

Plan local d'urbanisme

PIECE 0

Rapport de présentation

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME [PLU]

Prescrite le : 7 mai 2002

Arrêt du projet PLU le : 28 aout 2007

Enquête publique du : 13 juin 2008

au : 12 juillet 2008

Approbation du PLU le :

22 DEC. 2008

Cachet de la mairie - Signature



1^{ère} partie

Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2^{ème} partie

Un document d'urbanisme pour la commune

3^{ème} partie

Le diagnostic local

4^{ème} partie

L'état initial du site et de l'environnement

5^{ème} partie

Les choix retenus pour établir le PADD

6^{ème} partie

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

7^{ème} partie

Les incidences du plan sur l'environnement

1. Contenu du PLU

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

2. Objet et cadre juridique

POS et PLU

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

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

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

Un document juridique

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

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

Deux documents directement opposables doivent être compatibles avec le PADD :

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

Fondement juridique

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

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

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

Procédure

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

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- Prescription du PLU et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal.
- Etudes pour l'élaboration du dossier.
- Débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD.
- Arrêt du PLU par le conseil municipal ; le projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées.

- Mise à l'enquête publique du projet de PLU par un arrêté du maire.
- Approbation du PLU par le conseil municipal.

La concertation

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

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

L'association des personnes publiques

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

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

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

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

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

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

La consultation des personnes publiques

Les personnes publiques associées

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

Les associations locales d'usagers agréés

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

Les consultations particulières obligatoires

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

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

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

L'association des habitants au projet

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

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

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

3. La gestion du PLU dans le temps

Pas de durée de validité

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

Une obligation de bilan

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

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

A l'instar de nombreux villages du Plateau du Neubourg, Iville a longtemps connu un développement modéré. Dans les années quatre-vingt, la commune a enregistré un rythme inédit de la construction individuelle sur son territoire. Ce rythme est de nouveau modéré depuis les années quatre-vingt-dix. Toutefois, la commune doit faire face à des demandes d'installation importantes, qu'elle souhaite satisfaire, tout en régulant les conditions du développement urbain. Pour la commune, l'application du seul règlement national d'urbanisme ne suffit plus à garantir ses caractéristiques paysagères et à proposer des limites cohérentes au développement urbain. En outre, l'arrivée d'une nouvelle population résidente nécessite une réflexion d'ensemble sur le niveau de services, les équipements et sur l'organisation du tissu urbain.

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

Statistiques communales sur la construction neuve

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

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

3^{ème} partie

Le diagnostic local

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

Toponymie

Le nom de « YVILLA » est attesté en 1181. La formation toponymique révèle l'occupation anglo-scandinave du territoire. Deux hypothèses sont avancées quant à l'origine de l'élément anthroponymique : la « ville » de Wido, nom d'homme germanique, ou de Hwita, nom d'homme anglo-saxon. La seconde hypothèse peut être préférée, notamment si l'on s'en réfère à l'homonyme d'Iville en Seine-Maritime : Yville-sur-Seine, que l'on trouve en 1025 nommée Witvilla.

L'histoire connue d'IVILLE du Moyen-Age à la Révolution

Avant l'époque moderne

Iville : un territoire, trois fiefs

On sait qu'au 12^{ème} siècle, la seigneurie de la paroisse d'Iville était divisée en trois portions : Iville-Conches, Iville-Croix et Iville-la-Garenne ou Saint-Antoine. On note que l'église, dédiée à Notre-Dame, était à la présentation de l'abbé de La Croix (*), comme la chapelle Saint-Michel qui dans existait l'église, et que les prieurs de La Croix étaient patrons du bénéfice.

Iville-Conches. Dans la charte de fondation de l'abbaye de Conches, Robert d'Iville donna aux religieux de Saint-Pierre la moitié de la dîme d'Iville, du consentement de Raoul de Tosny, son suzerain. Par sa bulle de 1234, le pape Grégoire IX confirma aux moines de Conches la moitié de la dîme d'Iville.

