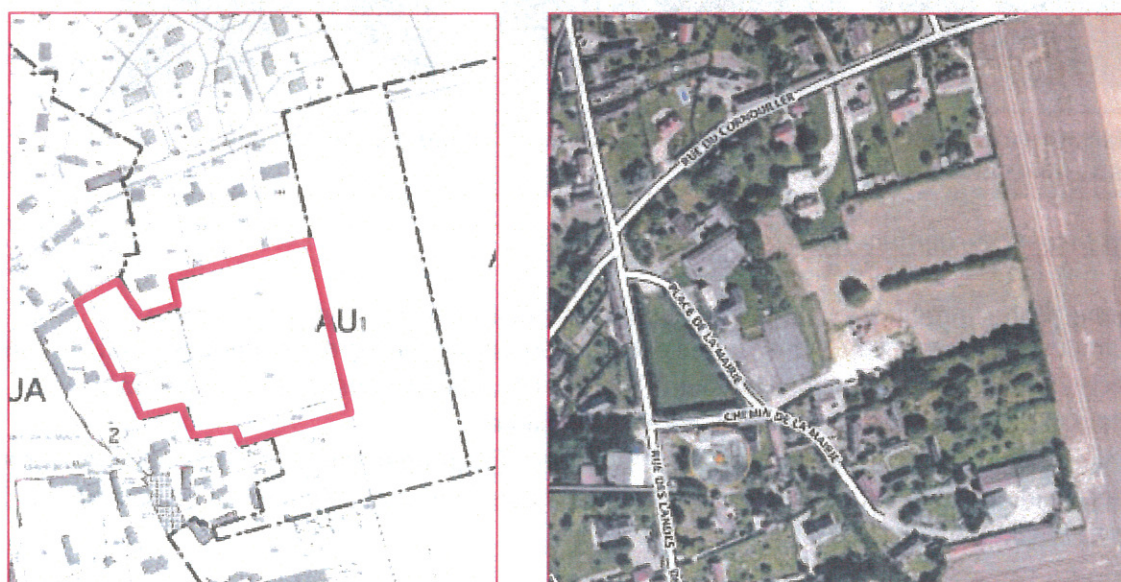
De plus, elle n'apporte pas de conséquences par rapport aux objectifs de préservation des espaces naturels inscrits dans le PLU car elle ne remet pas en cause les grands ensembles naturels de la commune présents sur cette partie de son territoire.

2.1. Présentation des sites et projets d'urbanisation

La commune adapte deux zones AU :



Description de la zone AU1 et de son projet d'urbanisation



Les terrains sont situés dans le centre du village et à proximité immédiate des équipements actuels (mairie et salle communale inadaptées, école maternelle...). Le projet se trouve sur des terrains communaux et représentent une emprise foncière d'1,7ha. Actuellement, il s'agit d'espaces herbés non exploités qui disposent d'un accès donnant sur la place de la mairie.

Contexte urbain et paysager



Espaces herbés non exploités entourés d'une part de zones bâties résidentielles à la fois ancienne et contemporaine et d'autre part du pôle d'équipement administratif et scolaire existant et espace bordé par la plaine agricole en limite est.



Ecole maternelle, mairie et salle communale, équipements ludiques à caractère sportif présents autour du terrain concerné



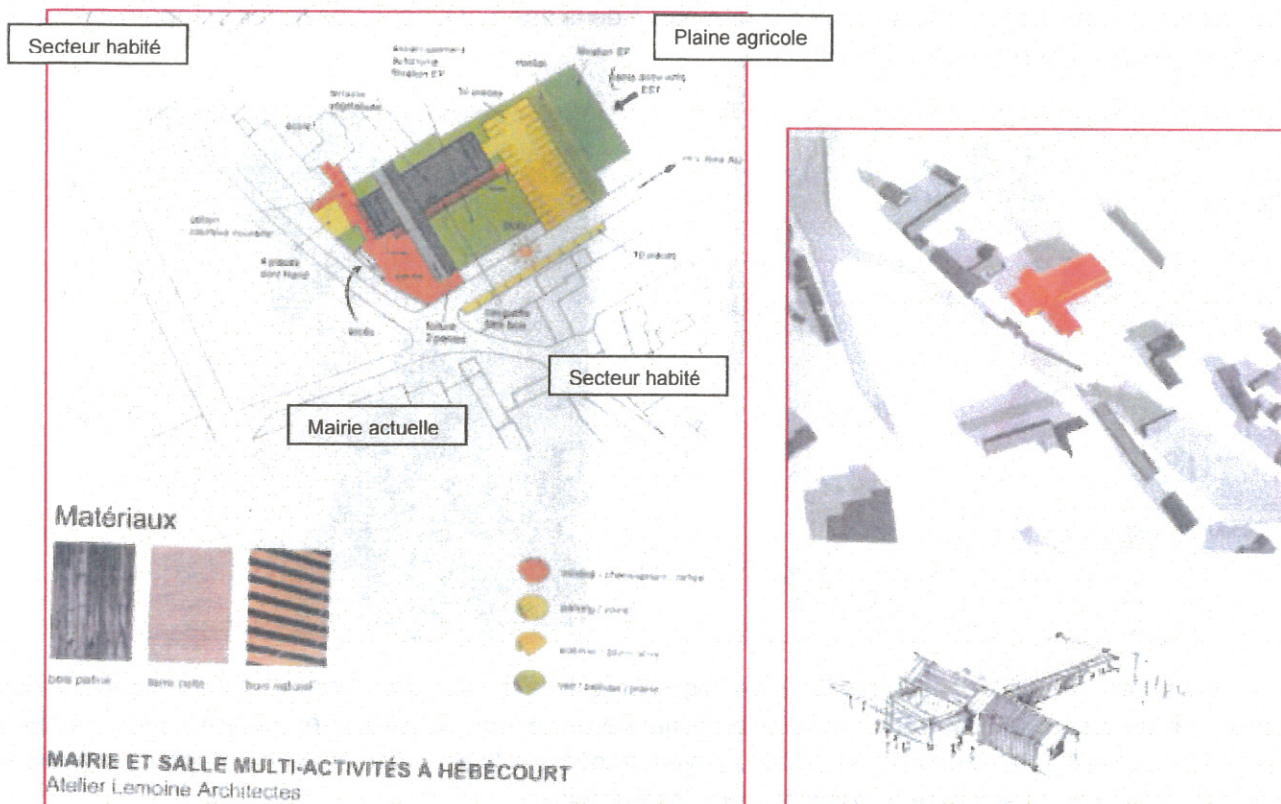
Une desserte principale par la place de la mairie et présence de cheminements piétons au nord-ouest de la zone

Nature du projet d'urbanisation

La commune souhaite réaliser un projet structurant d'équipement comprenant à la fois :

- la mutualisation de secrétariat de mairies qui permettrait de regrouper sur une seule structure les secrétariats de 5 communes (Sancourt, Mainneville, Mesnil-sous-Vienne, Amécourt)
- une salle multi-activités, (sports, culturels, réceptions..)
- une cantine pour desservir l'école maternelle (regroupement pédagogique) permettant de supprimer le transport scolaire actuel des enfants qui vont déjeuner à la cantine de l'école primaire de Mainneville.

Aussi, ce projet est essentiel pour préserver et améliorer les équipements actuels et il a pour objectif de permettre à plusieurs communes de disposer de services adaptés et améliorant les conditions de fonctionnement de l'école. Il s'inscrit dans les objectifs de développement du PLU à savoir à la fois créer une centralité dans le bourg mais aussi améliorer l'offre de services et d'équipements.

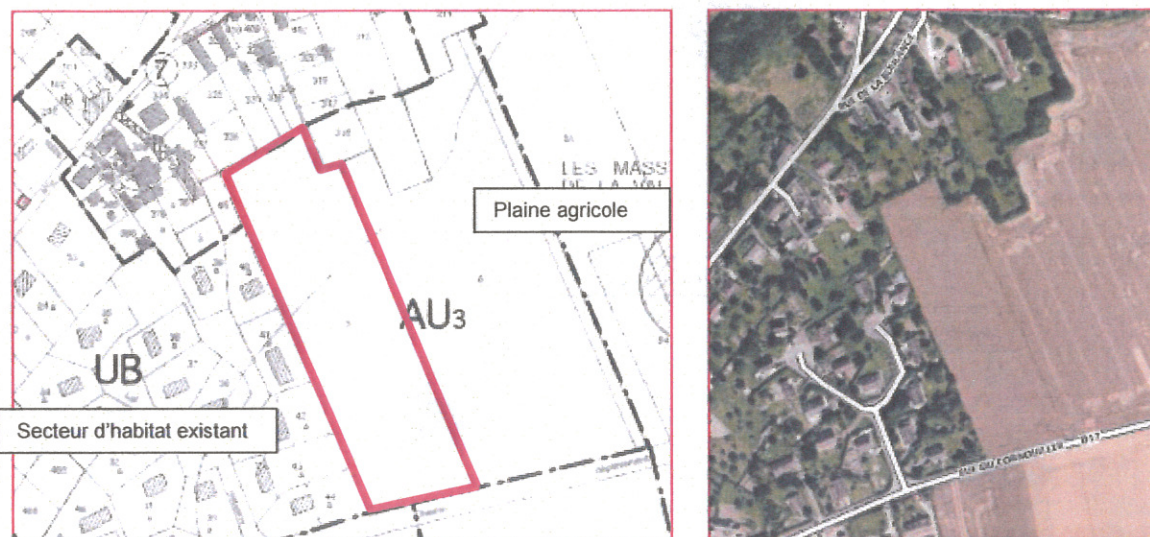


Un projet qui a été élaboré par un cabinet d'architecte, est conçu de manière à privilégier l'intégration des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager à travers :

- une implantation qui répond à la topologie du terrain et à des enjeux bioclimatiques : implantation des bâtiments qui va dans le sens de la pente permettant de faire un lien direct avec l'équipement scolaire existant, des proportions qui s'articulent avec celles de l'école, l'actuelle mairie et les bâtiments alentours (position des pignons en limite de parcelle) ; un traitement paysager et environnemental qui s'inscrit dans les principes de développement durable avec le traitement des toitures en végétalisation, la création d'un jardin central, les assainissements EU/EV et EP réparties sur cette prairie et de part et d'autre d'un merlon paysager créé en limite Est vers la plaine agricole, orientation des bâtiments favorisant l'optimisation de l'ensoleillement.
- Une valorisation du patrimoine et une bonne accessibilité : mise en valeur du porche ancien et mur d'enceinte existant par la création d'un parvis, espace ouvert faisant le lien avec les autres équipements environnants, réouverture du portail permettant l'accès au parvis et relation avec l'école par une coursive couverte ou non, un accès routier principale en limite sud-est de la zone donnant sur la place de la mairie, des cheminements piétons autour de l'équipements, des stationnements automobiles et vélos prévus.
- La restitution d'une zone à caractère sportif qui viendra compléter ces équipements.

Description de la zone AU3 et du projet d'urbanisation

La deuxième zone concernée se situe sur une partie de la zone AU3, dont les terrains appartiennent à la commune pour une superficie d'1,2ha.



La commune souhaite construire 12 à 14 logements locatifs sur des terrains communaux situés à proximité du centre afin de répondre à une demande de jeunes couples avec enfants qui ne trouvent plus de logements sur le secteur et qui ne peuvent accéder à la propriété. Il vient en appui du projet de conforter le centre et ses équipements afin de les pérenniser.

Le contexte urbain et paysager met en avant la présence d'une zone d'habitat individuel contemporain en limite ouest et plus ancien sur sa limite nord. Le terrain est actuellement cultivé et se trouve dans la continuité en limite Est du plateau agricole.



Le projet de construction doit s'intégrer dans ce contexte et s'insérer dans la continuité du tissu urbain existant. Sa proximité avec le centre doit permettre par des aménagements adaptés de compléter la création d'un centre de vie communal et apporter de façon maîtrisée un renouvellement nécessaire de la population.

2.2. Modification des pièces du PLU

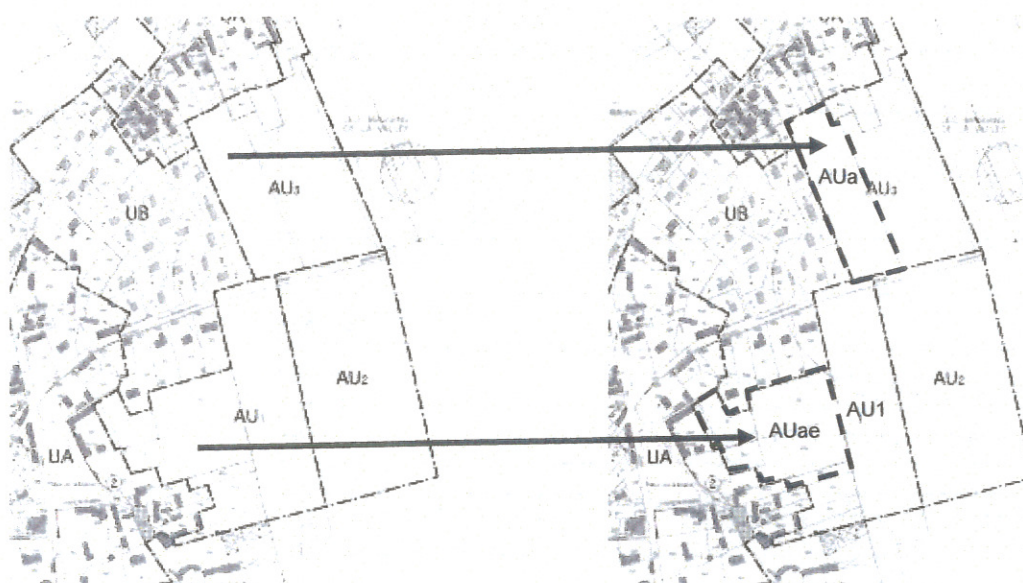
Adaptation du plan de zonage et du règlement pour les zones AU1 et AU3

L'ouverture à l'urbanisation sur une partie des zones AU1 et AU3 nécessite de créer deux zones :

- Une **zone AUa** destinée à des projets d'urbanisation future liés à la réalisation principale d'opération d'habitat
- Un sous secteur de la zone AUa : **AUae** destinée à des projets d'urbanisation future liés à la création d'équipements collectifs et d'intérêt général (socio-culturels, administratifs, sportifs);

Plan de zonage avant Modification

Plan de zonage après Modification



La zone AUae concerne les parcelles C202(5960m²), C207(1392m²), C208 (5652m²), C209(1117m²), ZK1(530m²) et ZK2(2500m²) soit **18 151m²**.

La zone AUa concerne une parcelle ZI 5 de **12 410m²**.

Extrait des surfaces dans le rapport de présentation du PLU avant modification

SURFACES DÉFINIES DANS LE ZONAGE		
ZONE UA	39,4 ha	57,4 ha
ZONE UAac	1,1 ha	
ZONE UB	16,9 ha	
ZONE AU1	4 ha	15,6 ha
ZONE AU2	3,7 ha	
ZONE AU3	3,6 ha	
ZONE AU4	1,2 ha	
ZONE AU5	2,6 ha	
ZONE AU6	0,4 ha	
ZONE N	370 ha	
ZONE A	681 ha	
Superficies des espaces boisés classés	47 ha	
Superficies des espaces boisés à créer	0,4 ha	
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE		1.124 ha

Tableau des surfaces après modification

Zone du PLU	Surface en ha
UA	39,4
UAac	1,1
UB	16,9
<i>Sous-total des zones urbaines</i>	57,4
AUa	1,2
AUae	1,8
AU1	2,2
AU2	3,7
AU3	2,4
AU4	1,2
AU5	2,6
AU6	0,4
<i>Sous-total des zones à urbaniser</i>	15,6
A	681
N	370
Superficie des espaces boisés classés	47
Total	1 124

Ces deux zones AUa représentent **0,26%** de la superficie globale du territoire.

Leur ouverture à l'urbanisation implique l'adaptation du règlement des zones AU et la création d'un règlement de zone pour la zone AU urbanisable à court terme.

Adaptation des orientations d'aménagements des zones AU1 et AU3 inscrit dans le PADD



La nature des projets envisagés entraîne un ajustement des orientations définies en annexe du PADD sur ces zones. Cela permettra par ailleurs d'affiner les orientations d'aménagement de manière à prendre en compte la nécessité aujourd'hui d'engager des projets maîtrisés en lien avec les particularités de la commune et qui s'insère dans leur environnement.

Ainsi, dans une logique de maîtriser le rythme de construction et de consommation foncière, l'obligation d'engager d'un seul tenant 3ha n'est plus retenu. Par contre, l'engagement de réaliser une opération cohérente d'ensemble est une priorité.

Proposition d'orientations d'aménagement

La commune définit dans le projet de modification des orientations d'aménagement sur les deux secteurs destiné à accueillir l'urbanisation future.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la commune. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

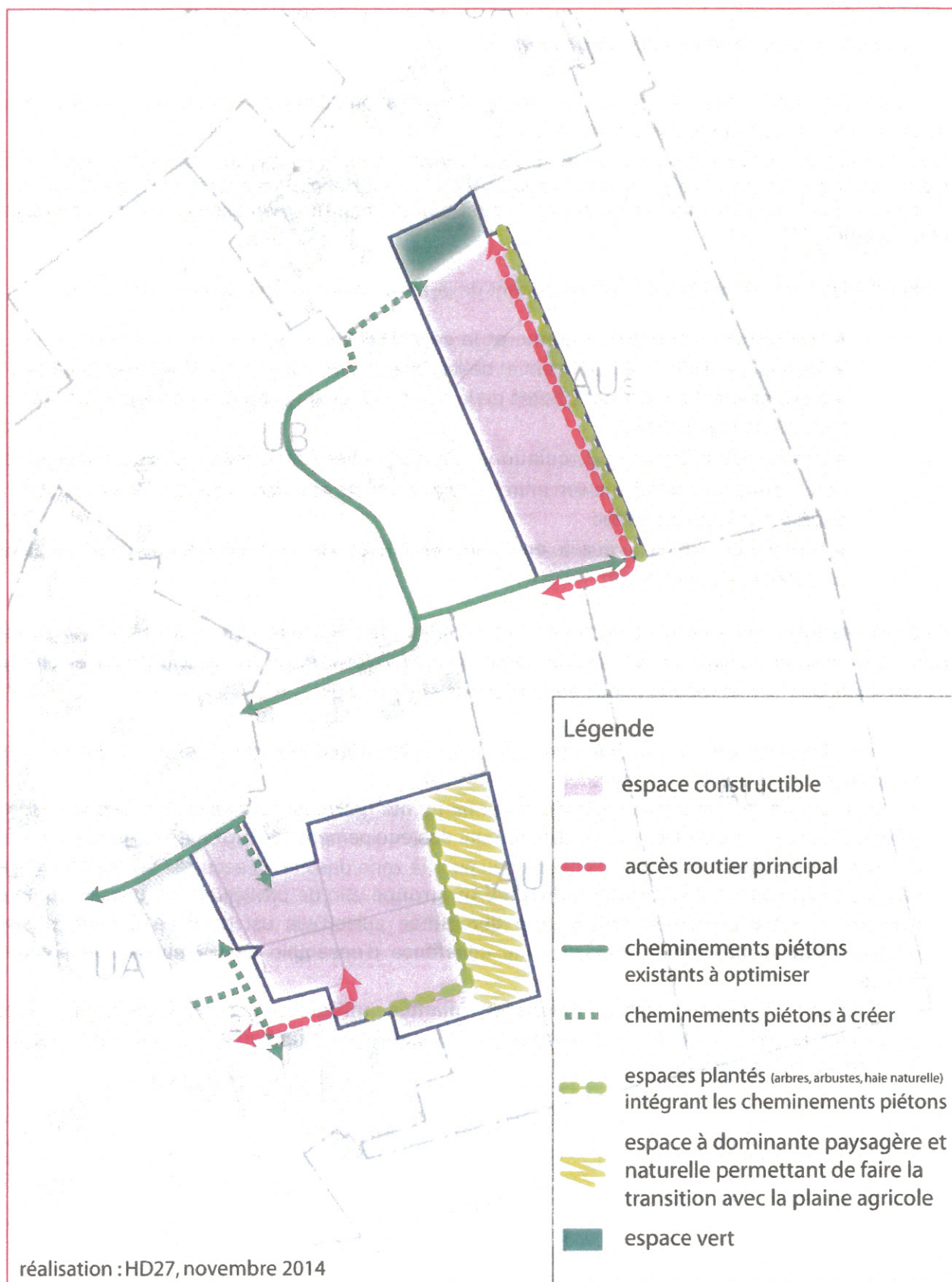
L'objectif global est de privilégier l'aménagement de la zone en respectant plusieurs principes :

- ▶ Renforcer la structure urbaine et la centralité du village
- ▶ Développer l'offre d'équipement et de logements diversifiés avec des formes urbaines variées et adaptées aux spécificités de la commune et qui permettent de répondre aux besoins de la population
- ▶ Traiter les différentes circulations, en particulier l'amélioration des cheminements doux permettant de faire le lien entre les équipements et bâtis existants et le traitement qualitatif de l'espace public
- ▶ Prendre en compte la qualité environnementale et des éléments marquants du paysage qui caractérisent la commune.

Ces orientations ont des prescriptions particulières qui devront être respectées (cf schéma).

Enfin, leur mise en oeuvre se fait dans le cadre de projet d'ensemble qui seront à réaliser en une ou plusieurs phases. L'aménagement des deux secteurs s'appuie sur :

- **une desserte qui se fait par une voie principale véhicules** qui sera en double sens et qui s'appuiera sur les accès existants ;
- **la création ou renforcement de cheminements piétons** favorisant les liaisons entre les différents secteurs bâtis et le bon fonctionnement des équipements de proximité existants et à venir ;
- **une forme urbaine et une typologie du bâti** pour la zone destinée à accueillir de l'habitat variées : elles se composeront d'un **habitat individuel ou groupé** afin de privilégier une densité adaptée au contexte de cette parcelle et **l'offre sera diversifiée** puisqu'elle est destinée à créer du locatif. L'implantation du bâti devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des façades.
- **Maintien d'espaces verts, d'espaces plantés intégrant des cheminements piétons** permettant de créer des transitions paysagères et naturelles par rapport à la plaine agricole connexe et les zones bâties existantes



Création d'un règlement de zone : AUa

Le PLU a actuellement dans son règlement écrit une zone AU destinée à l'urbanisation future de la commune ayant pour principale vocation l'habitat. Le projet de modification entraîne la nécessité de créer une zone AUa destinée à l'urbanisation future à court terme avec un sous-secteur AUae pour la construction d'équipements collectifs et d'intérêt général afin de permettre leur réalisation et de définir les dispositions réglementaires adaptées aux futurs projets de la commune (cf annexe ci-après).

Par ailleurs, la zone UA est également modifiée pour permettre la concrétisation de projet de constructions d'équipements collectifs qui se trouve en partie sur cette zone. Ainsi, les articles UA6, UA7, UA9, UA11 seront complétés :

« **Les équipements d'intérêt général (socio-culturels, sportifs, administratifs)** peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. ».

2.3. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme

Le projet ne remet pas en cause l'économie générale du plan : en effet, les deux terrains concernés représente environ **3 ha soit 0,26% de la superficie totale du territoire communal** et concernent des zones prévues pour répondre aux objectifs de développement de l'urbanisation inscrits dans le PLU. Par ailleurs, il s'agit de réaliser deux projets communaux complémentaires dont l'importance et la nature ne peuvent être localisés dans les « dents creuses » actuellement encore disponibles au sein dans la zone urbaine existante.

D'autre part, le PADD prévoit de renforcer la centralité du village et la nécessité de diversifier l'offre de logement. Aussi, la transformation de ces deux secteurs qui se trouvent à proximité immédiate des équipements structurants existants et des principales zones bâties répond à cet objectif de diversification et de renforcement des espaces urbanisés tout en ne remettant pas en cause l'équilibre des espaces naturels et agricoles présents à proximité.

2.4. Incidence sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur

Préservation de l'activité agricole

La modification du PLU de la commune qui prévoit une ouverture à l'urbanisation d'une partie de deux zones AU destinée à l'accueil d'habitat et au renforcement de l'offre d'équipement n'est pas de nature à compromettre la pérennité de l'activité agricole présente sur l'ensemble du territoire communal. La partie de la zone AU1 concernée n'est pas un espace cultivé, seule la zone AU3 est actuellement exploitée mais son urbanisation sur une partie ne remet pas en cause la forte présence de l'activité agricole sur la commune.

Protection des paysages

L'ouverture des zones affectera de façon très modérée le paysage au sein duquel elle s'inscrit. En effet, ces projets sont réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble qui font l'objet d'orientations d'aménagement permettant de favoriser une organisation qui s'intègre dans le paysage et qui bénéficie d'aménagements paysagers à travers la mise en œuvre de zone « tampon » qui font une transition douce avec la plaine agricole et les zones bâties existantes.

Protection de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des deux zones AU1 et AU3 ne compromet pas l'environnement et les grands équilibres existants. Ces zones ne font pas l'objet d'un classement en NATURA 2000 ou ZNIEFF et leur occupation actuelle est peu valorisée.

3. Autres points réglementaires du PLU ajustés

Depuis l'approbation du PLU en 2008, les élus ont pu constater différents changements aussi bien à travers les usages que par le cadre législatif avec les lois du Grenelle et plus récemment la loi ALUR. Aussi, différents points du règlement sont modifiés pour répondre à plusieurs objectifs de la commune :

- la préservation du caractère rural et patrimonial de la commune (articles 1, 3, 7, 10, 11)
- la prise en compte des évolutions des demandes sur certaines zones, notamment concernant l'aspect extérieur des constructions (article 10 et 11) mais aussi le fonctionnement et la desserte des zones (article 4, 6, 7)
- la mise à jour de certains points par rapport à la Loi ALUR et du Grenelle, notamment :
 - la suppression du COS dans l'article 5 des dispositions générales, dans les articles UA14, UB14 et AU14
 - le remplacement du terme TLE par la taxe d'aménagement dans l'article 3.1.8 des dispositions générales
 - de la SHOB par la surface plancher dans les articles UA10, UB10, (10.3), A2 (2.2.2), A10 (10.1), A11 (11.2.1), N2 (2.2.4), N6, N7, N10(10.2)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

Certifié conforme à l'original

Jehes



Procédure		Modification - Révision	
	Date/cachet/signature		Date/cachet/signature
Prescrit le	26 novembre 2005	Prescrit le	
Arrêté le	6 mars 2007	Arrêté le	
Approuvé le	19 février 2008	Approuvé le	
PLAN LOCAL D'URBANISME			
 AUA 276 – Atelier d'Architecture et d'Urbanisme		128 avenue Aristide Briand 27330 GRAVIGNY Tel 02 32 31 62 00 Fax 02 32 31 64 23	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION : Le Plan Local d'Urbanisme	3
1 - Objet du P.L.U. et champs d'application :	3
2 - Le contenu du P.L.U. :	3
3 - Le P.L.U. de la commune :	5
4 - Le contexte de l'élaboration du PLU	5
 CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	I-1
 I.A. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	2
1. Situation géographique et administrative	2
1.1. Cadre général de la commune	2
1.2. Cadre général de la vallée de la Lévrière	3
2. Les Structures intercommunales	4
2.1. Le Pays du Vexin Normand	4
2.2. Le projet de SCoT du Pays du Vexin Normand	5
2.3. La Communauté de Communes	6
2.4. Les syndicats intercommunaux	7
3. Analyse démographique	8
3.1. Évolution de la population	8
3.2. Solde migratoire et mouvement naturel	10
3.3. Répartition et évolution de la population par classes d'âge	11
3.4. Les ménages	12
3.5. La population active	13
3.6. Les relations Domicile-Travail	14
3.7. La Mobilité résidentielle	17
3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques dans la vallée	18
4. Le logement	19
4.1. Composition du parc de logement de la commune	20
4.2. Les rythmes de constructions	20
4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales	22
4.4. Synthèse sur le parc de logements	22
5. L'activité économique	23
5.1. L'activité agricole dans la commune	23
5.2. Les entreprises de la vallée de la Lévrière	23
5.3. Les Zones d'activité dans le canton de Gisors	24
5.4. Les équipements, les services et la vie locale dans les communes	24

I.B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	27
1. Environnement physique et paysager de la vallée de la Lévrière.....	27
1.1. Topographie.....	29
1.2. Géologie de la vallée	29
1.3. Hydrologie	30
1.4. Sols et végétations.....	30
1.5. Étude paysagère de la vallée	32
1.6. Le paysage bâti dans la vallée	32
1.7. Les conditions de desserte dans la vallée	33
2. Environnement historique de la vallée	34
2.1. Éléments d'histoire de la commune	34
2.2. Le paysage de la commune	34
3. Les contraintes, risques et richesses à préserver dans la commune	35
3.1. Le paysage de la commune	35
3.2. Les richesses patrimoniales à préserver.....	37
3.3. Les richesses naturelles de la commune	38
3.4. Les cavités souterraines et marnières	41
3.5. L'eau.....	42
3.6. Le risque Inondation	42
3.7. Les pollutions	43
3.8. Les conditions de circulation dans la vallée	43
3.9. La protection de la richesse agricole	43
4. Les Servitudes d'Utilité Publique.....	45
Photographies aériennes et au sol	p 1- p 4

CHAPITRE II : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES II - 1

1. Prévisions démographiques.....	2
2. Besoins en terme d'aménagement et d'équipements	3

CHAPITRE III : LE PROJET DE PLU III - 1

1. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ..	2
2. Choix retenus pour la définition du zonage	4
3. Tableau des surfaces définies dans le zonage	9
4. Motifs explicatifs des dispositions réglementaires.....	10
5. Évaluation environnementale du projet	19
1. Incidences des projets de développement sur l'environnement	19
2. Impacts paysagers des zones à urbaniser.....	20
3. Prise en compte de l'environnement dans le zonage et le règlement	21
4. Préservation et mise en valeur du patrimoine environnemental	22

INTRODUCTION : LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Objet du P.L.U. et champs d'application :

La loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a substitué aux anciens P.O.S. le Plan Local d'Urbanisme qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain situé sur le territoire de la commune.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui a donné lieu à une concertation avec les habitants.

Le P.L.U. détermine la constructibilité des sols et est opposable aux tiers.

Il fixe la délimitation des zones urbanisées, des zones réservées à l'urbanisation future, des zones d'activités agricoles, des zones naturelles et de protection.

Il fixe en outre à l'intérieur de ces zones, les règles de constructibilité qui définissent l'implantation, l'emprise et l'aspect des constructions, l'aménagement de leurs abords, la densité des zones, le tracé et les caractéristiques des voies, la délimitation des quartiers à développer ou à protéger, la liste des emplacements réservés, les emprises inconstructibles en zone urbaine et, toutes les transcriptions réglementaires qui découlent du plan d'aménagement et de développement durable de la commune.

Toute commune peut se doter d'un P.L.U. (ou d'une carte communale), en leurs absences, la règle de constructibilité limitée prévaut.

2 - Le contenu du P.L.U. :

Le Plan Local d'Urbanisme est composé des documents suivants :

A - Le Rapport de Présentation :

Il s'agit d'un document explicatif composé des éléments suivants, d'après l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- diagnostic
- analyse de l'état initial de l'environnement
- explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable
- exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
- évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

B - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Etayé par le rapport de présentation, ce document permet d'identifier les espaces de centralité existants, à développer ou à créer, et prévoit les actions et projets d'aménagement à mettre en œuvre en particulier en ce qui concerne le traitement structurel et paysagé des espaces et des voies publiques, les entrées de ville et l'environnement général de la commune ; En outre, il s'attache à identifier les projets de lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité des quartiers et des activités commerciales et éventuellement leur renouvellement.

Ce document fait l'objet d'un rapport et d'un document graphique.

Y est adjoint un document cohérent avec le P.A.D.D. contenant des orientations générales d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

C - Le Règlement :

Il définit les dispositions qui s'appliquent aux différentes zones repérées sur le (ou les) plans de zonage(s). Les plans de zonages attachés au règlement font apparaître les limites entre les zones U, AU, A et N, ainsi que (article R123-11 du Code de l'Urbanisme) :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) 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 ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) 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.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

D - Les annexes comprenant (article R123-14 du Code de l'Urbanisme) :

- o Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- o La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- o Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- o Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;

- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

3 - Le P.L.U. d'Hébécourt :

Le présent document a été établi à la suite d'une procédure dont les principales dates sont rappelées ci-après :

- | | |
|---|------------------------------|
| - Arrêté de mise en oeuvre du P.L.U. : | 26 Novembre 2005 |
| - Porter à la connaissance de l'Etat : | février 2006 |
| - Présentation commentée au Public des études du P.L.U. : | 14 avril 2006 |
| - Délibération sur les orientations du PADD : | 31 mai 2006 |
| - Arrêt du projet de P.L.U. : | 6 mars 2007 |
| - Enquête Publique : | 20 novembre-22 décembre 2007 |
| - Approbation du PLU en Conseil Municipal : | |

En référence aux textes suivants :

- La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui modifie et complète les phases d'élaboration du projet urbain du 13 décembre 2000.
- La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

4 - Le contexte de l'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Hébécourt s'inscrit dans un projet de 6 communes de la vallée de la Lévrière, afin de mener une réflexion d'ensemble sur des problématiques partagées :

- un renforcement des pressions foncières dans la vallée,
- un cadre et une qualité de vie à préserver,
- une recomposition de la population et l'accentuation de la fonction résidentielle,
- la confirmation de l'économie rurale et la préservation des espaces agricoles.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC

ET

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.A. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1. Cadre général de la commune

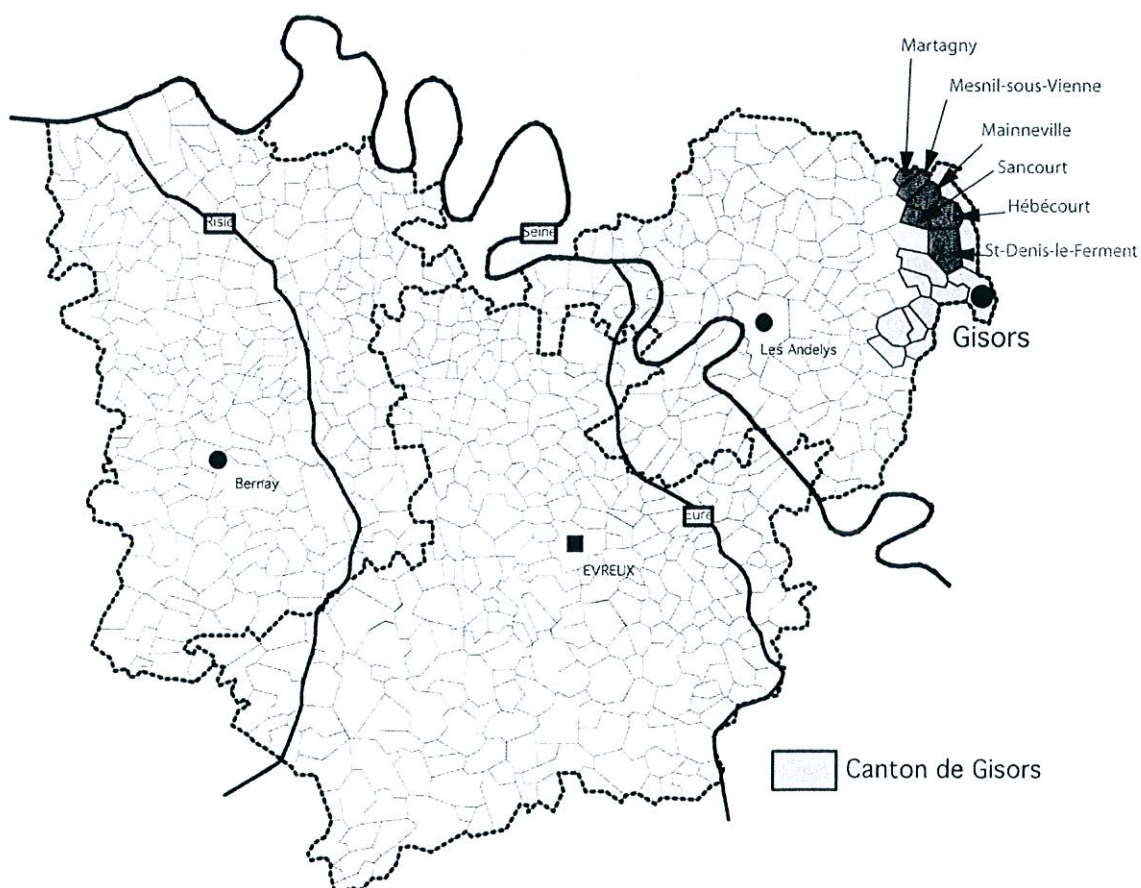
La commune d'HÉBÉCOURT se situe à une dizaine de kilomètres de Gisors. A une altitude comprise entre 65 et 155 m, son territoire s'étend à la fois sur le plateau et dans la vallée de la Lévrière, rivière prenant sa source à Bézu-la-Forêt et parcourant du Nord au Sud, les communes de Martagny, Mesnil-sous-Vienne, Mainneville, Hébécourt et St-Denis-le-Ferment. Cette vallée est parallèle à celle de l'Epte, orientée Nord-Sud.

La commune est traversée par le Chemin Départemental 17 (reliant Bézu-St-Eloi à Sérifontaine) et le Chemin Départemental 14 (Gisors/Fleury-le-Forêt), qui longe la Lévrière.

Sa superficie est de **1.124 hectares**, sa population de **560 habitants** en 2004 (recensement annuel de l'INSEE, 2004).

Les parties urbanisées de la commune se décomposent en deux pôles : un centre-bourg situé sur le plateau et un centre ancien, le Fond d'Hébécourt, situé dans la vallée. On compte également un hameau au lieu dit de Rouville.

Le reste du territoire est constitué par un fond de vallée boisé, des talwegs perpendiculaires et les plateaux agricoles.



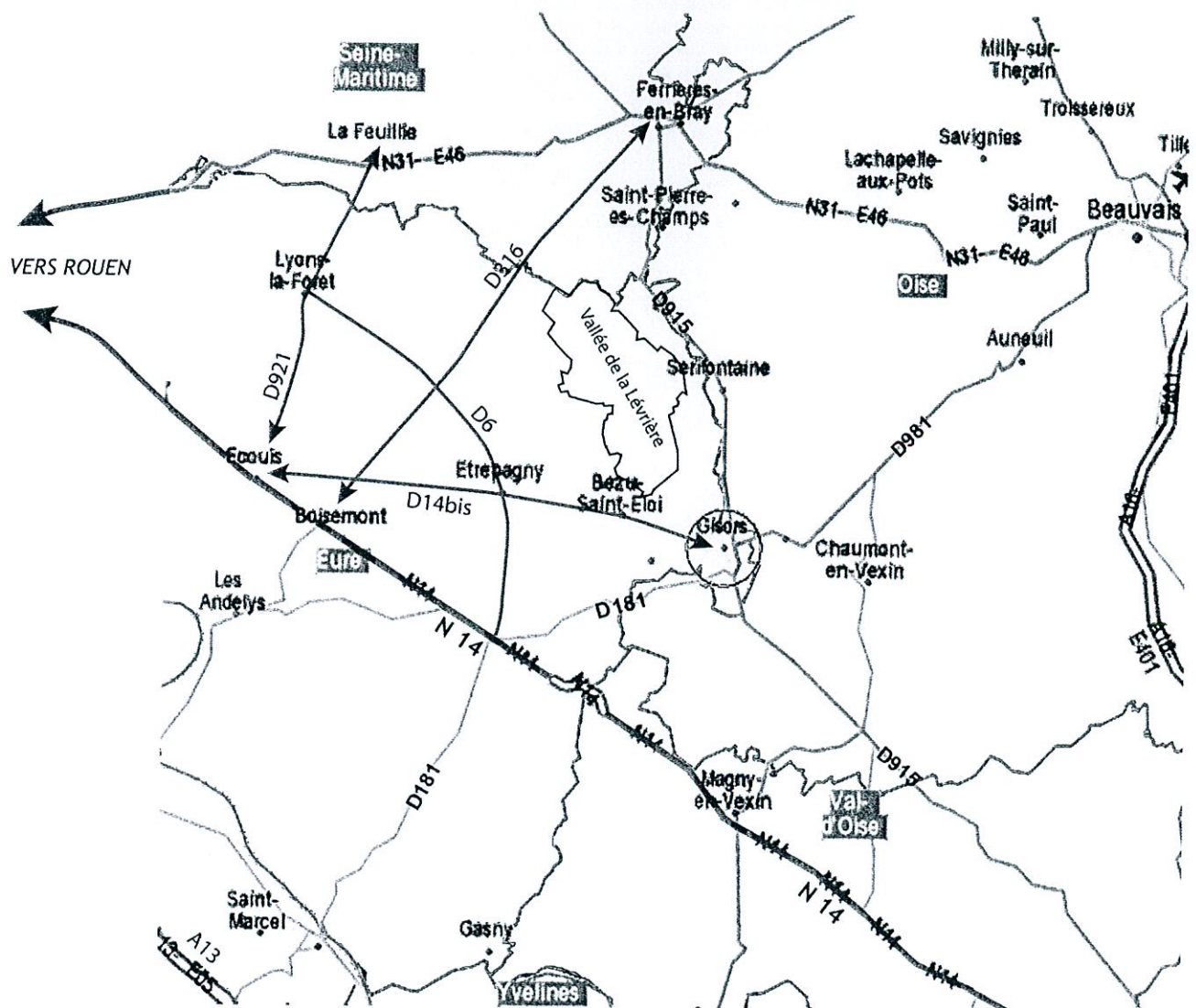
1.2. Cadre général de la vallée

Les communes de la vallée de la Lévrière, Hébecourt, Mainneville, Martagny, Mesnil-sous-Vienne, Sancourt et St-Denis-le-Ferment, sont situées dans l'Est du département de l'Eure, entre 8 et 20 kilomètres au Nord de Gisors. Leur position frontalière les rend proches des départements de Seine-Maritime, de l'Oise et du Val d'Oise.

Elles appartiennent au **canton de Gisors** (18 communes) et à l'**arrondissement des Andelys**.

L'ensemble du territoire formé par ces 6 communes voisines s'étend sur plus de **5.412 hectares** et compte **1.671 habitants** en 1999. Leur espace communal se situe en partie dans la vallée et sur le plateau, hormis celui de Sancourt qui se trouve situé autour d'un vallon perpendiculaire.

Situation des communes de la vallée de la Lévrière



2. LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Les communes de la vallée appartiennent à différentes structures intercommunales, allant du territoire de projet à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

2.1. Le Pays du Vexin Normand

Les communes de la Vallée (sauf Martagny) appartiennent au Pays du Vexin Normand, créé en 2000, dans le cadre de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire de 1999 et la précédente loi dite « loi Pasqua » de 1995.

Il apparaît important de préciser la nature et les orientations de cet établissement intercommunal au regard des communes de la vallée de la Lévrière, la constitution d'un Pays pouvant en effet avoir des impacts sur les aménagements à venir au sein de la vallée, territoire dont la commune de Martagny fait partie intégrante.

En décembre 2000, la structure prend la forme d'un Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand, structure juridique créée par la LOADDT (Les Andelys, Président Michel Jouyet).

En 2004, son périmètre englobe 6 communautés de communes et 4 communes indépendantes, soit **107 communes** :

- Communauté de communes des Andelys et de ses environs
- Communauté de communes du canton d'Etrépigny
- Communauté de communes Epte-Vexin-Seine
- Communauté de communes du canton de Lyons-la-Forêt
- **Communauté de communes Gisors-Epte-Lévrière**
- Communauté de communes de l'Andelle
- Communes indépendantes : Fleury-sur-Andelle, Ménesqueville, Radepont, Renneville.

Les missions du Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand sont :

- Élaborer et approuver la charte de Pays
- Coordonner les actions
- Mobiliser les financements

Le Contrat de Pays a été signé le 31 janvier 2005. Il porte sur un programme pluriannuel d'actions, de projets et de dispositifs. Il s'organise en 6 axes (Economie, l'emploi et l'insertion ; Agriculture ; Tourisme ; Services à la personne ; Environnement ; Organisation du territoire ; Animation du programme de développement local). Il se compose d'une programmation déclinée en fiches actions, fiches projets et fiches dispositifs.

Les actions suivantes concernent directement les communes de la vallée :

- Chantier d'insertion sur les sentiers de randonnées.
- Création d'hébergements ruraux
- Valorisation des sentiers de randonnée pédestre et vététiste dans le Pays du Vexin Normand
- Signalétique patrimoniale : Eglises du Vexin Normand
- Étude Habitat
- Réalisation d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Restauration du patrimoine non protégé

Enfin, dans le cadre de la Charte du Pays, le territoire a fait l'objet d'un diagnostic complet.

Les Pays du département de l'Eure



2.3. La Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière

Les communes de la Lévrière font partie de la Communauté de Communes de Gisors-Epte-Lévrière, à l'exception de Martagny qui fait partie de la Communauté de Communes du canton de Gournay-en-Bray (Seine-Maritime).

La communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière a été créée le 1^{er} Janvier 2004 et modifiée le 7 juin 2004 par l'intégration d'Amécourt. (Président de l'EPCI : Monsieur Marcel Larmanou). Elle compte 16 communes membres : Amécourt, Authevernes, Bazincourt-sur-Epte, Bernouville, Bézu-Saint-Eloi, Dangu, Gisors, Guerny, **Hébécourt**, **Mainneville**, **Mesnil-sous-Vienne**, Neaufles-Saint-Martin, Noyers, **Saint-Denis-le-Ferment**, **Sancourt** et Vesly.

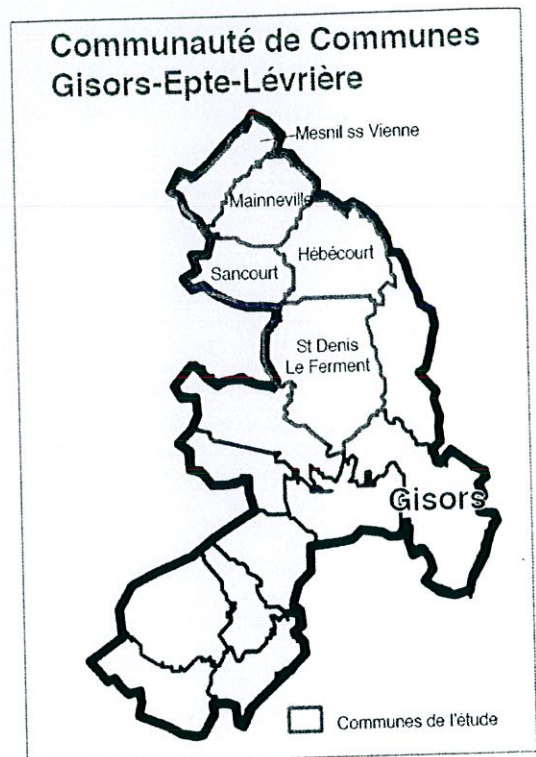
Elle totalise une population de **18.031 habitants en 1999**. Les communes de la Lévrière représentent la partie rurale de ce territoire, avec des degrés selon la proximité à Gisors.

▪ Compétences obligatoires :

- **Aménagement de l'espace**, dont l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Il sera mis en œuvre par le Pays du Vexin Normand.
- **Développement économique**, dont :
 - Développement, réalisation, gestion et commercialisation des zones d'activités du Mont de Magny à GISORS et de BEZU SAINT ELOI.
 - Etude, aménagement et commercialisation des zones d'intérêts communautaires d'une superficie supérieure à 15 ha.

▪ Compétences optionnelles : sont définis d'intérêt communautaire :

- Protection et mise en valeur de l'environnement, au travers de :
 - Études pour l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement sur le territoire de la Communauté dans le cadre de la mise en conformité des traitements des eaux usées. En matière d'assainissement non collectif, la Communauté assurera : - le contrôle technique des installations autonomes portant de la conception du projet à la réception des travaux pour les installations neuves, - le contrôle du fonctionnement des installations existantes, - l'entretien des installations conformes, - la réhabilitation des installations non conformes.
 - Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés : dans ce cadre, la Communauté de Communes représentera ses communes par substitution au sein du S.Y.G.O.M.
- Politique du logement et cadre de vie :
 - Aires d'accueil des gens du voyage : construction de l'aire d'accueil du chemin de Boury et gestion des équipements route de Bazincourt et chemin de Boury.
 - Réflexion communautaire et études pour le développement et la mise en oeuvre d'une politique de logement locatif en milieu rural.
- Création, aménagement et entretien de la voirie :
 - Voirie : aménagement et entretien de la voirie communale y compris la réalisation des trottoirs, bordures et caniveaux.
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportif



- Entretien et fonctionnement des gymnases (Tassus, Mandela, et Arthur Ashe) utilisés par les collèges et les lycées, études pour la construction d'un nouveau gymnase près du collège Pablo Picasso.
 - Construction et extension éventuelle d'un centre nautique en coopération avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle : Entretien et fonctionnement du centre nautique avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle ; - Participation décisionnelle et financière à la gestion de l'équipement en coopération avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle.
- **Compétences facultatives :**
- Services aux personnes en milieu rural
 - Accompagnement technique et logistique ou organisation des services aux personnes en milieu rural dans les domaines de l'enfance, des jeunes et adolescents, des personnes âgées ou handicapées.
 - Réflexion communautaire et études pour le développement et la mise en oeuvre d'une politique de logement locatif en milieu

Toutes ces compétences sont exercées en régie par la Communauté de Communes.

2.4. Les syndicats intercommunaux :

Les communes de la Lévrière adhèrent aux syndicats intercommunaux suivants (les communes n'adhèrent pas forcément aux mêmes syndicats) :

DOMAINE	STRUCTURES INTERCOMMUNALES	Hébécourt	Mainneville	Martigny	Mesnil-sous-Vienne	Sancourt	St-Denis-le-Ferment
Eau	S.A.E.P. de la Région d'Hébécourt (Syndicat d'Adduction d'Eau Potable, Président François Letierce)	x	x		x	x	x
	SAEPA de Bézancourt (Société d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement, Seine Maritime)			x			
	Association Syndicale de l'Epte 1^e section (Amécourt, Président Jérôme Vrel)			x			
Electricité	Syndicat de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE), Evreux	x	x		x	x	x
Déchets	SYGOM des Andelys (Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères)	x	x	x	x	x	x
Scolaire	Syndicat de Regroupement Pédagogique de Mainneville (6 communes, Président Olivier Blanchard)	x	x		x	x	
	Syndicat de Regroupement Pédagogique (2 communes, dont Heudicourt)						x
	SIVOS des Deux Vallées (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire, Neuf Marché)			x			
Transport	Syndicat de l'aérodrome d'Etrépagny Gisors				x		x
	STSG de Gournay-en-Bray (Syndicat de Transport Scolaire, Président Christian Ducrocq, Molagnies)			x			
Incendie Secours	SDIS (Service Départemental Incendie et de Secours) G.I. Est (Vernon)			x			

3. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Note méthodologique :

Chaque commune de la Lévrière fait l'objet d'une analyse individuelle, complétée par une analyse comparative d'ensemble.

Le dernier recensement général de la population a eu lieu le 8 mars 1999. Ne sont donc comptées que les données existantes à cette date (nombre d'habitants, logements, naissances ...)

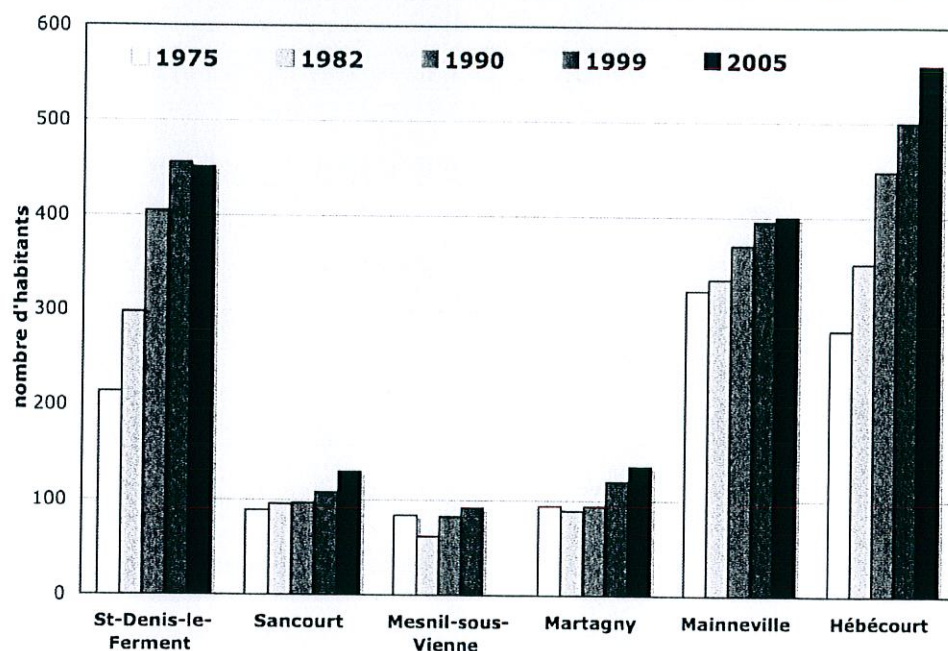
Pour les communes d'Hébécourt, Mainneville et St-Denis-le-Ferment, l'enquête annuelle de l'INSEE a eu lieu en janvier et février 2004 pour les ménages et en mars pour les communautés.

3.1. Évolution de la population

Vallée de la Lévrière :

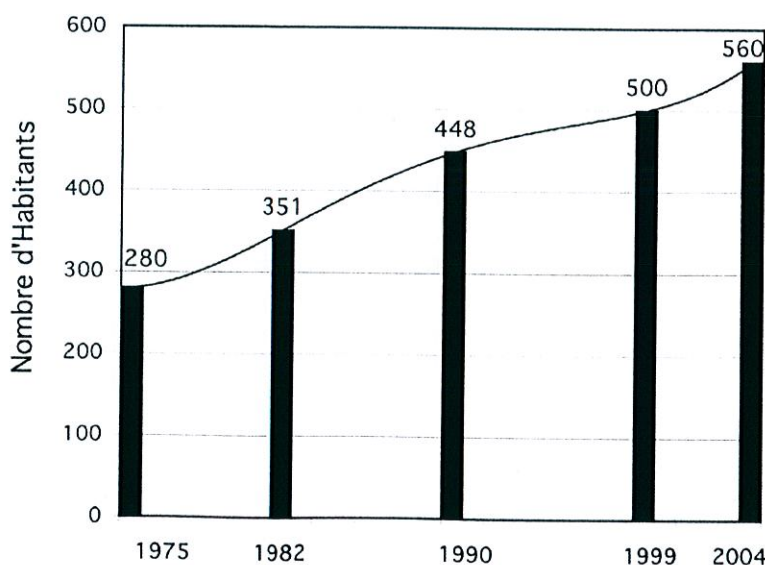
Les différentes communes ont toutes connu une augmentation de leur population. Contrairement aux communes voisines, la population d'Hébécourt présente un solde naturel important, dépassant le solde migratoire, qui reste en proportion dans la moyenne de la Vallée.

Évolution démographique des communes de la Lévrière (1975-2004)



HEBECOURT compte 560 habitants en 2004 (source : enquête annuelle 2004, INSEE), 60 habitants de plus qu'en 1999 soit 12 % de croissance dans la période.

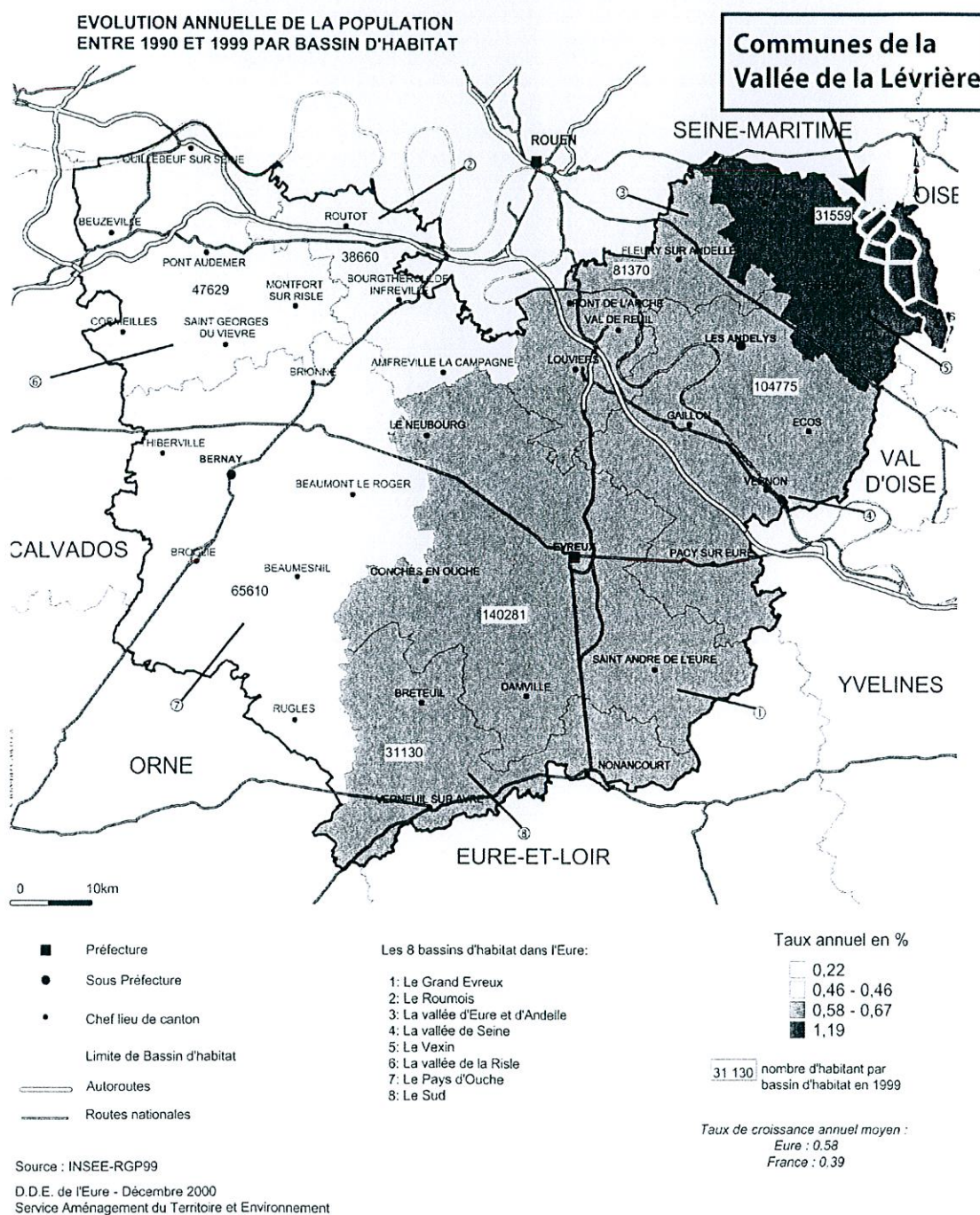
Cependant, l'enquête annuelle 2004 de l'INSEE ne fournit pas d'informations sur les soldes naturel et migratoire. Sont donc pris en compte pour calculer le solde naturel entre 2000 et 2004, les nombres de naissance et de décès enregistrés par la commune. Le solde migratoire est déduit de ce résultat et du nombre total d'habitants en 2004.