Iville-Croix. Le pape Lucius II confirma en 1181 aux religieux de La Croix l'église de Notre-Dame d'Iville. Cette confirmation fut reprise par le pape Innocent III dans sa bulle du 20 mai 1199. Au 15^{ème} siècle, le commandeur du couvent de Saint-Antoine de Rouen voulut contester aux religieux de La Croix le patronage d'Iville, mais une sentence du lieutenant du bailli d'Evreux en 1486 le débouta de ses prétentions. De 1574 à 1701, les religieux de La Croix éprouvent durement les finances de la paroisse, demandant des prêts tout en cherchant à vendre le fief aux Hallebout, seigneurs d'Iville. En 1701, un arrêt du Parlement de Rouen décide que les religieux de La Croix étaient les gros décimateurs de la paroisse.

Iville-la-Garenne. En 1418, Nicolas de Garenne signe la capitulation d'Ivry qu'il livre aux Anglais ; il rentre dans son fief d'Iville en 1432, époque à laquelle il le vend aux religieux de Saint-Antoine de Rouen. En 1520, le fief d'Iville-Saint-Antoine est vendu au seigneur d'Amfreville-la-Campagne, Guillaume Le Goupil. Le destin du fief d'Iville-Saint-Antoine demeure ensuite très lié à la seigneurie d'Amfreville, restant dans les possessions des descendants de Guillaume Le Goupil. En 1655, Iville-Saint-Antoine et Amfreville sont vendus à Charles Puchot, sieur de Plessis et conseiller au Parlement. Puis, en 1729, Benigne-Etienne-François Poret, sieur de Boisement, acquiert l'ensemble. A la tête d'un important domaine, son fils, Benigne Poret, prendra les titres de vicomte de Blossville, baron de Buchy, seigneur de Bois-Heroult, Bois-Bordel, Sainte-Croix-les-Authieux, Chef-de-l'Eau, Amfreville-la-Campagne, Bondeville, Vattetot-sur-Mer, ancien procureur en la Chambre des comptes de Normandie. Benigne Poret, dernier seigneur de Saint-Antoine-d'Iville meurt en 1828, à un âge très avancé.

(*) La Croix-Saint-Leufroy

Le Manoir « Au Galois »

Il existait au 14^{ème} siècle à Iville un manoir dit « Au Galois », qui avait droit de franc-jugeur dans la forêt du Neubourg. On apprend qu'en 1396, Jean Becquet, dit Mauléon, est propriétaire de ce manoir.

Les autres fiefs : Les Mares, Mahiet, Le Perrey

S'agissant du fief des Mares, Geuffin des Mares était, en 1157, censitaire de Saint-Antoine d'Iville.

Les fiefs Mahiet et Le Perrey appartenaient, eux, primitivement à la famille d'Harcourt. Après avoir été vendus séparément à différents seigneurs, les deux fiefs figurent, à la fin du 16^{ème} siècle, dans la liste des biens de la famille Le Cordier, seigneurs de la Pyle et du Troncq.

En 1786, aveu et dénombrement du fief Mahiet relevant d'Amfreville-la-Campagne fut rendu par Louis-Alexandre de Savary, grand-maître honoraire des Eaux et Forêts de Normandie, fils de feu Pierre-Philémon de Savary et de Marie-Angélique Le Cordier, du Troncq.

L'église Notre-Dame

Avec son chœur voûté en pierre datant du 13^{ème}, sa tour monumentale, son retable du 17^{ème}, l'église Notre-Dame offre un intérêt architectural indéniable, reconnu d'ailleurs par son classement à l'Inventaire des Monuments Historiques.

D'autre part, les nombreuses statues thaumaturges qu'elle abrite suscitent une grande curiosité, liée notamment à la « réputation » des saints-guérisseurs.

A proximité de l'église, l'if du cimetière, qui a plus de 250 ans, est aussi l'objet d'un intérêt particulier.