Évolution annuelle de la population entre 1975 et 2004 dans la commune

Période intercensitaire	Variation annuelle en %
1975-1981	3,6
1982-1989	3,5
1990-1998	1,3
1999-2004	2,4

Évolution annuelle de la population entre 1990 et 1999 par bassins d'habitat dans le département

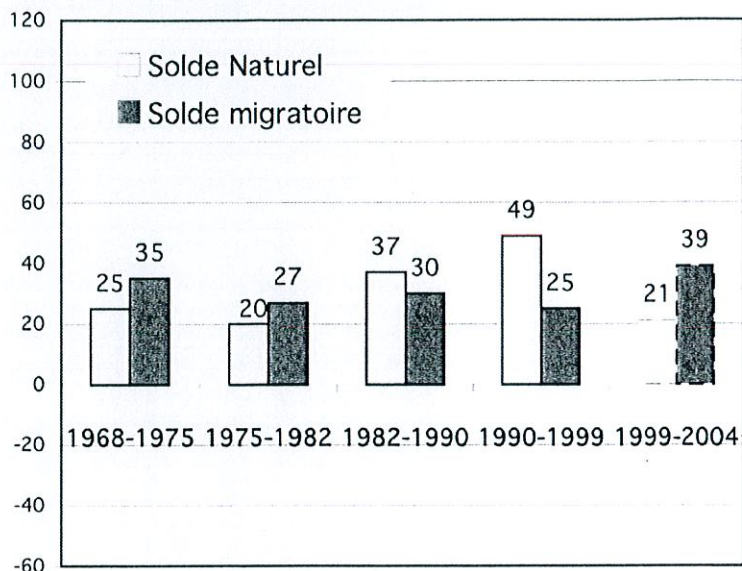


3.2. Solde migratoire et mouvement naturel

Une commune attractive et dynamique sur le plan démographique

Entre 1990 et 1999, la forte croissance d'Hébécourt est principalement liée à un solde naturel positif en augmentation, et à un solde migratoire positif mais en baisse depuis 1990.

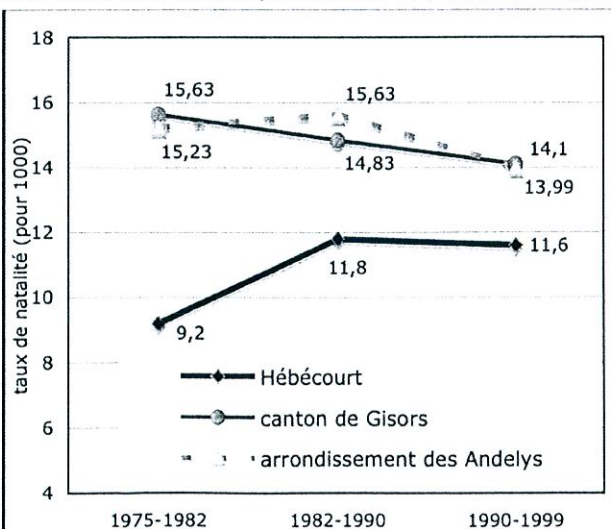
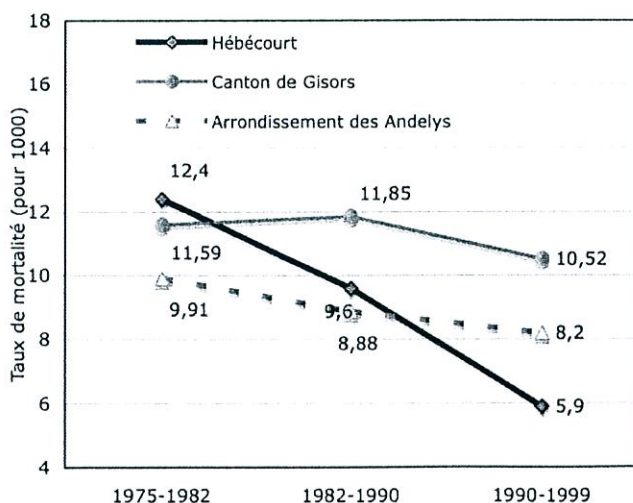
Évolution des soldes naturels et migratoires de 1975 à 2004



Source : 1975-1999 RGP INSEE, 2004 données fournies par la commune

Le taux de natalité dépasse le taux de mortalité depuis 1982. Il s'est stabilisé depuis 1990. D'après le recensement de 1999, le taux de mortalité continue de chuter, participant à un solde naturel en forte hausse. Mais la commune possède un taux de natalité et un taux de mortalité plus faible que l'ensemble du canton et de l'arrondissement.

Les taux de mortalité et de natalité dans la commune, le canton et l'arrondissement



3.3. Répartition et évolution de la population par classes d'âge

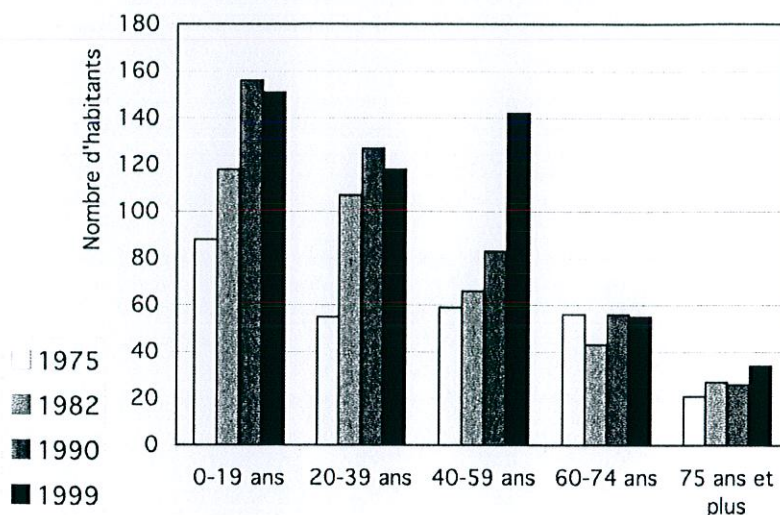
Les 40-59 ans sont de plus en plus représentés

La classe des 40-59 ans augmente fortement, tandis que les autres classes d'âge se stabilisent.

Vallée de la Lévrière :

La classe d'âge des 40-59 ans a augmenté dans l'ensemble des communes, à l'inverse des classes d'âge les plus jeunes.

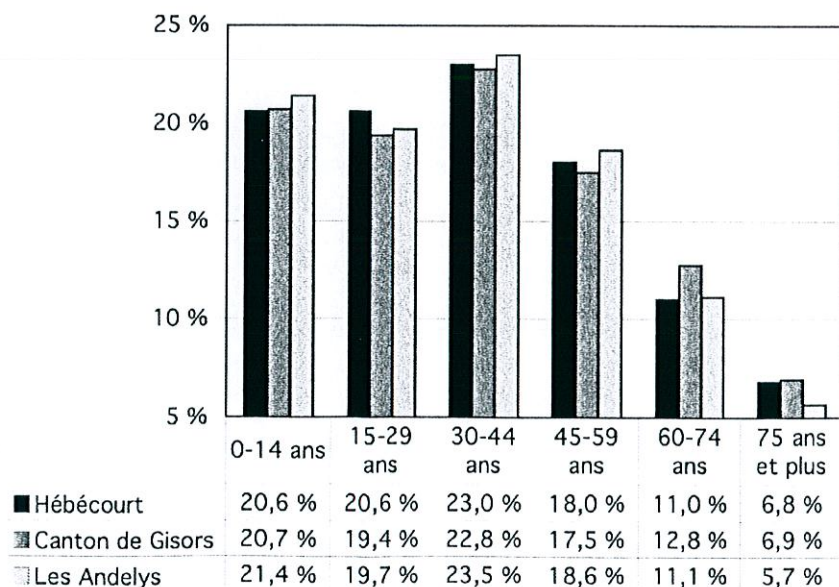
Évolution des effectifs par classes d'âge de 1975 à 1999



Depuis 1999, les plus de 60 ans sont moins représentés dans la population par rapport à 1999. La part des 20-39 ans et des 40-59 ans est plus importante chez les femmes, alors que chez les hommes les plus de 40 ans sont moins représentés dans la population.

D'après le recensement de 1999, la répartition par classe d'âge de la population de Hébecourt est similaire à la moyenne cantonale et de l'arrondissement.

Répartition des classes d'âge dans la commune, le canton et l'arrondissement en 1999



3.4. Les ménages

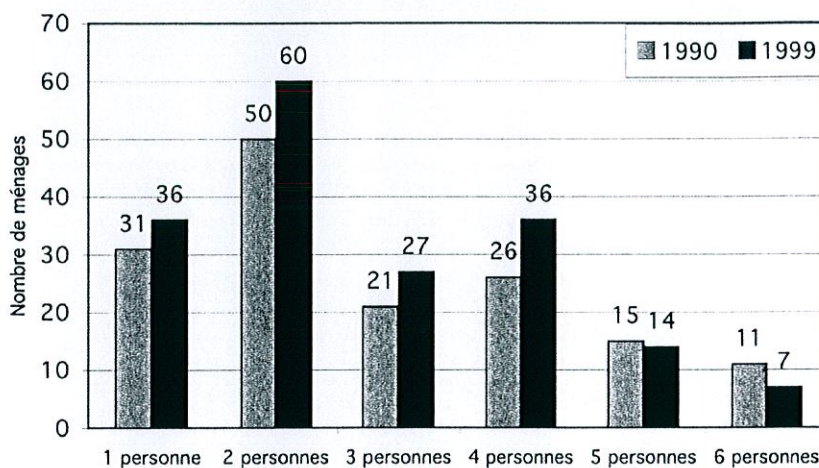
Une croissance des ménages de toute taille

La population d'Hébécourt est caractérisée par une croissance de l'ensemble des ménages, quelle que soit leur taille. Seul le nombre de ménages de 5 personnes et plus a légèrement diminué, sans doute en raison de la décohabitation des enfants. La taille moyenne des ménages était de 2,7 personnes en 2004, moyenne légèrement en baisse, mais toujours supérieure à celle du canton et de l'arrondissement, qui baisse plus fortement.

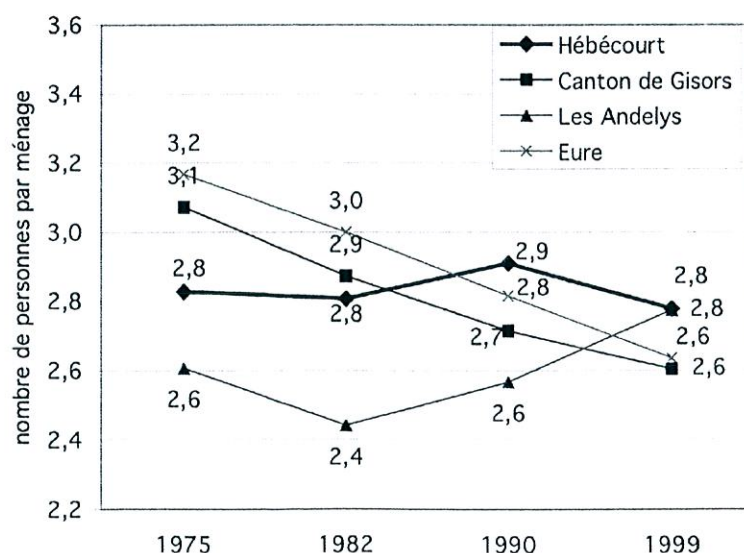
Vallée de la Lévrière :

Les populations des communes de l'ensemble de la Vallée sont caractérisées par une réduction de la taille des ménages. Celle d'Hébécourt subit toutefois de manière plus amoindrie ce phénomène.

Évolution de la taille des ménages entre 1990 et 1999



Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 1999 dans la commune, le canton, l'arrondissement et le département



3.5. La population active

Globalement, la population active augmente (299 personnes en 2004 contre 238 en 1999), avec un taux d'activité (rapport entre les actifs et la population totale) de 82,1% en 2004 contre 72,1 % en 1999.

Les actifs ayant un emploi sont au nombre de 268 en 2004 contre 218 en 1999. Le nombre de chômeurs a également augmenté, passant de 20 à 31 en 2004, et remontant le taux de chômage à 10,4%.

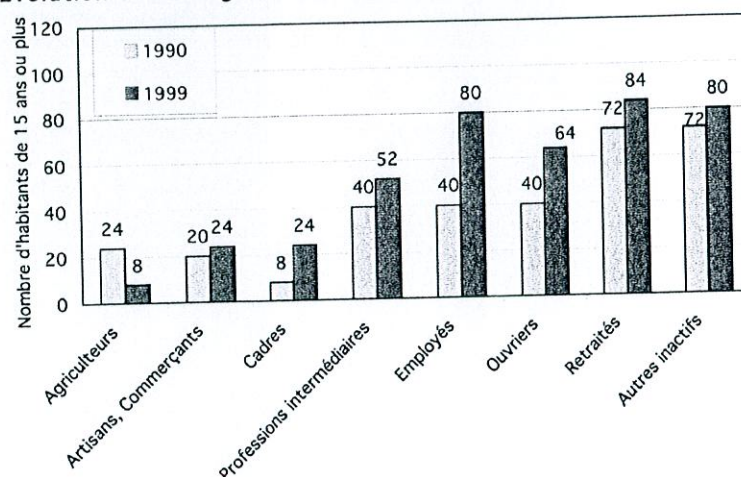
Une plus forte augmentation du nombre de cadres, employés et retraités

En dehors des retraités et des autres inactifs, les catégories des ouvriers et retraités sont toujours majoritaires au sein de la population active. Cependant, depuis 1990, on note une augmentation importante du nombre d'employés et de cadres, une croissance modérée du nombre d'agriculteurs, d'artisans et de professions intermédiaires, alors que le nombre d'ouvriers a fortement chuté, de près de 40%.

Vallée de la Lévrière :

Alors que dans l'ensemble de la vallée, les professions intermédiaires sont de plus en plus représentées, à Hébécourt, elles augmentent peu.

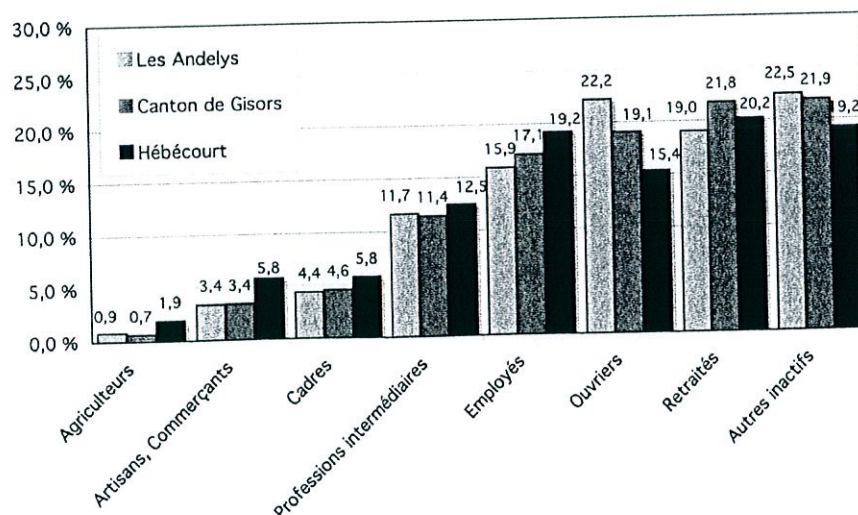
Évolution des catégories socioprofessionnelles de 1990 à 1999



source : exploitation complémentaire INSEE RGP 99

Comparativement au canton et à l'arrondissement, les catégories des agriculteurs, des cadres, des professions intermédiaires et des artisans-commerçants sont plus représentées dans la commune, à l'inverse de la catégorie des ouvriers et des retraités.

Comparaison de la répartition des catégories socioprofessionnelles en 1999 dans la population de 15 ans et plus



3.6. Les relations Domicile-Travail

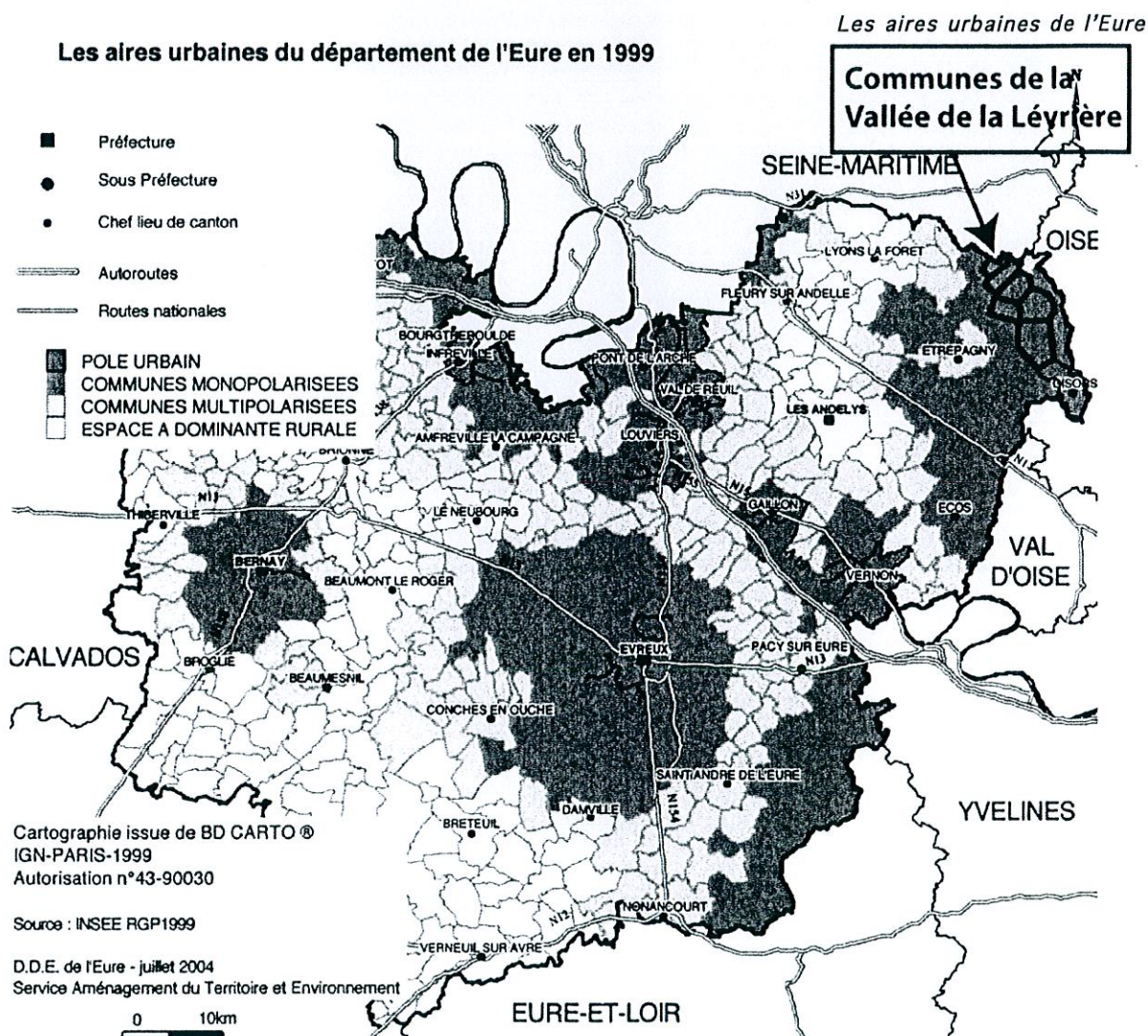
La fonction résidentielle de la commune se renforce

La commune a surtout une vocation résidentielle, puisqu'en 1999 seuls 41 habitants, sur 220 actifs occupés, y travaillent (soit 18 % des actifs occupés contre 26 % en 1990).

Au total, 179 personnes travaillent en dehors de la commune en 1999, dont beaucoup travaillent en dehors du département : 5% des actifs travaillent en Seine-Maritime, 42% hors de la Région (12% pour l'Oise, 30% en Ile-de-France).

L'Aire Urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par une couronne périurbaine formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente, ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

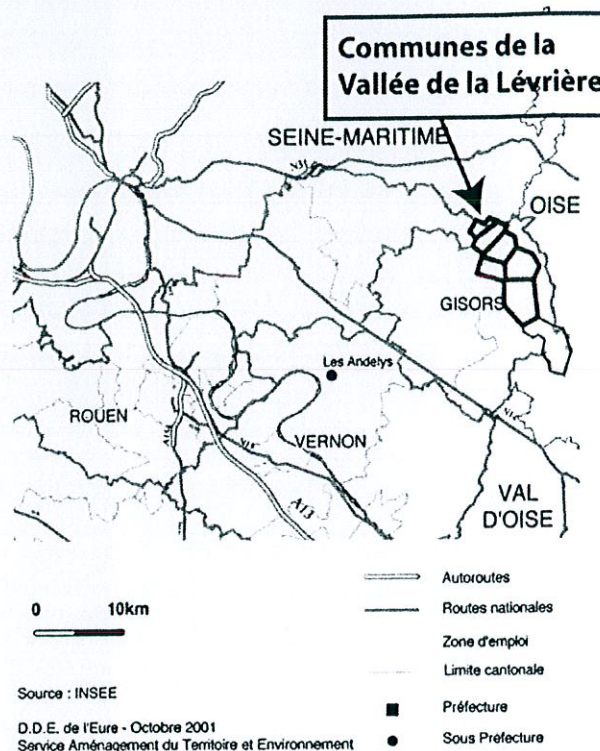
La commune appartient à l'Aire Urbaine d'Ile-de-France.



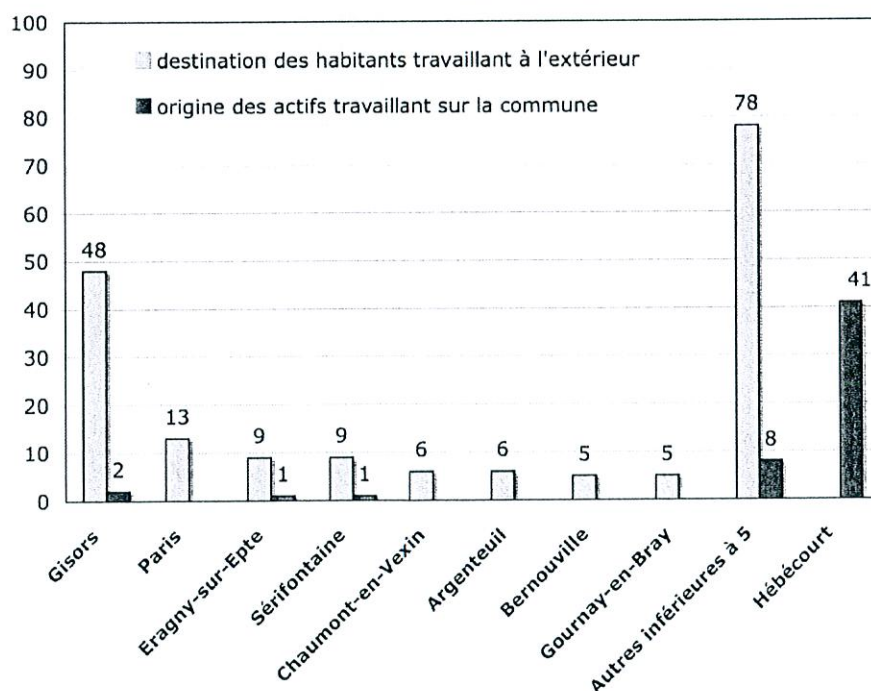
La zone d'emploi de la commune :

Dans le département de l'Eure, c'est surtout la zone d'emploi de Gisors qui attire les actifs domiciliés à Hébécourt (29 % des actifs travaillent dans le reste du canton de Gisors).

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales, et le plus souvent les limites cantonales (et donc a fortiori départementales).



Les navettes domicile-travail en 1999



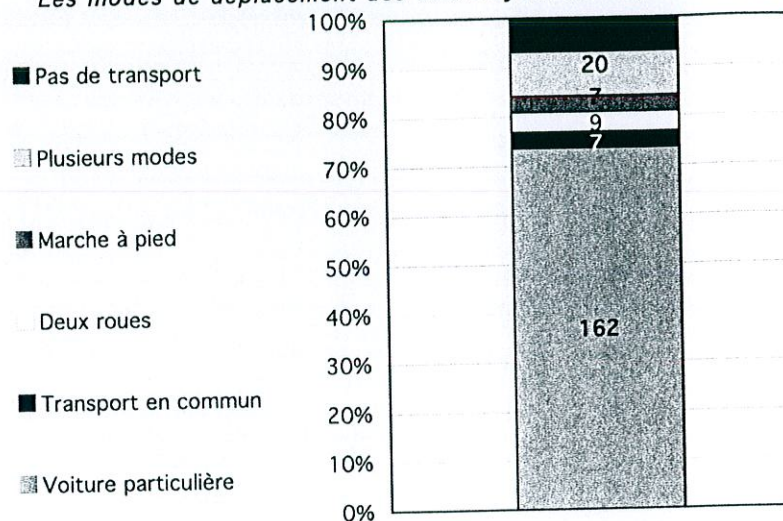
Vallée de la Lévrière

Les résidents actifs domiciliés dans la Vallée de la Lévrière sont principalement attirés par le bassin d'emploi de Gisors, exception faite de Martagny qui est sous l'influence de Gournay-en-Bray. La proximité de la région parisienne induit également que de nombreux actifs habitent dans la vallée. La commune de Hébécourt se situe donc dans cette aire d'influence.

Les modes de déplacement des actifs

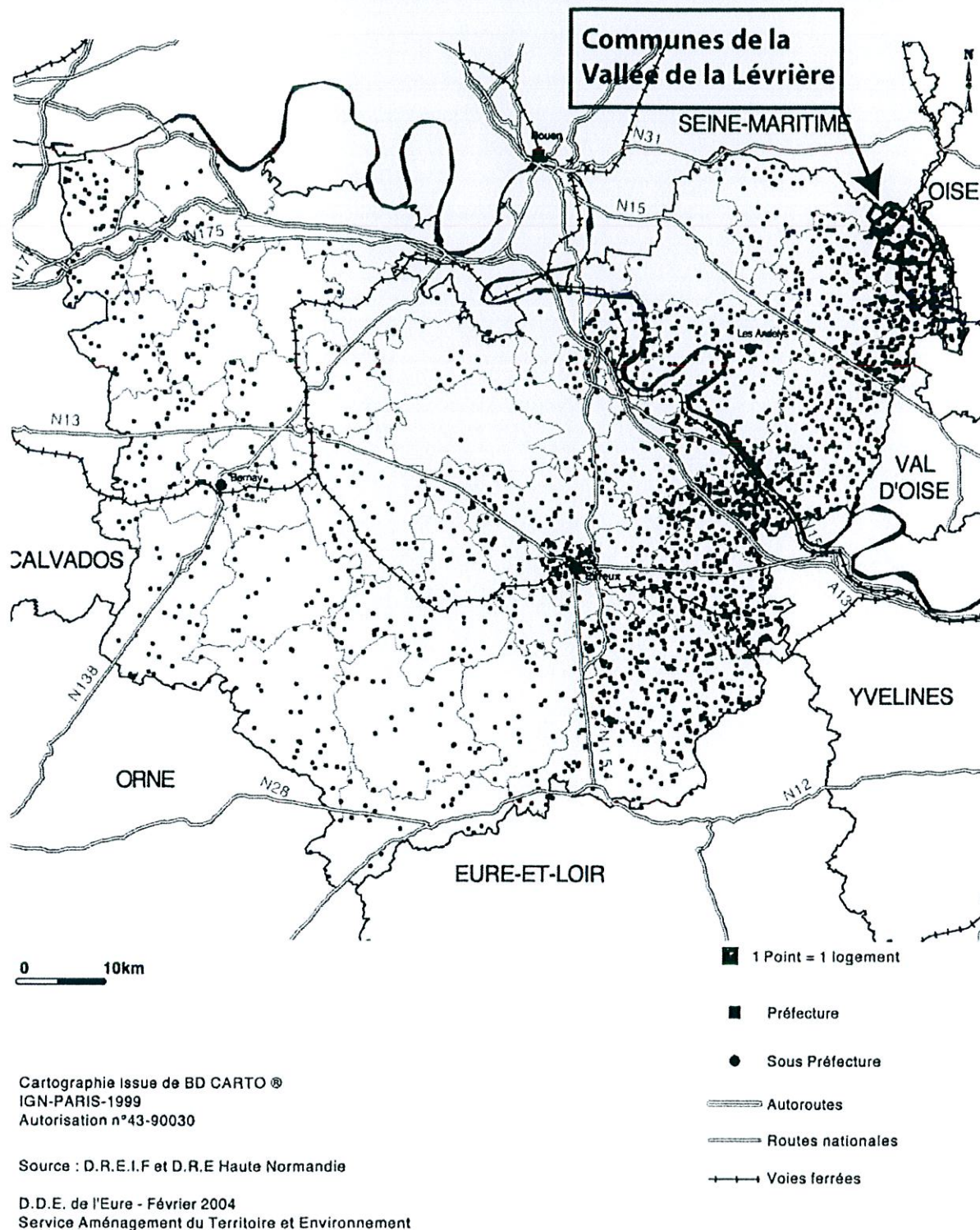
Les principaux lieux d'emploi se situent à Gisors et en région parisienne ou dans d'autres départements limitrophes. De ce fait, la quasi totalité des actifs utilise un véhicule motorisé pour se déplacer.

Les modes de déplacement des actifs ayant un emploi en 1999



3.7 La Mobilité résidentielle

Les logements individuels purs construits par les Franciliens entre 1990 et 2003



La Vallée attire des résidents franciliens

La grande majorité des communes attirent des résidents venus d'Ile-de-France. Gisors est également une ville d'échange de population pour Hébecourt, St-Denis-le-Ferment, Mainneville et Mesnil-sous-Vienne.

Des départs vers les départements et communes voisines

Les départements de l'Eure, de l'Oise et de la Seine-Maritime constituent la troisième aire d'échange concernant les mobilités résidentielles. Ces échanges sont plutôt en défaveur de la Vallée.

La commune attire en particulier les Franciliens

L'enquête annuelle de recensement 2004 montre que, sur 514 personnes âgées de plus de 5 ans, 63% étaient déjà présentes en 1999 et 73,5% étaient dans la même région. En revanche, 26,5 % des personnes habitaient une autre région ou à l'étranger.

Selon l'enquête « mobilités lieu de résidence – résidence antérieure », 1999 de l'Insee, plus de 40 personnes désormais domiciliées à Hébecourt viennent de la région parisienne, et 33 habitants résidaient à Gisors auparavant.

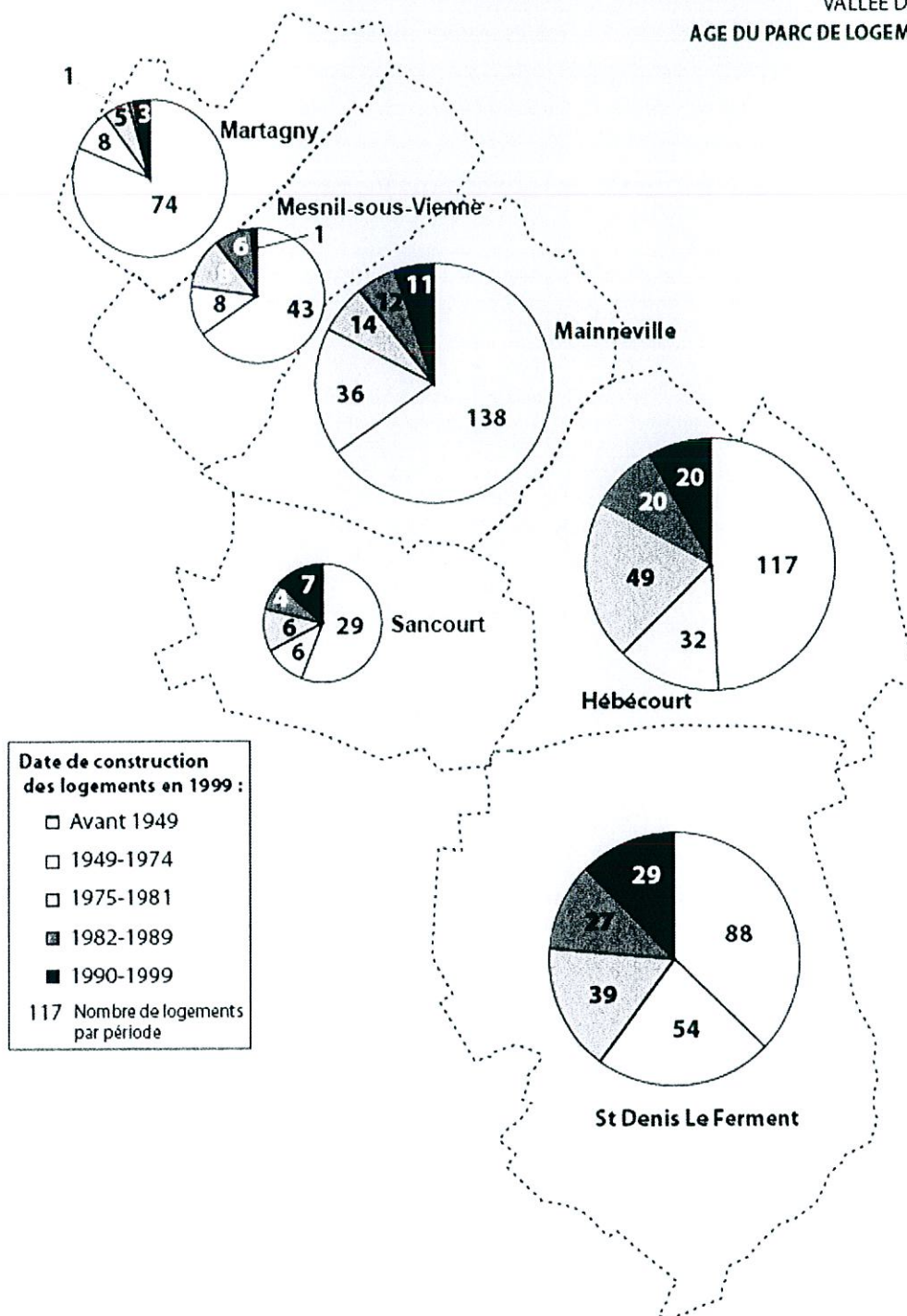
3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques

- Augmentation de la population dans toutes les communes depuis 1990.
- Importance du solde migratoire dans le développement des communes
- Vieillesse de la population, surtout marqué par une forte augmentation des classes d'âge 40/59 ans
- Diminution de la taille des ménages
- Présence de plus en plus importante des professions intermédiaires, des employés et des retraités.
- Baisse de la part des agriculteurs dans la population active.
- Les communes sont attractives sur le plan résidentiel notamment pour les Franciliens.

4. LE LOGEMENT

Date d'achèvement des logements des communes de la Lévrière

VALLÉE DE LA LÉVRIÈRE
AGE DU PARC DE LOGEMENTS EN 1999
SOURCE : INSEE, RGP 99



Vallée de la Lévrière : un faible étalement urbain

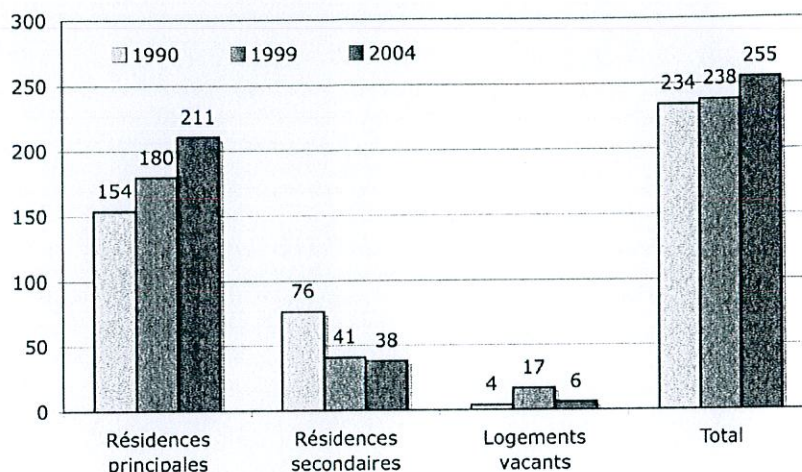
Le bâti est concentré. Une grande partie des résidences a été construite avant 1949. Dans l'ensemble, le rythme de construction s'est ralenti entre 1989 et 1999. Plusieurs résidences secondaires sont reconverties en résidences principales.

4.1. Composition du parc de logements de la commune

Le parc comprend **255 logements en 2004** contre 238 en 1999. En 1999, la moitié des logements datait d'avant 1949.

En augmentation, les résidences principales représentent plus de 82 % du parc de logements en 2004, soit 211 logements. La proportion de résidences secondaires (38 en 2004), de l'ordre de 15% en 2004, diminue progressivement, notamment du fait de la reconversion de résidences secondaires en résidences principales.

Évolution de la composition du parc de logement entre 1990 et 2004



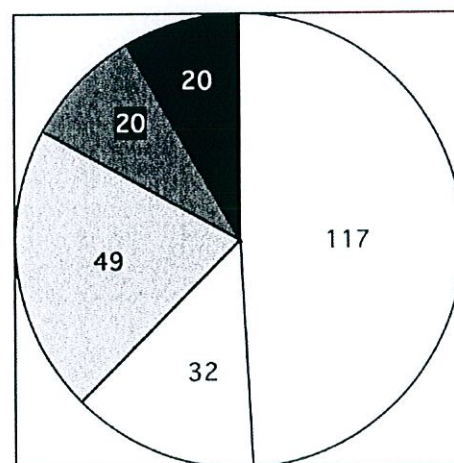
4.2. Les rythmes de construction

Le rythme de construction, très fort entre 1975 et 1981 avec 7 logements construits par an, s'est ralenti dans les deux dernières décennies pour atteindre une moyenne de 2 logements par an entre 1990 et 1999.

Le nombre de logements vacants, après avoir augmenté entre 1990 et 1999, est de nouveau en baisse. Cela peut correspondre à la remise sur le marché de logements, compris dans la croissance du nombre de résidences principales.

Le tableau suivant prend en compte les données portant sur la date d'achèvement des constructions issues des recensements de l'INSEE, ainsi que le nombre de constructions neuves de logements recensées par la commune pour les années 2000 à 2004.

Avant 1949
1949-1974
1975-1981
1982-1989
1990-1999



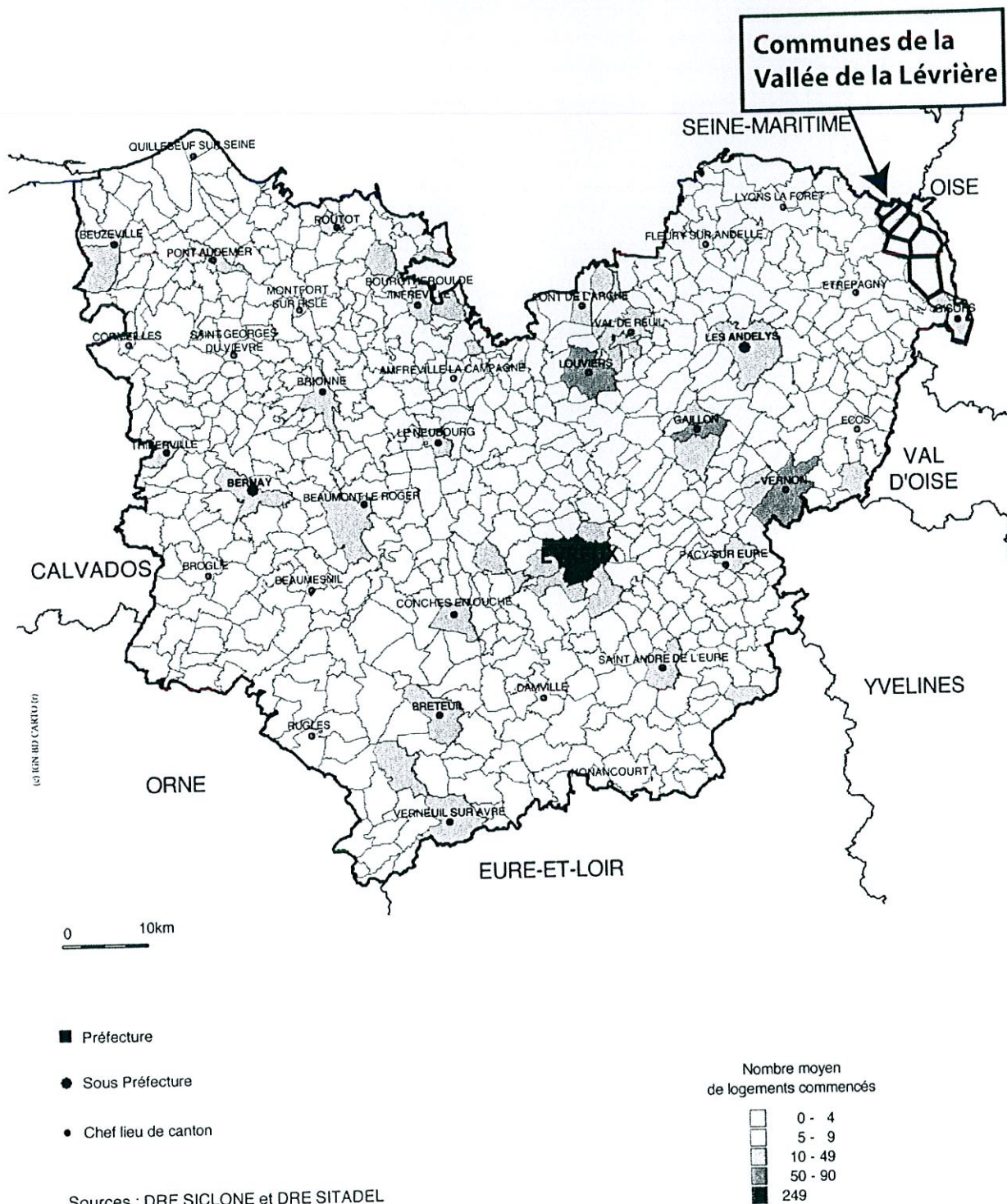
*ci-dessus : Époque d'achèvement des logements
(en nombre) en 1999 dans la commune :*

Évolution des rythmes de constructions dans la commune (1949-2004) :

Entre 2000 et 2004, 11 autorisations de construire ont été enregistrées à la mairie (source : mairie d'Hébécourt), ce qui équivaut à un rythme de construction de 2,2 logements par an. Cependant, depuis 2002 leur nombre a diminué.

Ci contre : Rythmes de constructions dans l'Eure (1994-2002)

1949-1974	1,3 logements par an
1975-1981	7 logements par an
1982-1989	2,5 logements par an
1990-1999	2 logements par an
2000-2004	2,2 logements par an



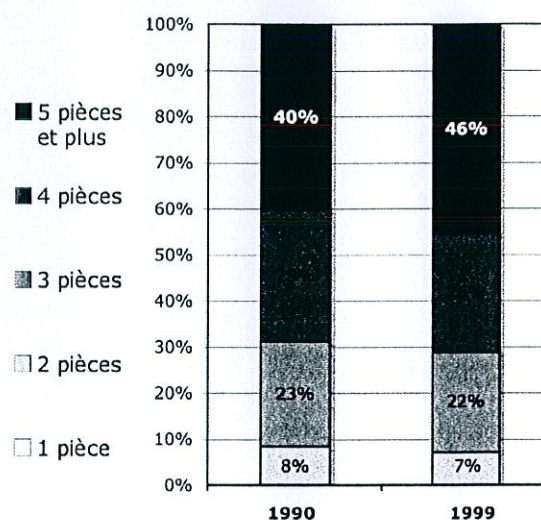
4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales

L'habitat est composé quasi-exclusivement de **maisons individuelles**. Le statut d'occupation majoritaire est la **propriété**, concernant plus de 85 % du parc de résidences principales en 2004, soit 181 logements.

Le nombre de **logements en location** passe de 20 à 25 entre 1999 et 2004, mais comptait 30 logements locatifs en 1990.

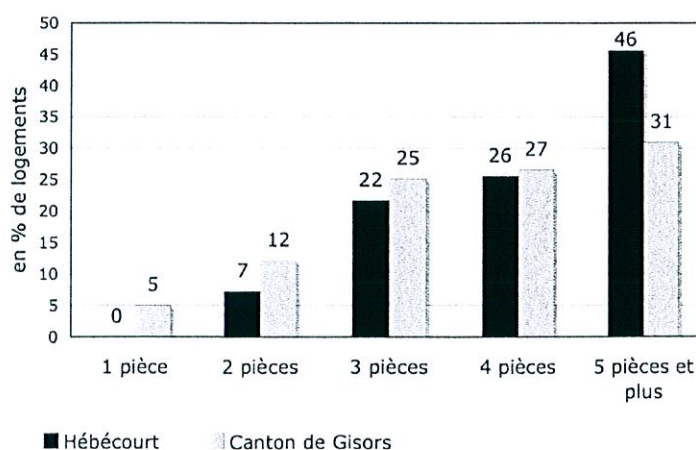
La taille moyenne des résidences principales augmente régulièrement. Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,7 pièces en 2004. En effet, les logements construits sont des maisons individuelles plutôt de grande taille. Les 4 pièces et plus concernent près de 80% des résidences principales en 2004 (72% en 1999).

Répartition des résidences principales selon leur taille en 1990 et 1999



En 1999, la commune d'Hébecourt, en raison du grand nombre de maisons individuelles, se différencie de la moyenne cantonale par une très forte proportion des logements de 5 pièces et plus. En outre, elle ne compte aucun logement d'une pièce.

Les résidences principales selon leur taille dans le canton et la commune en 1999



4.4. Synthèse sur le parc de logements

- Quasi-absence voir absence de logements collectifs et de logements sociaux dans ces communes.
- Renforcement du poids des résidences principales dans le parc de logements
- Rythmes de construction en accélération

5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les communes d'Hébécourt, Mainneville, Martagny, Mesnil-sous-Vienne, Sancourt et St-Denis-le-Ferment sont des **communes rurales**, où l'agriculture occupe la place prépondérante des activités du territoire. Leur vocation résidentielle est la fonction secondaire du territoire. Elles accueillent malgré tout quelques entreprises et artisans tournés vers le service.

5.1. L'activité agricole dans la commune

La Surface Agricole Utile de la commune représente 621 hectares, soit 82 % du territoire communal. (source : enquête agricole de la Chambre d'agriculture, septembre 2004).

On compte en 2006, **13 exploitations agricoles** qui utilisent des terres communales, dont :

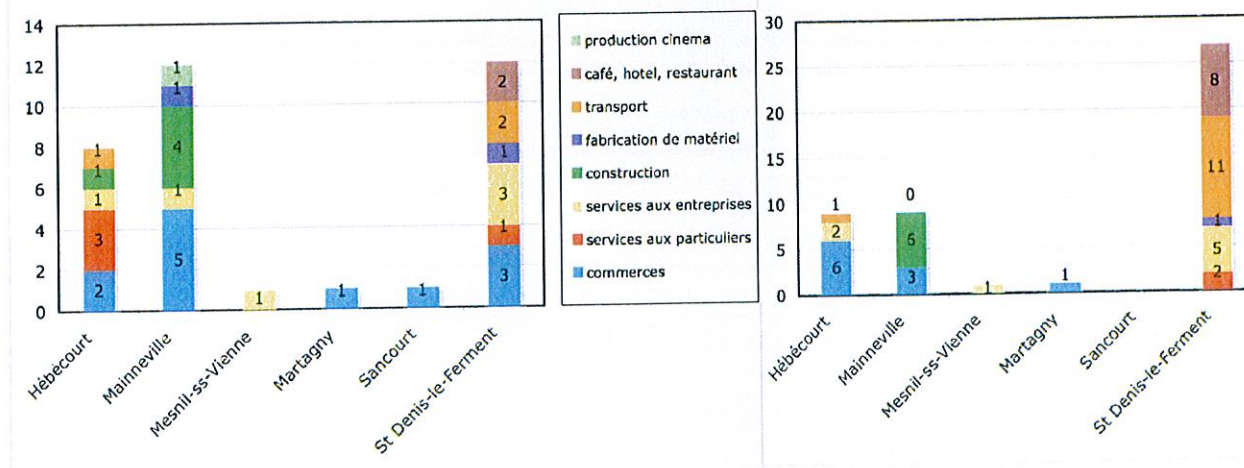
- 4 exploitations avec vaches allaitantes,
- 1 exploitation avec des chevaux
- 1 exploitation avec des ovins,
- 1 exploitation avec un verger de pommiers à couteau et vente à la ferme,
- 6 exploitations en polyculture et céréales.

Parmi ces 13 exploitations agricoles, 8 possèdent leur siège sur le territoire d'Hébécourt.

5.2. Les entreprises de la vallée de la Lévrière

Les entreprises et les salariés selon les secteurs d'activité

Source : fichier des entreprises de la CCI de l'Eure, au 8/09/2005



5.3. Les Zones d'activité dans le canton de Gisors

La Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure a établi un observatoire des superficies déterminées selon chaque type de zone des Plans Locaux d'Urbanisme.

D'après cet observatoire, dans le canton de Gisors, 6 communes disposent d'un PLU approuvé. Les superficies prévues en zones d'activités (en hectares) sont les suivantes :

Communes	Zones urbaines (en Ha)	Zones naturelles à urbaniser (en ha)
Bernouville	5	8,8
Bézu-Saint-Éloi	15,9	0
Gisors	46,45	11,7
Neaufles-Saint-Martin	0	18
Vesly	0	7
TOTAL	67,35	45,5

Source : zonage POS/PLU avril 2005

L'observatoire des zones d'activités de Haute-Normandie a recensé 3 zones d'activités situées à Gisors même :

- ZI de Gisors
- Lotissement industriel
- ZAC du mont de Magny.

Leurs surfaces totalisent 43,10 hectares autorisés dont 8,3 sont disponibles et équipés et 5 non équipés. (Source: DRE-OZA HN2003)

5.4. Les équipements, les services et la vie locale dans les communes

A. Les réseaux :

EQUIPEMENTS DANS LA VALLEE :

- Une station de surpression (changement en 2006) à Mainneville
- un château d'eau à Mainneville et Hébecourt

EQUIPEMENT PAR COMMUNE :

- **Mainneville** : Les réseaux peuvent s'avérer insuffisants dans le cadre du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager leur renforcement.
Actuellement, le réseau d'adduction d'eau potable ne permet pas l'accueil de nouvelles habitations dans les hameaux et représente un coût important pour la commune. Le bouclage du réseau entre les Bulletins, les Cailletots et le bourg est envisagé.
Le problème se pose également pour la desserte en électricité des Cailletots.
- **Martagny** : Le réseau électrique de la commune peut s'avérer insuffisant dans le cas du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager leur renforcement.
- **Mesnil-sous-Vienne** : Le réseau électrique de la commune peut s'avérer insuffisant dans le cas du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager leur renforcement.
- **Sancourt** : Le réseau électrique de la commune peut s'avérer insuffisant dans le cas du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager son renforcement.

B. Les équipements publics de la vallée :

Certains équipements sont partagés par les communes de la Lévrière, comme le bureau de Poste. D'autres sont propres à chaque commune.(salle des Fêtes).

- 1 mairie dans chaque commune
- Les écoles : Hébécourt (3 classes), Mainneville (5 classes et cantine scolaire), St-Denis-le-Ferment
- Bureau de Poste : Mainneville
- Salles des fêtes : Hébécourt, Mainneville, St-Denis-le-Ferment, Sancourt (salle d'école reconvertie en salle communale)
- Une déchetterie : Hébécourt

C. Les équipements privés dans la vallée :

- Ball Trap à St-Denis-le-Ferment
- Centre équestre : St-Denis-le-Ferment
- Pisciculture : St-Denis-le-Ferment (projet de développement en cours)
Un projet d'activités ludiques est envisagé pour la pisciculture de St-Denis-le-Ferment. Ce projet comprendra des hébergements. Un premier permis de construire groupé a été déposé à cet effet.
- Chambres d'hôtes à St-Denis-le-Ferment et Mainneville
-

D. Les services à la population :

Une association d'Aide à Domicile assure une aide aux personnes âgées des communes. (Président M. Dupuy, Maire de Sancourt)

E. Le lieu de scolarisation des enfants dans les communes de la Lévrière :

Il y a trois syndicats intercommunaux concernant les communes de la vallée :

- Syndicat de Regroupement Pédagogique de Mainneville (6 communes, Président O. Blanchard)
- Syndicat de Regroupement Pédagogique de St-Denis-le-Ferment (avec Heudicourt)
- SIVOS des Deux Vallées (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire, Neuf Marché)

	Lieu de scolarisation			
	<i>Classes maternelles</i>	<i>Classes primaires</i>	<i>Collège</i>	<i>Lycée</i>
Hébécourt	Hébécourt	Mainneville	Gisors	Gisors, Les Andelys, Beauvais
Mainneville	Hébécourt	Mainneville	Gisors	Gisors, Les Andelys-Beauvais.
Martagny	Neuf Marché (Seine-Maritime)	St-Pierre-es- Champs (Oise)	Gournay-en-Bray (Seine-Maritime), Etrépagny	Forges-les-Eaux (Seine- Maritime), Gisors, Les Andelys-Beauvais
Mesnil-sous- Vienne	Hébécourt	Mainneville	Etrépagny	Gisors, Les Andelys- Beauvais.
Sancourt	Hébécourt	Mainneville	Gisors	Gisors, Les Andelys- Beauvais.
St-Denis-le- Ferment	A préciser	A préciser	Gisors	Gisors, Les Andelys- Beauvais.

Source : données recueillies auprès des communes et de la carte scolaire de l'Eure (au 25/04/2005)

F. Les transports collectifs :

- Le transport scolaire

Le transport scolaire des élèves des communes de la vallée est assuré par le STSG de Gournay-en-Bray (Syndicat de Transport Scolaire, Président Christian Ducrocq, Molagnies)

- Liaisons ferroviaires

La **gare de Gisors** est le point d'ancrage en matière de transport ferroviaire pour les voyageurs. Les liaisons avec l'Ile-de-France y sont assurées pour les communes du plateau de Lyons, et les cantons de Gisors et Etrépigny (Gisors / St Lazare, 1 heure).

G. La vie associative dans les communes

Les associations actives en Janvier 2006 :

Martagny :

- ASALF Association de Sauvegarde de la Lévière

Hébécourt :

- Comité des Fêtes
- Entraide d'Hébécourt
- Association des Anciens Combattants

Mainneville

- Comité des fêtes
- Club des anciens
- Association Familiale Intercommunale « Les Farfadets »

Mesnil-sous-Vienne :

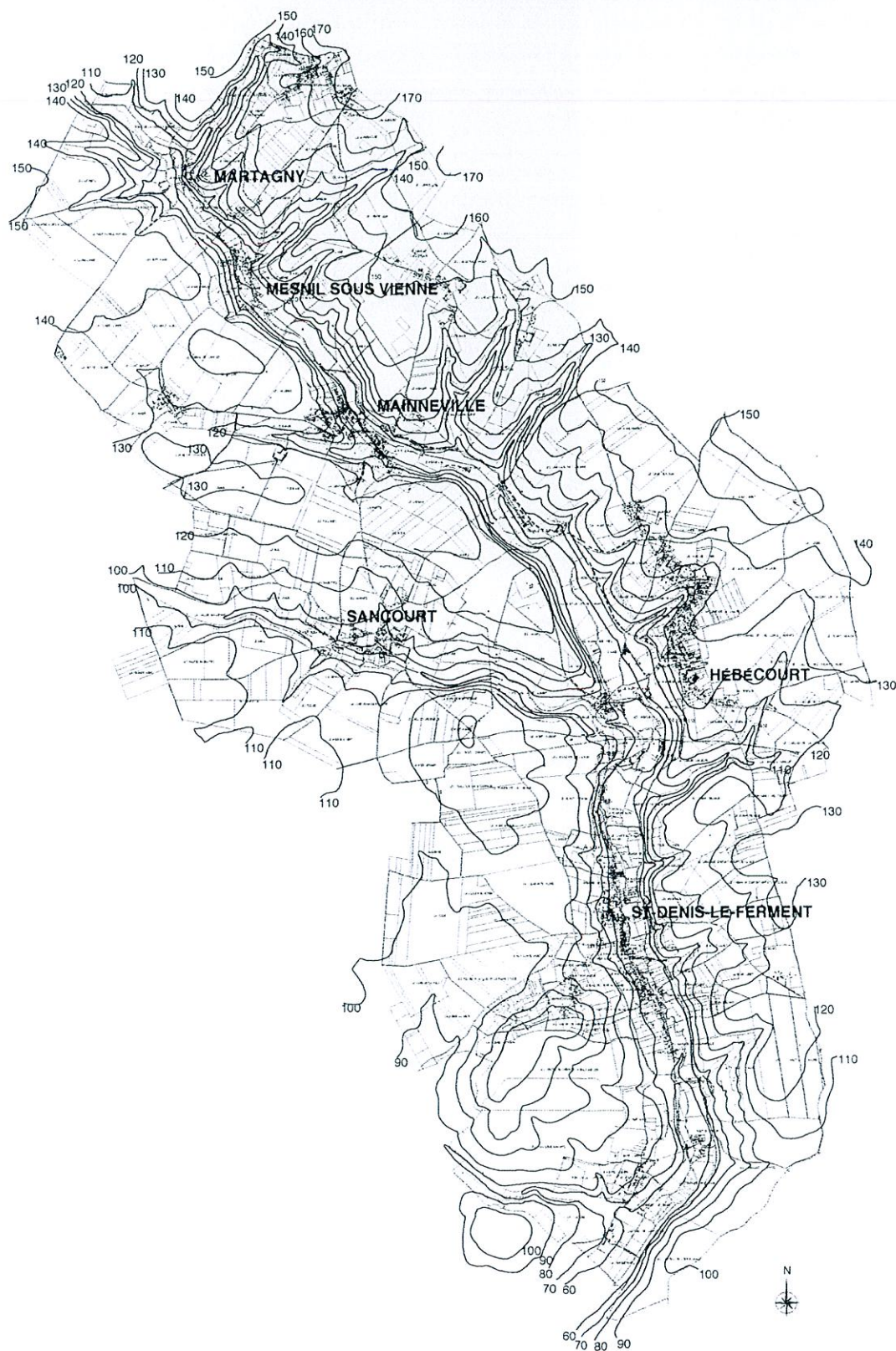
- Association des Amis de Mesnil-sous-Vienne

St-Denis-le-Ferment

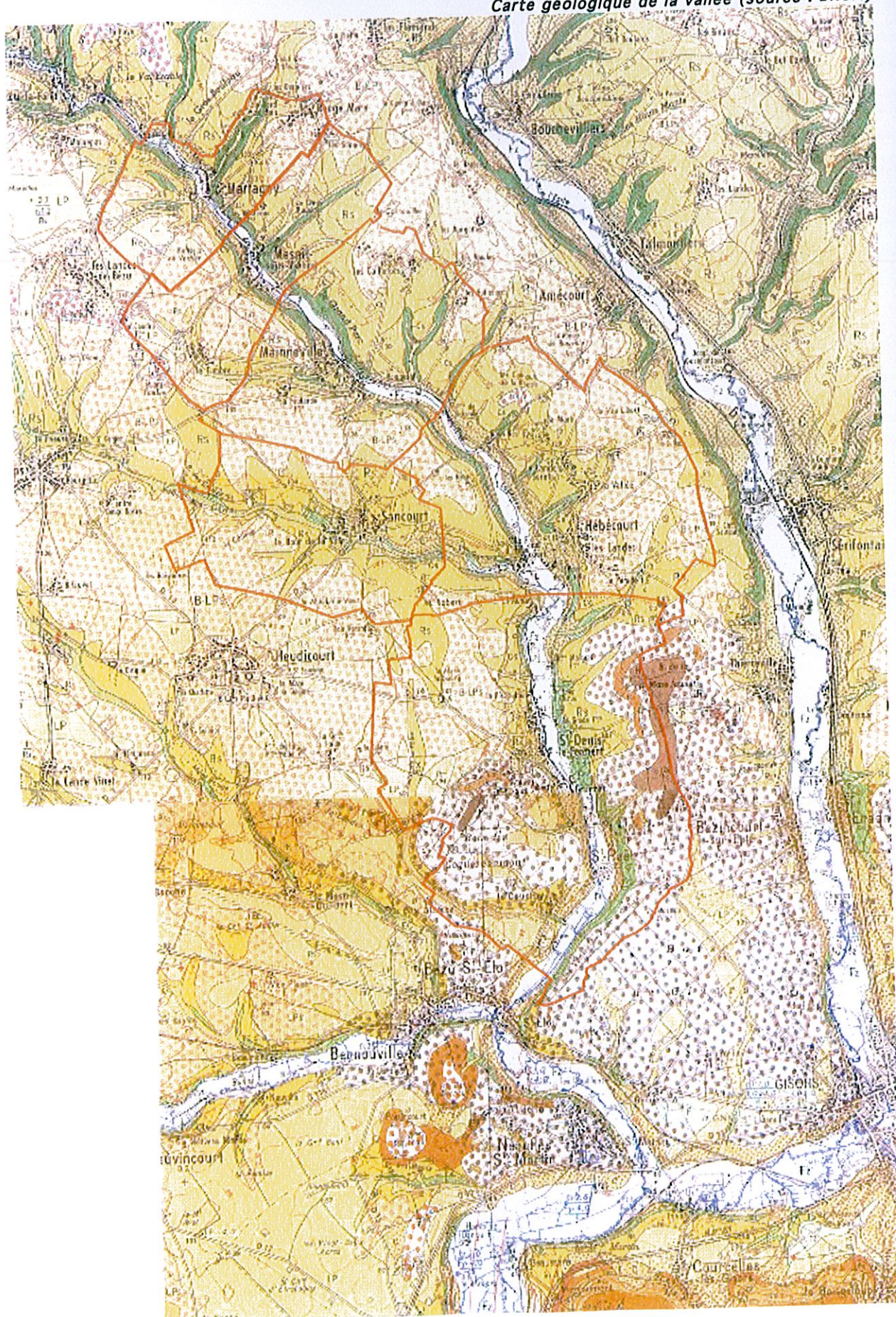
- Regroupement actif
- Ensemble pour l'avenir du village
- Comité des fêtes

I.B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET PAYSAGER DE LA VALLEE



Carte géologique de la vallée (source : BRGM)



1.1. Topographie

L'ensemble formé par les communes de la Lévrière est constitué d'un plateau largement entaillé par la vallée de la rivière la Lévrière. Le relief est vallonné : un mouvement de flexure s'est opéré dans la direction Nord Ouest/Sud Est créant ainsi une série de talwegs perpendiculaires à la vallée de la Lévrière. Les altitudes observées varient de 70 à 160 m environ.