La période « moderne »

Aux environs de 1870, la commune d'Iville compte 555 habitants. On y trouve une paroisse, un presbytère, une école mixte de 60 enfants, une maison d'école, 6 débits de boisson. On y recense 30 patentés. L'activité économique de la commune repose principalement sur l'agriculture (céréales et lin), mais aussi sur l'industrie sachant que sont installés sur le territoire communal un moulin à vent et une briqueterie.

Si son activité originelle a cessé, les bâtiments de la briqueterie se dressent toujours à l'entrée sud de la commune, accueillant aujourd'hui une entreprise de BTP.

La disparition du moulin à vent, notamment liée à la concurrence des minoteries mécanisées, est venue s'ajouter à celle des nombreux moulins qu'a dû compter la commune, en raison de sa situation sur les hauteurs de la Plaine du Neubourg. La mémoire locale et les archives renseignent sur quatre moulins présents sur la commune au 19^{ème} siècle :

Extrait du bulletin d'information « Iville Informations », daté de mai 1995 :

« Le « Grand Moulin » se trouvait sur la route de Marbeuf, sur la droite en allant sur ce village, légèrement après le petit raidillon, exactement sur les terres de Monsieur Patrick Bréant. Situé à côté d'une ancienne voie romaine, il appartenait en 1840 à Monsieur Bourdon.

Un autre moulin lui fait compagnie. Il se situait au même endroit, mais légèrement à gauche du chemin, là où l'on aperçoit encore un arbre en bordure de route. A la même époque, on sait qu'il appartenait à Joseph Leclerc, dont la maison pouvait encore être vue pendant la guerre de 14/18. Le moulin était alors détruit depuis longtemps par un incendie.

Le moulin « aux Gallois » (ou, par déformation, « moulin guillot ») est celui dont les archives sont les plus anciennes. On trouve sa trace dès 1396. Il est alors la possession de Jean Becquet, dit Mauléon (le même qui a donné son nom au « clos Becquet » de la rue Thorel). Nous sommes en pleine guerre de cent ans ; le moulin était donc aux mains des forces occupantes, les Gallois ! Les ruines de l'édifice étaient encore visibles en 1894. Elles se situaient près de la route des Mares, à la jonction avec le petit chemin de terre qu'on trouve sur la gauche. Charles Ducy en était le propriétaire en 1810.

Le « moulin Prieux » se trouvait lui dans les clos faisant face aux établissements Wolgemuth, près du petit chemin qui serpente vers Vitot. Il n'appartient pas réellement à l'histoire de notre village : comme son nom l'indique, il était propriété du Prieur de la maladrerie-léproserie du Neubourg. En 1810, un remaniement cadastral permit de s'accroître de ce côté, plaçant ainsi l'antique moulin chez nous. Il aurait été détruit vers 1870. »

Figures et personnalités locales

Les Bouthor et le cirque sous chapiteau

C'est à Iville que serait né le cirque sous chapiteau. En 1804, Jean-Baptiste Bouthor, cavalier hors pair et ancien soldat du prince de Condé, s'installe à Iville. Féroce d'équitation, il part à la conquête du public à grand renfort de numéros de chevaux, de clowns et de jonglerie. C'est ici que germe son idée de spectacles de cirque d'abord en plein air puis à l'intérieur de chapiteaux démontables pour protéger le public et les artistes des intempéries, des chapiteaux directement inspirés des tentes militaires avec leur mât circulaire. Au-delà du pragmatisme, le principe permet surtout à la troupe de pouvoir rapidement faire la tournée des petites villes, là où les places pour se produire sont moins prisées mais aussi moins chères.

En hommage à la célèbre famille, la commune a baptisé une de ses voies « rue du cirque Bouthor ». Autre clin d'œil à l'histoire : la commune accueille depuis quelques années une école de cirque qui accueille les enfants de 3 à 10 ans.