1.2. Géologie de la vallée

Le relevé géologique du territoire des différentes communes est caractéristique des espaces vallonnés : on **observe divers affleurements rocheux**.

On note tout d'abord la présence d'affleurements rocheux datant du crétacé supérieur tout au long de la vallée de la Lévrière et des talwegs. Ces formations sont constituées par la craie du Santonien et la craie du campanien. Cette dernière roche occupe de très petites emprises spatiales.

La vallée de la Lévrière présente une formation géologique assez homogène qui s'organise à partir du cours d'eau. Toutefois, on distingue quelques spécificités sur la commune de Saint-Denis-le-Ferment où l'on trouve la présence de formation uniquement sur cet espace. À titre d'exemple, on pourra citer les galets résiduels, les formations résiduelles à silex...



C5. Santonien (50 à 60m). Cette craie est généralement blanche et tendre, mais la base est localement indurée avec des bancs épais de quelques décimètres. On compte de nombreux silex, majoritairement petits, parfois moyens avec une forme en rognon, un peu tuberculée.



C6. Campanien (50 à 80m). La craie campanienne est également blanche et tendre. Elle est constituée de fins granules rouille d'oxyde de fer disséminés. Les silex présents au niveau de ces affleurements rocheux sont petits, noirs, en rognons ou un peu tuberculés.

Sur la commune de St-Denis-le-Ferment on peut relever des traces, bien que très réduites, du tertiaire par la présence d'argile de l'Ypresien.



E3. Yprésien inférieur. Sables et galets, poudingues à *Cyrena cuneiformis*, *Tympanotonos funatus* et empreintes de bois fossiles, argiles.

L'ensemble de la zone est fortement concernés par l'existence de formations résiduelles. Celles-ci se situent le long des cours d'eau et en particulier de la Lévrière. On observe 3 types d'affleurements rocheux : les galets résiduels du Thanétion au sud de la commune de St-Denis-le-Ferment, des cailloutis des régions de Gisors et de Mesnil-Verclives au niveau de la Mare Jauvet (commune de Saint-Denis-le-Ferment) et des formations à silex solifluée sur les pentes dans une large mesure, silex inclus dans une matrice argilo-sableuse.



Re2. Galets résiduels issus du Thénétion. Ces affleurements correspondent à une formation de nombreux galets de silex à façonnage marin. Les galets ont une taille très variable : la fraction du centimètre à plus de 20 cm. Leur forme est diverse : gros galets ovales ou "céphaliques", galets moyens à formes bicornues et galets centimétriques rappelant les galets avellanaires mais avec des formes beaucoup plus régulières.



RIII-IV. Cailloutis des régions de Gisors et de Mesnil-Verclives. Dans ces affleurements, on observe divers cailloutis de silex dans une matrice de sable mal classé, fin à grossier, accompagné de nombreux éclats de silex.



RS. Formation à silex solifluée sur les pentes dans une large mesure, silex inclus dans une matrice argilo-sableuse. Cette formation provient de la dissolution de la craie et de l'accumulation sur place des silex résiduels. Elle est composée essentiellement de silex souvent fragmentés par le gel à sa partie supérieure. Cette formation est souvent de couleur blanche en surface et brun au centre.

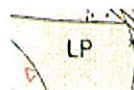
La vallée de la Lévrière est également bordée de colluvions de versants. On retrouve deux types de colluvions : des colluvions alimentées essentiellement par les cailloutis de Gisors au sud de la vallée au niveau de St-Denis-le-Ferment et des colluvions indifférenciés le long du cours d'eau.



CR III-IV. Colluvions alimentées essentiellement par les cailloutis de Gisors. Galets et silex fragmentés, matrice de limon argileux et sableux.



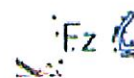
C. Colluvions indifférenciées. Limons, sables, argiles, fragments de silex et de craie. Cette formation est mise en place par ruissellement et solifluxion, essentiellement au quaternaire. Enfin, on observe la formation de complexe de limons en bordure de formation résiduelle à silex. Ces deux formations occupent une emprise spatiale. On distingue : les limons indifférenciés sur substrat non différencié et des biefs et limons à silex.



LP. Limons indifférenciés. Ils sont le résultat de dépôts éoliens. Ils existent en recouvrement des plateaux mais aussi sur les pentes de certains versants protégés des vents dominants.



B-LPS. Biefs et limons à silex. Silex fragmentés dans une matrice principalement argilo-sableuse ou limoneuse. Cet ensemble correspond à des formations différentes : les biefs et les limons à silex. Les biefs sont des roches de couleur brune en profondeur et grise dans leur partie superficielle qui est également dérubiée. Les biefs occupent la partie supérieure des versants à faible pente, orientés vers l'ouest ou le sud. Les limons quant à eux correspondent à un ensemble composite : des limons à silex, des limons anciens ou récents, des colluvions limoneuses.



Fz. Alluvions modernes. Formations qui tapissent le fond des vallées actuelles et correspondent à l'extension des plus grandes crues. Elles forment la plaine alluviale récente.

1.3. Hydrologie

La Lévrière est un petit cours d'eau d'une longueur de 15 kms environ. Il s'agit d'un affluent de l'Epte et il se jette dans cette dernière au niveau de la ville de Gisors. Elle parcourt les communes de la vallée, hormis Sancourt, qui est située sur la vallée Gautier.

1.4. Sols et végétations

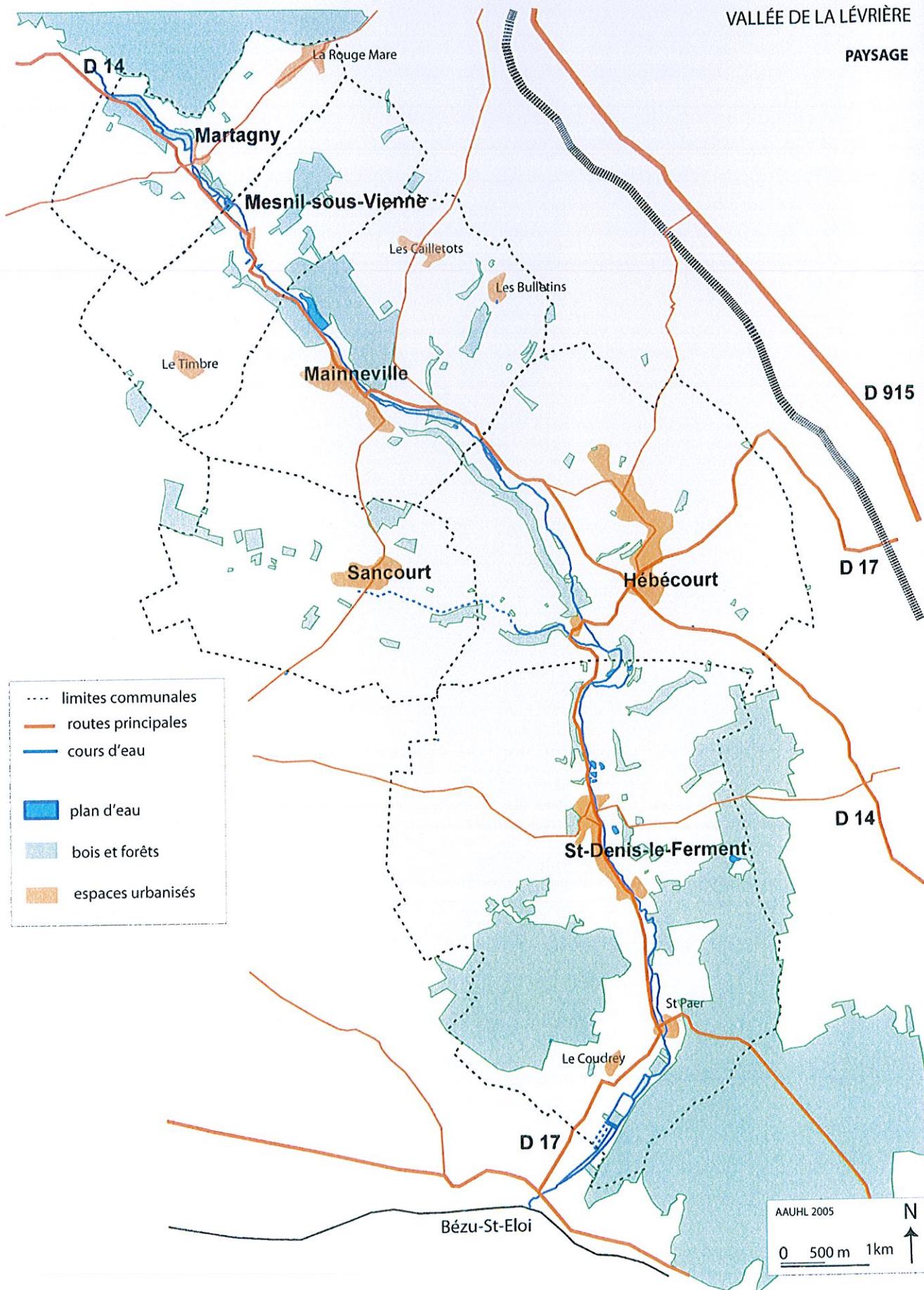
Sur le plan paysager et naturel, le territoire de la vallée se situe entre le Pays de Bray au Nord Est, la Forêt de Lyons au Nord Ouest : il fait partie du Vexin Normand. La diversité écologique se manifeste surtout au niveau des vallons secs et des vallées, par le contact de substrats géologiques différents : plateaux limoneux, rebord argileux, pente crayeuse, colluvions.

Les formations végétales que l'on retrouve sont :

- Les bois, conduits en futaie (forêt domaniale de Lyons), en taillis et taillis sous futaie (forêt privée et communale)
- Les formations pré-forestières buissonnantes et les haies peu répandues dans cette région non bocagère. Les haies sont essentiellement localisées à proximité des villages.
- Les formations herbacées denses (prairies pâturées, pelouses),
- Sur les plateaux, les cultures céréalières, betteravières, activités dominantes de la région.

VALLÉE DE LA LÉVRIÈRE

PAYSAGE



1.5. Étude paysagère de la vallée

Cf. Annexe au PLU n°5.0 : l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme de la Lévrière a donné lieu en octobre 2005 à une étude réalisée par un paysagiste DPLG.. Cette dernière est annexée au présent document de diagnostic. Elle montre comment s'organisent les pleins et les vides formés par les prairies, zones boisées et enfrichement, autour de la rivière.

« Depuis les plateaux agricoles, on perçoit bien l'encaissement de la vallée. On sent le foisonnement d'une végétation qui émerge ainsi que les villages, sans pour autant obstruer le passage de la vue au dessus d'elle. Sa présence dans le paysage est ainsi d'une grande discrétion. C'est une vallée secrète, qui ne se livre pas facilement à la vue. »

« Par pleins et vides sont désignés les espaces bâtis et boisés d'une part, et les vastes domaines céréaliers et pâtures d'autre part. On voit comment les grandes masses «pleines» viennent s'accrocher au relief, tandis que l'agriculture occupe les grands plateaux où l'horizon se dégage à perte de vue. Les champs viennent aujourd'hui jusqu'au cœur de la vallée, où l'on perçoit bien ces «appels» visuels, qui mettent en évidence les courbes, le modelé d'une géographie particulière. La forme des vallons, des creux, des buttes et de la vallée de la Lévrière elle-même, est ainsi révélée par l'entretien des herbages, ou par la mise en culture. »

Dangers observés :

- « Les pleins augmentent, et se concentrent au coeur de la vallée. La végétation et les constructions s'y développent spontanément, et ferment la vallée. C'est au détriment des espaces vides accessibles à tous par la vue (champs et pâturages), qui donnent l'image du paysage rural normand à sauvegarder. »
- « L'enfrichement et la fermeture progressive déjà amorcés depuis plus d'une dizaine d'année et qui continuent de gagner du terrain. La richesse écologique en dépend, la qualité du paysage et l'identité de la vallée également. »
- « La haie vive n'est plus rabattue et taillée pour que l'on puisse percevoir l'ensemble des paysages. Les arbres peuvent ainsi s'y développer. Elle est souvent remplacée par des thuyas. Les vergers ne sont plus entretenus et disparaissent progressivement. »

1.6. Le paysage bâti dans la vallée

La formation des villages de la vallée

« On voit clairement le contact à la rivière, et l'adossement au relief : à la fois proche de l'eau et situés sur la pente. Les villages profitent ainsi aisément d'une bonne exposition au soleil par le contact d'une des façades sur l'espace public (la rue, la place...) et aussi la Lévrière qui constitue un véritable espace de vie public avec ses chemins, ses lavoirs...

Les habitations sont regroupées et forment les espaces publics. Cette proximité offre la solidarité nécessaire au fonctionnement de la commune. »

À propos des CD 17 et 14, qui longent la Lévrière :

« Cette route est l'outil principal à travers lequel on découvre les paysages de la vallée. Mais c'est aussi le moteur principal du développement urbain. De ce fait, les qualités du paysage se banalisent. À chaque nouvelle construction qui s'implante tout le long, c'est l'espace qui se ferme de part et d'autre. Cette privatisation des bords de route et du fond de vallée, nous prive de l'accès visuel et physique de la Lévrière. L'ouverture sur le territoire est obstruée progressivement, et forme un couloir monotone et dangereux (car la vitesse des véhicules s'en trouve décuplée). »

Dangers observés :

« Le développement actuel tend à la fermeture de l'espace et à sa banalisation. Le long de la voie s'étire les extensions, loin du centre historique. La dilatation des villes est d'autant plus forte que l'espacement des maisons entre elles est grand (une habitation pour 1200m²).

Ces nouvelles constructions s'accompagnent de leurs fameuses clôtures qui ferment la perception du paysage alentour. La construction en zone de prairies humides pâturées apparaît comme une fermeture dommageable au regard de la biodiversité et de la préservation du patrimoine paysager.

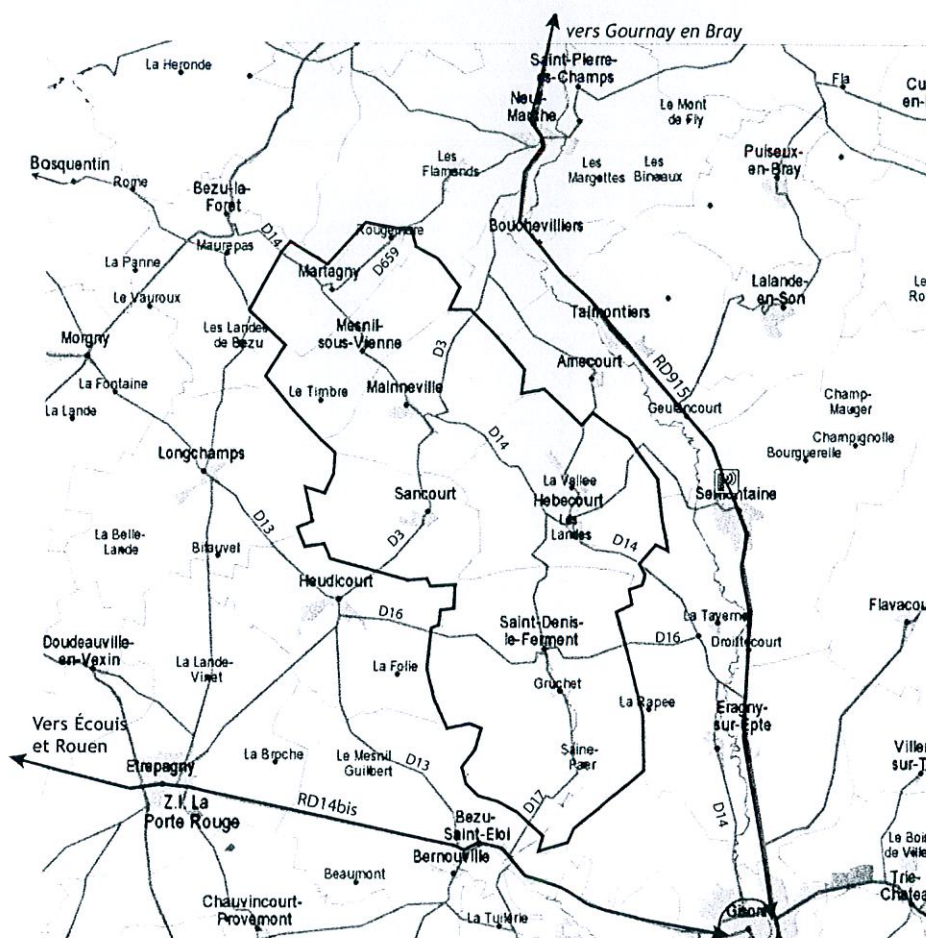
En effet le risque, c'est la construction tout le long de la Lévrière puisque l'eau apporte un plus au cadre de vie. C'est bien parce que ces parcelles, près de l'eau, ont beaucoup de valeur qu'il faut les préserver de l'urbanisation.

L'autre danger du point de vue des perceptions du paysage, c'est l'impact des constructions sur les Crêtes. Le savoir bâtir qui fait l'identité de la vallée, c'est justement cet entre-deux, cette juste mesure à l'eau et aux horizons qui doit être gardée de toute privatisation pour l'intérêt commun. »

1.7. La desserte routière de la vallée :

Le territoire de la vallée de la Lévrière est desservi par plusieurs routes départementales :

- le CD 14 correspond à la route du fond de vallée et permet de relier Gisors à Bézu-la-Forêt
- le CD 3 est une route transversale très empruntée, raccourci pour se rendre de Gournay-en-Bray à Etrépagny. Il traverse les communes de Sancourt et Mainneville.
- le CD 17 constitue également une route de fond de vallée et relie Bézu-St-Eloi à Hébécourt, en traversant le village de St-Denis-le-Ferment.
- le CD 16 est une autre route transversale (passant par St-Denis-le-Ferment) reliant Heudicourt au CD 14 vers la RD 915



La vallée de la Lévrière présente également de nombreux sentes et chemins piétonniers ruraux, qui parcourent à la fois le fond de vallée, en longeant parfois la Lévrière, et les plateaux agricoles. Certains font l'objet d'itinéraires de randonnée et sont mis à la connaissance du public par l'Office de Tourisme de Gisors :

- Chemin de la Reine Blanche (de Bézu-St-Eloi à Hébécourt en passant par St Denis-le-Ferment : chemin qui longe la Lévrière puis qui revient par la forêt)
- Chemin du Baron (boucle au Sud-Ouest de Gisors)
- Boucle du Sentier Saint Louis (de Mainneville à Mesnil-sous-Vienne, en passant par les hameaux du Timbre et des Cailleaux)

Par ailleurs, les communes de la vallée sont longées par des **chemins vernaculaires** (dont le Chemin de la Reine Blanche), situés sur les versants de la vallée, au-dessus du niveau des plus hautes crues (source : Monsieur Toupet, archéologue, entretien du 9 juin 2006) et qui démarquent l'emplacement des villages anciens, installés de part et d'autre de ces axes. C'est le cas à Mainneville, St-Denis-le-Ferment, Le Bas d'Hébécourt, et à Martagny en partie.

2. ENVIRONNEMENT HISTORIQUE

2.1. Contexte historique de la vallée

La rivière de la Lévrière tirerait son nom d'une découverte lors d'une partie de chasse à l'Epoque Moderne. La vallée était un domaine de villégiature pour les rois de France.

Le paysage s'est ainsi constitué autour de propriétés et de parcs paysagers, dans le cadre d'une relation privilégiée à la Lévrière et à l'eau.

À travers l'implantation des villages, l'eau alimente les populations locales. La force hydraulique sera utilisée dès le XI^e siècle pour actionner les roues à aubes, c'est le temps des moulins. Elle permettra aussi la fabrication du verre avec l'installation des verreries au 16^e siècle, des tanneries, des lamineries de zinc qui vont surtout produire au XIX^e, au temps d'Hausmann ; apparaîtront même au XX^e siècle des cressonnières près de Bézu-la-Forêt; des piscicultures qui produisent et commercialisent les truites, preuve qu'aujourd'hui la Lévrière possède une eau d'une grande pureté. Elle alimentera ainsi au fil du temps, de nombreux corps de métier qui participeront au dynamisme de l'économie locale.

2.2. Éléments d'histoire de la commune

Les fouilles archéologiques révèlent des traces d'occupation dès le néolithique, mais aussi à l'époque protohistorique et médiévale.

Le nom de la commune d'Hébécourt semble venir de « Heberti-Curtis ».

Au XII^e siècle, la seigneurie qui portait le nom du village relevait de celui d'Amécourt. Hébécourt était l'un des sept villages de la forêt de Bleu, formant une partie de la forêt de Lyons. Ces sept villages avaient le droit de faire paître les bêtes et de prendre du bois dans la forêt.

Une filature de coton est créée en 1783 par L.G. Benoit au lieu dit de Rouville, constituant le premier centre usinier de la vallée. Au début du XIX^e siècle, elle emploie jusqu'à 160 ouvriers. En 1837, elle devient laminoir-tréfilerie, auquel vient s'ajouter une petite cité de maisons ouvrières. L'activité s'arrête en 1926 (source : Lucien Rousselin, Mémoire de la Lévrière, ed. ASALF 2004).

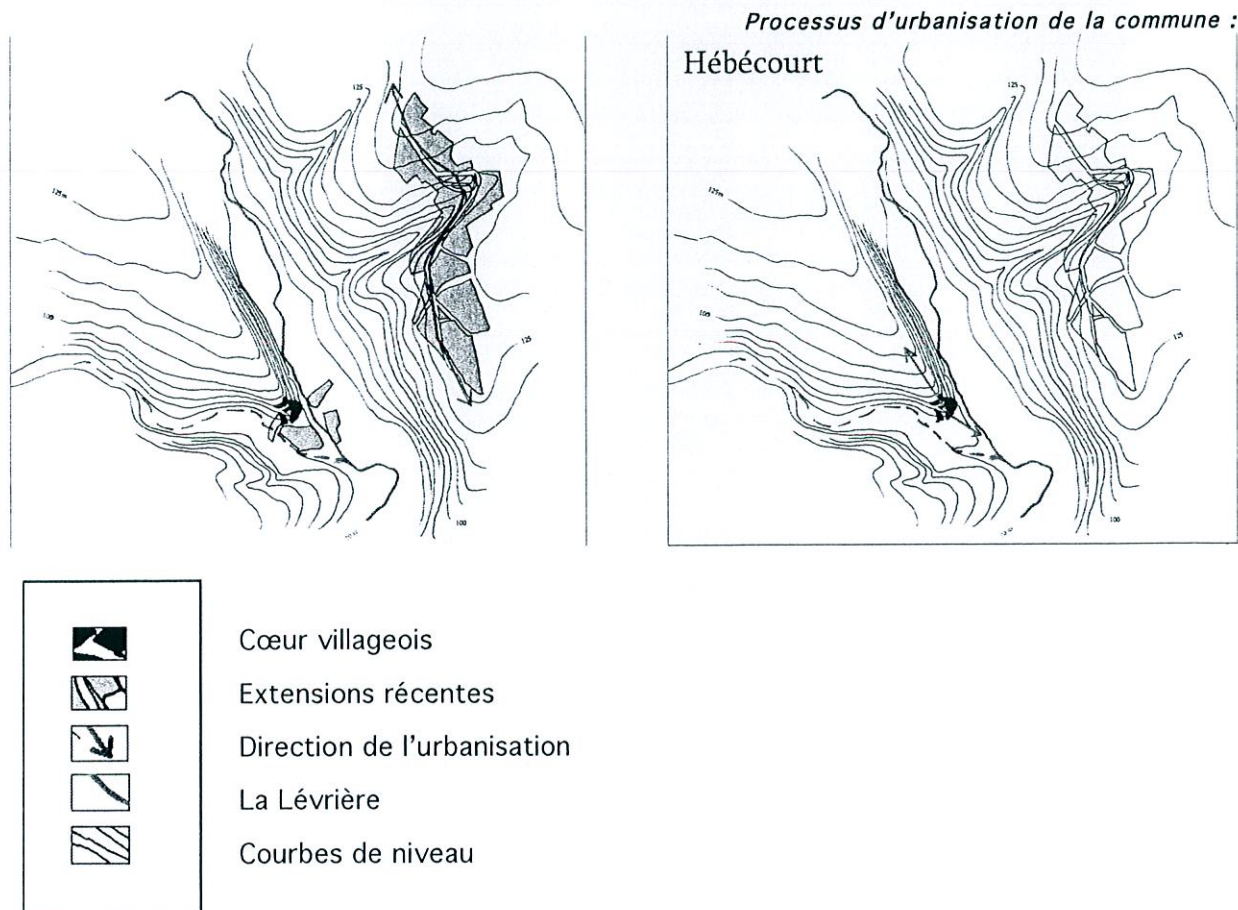
Le village est incendié en 1870 par les Prussiens. À cette époque, la commune compte plus de 500 habitants.

On recense également dans la commune deux moulins à blé, la fabrication de gants et de dentelles, ainsi que quatre cafés.



3. LES CONTRAINTES, RISQUES ET RICHESSES A PRESERVER

3.1. Le paysage de la commune



L'organisation spatiale de la commune :

La zone urbanisée d'Hébécourt est composée de deux pôles : un centre-bourg situé sur le plateau et un centre ancien, le fond d'Hébécourt, situé dans la vallée. Le premier présente une forme allongée, liée à une urbanisation linéaire et peu dense, s'étalant le long des voies. On compte également un hameau au lieu dit de Rouville.

Des activités (garages) sont implantées au sein des bourgs. Leur présence pose deux questions : celle de la sécurité routière et celle de la gestion des différents usages. Cependant, le garage situé dans le Haut d'Hébécourt devrait quitter le site.

Au sein du bourg, on note la présence d'un lotissement présentant un certain équilibre de composition (Les Massins). Cela peut constituer une référence en termes d'aménagement.

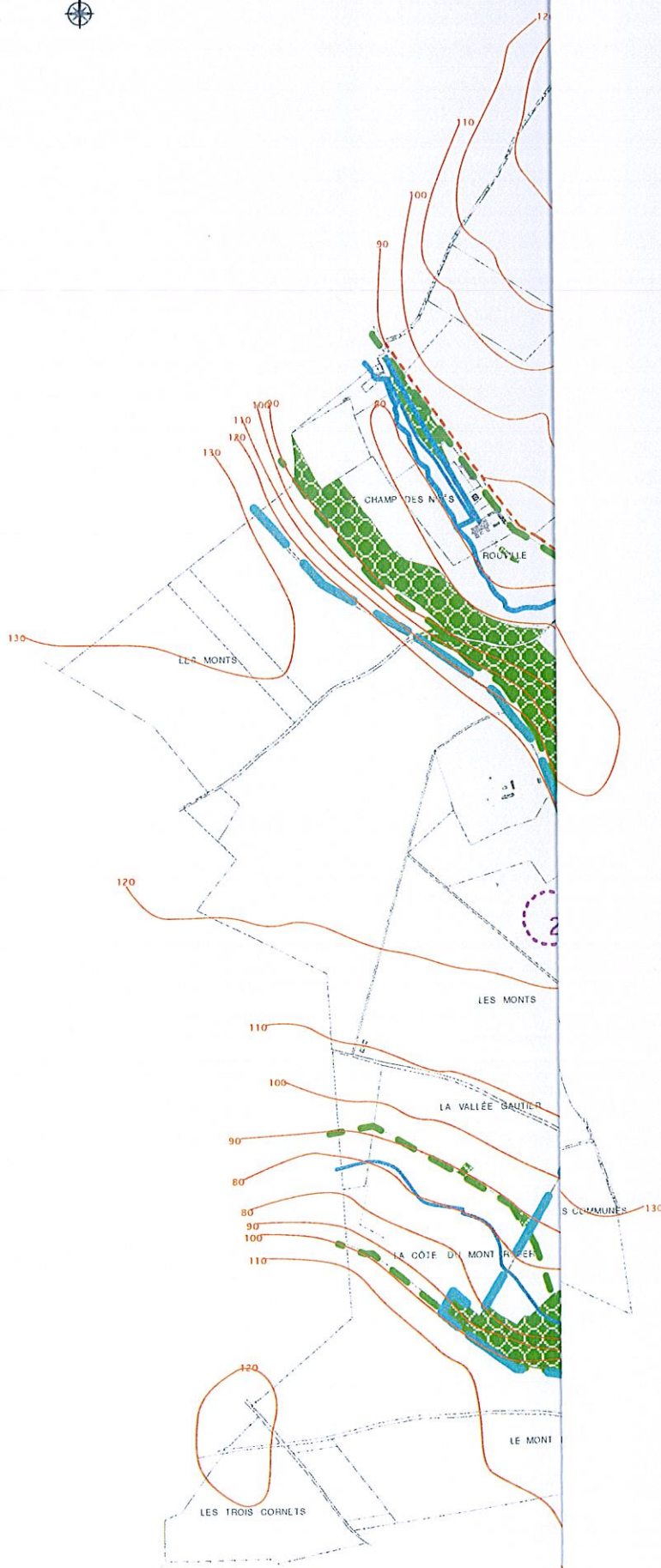
Les caractéristiques du bâti :

En règle générale, les maisons anciennes, de gabarit modeste, présentent à la voie un pignon peu large (environ 5m), orienté en fonction du soleil ; elles possèdent un espace privatif plus intime.

L'urbanisation récente procède davantage d'un étalement le long des voies, sur des parcelles plus grandes, où les constructions sont centrées ; les constructions présentent des pignons aveugles et blancs, dont l'impact est fort dans le paysage.

Les matériaux utilisés traditionnellement sont le silex et la brique. « Le silex est partout présent, et a largement été utilisé, taillé, pour l'édification des maisons » (cf. étude paysagère en Annexes).

Au travers de l'évolution du paysage, notamment par la hauteur de murs et de haies atteignant 2,50 m, la collectivité observe des comportements de renfermement et de refus d'intégration.



Rupture de pente

Courbes de niveau et altitude

Boisements

Plantations (vergers, peupleraie...)

ZNIEFF de type 2 : "La Haute Vallée de la Lévrière" (bois humide, prairie, pelouse, culture, cours d'eau)

Plan d'eau

cours d'eau

Site Naturel inscrit :
Vallée de la Lévrière, site inscrit le 28/01/1983

1 Monuments historiques : (périmètre de 500 m)
- Eglise paroissiale St Laurent (le Fond d'Hébecourt), site inscrit en 1927 (nef, chœur, chapelle)

2 Éléments remarquables du patrimoine
(Inventaire Général, DRAC)

- 2- Moulin du Château (Le Fond d'Hébecourt), 16e et 18e siècles
- 3- Manoir de Rouville (2e moitié du 18e siècle)
- 4- Croix de cimetière dans l'enclos de l'église St Laurent (16e)

1 Sites archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) données au 15/04/03 :

- 1- Eglise paroissiale St Laurent (inscrite MH)
- 2- Enclos protohistoriques
- 3- Occupation néolithique
- 4- Aménagement indéterminé (prospection aérienne)

AUA.276 - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
128, Avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY

ÉCHELLE : **1/15000**

PATRIMOINE

3.2. Les richesses patrimoniales à préserver

La Direction régionale des affaires culturelles de Haute-Normandie, service de l'Inventaire Général, a réalisé en 1986 un repérage des éléments du patrimoine bâti existant remarquable. Plusieurs bâtiments sont recensés dans l'ensemble de la vallée, certains sont inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure. Enfin, le service régional de l'archéologie a également recensé des sites archéologiques dans la vallée.

→ Ces éléments sont recensés et numérotés sur la **carte « Patrimoine de la commune »**.

Les Sites inscrits et classés Monuments Historiques :

1. **Église paroissiale Saint Laurent** (Le Fond d'Hébécourt) - Site inscrit Monument Historique le 26 décembre 1927 : nef et chœur du XIIe siècle remaniés, chapelle sud milieu du XVIe siècle, chapelle nord et clocher 2^e moitié du XVIIIe siècle, portail et fenêtre de la façade de style roman.

Les éléments remarquables du patrimoine

Parmi le patrimoine recensé par la DRAC (études de 1974/1979), on trouve 26 objets mobiliers remarquables, ainsi que les éléments immobiliers suivants :

2. **Château** (Le Fond d'Hébécourt), 16^e/ 18^e siècles, l'ensemble des bâtiments a été reconstruit au 18 siècle. (parc, communs, colombier, parties agricoles, moulin)
3. **Manoir de Rouville**, 2^e moitié du XVIIIe siècle (cour, grange et colombier)
4. **Croix de cimetière** du XVIe siècle (?), située dans l'enclos de l'église Saint-Laurent (Fond d'Hébécourt)

On trouve enfin plusieurs maisons et fermes recensées comme remarquables sur le territoire. (0 étudiée, 0 repérée, 187 bâtis)

Les Sites inscrits et classés Monuments Naturels : Vallée de la Lévrière, site inscrit le 28 janvier 1983

Contraintes imposées par les servitudes :

AC1 : servitudes de protection des monuments historiques inscrits. Dans le périmètre de 500 mètres défini autour du MH, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits. Elle vise à protéger le paysage. Les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'ABF.

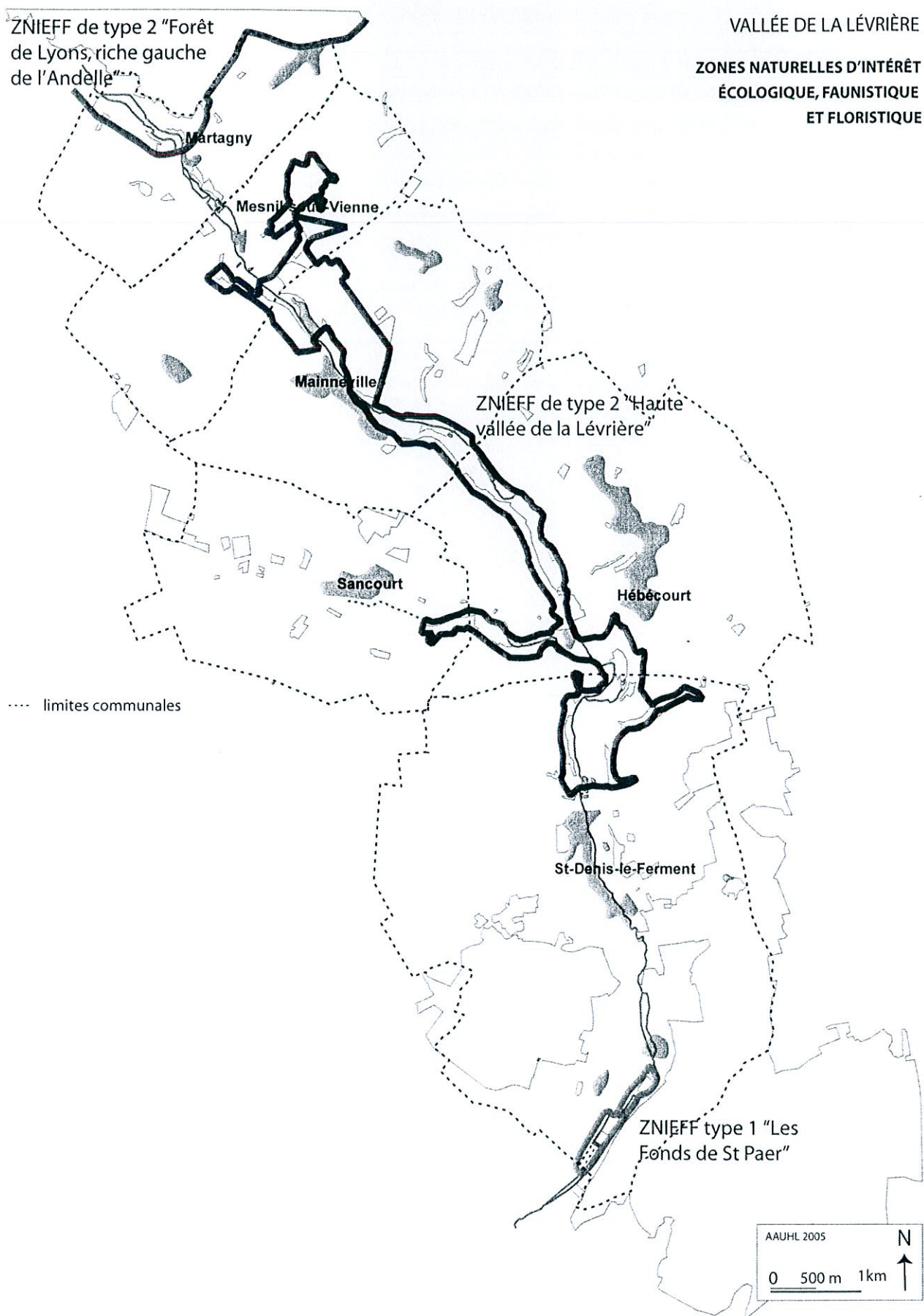
AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés. Vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur du site. (ne concerne pas la commune)

Les sites archéologiques :

Les sites suivants sont recensés par le Service Régional de l'Archéologie de Haute-Normandie :

1. Église paroissiale Saint Laurent (Le Fond d'Hébécourt) : Moyen-âge/époque moderne
2. Les Monts, enclos préhistoriques (âge du bronze, âge du fer), repéré par prospection aérienne
3. La Culée, occupation néolithique, repéré par prospection aérienne
4. Côtes des Monts, aménagement indéterminé, époque indéterminée, repéré par prospection aérienne

3.3. Les richesses naturelles de la commune



Dans la vallée de la Lévrière, trois périmètres de Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique concernent la vallée de la Lévrière.

Il s'agit essentiellement des bords de la rivière La Lévrière. Les ZNIEFF, inventoriées comme sites écologiquement remarquables, sont des outils de connaissance. Elles ne constituent pas des servitudes et l'inventaire établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe.

Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent un enjeu d'environnement de niveau supracommunal qui doit être pris en compte dans les PLU.

Dans la commune d'Hébécourt, le paysage végétal est riche dans le fond de vallée mais aussi sur le plateau, où l'on note la présence de nombreux vergers entre "la Vallée" et la "Lande Soret".

Hébécourt est directement concernée par la ZNIEFF de type 2 "la Haute Vallée de la Lévrière", et indirectement par la ZNIEFF de type 1 "La côte des Couardes", située en limite Nord-Est de la commune.

Les ZNIEFF de type 2 constituent de vastes ensembles écologiques diversifiés et sensibles correspondant à une unité géomorphologique.

La ZNIEFF de type 1 est un site de taille réduite, qui présente un intérêt spécifique et abrite des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

La ZNIEFF de type 2 : « La haute vallée de la Lévrière » (n°0506)

Le territoire de la commune d'Hébécourt est concerné par la ZNIEFF de la Haute Vallée de la Lévrière :

Elle est recensée sur les cartes « Patrimoine de la commune » et « les contraintes, risques et richesses à préserver ».

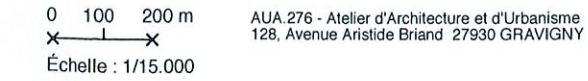
Liste des communes concernées	HÉBÉCOURT, MAINNEVILLE, MESNIL-SOUS-VIENNE, ST DENIS-LE-FERMENT, SANCOURT
Date de la description	1988
Date de mise à jour	-
Altitudes	70 m – 141 m
Superficie	402,44 ha
Typologie de la zone	Bois humide, Prairie, Pelouse calcicole, Culture, Cours d'eau
Lithologie	Argiles, marnes ou limons, sables et alluvions siliceux
Activités sur la zone	Agriculture
Mesures de gestion et de protection	Indéterminé
Principaux intérêts	Écologique, paysager

Intérêt de la zone :

Cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental. Elle sert de zone de refuge pour la flore et la faune. Les milieux qui composent cet ensemble sont diversifiés, et contribuent à la richesse de ce vaste éco-complexe. Les forêts, prairies humides, rivière, pelouse calcicole sont des éléments de diversité, permettant notamment l'accueil de l'avifaune. Ce site a également un rôle de régulateur du facteur eau.

Évolution et proposition de gestion :

La mise en culture est une menace qui pèse sur le site.



3.4. Les cavités souterraines et marnières

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires dans son sous-sol. Leur nombre peut être estimé à 60 000.

L'enquête générale menée en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de présence ou de présomption de ces cavités (suivant déclarations d'ouverture de marnières qui ont pu être faites depuis le milieu du XIXe siècle).

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit dans son article 159 que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

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

Les éléments recueillis ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines :

- **4 carrières souterraines** sont identifiées par les services de l'Etat au 10 janvier 2008.
- Lors de la réunion du 8 décembre 2005, deux indices de cavités ont été évoqués. Lors d'une visite de terrain réalisée le 6 février 2008, la collectivité et les services de l'Etat ont observé ces deux indices et concluent à la présence de :
 - **un indice de marnière avéré** (carrière souterraine) sur la parcelle ZI n°10.
 - un puits ouvragé sur les parcelles C n° 261.

Ces 5 indices de carrières souterraines avérés sont reportés sur le plan de zonage et la carte "Contraintes, risques et richesses".

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

- *Marnière ou cavité souterraine dont la présence est certaine :*

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

Pour la commune de Hébécourt, ce rayon est de 35 mètres (confer annexe du règlement 2.OA2).

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

A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront en revanche être éventuellement autorisées.

- *Présomption de cavités souterraines :*

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

3.5. L'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, accompagnée des divers décrets et circulaires d'application a inscrit la politique de l'eau dans une nouvelle perspective, et plus précisément l'article 35.III de la loi sur l'eau codifié à l'article L 2224,10 du code des Collectivités Territoriales, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement individuel,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et des eaux de ruissellement,
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sont nécessaires.

En concordance avec la directive européenne du 21 Mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires, l'ensemble de ces prestations devait être assuré sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 Décembre 2005.

- *L'adduction en eau potable :*

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la région d'Hébécourt. La commune est concernée par un **forage**, situé au lieu-dit « La Fontaine des Essarts ». Ce forage ne fait pas l'objet d'une protection.

- *L'assainissement :*

Les eaux usées d'origine domestiques sont traitées par un assainissement individuel sur l'ensemble du territoire communal.

La C. C. Gisors-Epte-Lévrière est chargée de réaliser les études afin d'établir le schéma directeur d'assainissement de chaque commune.

Le schéma directeur d'assainissement de Hébécourt est en cours de finalisation et devrait être soumis à enquête publique au cours de l'année 2008. Il traite des eaux usées uniquement. Le mode d'assainissement prévu à ce jour est non collectif et semi-collectif selon les secteurs.

En matière d'assainissement non collectif, la Communauté assurera le contrôle technique des installations autonomes portant de la conception du projet à la réception des travaux pour les installations neuves, le contrôle du fonctionnement des installations existantes, l'entretien des installations conformes, et la réhabilitation des installations non conformes.

3.6. Le risque Inondation

Le risque d'inondation relativement faible que constituent les débordements de la Lévrière ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Les services de l'Etat recensent cependant les limites de crue de la rivière, qui doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme. **Ces zones inondées** correspondent à la superposition des zones inondées par les crues de la Lévrière de 1881. Elles sont repérées sur la **Carte « Contraintes, risques et richesses »** pages précédentes.

Par ailleurs, la commune n'est pas confrontée à un risque avéré d'inondation par ruissellements. Des ouvrages permettent de gérer les eaux pluviales dans deux secteurs de talweg (secteurs repérés sur la plan des contraintes pages précédentes) :

- la Vallée : on trouve une mare dans la zone en amont dans le talweg, les écoulements d'eaux de surface sont canalisés par une canalisation souterraine puis un fossé. Les eaux sont déversées dans le talweg.
- La Mare Est : les eaux de surface sont canalisés par un fossé entre deux parcelles, puis s'écoulent dans la zone naturelle du talweg, donnant lieu à une petite zone d'expansion de ces ruissellements autour du bois.

3.7. Les pollutions

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. Ces sites sont recensés par la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement dans deux bases de données : BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service) et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Sur la commune, **deux sites** sont recensés dans BASIAS (au 14 octobre 2005) :

- Le garage de la Mairie (Duval), station service. : dépôt de peintures et fuel.
- Société Civile d'Hébécourt (production et distribution de chaleur) : dépôt de propane liquéfié (aujourd'hui le dépôt est supprimé)

→ Ces sites sont repérés sur la **Carte « Contraintes, risques, richesses à préserver »**.

3.8. Les conditions de circulation dans la vallée

Les conditions de déplacements dans la vallée font également partie de la réflexion à mener dans le cadre du PLU. Les perspectives de croissance et les modes d'urbanisation auront un impact sur les conditions de circulation et la qualité de vie dans la commune.

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la Direction Départementale de l'Équipement a réalisé les comptages suivants :

- 1152 véhicules par jour en juillet 2004 sur la RD14 au PR23
- 921 véhicules par jour en juin 2002 sur la RD14 au PR18
- 798 véhicules par jour en septembre 1989 sur la RD17 au PR8

On observe que le gabarit des voies, notamment celui du CD 17 et du CD 14, ne permet pas d'accueillir un trafic routier important.

La desserte par les plateaux, transversalement à partir de la D 915 notamment, apparaît être plus pertinente.

3.9. La protection de la richesse agricole

La Loi d'Orientation Agricole N° 99-754 du 9 juillet 1999 affirme dans son article 104 (codifié L 111-1 et L 111-2 au Code Rural) que l'aménagement et le développement "durable" de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire et que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.

L'article L 107 de la loi (codifié L 112-1 au Code Rural) prévoit qu'il est établi dans chaque département un document de gestion de l'espace agricole et forestier comportant un volet relatif à la conservation et à la gestion de la qualité des habitats de la faune sauvage.

Gestion des espaces agricoles :

Bien qu'il n'existe pas de document de gestion de l'espace agricole et forestier pour le département de l'Eure, il semble cependant important de détailler l'activité agricole présente, afin de recenser les différents élevages, de les répertorier et d'établir les périmètres réglementaires non constructibles autour de ces exploitations.

La loi SRU : de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 a apporté deux assouplissements à l'article L 105 de la loi d'orientation agricole (codifié L 11-3 au Code Rural). Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

Le Recensement Général Agricole dans l'Eure

Les résultats du recensement agricole 2000 (source Agreste) sur le département de l'Eure mettent en avant la mutation de l'agriculture.

L'agriculture se professionnalise même si plus de la moitié des exploitations restent non professionnelles (4231 non professionnelles pour 3479 professionnelles).

De plus les exploitations s'agrandissent de plus en plus, avec une diminution annuelle du nombre des exploitations de 2%, une diminution de la Superficie Agricole Utilisée de 2,5% entre 1988-2000.

La superficie moyenne est passée de 40 Ha à 50 Ha, et elle atteint 100 Ha pour les exploitations professionnelles.

L'activité agricole de ces grandes exploitations se tourne de plus en plus vers la culture de céréales et l'élevage de vaches allaitantes. La proportion d'équidés a augmenté, ils sont présents dans 18% des exploitations.

La grande culture (céréales et oléo-protéagineux) s'impose dans le département de l'Eure au détriment de la filière bovine.

En dehors de l'activité principale, la culture de blé est présente dans 87% des exploitations et les prairies dans les trois quarts des fermes.

L'emploi agricole occupe aujourd'hui une place restreinte. Du fait de la pratique de la grande culture, le besoin en main-d'oeuvre est faible dans le département.

C'est à l'Ouest du département que sont concentrés les emplois salariés agricoles, l'Unité de Travail Annuel y est comprise entre 25 et 50 Ha. L'Est et le Sud Est qui sont tournés vers la grande culture emploient une Unité de Travail Agricole sur plus de 50 Ha.

Le **canton de Gisors** est situé dans un secteur de plus faible densité agricole. Mais il demeure fortement agricole.

L'activité agricole dans la commune

Nous prenons en référence les résultats de l'enquête agricole réalisée en septembre 2005 par la Chambre d'Agriculture de l'Eure. Les résultats du Recensement Général Agricole semblent en effet trop anciens pour refléter la réalité actuelle.

Dans la **commune d'Hébécourt**, la surface agricole utilisée représente **82% du territoire communal**, soit 621 hectares. La commune d'Hébécourt est rurale. **Huit corps de ferme** existent sur la commune et sont repérés sur la Carte « contraintes, risques et richesses à préserver ».

On compte en 2006, **13 exploitations agricoles en activité** sur la commune, dont :

- 4 exploitations avec vaches allaitantes,
- 1 exploitation avec des chevaux
- 1 exploitation avec des ovins,
- 1 exploitation avec un verger de pommiers à couteau et vente à la ferme,
- 6 exploitations en polyculture et céréales.

Les exploitations, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairies, ont des productions végétales diversifiées : céréales, colza, pois, maïs, luzerne, betteraves, vergers.

Lors de son enquête, la Chambre d'agriculture observe que :

- « Les exploitations agricoles font des efforts de maîtrise des nuisances.
- Les exploitations ont réalisé leur plan d'épandage.
- Les exploitations sont vigilantes sur la question des produits phytosanitaires.
- 1 exploitation a contracté un CAD (contrat d'agriculture durable) »

Gestion des espaces forestiers :

Bien qu'il n'existe pas de document de gestion de l'espace agricole et forestier pour le département de l'Eure, il semble important de préciser son devenir, au regard des objectifs de la préservation dans le cadre de la ZNIEFF.

4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DANS LA COMMUNE

- AC1 Servitudes de protection des monuments inscrits :
 - Église paroissiale Saint Laurent (Le Fond d'Hébécourt) - inscrite le 26 décembre 1927.
- AC2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits :
 - Vallée de la Lévrière, site inscrit le 28 janvier 1983.
- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
 - Ligne aérienne 2 x 63 kV de Etrépigny-Gournay.
 - Ligne électrique aérienne de Etrépigny-Trie Château.
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - Ligne UP 2748 de Gisors à Mainneville
 - Câble souterrain CE 27.50
 - Ligne CE 27.283
- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

De plus, EDF informe que les projets futurs d'ouvrages d'énergie électrique aérienne sont susceptibles d'intéresser le territoire communal, dans le cadre du Schéma Directeur du Réseau de Transport d'Electricité : dépose de la ligne 63Kv Etrépigny-Gournay, reconstruction de la ligne Etrépigny-Trie Château et construction d'une ligne à 63Kv Etrépigny-Sérifontaine.

PHOTOGRAPHIES DE LA COMMUNE

Eléments du paysage

Photographie aérienne du village



Le village vue de la vallée



Le plateau agricole



Le fond de vallée

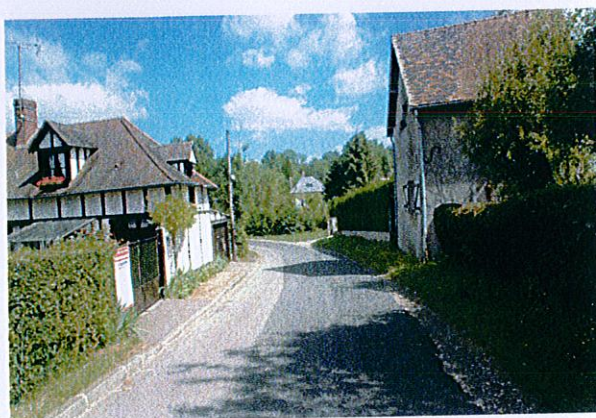
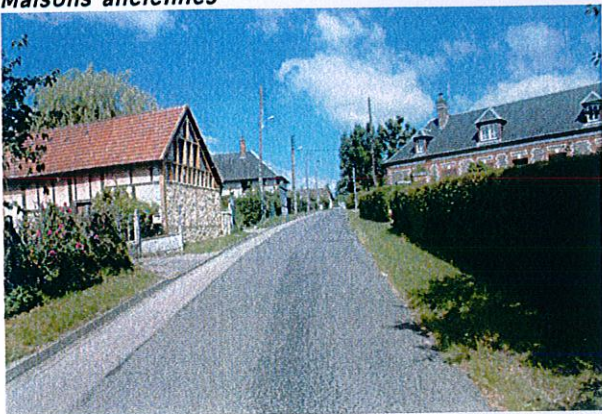


Vergers sur le plateau



Paysage bâti

Maisons anciennes

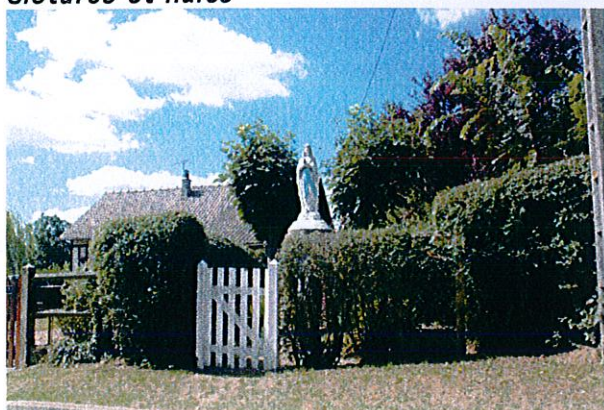


Maisons récentes

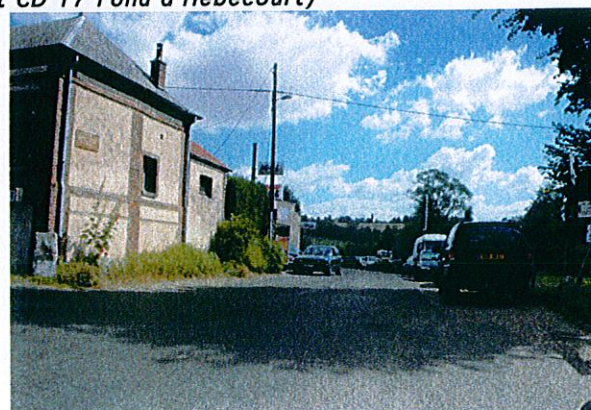
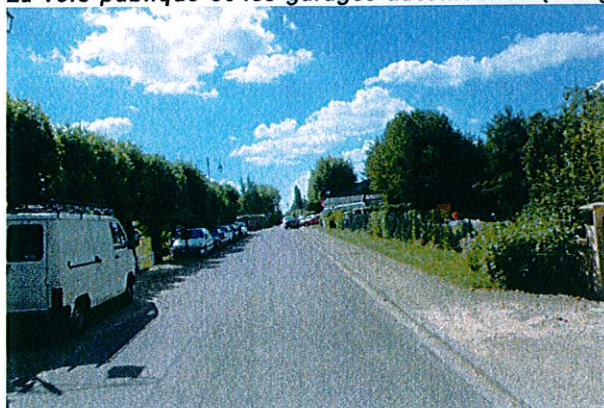


Espace public:

Clôtures et haies

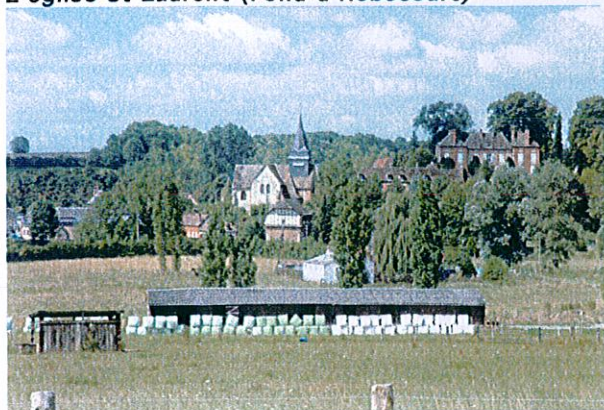


La voie publique et les garages automobiles (village et CD 17 Fond d'Hébécourt)



Patrimoine remarquable

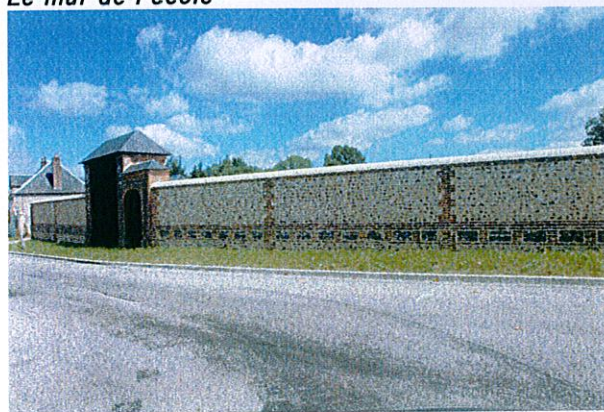
L'église St Laurent (Fond d'Hébecourt)



Le Moulin du château



Le mur de l'école



Le Manoir de Rouville



CHAPITRE 2

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

ET

ECONOMIQUES

1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

a. Politique de développement démographique

Les tendances démographiques :

1999-2004 : 560 habitants +2,4 %/an (99-2004) +1,4 % logements par an

Commune agricole et rurale, HEBECOURT fait partie de la Communauté de Communes Gisors Epte Lévrière et se situe à 8 km environ de Gisors. Elle est facilement accessible via le plateau depuis la RD 915 Gisors-Gournay en Bray. Surtout, elle vit aujourd'hui sous l'influence de la région Francilienne et subit des pressions foncières accrues liées au renchérissement des prix immobiliers de la région francilienne élargie. (Les actifs de la commune travaillent en particulier à Paris et Gisors)

Cette situation a favorisé une croissance démographique plus dynamique que les communes voisines de même niveau de population (St-Denis-le-Ferment et Mainneville). La croissance démographique annuelle entre 1999 et 2004 est de 2,4 % (1,3 % pour 1990-99) et permet à Hébécourt d'atteindre 560 habitants. Elle est surtout due au solde migratoire, situant la commune dans la partie la plus prisée du département. De plus, la collectivité note que les nouveaux arrivants ont tendance à repartir dans les 5 années suivants leur installation, du fait de leur méconnaissance du territoire et de ses caractéristiques rurales.