Gaston Leroux, écrivain (1868-1927)

L'auteur des aventures de Rouletabille et, notamment, du Mystère de la chambre jaune avait sa famille à Iville, où se trouve encore la célèbre « chambre jaune », conservée dans son état d'origine.

Jules Vallois, industriel

L'inventeur du procédé de fabrication des cordages et fondateur de la corderie de Notre-Dame-de-Bondeville (devenue musée) possédait une maison de famille à Iville.

« Natole la lune » et « l'Anatolie »

« Natole la lune » ne figure certes pas à la rubrique des figures nationales. Toutefois, Anatole (de son vrai prénom) a durablement marqué ce que l'on peut appeler la « petite » histoire de la commune. Au début du siècle, ledit Anatole, plus connu sous le pseudonyme de « Natole la lune » pour son côté poète, se vit confier par la municipalité l'entretien des mares où venaient s'abreuver les troupeaux. A l'occasion de la Saint-Eutrope, date de la fête du village, Natole s'intronisa capitaine afin de pouvoir faire voyager des passagers sur les flots des mares de Gibelmare et du Routoir. D'année en année, la « sortie en mare » devint l'attraction très attendue de la fête patronale à la Saint-Eutrope. Natole et son embarcation, « L'Anatolie », devinrent de véritables figures et fiertés locales. Hélas, à l'occasion d'une Saint-Eutrope très chaloupée, l'Anatolie chavira et les aventures maritimes furent stoppées durant de longues années. La tradition a néanmoins eu raison de ce naufrage : ces vingt dernières années ont vu l'« Anatolie II » puis l'« Anatolie III » partir à l'assaut des rives des mares communales. La dernière croisière a eu lieu à l'occasion de la Saint-Eutrope de 1999.

Présentation générale

Commune du Plateau du Neubourg, au nord-ouest d'EVREUX, IVILLE se situe au nord du NEUBOURG.

IVILLE est une commune du canton du Neubourg, dans l'arrondissement d'EVREUX.

Les RD840, RD80, RD84 et RD85 assurent une desserte aisée de la commune.

Les communes limitrophes de IVILLE sont :

EPEGARD, VITOT, CROSVILLE-LA-VIEILLE, LE TRONCQ, HECTOMARE, CRESTOT, CESSVILLE et MARBEUF.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 881 hectares.

La densité était de 46 habitants au km² en 1999.

L'urbanisation de la commune est concentrée autour de la RD840, formant « Le Village ».

La commune compte en outre un petit hameau dans sa partie nord-ouest, le hameau des « Mares ».

Positionnement dans un territoire

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

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

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

1. Une commune « multipolarisée », attirée par plusieurs pôles urbains

Définie par l'INSEE, l'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi.

➔ *L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes « monopolisées ») formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.*

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

AU REGARD DES CRITERES DEFINIS PAR L'INSEE, IVILLE EST UNE COMMUNE MULTIPOLARISEE, ELLE EST ATTIREE PAR LES POLES URBAINS D'ELBEUF, EVREUX, LOUVIERS ET DU NEUBOURG.

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

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

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

Selon les données du recensement de 1999, les déplacements quotidiens domicile/travail montrent en effet que 75% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 18% dans la commune et 29% dans le reste du canton du Neubourg.

Par ailleurs, 22% des actifs vont travailler en Seine-Maritime et 3% hors de la région (2% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 33% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 27% dans la ville du Neubourg, 22% travaillaient déjà hors du département (dont 18% en Seine-Maritime, 3% en région parisienne).

En 1999, on comptait 121 emplois sur le territoire de la commune d'Iville. Sachant le nombre d'actifs résidant dans la commune, on peut noter un ratio intéressant de 14 actifs ayant un emploi pour 10 emplois offerts sur la commune.

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

Ces 121 emplois sont en majorité occupés par des actifs habitant le canton, notamment par

- 32 actifs résident et travaillent à Iville
- 22 actifs habitant Le Neubourg
- 2' actifs habitant une autre commune du canton du Neubourg

On peut aussi relever que 7 actifs viennent de Seine-Maritime.