Sa population est jeune, mais de plus en plus composée d'actifs de 40-59 ans, les moins de 30 ans perdant de l'importance en proportion. Selon les projections tirées du recensement de la population de l'INSEE, le solde naturel, encore positif, tend à diminuer.

La composition de la population, ajoutée au phénomène de décohabitation, tend à faire diminuer le nombre moyen de personnes par ménage. Il est de 2,7 personnes en 2004.

La croissance du nombre de logements s'accélère légèrement avec +1,4% entre 1999 et 2004 contre 1,2 % entre 1990 et 1999. La part des locations reste stable et relativement faible.

Les tendances d'évolution démographiques sont les suivantes :

- Accélération de la croissance démographique
- Accélération de la demande de foncier
- Risque de vieillissement de la population
- Turn-over important des nouveaux arrivants.

Les enjeux et choix de développement de la collectivité :

2015/2020 : 800 habitants +2 à 3%/an +1,8 % logements par an

Le PLU vise à gérer les pressions foncières et maîtriser les zones de développement en cohérence avec les investissements, infrastructures et projets communaux. Soit :

- Accompagner le mouvement de croissance démographique, en ouvrant de nouvelles zones d'urbanisation dédiée aux habitations en particulier
- Maîtriser l'aménagement des zones d'urbanisation
- Développer la location pour répondre à la demande des jeunes ménages

La collectivité souhaite maintenir le rythme de croissance démographique au niveau de **2 à 3 % par an d'ici à 10/15 ans**, soit 15 habitants ou 5 à 6 ménages supplémentaires par an. La population atteindrait **800 habitants en 2015/2020**, seuil permettant de créer un centre de vie communal, offrant des services de première nécessité à la population.

Ces prévisions démographiques se traduisent par la création d'environ **70 nouveaux logements d'ici à 2020**, soit 1,8 % de croissance annuelle.

b. Politique de développement économique

Les prévisions et projets économiques

La commune d'HÉBÉCOURT présente une forte vocation agricole, et un caractère plutôt résidentiel. Elle comporte quelques activités artisanales ou tertiaires (8 entreprises en 2005), et envisage de proposer de meilleures conditions d'accueil au garage situé dans le Bas d'Hébécourt, au sein d'une zone d'urbanisation nouvelle.

La Communauté de Communes de Gisors Epte Lévrière a pour compétence le développement des zones d'activités. Comme celles de la vallée de la Lévrière, la commune n'a pas vocation, à l'échelle du territoire intercommunal, à accueillir ces zones économiques. Les infrastructures de transport ne sont pas adaptées.

En revanche, la collectivité est favorable à l'installation de petites entreprises pouvant s'insérer dans le tissu urbain du village ou s'installer dans les zones de développement, à condition de ne pas nuire à l'environnement et au cadre de vie des habitants.

Enfin, Hébécourt en partenariat avec la commune d'Amécourt prévoit l'installation de 8 à 11 éoliennes sur le plateau en limite des deux communes.

2. BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENTS

a. Assainissement :

La commune appartient à la Communauté de Communes de Gisors Epte Lévrière, dotée de la compétence assainissement. Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration sur l'ensemble des communes de l'EPCI.

D'après les premières orientations prises dans le cadre du projet, la commune conserverait un système d'assainissement individuel.

b. Voirie et espace public :

Le réseau viaire de la commune est caractérisé par l'étroitesse des voies. Celles du fond de vallée sont inadaptées à la circulation actuelle. La collectivité souhaite donc privilégier l'usage des voies situées sur le plateau, en direction de la RD 915 Gisors-Gournay. Ces voies ne nécessitent pas d'aménagement en prévision de l'évolution de la commune. En revanche, la traversée du centre village fera l'objet d'aménagement de sécurité, avec création de trottoirs. A noter que la gestion de la voirie communale est assurée par la Communauté de communes.

Concernant le réseau électrique aérien, la collectivité a adopté un projet d'enfouissement des réseaux dans les espaces bâtis. Les travaux seront réalisés par tranches.

Concernant les déplacements de desserte locale dans le village, les liaisons devront être prolongées en continuité de l'existant et prévues dans les zones de développement.

c. Équilibre social de l'habitat :

L'offre de logement est essentiellement constituée de maisons individuelles, du fait du caractère rural de la commune. La taille moyenne de ces logements augmente. La demande actuelle est satisfaite, excepté en matière de logements locatifs destinés aux jeunes ménages ou aux personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune. La collectivité prévoit donc la création de quelques logements locatifs. Cependant la politique de développement du logement locatif en milieu rural est assurée par la Communauté de communes.

d. Équipements et services :

Actuellement la commune ne possède pas de services de proximité de première nécessité ou de lieu de convivialité (alimentation, débit de boisson, ...). Le besoin en ce domaine sera renforcé par la croissance démographique projetée. La création d'un centre de vie répondant à cette demande est donc prévue, et sera rendue possible en fonction du niveau de croissance démographique. L'augmentation des effectifs scolaires sera prise en compte par le regroupement pédagogique intercommunal de Mainneville. La création de nouvelles classes est déjà programmée à Mainneville (classes primaires) et Hébécourt (classes de maternelles). L'adaptation se poursuivra en fonction de l'évolution des effectifs des 6 communes appartenant au Syndicat. Les autres équipements répondent au niveau de croissance envisagé, tels le cimetière, la déchetterie ou la Maison du village.

e. Transports :

La grande majorité des habitants de la commune se déplacent en voiture. La commune n'est plus desservie par les transports en commun, autres que scolaires. La Communauté de Communes ne s'est pas dotée de la compétence "Transports". Aucun projet de transport collectif n'est programmé.

f. Activités :

La commune étant à vocation résidentielle, seules de petites activités peu nuisantes et compatibles avec les habitations peuvent s'y implanter. Les entreprises présentes sur la commune se sont installées dans le tissu existant sans difficulté.

En revanche, un problème de sécurité routière est posé par la présence du garage automobile du Bas d'Hébécourt. Celui-ci est situé dans un virage et ne possède pas un nombre de places de stationnement suffisant pour son activité. La collectivité souhaite proposer son déplacement vers le plateau. Cela permettra d'améliorer la traversée du Bas d'Hébécourt et le déroulement de l'activité.

Concernant l'activité agricole, la commune souhaite faciliter le maintien des activités existantes. En ce sens elle prévoit la création de zones tampon entre secteurs d'habitation et secteurs agricoles exploitées.

CHAPITRE 3

LE PROJET DE PLU

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PLU de la commune est établi de façon concomitante à ceux de 5 autres communes de la vallée. Les enjeux communs étant l'augmentation de la pression immobilière, liée aux liaisons de plus en plus facilitées avec la région Ile de France (doublement de la RN14 jusqu'au Pays du Vexin Normand finalisée en 2007) et aux contraintes d'urbanisation pesant sur le Parc Naturel Régional du Vexin Français, reportant la pression sur la région de Gisors.

Les intentions de la collectivité sont de *conserver le caractère rural du village, ses qualités patrimoniales et paysagères*. Le PLU vise à gérer l'environnement de la commune dans le cadre de la *poursuite du niveau de développement actuel*. En outre, elle souhaite *améliorer les conditions d'accueil des habitants et des activités* : la création d'un centre de vie communal, le renforcement de la convivialité et la maîtrise des formes de l'occupation du sol sont les fondements du projet.

Enfin, il s'inscrit dans un choix partagé par les cinq autres communes visant à prévenir la dégradation des sites et du cadre de vie dans la vallée, en favorisant le développement dans les secteurs de la vallée les plus adaptés. Cette adaptation est notamment évaluée en fonction des capacités des réseaux viaires et de la configuration paysagère des sites.

a. Identification des espaces affectés au développement de l'urbanisation

La configuration du territoire de la commune prévaut dans le choix des secteurs de développement de l'urbanisation. Le fond de vallée et le village du Bas d'Hébécourt sont des sites très sensibles sur nombres de points. Les formes de l'urbanisation nouvelle risqueraient de dégrader l'environnement naturel et paysager. En outre, la desserte viaire est inadaptée à la fois au trafic actuel et de surcroît à une possible augmentation de celui-ci.

La collectivité a donc choisi de permettre le *développement de l'urbanisation sur le plateau*, en continuité du village principal. Le réseau viaire, la topographie et les caractéristiques paysagères le permettent. La volonté de renforcer la centralité du village conforte également le choix de développement sur ces secteurs, en épaississement du village.

Dans le souci de préserver les activités existantes, l'urbanisation ne sera possible qu'en dehors des sites d'exploitation agricole. Afin d'éviter les conflits d'usage, des zones tampon seront prévues entre zones d'habitations et terres agricoles.

Enfin, la collectivité a la capacité de maîtriser une partie de l'aménagement des secteurs, grâce aux réserves foncières de la commune et du CCASS.

b. Développement économique :

De fonction surtout résidentielle et agricole, la commune n'a pas vocation à recevoir de zones d'activités, plutôt situées autour de Gisors et à proximité des grands axes de circulation. En revanche, la collectivité souhaite maintenir son tissu de petites entreprises et améliorer leurs conditions d'accueil en prévoyant des possibilités d'installation dans les secteurs d'urbanisation nouvelle.

Pour favoriser le développement d'autres activités, le projet vise à favoriser la création d'emplois liés au centre de vie, et l'installation d'activités économiques dans le site du château du Bas d'Hébécourt, qui permettraient de valoriser ce site et de le conserver. Le projet d'implantation d'éoliennes est également intégré au PLU.

Enfin, l'activité agricole étant dominante dans l'économie locale, les terres et exploitations sont préservées de l'urbanisation.

c. Préservation du caractère rural, du paysage et de l'environnement

Hébécourt a jusqu'à présent conservé son caractère rural, tant sur le plan du bâti que du paysage naturel. Les orientations communales vont dans le sens de sa préservation. Ainsi, les haies et boisements remarquables et structurants du paysage, le patrimoine bâti vernaculaire (bâtiments, façades, murs) et les points de vue sur la vallée seront préservés. La qualité du cadre de vie des zones d'habitations sera assurée par la création d'espace paysager les séparant du plateau agricole. Enfin, les zones humides ou inondables de la Lévrière ne sont pas destinées à recevoir d'urbanisation nouvelle. Elles sont destinées à demeurer en l'état, naturel ou agricole.

d. Gestion des déplacements

Concernant les déplacements piétons, la commune souhaite préserver et améliorer la signalétique des sentes principales, formant un réseau de promenade avec les communes voisines ou au sein du village.

Concernant les déplacements motorisés, le projet privilégie l'usage des voies du plateau, en direction de la RD915 Gisors-Gournay, axe important assurant la desserte du territoire.

De plus, la sécurité routière en traversée de village sera améliorée. Le projet vise à éviter le renforcement du trafic de transit en traversée de village et en fond de vallée.

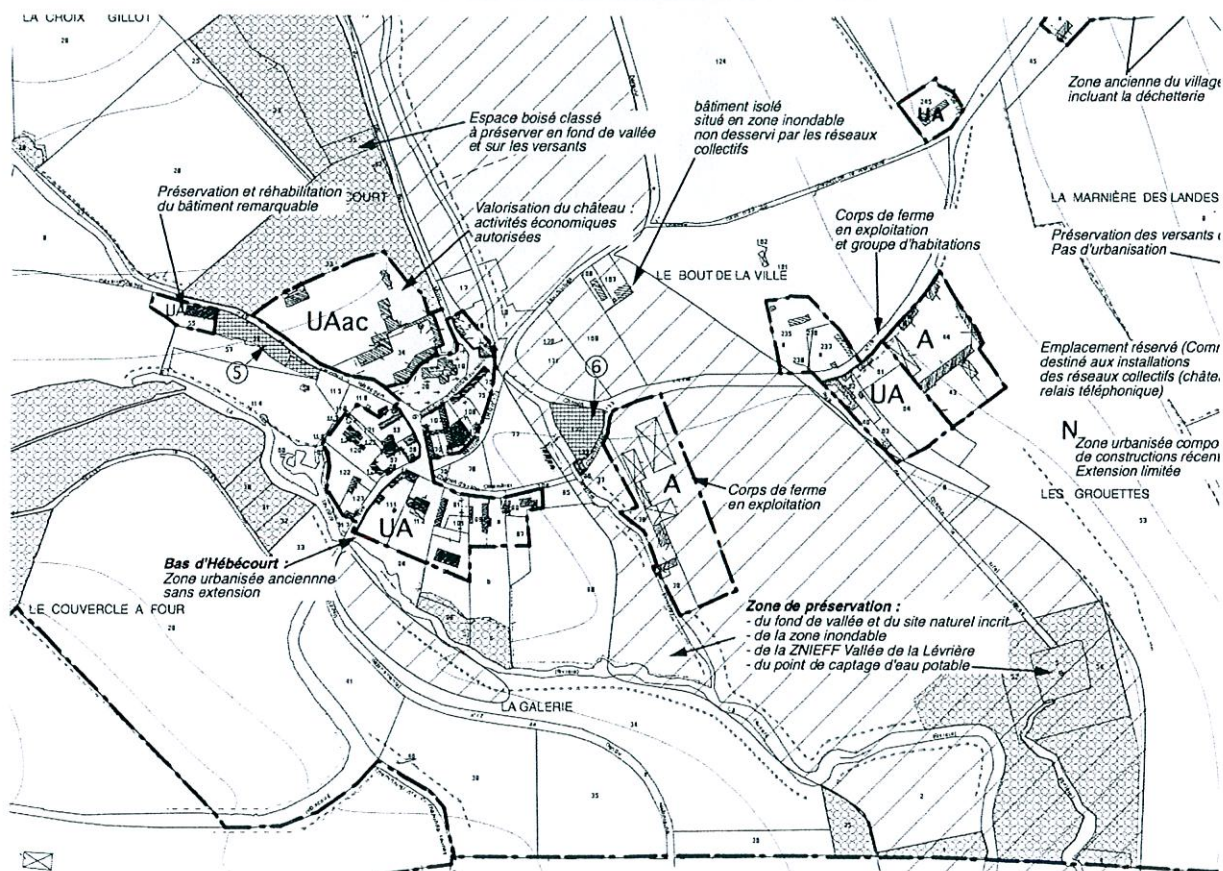
2. CHOIX RETENUS POUR LA DEFINITION DU ZONAGE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune sont traduites réglementairement par le zonage. Les motifs ayant prévalu à la définition de celui-ci sont exposés ci-après, par secteur et du Sud au Nord du territoire communal, en fonction des différents objectifs de la collectivité et des usages actuels des sites.

Transition entre zones UA et zones UB :

La délimitation faisant la transition entre les zones UA (bâti anciens caractéristiques) et UB (bâti récent banal) est établie à l'intérieur des parcelles, non pas en limite de la voie publique. Ce choix vise à assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions qui font face aux anciens édifices de la commune. Ainsi est établi un espace public homogène et conservant ses caractéristiques, que les constructions soient nouvelles ou anciennes.

Bas d'Hébécourt : préservation du patrimoine naturel et bâti



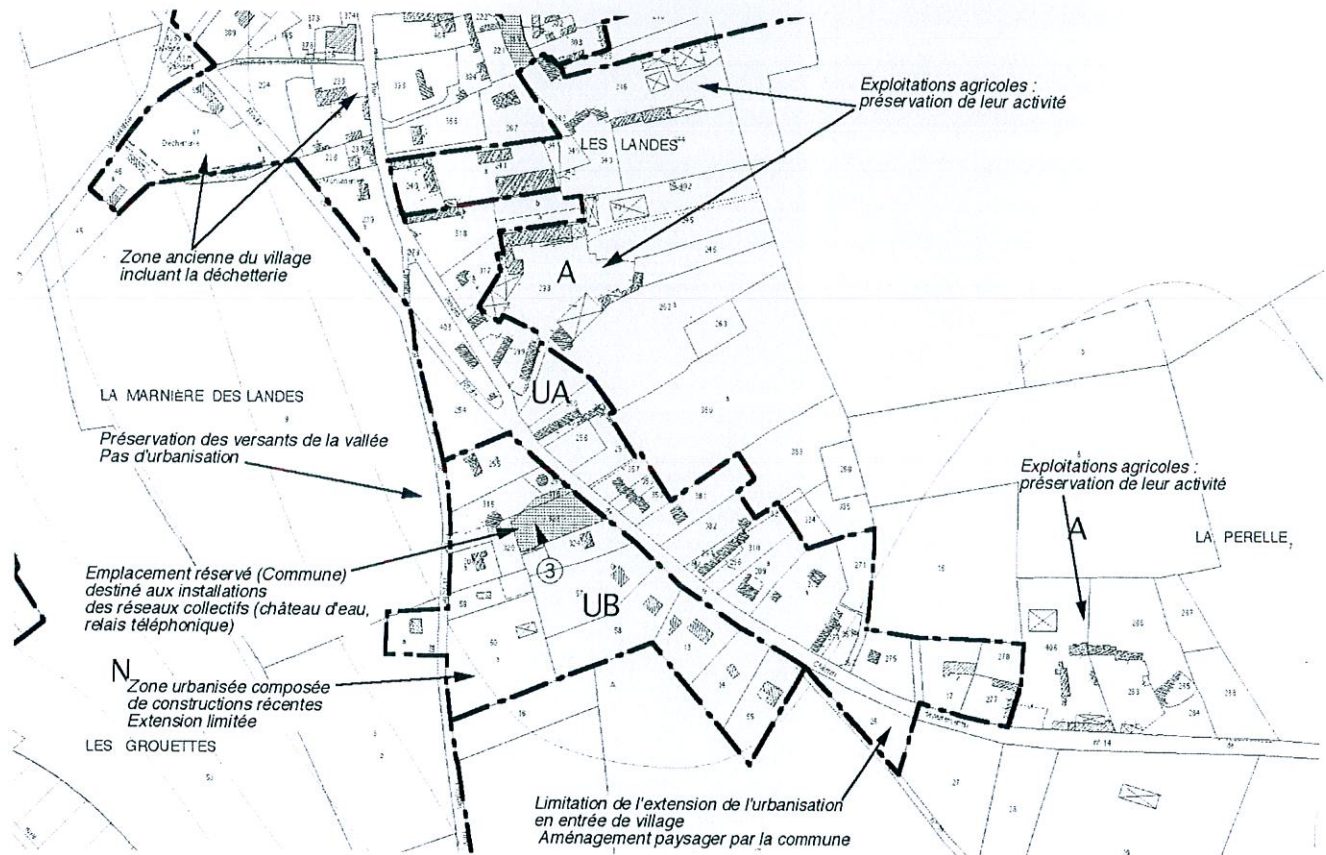
Le village du Bas d'Hébécourt est classé en zone UA, urbanisée et composée de bâtiments anciens à préserver. Les groupes d'habitations existants sont reconnus comme étant urbanisés mais ne seront pas étendus.

Deux emplacements réservés sont inscrits pour l'aménagement d'une placette et d'un parking en face de l'entrée du manoir, afin de permettre les stationnements pour les usagers du Bas d'Hébécourt.

Les parcelles bâties du manoir sont classées en UAac, afin que des activités économiques (lieu de séminaire, de formation, ou autres) puissent s'y installer et valoriser le site. Cela peut également permettre de l'entretenir.

Les corps de ferme sont classés en zone A (agricole) tandis que le fond de vallée est classé en zone N (naturelle), afin de conforter le paysage du site et ses usages actuels (prairies, boisements, zone humide). Le point de captage est également classé en zone N.

Haut d'Hébécourt, Entrée Est du village : préservation de l'agriculture

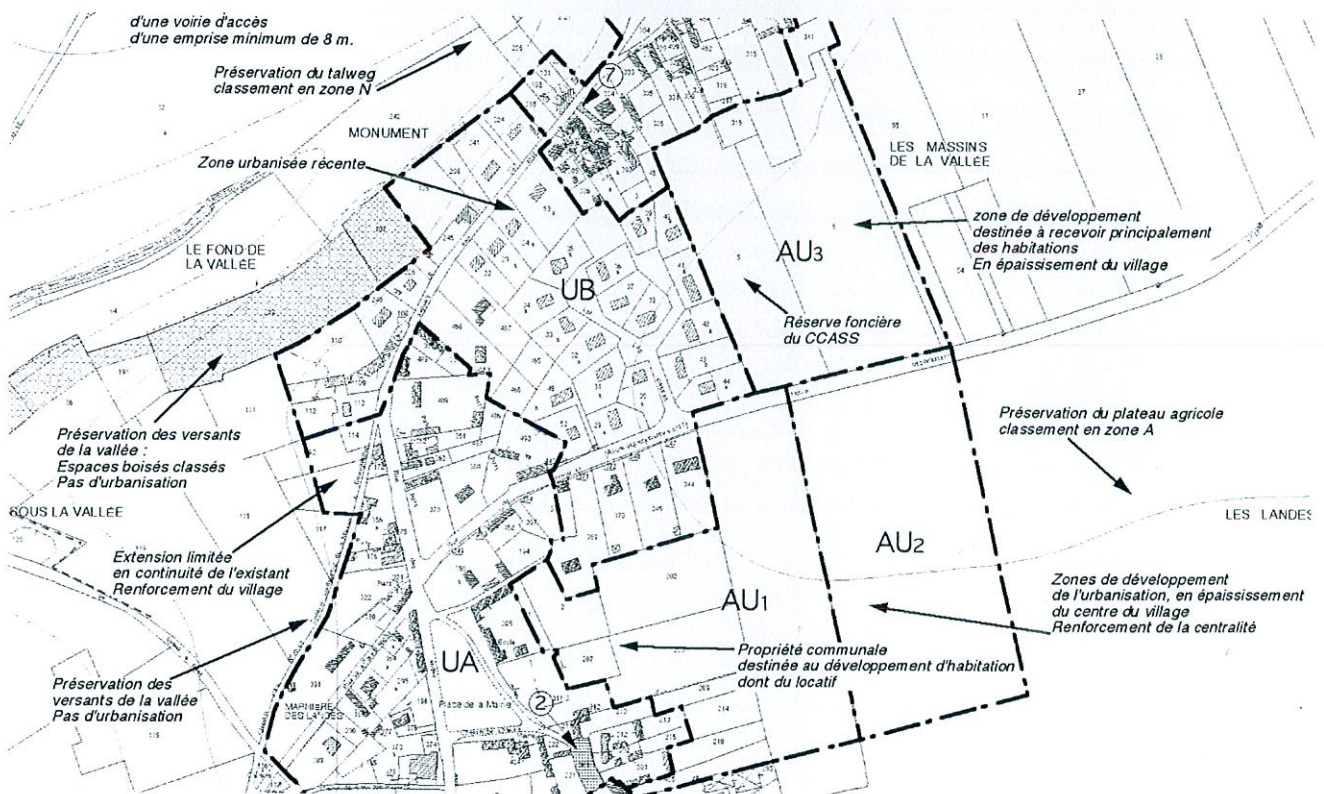


L'entrée Est du village n'est pas étendue en terme d'urbanisation, du fait de la présence de plusieurs corps de ferme dont la collectivité souhaite préserver l'activité. Le secteur des habitations existantes est classé en zone U. On note des problèmes de sécurité routière, avec une vitesse excessive des automobilistes souvent constatée.

La collectivité prévoit l'implantation d'installations de relais téléphoniques sur les parcelles situées autour du château d'eau. Un emplacement réservé y est défini au bénéfice de la commune.

Enfin, la collectivité a souhaité le classement en zone N des versants de la vallée, pour préserver les vues.

Haut d'Hébécourt, renforcement de la centralité du village

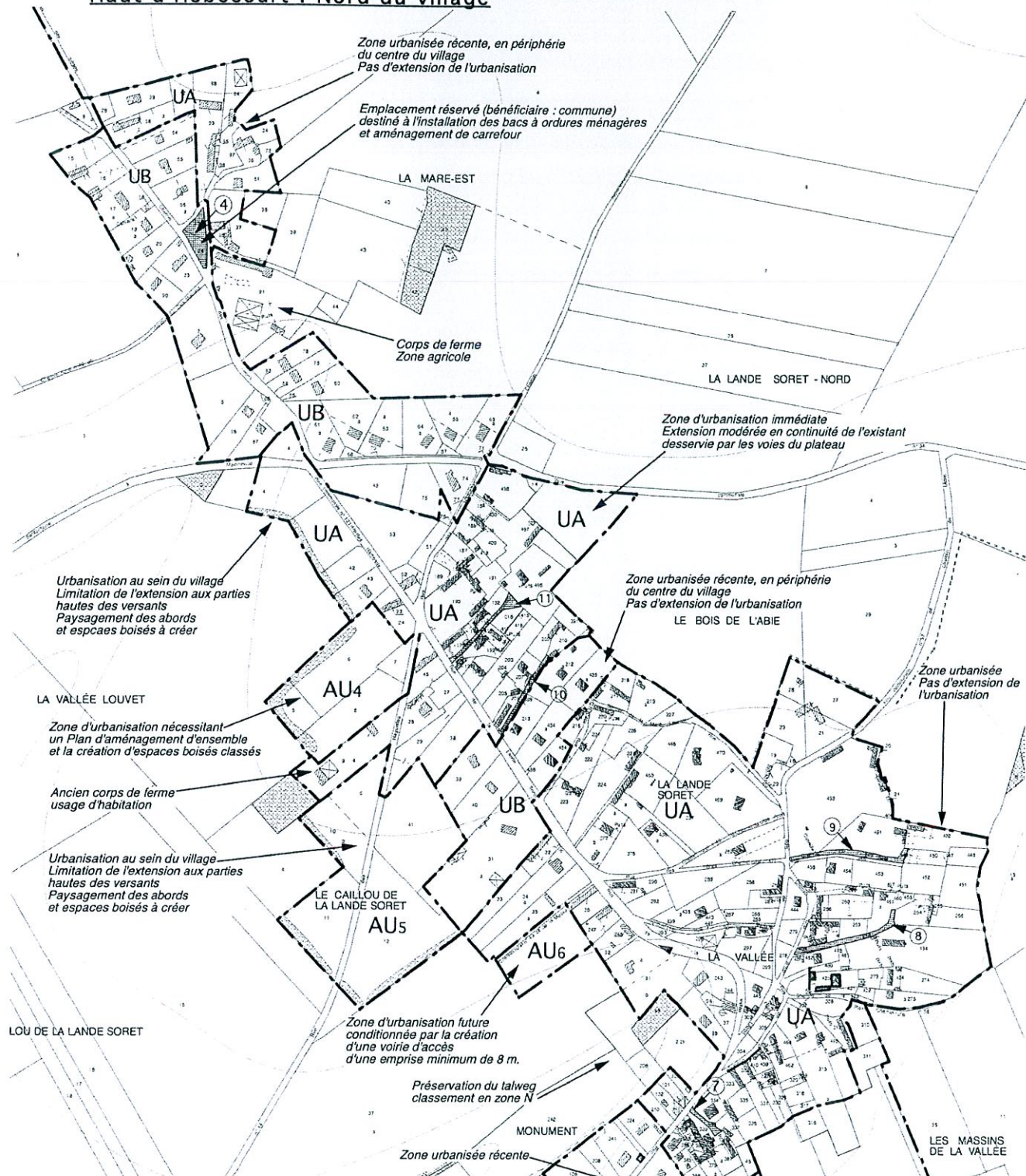


La centralité du village est renforcée par la création de trois zones d'urbanisation totalisant 11 ha, à proximité immédiate du centre du village. Ces zones seront desservies par les voies du plateau.

Les parties actuellement urbanisées sont classées selon l'ancienneté du bâti. Seules des extensions limitées équivalentes à 1 ou 2 logements sont incluses dans la zone U. Des emplacements réservés (n°2 et 7) sont prévus pour ménager les accès vers les parcelles intérieures.

Les versants de la vallée sont classés en zone N pour être préservés, et les boisements y sont classés. Le talweg du lieu-dit "le fond de la vallée" est préservé de l'urbanisation par un classement en zone N, du fait de sa topographie très marquée.