2. La zone d'emploi d'Evreux

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

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

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

3. Déplacements non-professionnels et attractivité du Neubourg

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

B. Les solidarités territoriales et extra territoriales

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

1. SCOT

La commune fait partie de l'aire du SCOT du Plateau du Neubourg dont l'élaboration est en cours.

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

2. La CDC du Plateau du Neubourg

La commune appartient à la communauté de communes du Plateau du Neubourg, laquelle structure est notamment compétente en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, de voirie et eaux pluviales. Les choix pris à cette échelle ne sont pas sans conséquence sur les orientations de développement de la commune.

3. Les solidarités de gestion du territoire

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

- S.A.E.P d'Amfreville la Campagne
- S.I.V.O.S d'Iville
- Syndicat de transport scolaire du Neubourg
- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure (SIEGE)
- S.E.R.G.E.P du pays du Neubourg (piscine du Neubourg)

Le diagnostic sociodémographique

a) Evolution de la population

- Après avoir été stationnaire, la population de Iville a connu une augmentation significative entre 1982 et 1990 : +83 habitants, soit +83 habitants supplémentaires par an sur cette période (+10 par an). Cette forte augmentation est principalement liée à l'arrivée d'une population nouvellement résidente : le solde migratoire est en effet très nettement supérieur aux moyennes relevées sur la même période au niveau du canton et du département.

Evolution du nombre d'habitants entre 1975 et 199	1975	1982	1990	1999
POPULATION (*)	335	328	411	401
Variation absolue		-7	+83	-10
Nb d'habitants supplémentaires par an		-1	+10	-1.0
Moyenne 1975-1999		+2.75		

(*) Population sans double compte (PSDC)

- Comparativement au Neubourg qui a connu une évolution démographique progressive, Iville a connu un « pic » démographique suivi d'une stagnation de sa population.
- Entre 1990 et 1999, le ralentissement de l'évolution démographique est significatif avec un tassement de la population communale (-10 habitants). Sur cette période, le renouvellement naturel ne permet pas de compenser un solde migratoire négatif resté positif sur l'ensemble du canton.

Quelques données comparatives		IVILLE	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975	Variation de la population (en % par an)	+0.30	+0.97	+1.27
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	-0.39	+0.28	+0.54
1982	Dû au solde migratoire (en % par an)	+0.09	+0.69	+0.73
1982	Variation de la population (en % par an)	+2.83	+1.38	+1.33
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.59	+0.39	+0.59
1990	Dû au solde migratoire (en % par an)	+2.24	+0.99	+0.74
1990	Variation de la population (en % par an)	-0.25	+0.51	+0.57
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.33	+0.22	+0.49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	-0.57	+0.29	+0.09

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

La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale)	127 (31%)	124 (30%)	91 (22%)	53 (13%)	16 (4%)
Population totale en 1990 :436 habitants					
En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale)	111 (27%)	99 (24%)	130 (32%)	54 (13%)	14 (3%)
Population totale en 1999 :448 habitants					

Comparaison pour 1999 avec...	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
LE NEUBOURG	22%	28%	23%	15%	12%
L'ensemble des communes du canton (en %)	25%	28%	26%	13%	7%
L'ensemble des communes rurales de l'Eure (en %)	27%	25%	29%	13%	6%
L'ensemble des communes de l'Eure (en %)	27%	27%	27%	12%	7%

- En 1990, 61% des habitants avaient moins de 40 ans. En 1999, les moins de 40 ans ne représentent plus que 51% de la population totale, une proportion qui est équivalente à l'échelle du canton (53% de moins de 40 ans). En contrepartie, on peut noter le poids toujours plus important des + de 40 ans, notamment la tranche de population âgée de 40 à 75 ans qui compte pour 45% de la population en 1999 contre 35% en 1990. Le vieillissement de la population est marqué à Iville. On note toutefois que, si le vieillissement est une tendance lourde sur la commune, l'indicateur de jeunesse montre toutefois une population relativement plus jeune que l'ensemble du canton et du département (1.63) : les moins de 20 ans comptent encore pour 27% de la population.