Haut d'Hébécourt : Nord du village



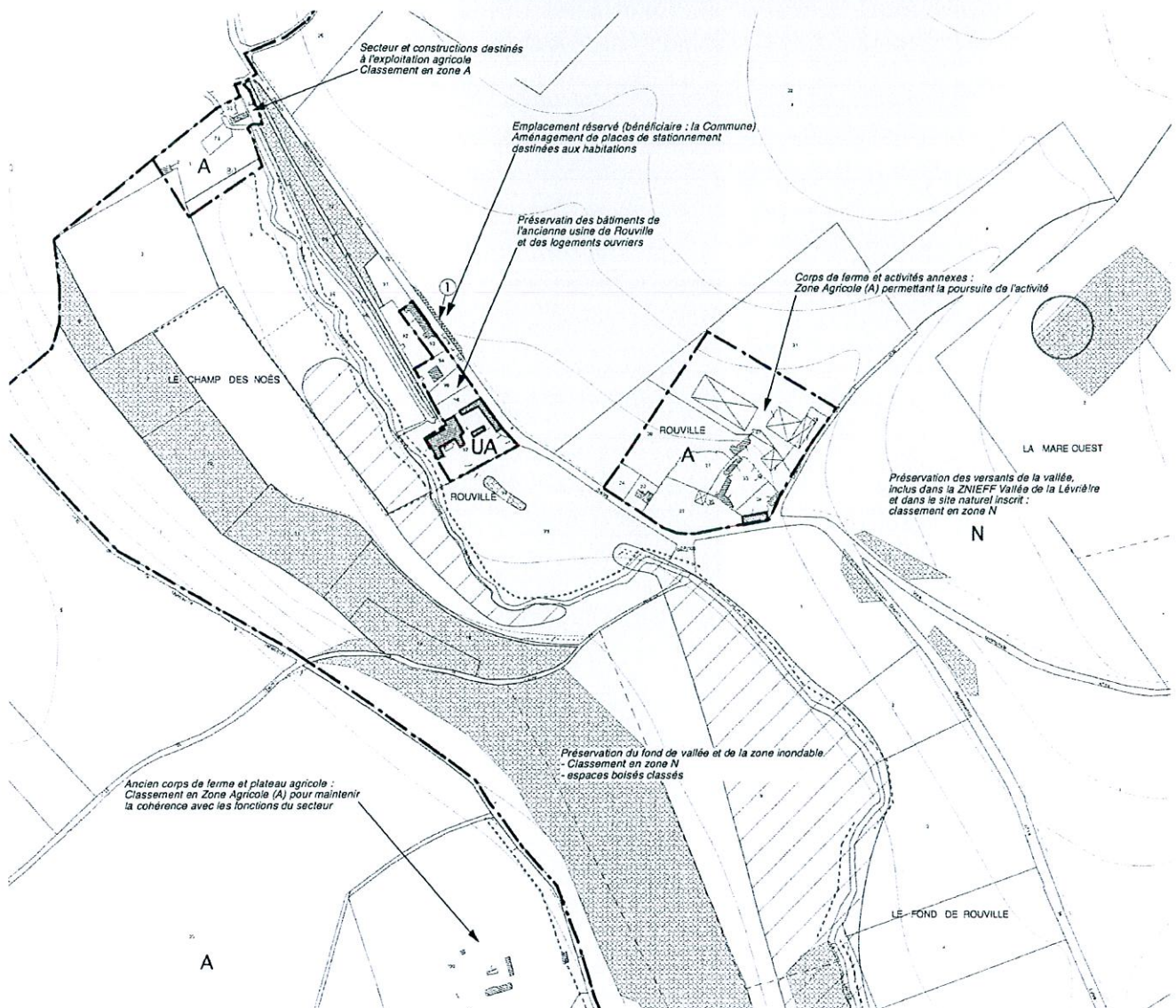
Le nord du village s'est urbanisé de manière très linéaire. Le tissu urbain est lâche. La collectivité a donc souhaité épaissir les secteurs bâtis en incluant les parcelles non construites dans la zone UB, destinée à recevoir principalement des habitations. Les périmètres de réciprocity liés à l'activité agricole sont exclus de la zone UB, excepté quand des habitations existent déjà. Dans ce cas, les parcelles sont classées en zone UB.

Des emplacements réservés (n° 7, 8, 9, 10 et 11) sont créés pour ménager les accès vers les parcelles intérieures et conserver la fluidité des circulations.

Les extensions d'urbanisation sont limitées à un épaississement du village. Lorsqu'elles se situent sur le haut des versants de la vallée, des espaces boisés devront être créés afin de protéger les perspectives paysagères. Dans le secteur AU3, un plan d'aménagement sera nécessaire afin de garantir une organisation adaptée de la desserte.

Les versants sont classés en zone N et les plateaux agricoles en zone A. Les espaces boisés qui s'y trouvent sont conservés afin de maintenir la diversité de composition du paysage et de l'environnement.

Rouville : préservation des usages actuels du site et valorisation agricole



Ce secteur est très faiblement urbanisé. La collectivité souhaite en préserver les usages actuels, sans extension de l'urbanisation : habitations dans les bâtiments de l'ancienne usine de Rouville et ferme.

Le secteur de l'ancienne usine ne présente pas de risques particuliers (inondation). Seules les parcelles déjà bâties sont classées en zone UA, permettant de maintenir en état l'existant et d'en favoriser l'usage.

Les espaces de fond de vallée, inondables ou humides, les versants sont classés en zone N. Ils correspondent à une zone naturelle (ZNIEFF Vallée de la Lévrière) et paysagère (site naturel inscrit) remarquable.

Les plateaux agricoles et corps de ferme en activité sont classés en zone A. Le site à l'extrémité Nord Ouest, voisin d'un corps de ferme sur la commune de Mainneville, est destiné à être exploité en centre équestre de statu agricole. il est classé en zone A.

Les espaces boisés de ces 2 zones sont conservés dans un souci de préservation du paysage et des milieux naturels.

3. TABLEAUX DES SURFACES DÉFINIES

POPULATION actuelle → à 15 ans	Évolution annuelle	LOGEMENTS actuel → à 15 ans	Évolution annuelle
560 → 800 habitants (+ 240)	2,8 %	255 → 325 logements (+ 70)	1,8 %

SURFACES URBANISÉES ¹	SURFACES À URBANISER	Évolution ²	Surfaces Agricoles Utiles ³	Surfaces boisées ²
60 ha	Zones AU : 15,6 ha Dents creuses : 5 ha	11 %	621 ha	53 ha

SURFACES DÉFINIES DANS LE ZONAGE			
ZONE UA	39,4 ha	57,4 ha	
ZONE UAac	1,1 ha		
ZONE UB	16,9 ha		

ZONE AU1	4 ha	15,6 ha
ZONE AU2	3,7 ha	
ZONE AU3	3,6 ha	
ZONE AU4	1,2 ha	
ZONE AU5	2,6 ha	
ZONE AU6	0,4 ha	
ZONE N	370 ha	
ZONE A	681 ha	
Superficies des espaces boisés classés	47 ha	
Superficies des espaces boisés à créer	0,4 ha	

SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1.124 ha
---------------------------------	----------

¹ Surfaces comprenant les parcelles bâties, en zone U, N et A

² En tenant compte d'un taux de rétention foncière de 50 % sur les surfaces à urbaniser, soit 6,5 ha de zones à urbaniser

³ Source : Chambre d'agriculture de l'Eure, enquête agricole 2006

4. MOTIFS EXPLICATIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le zonage de la commune est établi en fonction d'une typologie prenant en compte les usages et l'environnement, au sens large, des espaces existants.

Le règlement s'attache à définir les dispositions particulières applicables à ces espaces, en termes de forme, de volume, de gabarit, d'emprise, ou encore d'aspect, dans un souci de développement durable et de conservation de leurs caractéristiques. Chaque zone possède ses propres dispositions réglementaires.

1. Zone UA

Caractéristiques de la zone :

La zone UA comprend une grande majorité de constructions à caractère ancien, situées dans le centre-village et le village du Bas d'Hébécourt. Elle regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation, mais aussi des équipements (la mairie, l'école, terrains de tennis, déchetterie). Elle fait l'objet d'un secteur particulier UAac, pouvant accueillir des activités économiques permettant de valoriser le site. Dans la zone UA, la densité du tissu urbanisé est extrêmement variable selon la taille des parcelles.

Les constructions y forment un cadre caractéristique de centre ancien : elles sont implantées en limite de la voie, soit perpendiculairement ou en parallèle. La plupart du temps, elles sont également situées en limite séparative du parcellaire. Anciens corps de ferme pour la majorité, leur hauteur dépasse rarement deux niveaux habitables. Les matériaux majoritairement utilisés sont l'appareillage de brique rouge, silex ou pierre. Les pignons, larges de 5 mètres maximum, sont essentés de bois ou d'ardoises, les protégeant de l'humidité.

La zone UA comporte des bâtiments remarquables, façades et murs recensés en annexe du règlement (document 2.OA3), protégés au titre de l'article L 121-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme, pour leur qualité architecturale et patrimoniale. Les haies sont traditionnellement composées d'espèces végétales variées et sont de faible hauteur (1,5 m maximum).

Le règlement de la zone UA s'attache donc à préserver ces principales caractéristiques, avec le souci de pouvoir étoffer le cœur de village.

Justification des articles du règlement :

UA1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont prosrites les utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec l'habitation, ou qui risque de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité.

UA2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

UA3 : Pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées.

UA4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration. Il fixe des préconisations minimales pour la gestion des eau pluviales in situ.

UA5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

UA6 : Les constructions sont implantées en limite ou en recul par rapport à la voie de desserte, selon les cas. Les implantations sont autorisées en limite et en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Cependant, une distance minimale de 8 m, comptée à partir de l'assiette opposée de la voie, est exigée pour toute nouvelle construction. Cette règle vise à assurer le bon déroulement des différents services et la sécurité routière. De plus, les murs-pignons des nouvelles habitations individuelles devront être disposés parallèlement à la voie, afin de conserver la configuration actuelle du village. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques. Enfin, dans les secteurs d'alignement de village repérés en annexe 2.0A3, les dispositions de recul ne s'appliquent pas afin de préserver leur aspect et leur fonction.

UA7 : Les implantations des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives sont souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, un recul minimal fonction de la hauteur de la construction est imposé, de manière à préserver l'éclairement des propriétés voisines.

UA8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

UA9 : Dans un souci de préservation de son caractère rural tout en permettant une constructibilité cohérente avec l'existant, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface résiduelle non bâtie de la propriété.

UA10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles sont légèrement supérieures aux hauteurs existantes dans la zone, et ce pour permettre de réaliser des constructions plus contemporaines. Celles des équipements et constructions à usage d'activité peuvent être également supérieures, pour permettre leur fonctionnement et développement. En revanche, les constructions de faible superficie seront également d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

UA11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions dans un tissu bâti ancien présentant de fortes particularités architecturales, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. La zone UA comprend des constructions anciennes de plain-pied qui ne comportent pas de garages en sous-sol. Les sous-sols sont malgré tout autorisés dans la mesure où la rampe d'accès respecte la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

Concernant les revêtements de murs extérieurs, un large panel de matériaux est autorisé, dans la mesure où cela participe à l'intégration de la construction dans le cadre urbain actuel. Pour les nouvelles habitations, l'aspect des pignons visibles de la voie publique est voulu cohérent avec l'existant, c'est-à-dire habillé et animé d'une ouverture. Les matériaux translucides ou transparents sont également réglementés de manière à utiliser des matériaux qui n'affecteront pas le cadre paysager. Les constructions du secteur UAac devront être en harmonie avec le site.

La largeur des pignons est limitée, afin de maintenir des gabarits conformes à l'existant et permettre l'intégration la plus harmonieuse possible des constructions nouvelles. De même, les pignons doivent être essentés ou bénéficier d'au moins une ouverture.

Concernant les toitures, une multitude de formes et de matériaux est proposée. Un débord de toiture est exigé pour l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Afin de préserver le

caractère traditionnel des constructions, seules les toits terrasses de raccordement sont autorisées. Les toitures des bâtiments de faible superficie sont également réglementées, pour prévenir les impacts négatifs dans le centre du village.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du village. Il est rappelé que les éléments repérés en annexe du règlement (2.OA3 et 2.OA4) sont protégés.

UA12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

UA13 : Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Des dispositions concernent d'autre part les espaces boisés classés de la zone et les espaces boisés à créer.

UA14 : Cet article fixe un coefficient d'occupation des sols correspondant aux fonctions centrales du village, permettant notamment de réaliser des équipements publics et des extensions des constructions existantes.

2. Zone UB

Caractéristiques de la zone :

La zone UB comprend les constructions à caractère récent de la commune, mêlées aux espaces de bâtis anciens de la zone UA.

La majorité des constructions sont implantées en recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Les bâtiments sont généralement orientés parallèlement aux voies.

Les bâtiments sont d'une hauteur correspondant à environ deux niveaux habitables (un rez-de-chaussée et des combles habitables). Divers matériaux sont employés, les propriétés sont clôturées de haies végétales à dominance de thuyas, ainsi que par des haies grillagées ou par des soubassements surmontés de lices.

Le règlement de la zone UB, moins dense et moins caractéristique, est plus souple que celui de la zone UA. Les implantations doivent respecter l'éclairement des parcelles voisines et permettre une largeur d'emprise minimum de la voie. Les clôtures sont réglementées de manière à maintenir une certaine unité dans le village.

Justification des articles du règlement :

UB1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont prosrites les installations du sol qui risque de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. La zone UB présentant quelques activités présentes dans le tissu urbain, elles sont donc autorisées.

UB2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

UB3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

UB4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration. Il fixe des préconisations minimales pour la gestion des eaux pluviales in situ.

UB5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

UB6 : Les constructions sont implantées en limite ou en recul par rapport à la voie de desserte, selon les cas. La zone UB comporte en grande majorité des constructions situées en recul par rapport à la voie de desserte. Les constructions nouvelles pourront donc conforter cette caractéristique, mais aussi être implantées en limite. Cependant, une distance minimale de 8 m, comptée à partir de l'assiette opposée de la voie, est exigée pour toute nouvelle construction. Cette règle vise à assurer le bon déroulement des différents services et la sécurité routière. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques.

UB7 : Les implantations des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives sont souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, un recul minimal fonction de la hauteur de la construction est imposé, de manière à préserver l'éclairement des propriétés voisines.

UB8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

UB9 : Dans un souci de préservation de son caractère rural tout en permettant une constructibilité cohérente avec l'existant, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface résiduelle non bâtie de la propriété.

UB10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits dans les espaces urbanisés récents. Celles des équipements et constructions à usage d'activité peuvent être légèrement supérieures, pour permettre leur fonctionnement et développement. En revanche, les constructions de faible superficie seront également d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

UB11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. Les constructions de la zone UB comprennent quelques sous-sols. Ils sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès respecte la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

Concernant les revêtements de murs extérieurs, un large panel de matériaux est autorisé, dans la mesure où cela participe à l'intégration de la construction dans le cadre urbain actuel. Les matériaux translucides ou transparents sont également réglementés de manière à utiliser des matériaux qui n'affecteront pas le cadre paysager.

La largeur des pignons est limitée, afin de maintenir des gabarits conformes à l'existant et permettre l'intégration la plus harmonieuse possible des constructions nouvelles.

Concernant les toitures, une multitude de formes et de matériaux est proposée. Un débord de toiture est exigé pour l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Afin d'éviter les toitures terrasses trop élevées, une hauteur maximale a été définie de manière à positionner la terrasse au deuxième niveau de la construction. Les toitures des bâtiments de faible superficie sont également réglementées, pour prévenir les impacts négatifs dans le village.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du village. Il est rappelé que les éléments repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0A4) sont protégés.

UB12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

UB13 : Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Des dispositions concernent d'autre part les espaces boisés classés de la zone et les espaces boisés à créer.

UB14 : Cet article fixe un Coefficient d'Occupation du Sol correspondant à une densité modérée du tissu bâti non central, souhaitée par la collectivité.

3. Zone AU

Caractéristiques de la zone :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune, et a pour principale vocation l'habitat. Cependant, le règlement de la zone AU n'autorise aucune construction nouvelle, son urbanisation étant conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble et par la modification du présent PLU, lors de laquelle seront définies les prescriptions réglementaires.

Justification des articles du règlement :

AU1 : La zone AU étant inconstructible tant que le PLU n'a pas été modifié, toute construction ou installation y est interdite.

AU2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

AU3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

AU4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration. Il fixe des préconisations minimales pour la gestion des eaux pluviales in situ.

AU5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

AU6 : Cet article reste souple en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques concernant les constructions autorisées dans la zone. Concernant la zone AU6, la création d'un accès d'une emprise d'au moins 8 m est exigée car la zone est enclavée pour l'instant mais peut potentiellement accueillir plusieurs habitations.

AU7 : Cet article reste souple en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives concernant les constructions autorisées dans la zone.

AU8 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les implantations des constructions nouvelles.

AU9 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les emprises au sol des constructions nouvelles.

AU10 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les hauteurs des constructions nouvelles.

AU11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions dans un tissu présentant de caractéristiques architecturales bien identifiables, les constructions particulières autorisées en zone AU doivent respecter les principales caractéristiques et les rythmes du paysage environnant.

- Aspect extérieur :

La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les aspects extérieurs des constructions nouvelles.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du village.

AU12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places nécessaires si besoin devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

AU13 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira un pourcentage minimal d'espaces verts afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Des dispositions concernent d'autre part les espaces boisés classés de la zone et les espaces boisés à créer.

AU14 : La collectivité souhaite avant même que la zone soit constructible définir un Coefficient maximal d'Occupation des Sols, de manière à garantir le respect des densités existantes voisines des zones AU.

4. Zone A

Caractéristiques de la zone :

La zone A est une zone à vocation agricole uniquement. Les seules constructions autorisées sont celles strictement nécessaires à l'activité agricole.

Justification des articles du règlement :

A1 : La zone A étant une zone à vocation agricole, toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole y est interdite.

A2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; la transformation ou la restauration de constructions existantes sous réserve que l'usage soit conservé ou qu'il soit changé en habitation nécessaire à une exploitation agricole ; les extensions d'habitations existantes, afin de leur permettre d'évoluer.

La zone A comportant certains secteurs en zone inondable, le règlement définit quelques dispositions qui concerneront les constructions autorisées dans ce secteur, de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

A3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

A4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration. Il fixe des préconisations minimales pour la gestion des eaux pluviales in situ.

A5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

A6 : Les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport aux axes des voies, pour des raisons de sécurité et de visibilité par rapport à une exploitation agricole.

A7 : Afin de ne pas gêner l'activité agricole, les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont laissées libres.

A8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

A9 : Seules les constructions à usage d'habitation doivent présenter un pourcentage limité d'emprise au sol.

A10 : La zone A ayant une vocation agricole, seules les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont réglementées.

A11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. En ce sens, les caves et sous-sols interdits.

- Aspect extérieur :

La zone A comportant des habitations, leurs aspects extérieurs sont réglementés de manière à préserver un espace à dominante naturel. Pour la même raison, seules les teintes sont réglementées pour les constructions à usage d'activité, afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne sont pas réglementées pour les activités agricoles. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du village.

A12 : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

A13 : La zone A comportant des espaces boisés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.

A14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

5. Zone N

Caractéristiques de la zone :

La zone N est une zone naturelle dans laquelle toute construction est interdite. La zone N comportant des habitations, le règlement autorise leur extension.

Justification des articles du règlement :

N1 : La zone N étant un secteur naturel, toute installation ou construction y est interdite.

N2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les extensions et changement de destination des constructions existantes sont autorisées, afin de valoriser et pouvoir utiliser le bâti existant ; Toute construction nouvelle est interdite, afin de préserver le caractère naturel de ces espaces.

La zone N comportant certains secteurs en zone inondable, le règlement définit quelques dispositions qui concerneront les constructions autorisées dans ce secteur, de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

N3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

N4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration. Il fixe des préconisations minimales pour la gestion des eaux pluviales in situ.

N5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence.

N6 : La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant de nombreux espaces de grande qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation.

N7 : La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant de nombreux espaces de grande qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation.

N8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

N9 : Les constructions n'étant pas autorisées en zone N, aucune emprise au sol maximal n'a été définie.

N10 : Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, seules des hauteurs maximales ont été définies pour les extensions des constructions existantes et les annexes, de manière à garantir la préservation du site naturel.

N11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. En ce sens, les caves et sous-sols interdits.

- Aspect extérieur :

La zone N comportant quelques habitations et le règlement autorisant leurs extensions, les aspects extérieurs de ces extensions sont fortement réglementés de manière à reproduire les caractéristiques traditionnelles des habitats locaux, dans des sites naturels souvent sensibles.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural de la commune.

N12 : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

N13 : La zone N comportant des espaces boisés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.

N14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'évaluation des impacts du projet de PLU sur l'environnement est présentée selon trois axes :

- les orientations de développement contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- ses traductions dans le zonage,
- ses traductions en termes réglementaires.

Les mesures prises dans le projet pour minimiser les effets négatifs sont précisés dans chaque axe.

Enfin, les actions de préservation du patrimoine naturel, historique et paysager sont exposés au dernier point.

1. INCIDENCES DES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune d'Hébécourt est constituée d'un territoire de grande qualité paysagère, avec la Vallée de la Lévrière et par la présence de bois, de terres cultivées. Cette qualité constitue un atout pour la commune.

La collectivité souhaite préserver la qualité paysagère et le caractère rural de son territoire, tout en développant l'urbanisation de façon maîtrisée afin de renforcer la centralité du village principal et de créer un centre de vie.

La collectivité, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a défini plusieurs orientations selon quatre thématiques, qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement :

➤ **Renforcer la centralité du village principal de la commune :**

Cet objectif se traduit par l'extension de l'urbanisation du village principal en direction du plateau et par l'urbanisation des dents creuses. Or, cela a des incidences sur l'environnement du territoire communal puisque ces surfaces sont délimitées au détriment d'espaces voués à l'économie agricole. De plus, l'accroissement des surfaces bâties et imperméabilisées par la réalisation de nouvelles voiries notamment peuvent contribuer à perturber les écoulements des eaux de surface du plateau agricole.

La collectivité, dans le cadre des orientations de la loi SRU, a défini ces zones dans la continuité immédiate des espaces déjà urbanisés du centre de village, de manière à minimiser les impacts sur l'économie agricole de l'exploitation concernée par ce nouveau zonage. D'autre part, les surfaces dégagées sont celles estimées nécessaires à la création d'un centre de vie communal.

La collectivité, dans la localisation de l'extension d'urbanisation, a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation seulement des terrains situés sur le plateau de la commune (confer 2^e point "Impacts paysagers des zones à urbaniser") et de classer en zone naturelle la vallée de la Lévrière afin de protéger celle-ci de toute implantation d'habitat et d'activité agricole.

➤ **Préservation du paysage et du caractère rural de la commune :**

Cet objectif se traduit par des actions allant dans le sens d'une préservation de la qualité environnementale du site dans lequel s'inscrit la commune : conservation des haies, vergers et boisements remarquables, orientations paysagères dans les zones à urbaniser, protection de certains éléments du patrimoine bâti, préservation des sentes et chemins existants et valorisation de l'entrée sud du Bas d'Hébécourt. Ces actions ont des incidences sur l'environnement car elles tendent à limiter au maximum l'impact paysager des futures zones d'urbanisation.

➤ **Gestion des déplacements :**

L'objectif principal est de limiter le trafic automobile dans la Vallée. Des aménagements sur la RD14 sont en projet au niveau du village afin de favoriser le trafic sur la RD14 et de ce fait réduire la circulation dans la vallée (RD17). Ce transfert de trafic soulagerait une partie de la Vallée de la Lévrière d'une circulation entraînant des nuisances multiples.

➤ **Développement économique :**

Le maintien de l'activité agricole, par la conservation de la majorité des terres agricoles, le respect des périmètres de protection institués autour des corps de ferme en activité et la

limitation de l'urbanisation nouvelle aux terres situées dans la continuité des espaces urbanisés, contribue à la préservation des caractéristiques rurales de la commune.

Plusieurs projets au sein de la thématique développement économique peuvent avoir des répercussions sur l'environnement. La création d'un centre de vie dans le village principal et d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques peuvent engendrer une augmentation du trafic automobile. La collectivité a la volonté de faciliter le déplacement du garage automobile du Bas d'Hébécourt qui pose des problèmes de stationnement et de circulation. Le déplacement de cette activité permettrait de limiter les déplacements dans la vallée comme il l'a été énoncé dans le paragraphe précédent consacré à la gestion des déplacements.

2. IMPACTS PAYSAGERS DES ZONES À URBANISER

Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit plusieurs secteurs à urbaniser importants situés dans le site inscrit de la Vallée de la Lévrière au Nord du village : les secteurs AU5 et AU4, situés sur le plateau.

Les impacts paysagers de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones peuvent être mesurés en fonction de la situation actuelle et du devenir potentiel de ces zones.

Caractéristiques naturelles et paysagères des sites	Évaluation des effets des zones à urbaniser	Mesures d'intégration paysagère
Secteurs AU4 et AU5 sur le plateau au Nord du village  ○ Paysages environnants : plateau au dessus du versant Est de la vallée en site inscrit, en épaississement du village ○ Principaux éléments actuels du site : terres agricoles (cultures, pâtures), vergers et bosquets d'arbres ○ Dégagements paysagers sur le site : plateau agricole visible depuis la voie la longeant (voie communale 14), pas de vue depuis la vallée. ○ Dénivelé : aucun ○ Transition entre espaces naturels et espaces à urbaniser : absence de végétation en partie sud des sites, transition directe avec les espaces agricoles. Les sites comportent des arbres et bosquets. Ils sont séparés par un espace boisé classé.	 ○ Les sites à urbaniser ne seront pas visibles depuis le fond de vallée. ○ Depuis le Bas d'Hébécourt, le secteur est masqué par la trame boisée existante. ○ Seul le paysage des sites va évoluer vers une espace bâti, avec une transition directe entre les cultures "ouvertes".	○ Zone d'espaces boisés à créer bordant les sites pour réaliser une transition avec les espaces agricoles.
 Vue vers la vallée depuis le plateau (VC14)  Vue depuis la VC121 (village)		 puis le Haut d'Hébécourt (versant opposé)

3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme, par la définition d'orientations d'aménagement et de développement durable, constitue un outil qui permet de préserver le cadre environnemental d'un site, dans le respect des orientations de la loi SRU.

Les orientations du PADD, qui prennent en compte l'environnement, sont traduites **dans le zonage** de la manière suivante :

- classement des espaces boisés du territoire communal en espaces boisés classés, se voyant appliquer l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- classement des espaces agricoles en zone A, la collectivité ayant souhaité maintenir l'activité agricole,
- classement du site inscrit aux Monuments Naturels "La Vallée de la Lévrière", de la zone inscrite en ZNIEFF de type 2 et des zones d'expansion des crues non constructibles de la Lévrière en zone N (permet de protéger ces zones de toute construction),
- identification des zones d'urbanisation futures dans le prolongement des espaces urbanisés existants,
- recensement des murs de clôtures et façades en appareillage de pierres locales ou de briques du pays, constitutives du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement des haies paysagères et alignements végétaux, constitutives du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement de la ripisylve longeant les cours d'eau, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement des vergers, constitutifs du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article alinéa 7° du code de l'urbanisme,
- limitation des constructions aux seules zones définies pour l'urbanisation de la commune (classement des autres parcelles en zones A et N, limitant les constructions aux extensions seules des habitations existantes excentrées),

Les orientations du PADD et les contraintes concernant tout ce qui pourrait porter atteinte visuellement et durablement au paysage sont traduites **dans le règlement** de la manière suivante :

- l'article 1 interdit les installations pouvant porter atteinte au paysage ou à l'environnement : exploitation de carrières, affouillements trop importants du terrain, lignes aériennes, stationnement de caravanes, entreposage de véhicules non roulants.
- l'article 2 rappelle certaines dispositions visant à s'assurer de l'intégration des installations autorisées dans le paysage, de la limitation des nuisances sur l'environnement et l'habitation. Dans les zones urbanisées, l'article 2 limite les constructions aux seules constructions nécessaires à la commune (habitations, équipements...), interdit les activités pouvant présenter de fortes nuisances pour l'environnement et le cadre de vie général de la commune et précise les contraintes de construction en zone inondable.
- l'article 3 fait référence à la préservation des sentes et chemins ruraux de toute occupation, ces chemins faisant partie des caractéristiques du paysage d'Hébécourt. Par la définition d'une largeur minimale importante de voirie pour toute création de voirie nouvelle, l'article 3 prévient et limite l'accroissement des surfaces imperméabilisées liées à la voirie.

- l'article 4 fait référence au schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration qui organisera l'assainissement sur l'ensemble du territoire communal.
- l'article 6 régit les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les dispositions imposées permettent d'éviter les nuisances des axes routiers. Il a aussi pour objet de favoriser les implantations en limite dans le cas d'alignement à préserver.
- l'article 7 régit les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Les reculs et les hauteurs imposées en limite séparative permettent de préserver l'éclaircissement des propriétés voisines et les risques de nuisances engendrées par la proximité d'une activité et d'une habitation.
- l'article 9 vise à préserver les caractéristiques rurales des villages tout en préservant le paysage et en réalisant des économies foncières.
- l'article 10 régit les hauteurs maximales autorisées des constructions. Elles s'approchent de celles des constructions existantes, de manière à préserver les rythmes paysagers urbains, et limiter les impacts dans les sites sensibles comme la vallée de la Lévrière.
- l'article 11 constitue un article important du PLU puisqu'il régit les aspects extérieurs des constructions, et donc leurs possibles impacts visuels sur le paysage et le cadre de vie. Ainsi, l'ensemble des dispositions visent à reprendre les configurations existantes concernant les habitations, mais à ne pas donner trop de contraintes concernant les bâtiments à usage d'activités. Il s'attache particulièrement à ce que toute nouvelle construction porte le moins atteinte à l'environnement et au paysage par la définition de dispositions permettant une meilleure intégration de la construction par ses gabarits et les aspects des matériaux employés.
- L'article 13 contribue au paysagement des espaces bâtis et ainsi à la diversité des espaces verts, des végétaux, et donc à la biodiversité. L'article 13 fait aussi référence aux espaces boisés classés. Il rappelle que ces espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4. PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTALE :

La commune d'Hébécourt présente des haies, des vergers et des alignements paysagers remarquables, des murs de clôture et des façades en appareillage de pierres locales de belle facture, des édifices remarquables et un petit patrimoine rural de qualité (lavoirs, murs...).

La collectivité a décidé de préserver les plus intéressants et les plus représentatifs du caractère de la commune en les inscrivant en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement rappelle dans les articles 2, 11 et 13 des zones concernées par ces éléments qu'ils doivent être préservés et reconstruits à l'identique en cas d'usure naturelle ou de dégradation.

La collectivité a fait le choix de protéger et de mettre en valeur l'ensemble du territoire de la commune occupée par le site inscrit "la Vallée de la Lévrière" en le classant en zone N. Sachant que cette zone fait aussi l'objet d'un classement en ZNIEFF et est en partie inondable. Dans cette zone, seules les exploitations agricoles sont classées en zone A, les espaces d'urbanisation ancienne sont classés en zone UA et le château du Bas d'Hébécourt est classé en zone UAac afin de permettre l'implantation d'activité valorisant le site.