Indicateur de jeunesse (ratio -20 ans / +60 ans) en 1999	
Département	1.43
Canton du Neubourg	1.25
LE NEUBOURG	1.05
IVILLE	1.63
EPEGARD	1.53
CROSVILLE LA VIEILLE	2.15
VITOT	1.28

a) Activité de la population

- Le taux d'activité montre une population active largement majoritaire : 79.9% des 20/59 ans étaient sur le marché de l'emploi en 1999, un pourcentage légèrement inférieur toutefois aux moyenne départementale et cantonale. Légèrement moins élevé parmi les femmes âgées de 20 à 40 ans, il est en revanche de nouveau important parmi les 40 à 59 ans.

Part des actifs en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	
Population totale	50	69	119	49	61	110	229
Population active	40	60	100	36	47	83	183
Taux d'activité moyen (*)	80.0	87.0	84.0	73.5	77.0	75.5	79.9

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

Taux d'activité moyen: comparaisons	En 1999	En 1990	En 1982
Pour les actifs de Iville	79.9	84.2	83.0
Communes du canton	86.2	83.0	80.7
Communes rurales de l'Eure	84.7	81.7	80.4
Communes de l'Eure	84.0	82.1	81.0

- En 1999, 92% des actifs occupaient un emploi : le taux de chômage était donc moindre (8% de la population communale), environ deux fois moins important que le taux départemental.

Actifs ayant un emploi	Nb d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (% du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	161	146 (91%)	89	57
En 1990	195	175 (90%)	105	70
En 1999	188	173 (92%)	97	76

- Le nombre et la proportion des non salariés vont diminuant en 1999 : ces chiffres confirment la mutation du territoire qui accueille une majorité d'actifs exerçant une activité salariée.

Répartition selon le statut (salarié / non salarié) & évolution depuis 1982	Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 1982	Total	146	-
	Non salariés	32	22%
	Salariés	114	78%
En 1990	Total	175	-
	Non salariés	44	25%
	Salariés	131	75%
En 1999	Total	173	-
	Non salariés	28	16%
	Salariés	145	84%

3.1 LA STRUCTURE DES MENAGES – LE LOGEMENT

a) La structure des ménages

Données chiffrées

Répartition des ménages par taille	En 1982 en nb (en % du total)	En 1990 en nb (en % du total)	En 1999 en nb (en % du total)
Ménages de 1 personne	14 (13%)	17 (13%)	21 (14%)
Ménages de 2 personnes	34 (31%)	39 (30%)	55 (38%)
Ménages de 3 personnes	22 (21%)	23 (18%)	27 (19%)
Ménages de 4 personnes	23 (21%)	30 (23%)	25 (17%)
Ménages de 5 personnes ou +	14 (14%)	20 (16%)	17 (12%)
TOTAL			

Taille moyenne des ménages Desserrment	A Iville	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du dépt	Communes de l'Eure
En 1982	3.0	3.0	3.0	2.9
En 1990	3.0	2.8	2.9	2.7
En 1999	2.8	2.6	2.7	2.6

Bilan et perspectives

La taille des ménages se réduit : en 1999, près de 3 ménages sur 4 compte 3 personnes au + (71% des foyers). Cette donnée interroge sur l'adaptation du parc sachant que celui-ci compte essentiellement des maisons individuelles composées de 4 pièces au moins.

La diminution de la taille des ménages est surtout significative au niveau de la très forte augmentation en nombre et proportions des ménages composés 2 personnes, la légère augmentation des ménages de 1 personne et la baisse tendancielle des ménages composés trois personnes.

On note que l'on compte autant de foyers composés de 5 personnes que de foyers de 1 personne.

Il y a ainsi lieu de s'interroger sur le type de logement au regard de la pyramide des âges afin de tenir compte du vieillissement de la population communale et de la taille des ménages.

A l'instar de ce que l'on relève sur des échelles départementales et cantonales, la taille moyenne des ménages est en constante diminution : 2.8 personnes par ménage en 1999, contre 3.0 personnes par ménage jusqu'en 1990.

Compte tenu de l'évolution de la population et de sa répartition par tranches d'âges, on peut supposer que les phénomènes de décohabitation contribuent à cette nouvelle typologie des ménages qui suppose, dès lors, à démographie constante, un nombre plus importants de logements de façon sinon à assurer son évolution, du moins à garantir le maintien de la population actuelle.

b) Le logement

Données chiffrées

Age des logements en 1999	Période d'achèvement des logements				
	avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1981	1982- 1989	1990 - 1999
Nombre (en % du total des logements)	70 (43%)	36 (22%)	16 (10%)	26 (16%)	14 (9%)
Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975			2.6	3.2	1.5

Répartition du parc	Résidences principales (en % du total)	Résidences secondaires	Logements vacants
En 1990	129 (84%)	13	11
En 1999	145 (90%)	9	8

Les logements à titre de résidence principale (RP)

Type de résidences principales	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
En 1990	127	2	0
En 1999	144	0	1

Statut de l'occupant	Propriétaires	Locataires et ss-locataires Dont logement HLM	Autres (logés gratuitement)
En 1990	116 (90%)	9	4
En 1999	121 (83%)	18	6

Note sur le statut d'occupation par les Catégories Sociales

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

Confort des logements	Nombre de logements sans baignoire ni douche Tous logements	Nombre de logements sans baignoire ni douche Résidences principales
En 1990		11
En 1999		7

Note sur le statut d'occupation par les Catégories Sociales

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

Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou+
En valeur absolue (en % des RP)					
En 1999	0 (0%)	11 (7.6%)	21 (14.5%)	38 (26.2%)	75 (51.7%)

Bilan et perspectives

Un parc de logements qui ne satisfait pas l'entière des besoins

Le parc total de logements de la commune se composait de 162 unités en 1999, soit une augmentation de 9 unités depuis 1990 (+1 logement par an). On note ainsi que, alors que la population a décliné sur la même période, le parc s'est accru, de même que l'on a continué à voir des logements s'achever au rythme de 1.5 par an. Ce décalage entre baisse de la population et augmentation du parc est à mettre en perspective avec les phénomènes de vieillissement de la population, de desserrement- décohabitation des jeunes, ainsi qu'avec les nouvelles habitudes et conditions de vie des ménages.

Un parc ancien

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

Un parc ancien qui se modernise : On peut noter que le confort des logements s'améliore puisque si 11 logements n'avaient ni baignoire ni douche en 1990 (soit 12% des résidences principales), ils ne sont plus 7 à ne pas en être équipés en 1999 (soit 4% du parc). On peut supposer que ces améliorations sont en lien avec des travaux de réhabilitation de l'habitat ancien.

Un parc qui s'affirme comme résidentiel : La proportion de résidences principales est importante et en augmentation : elle est passée de 84% à 90%. A l'opposé, les résidences secondaires diminuent en nombre autant qu'en proportion, pour passer dans le parc des résidences à titre principal.

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

La quasi totalité des logements sont des maisons individuelles.

Une augmentation du parc locatif : Si les ménages d'Iville sont propriétaires de leur logement à 83 %, on note dans le même temps que, entre 1990 et 1999, le nombre et la proportion de ménages locataires sont en augmentation. On note qu'il n'existe pas de logement social dans la Commune.

Un rythme de constructions nouvelles modéré : Entre 1980 et 2002, 41 permis de construire ont été accordés pour l'édification d'une maison individuelle à titre de résidence principale, soit une moyenne de 2 constructions nouvelles accordées chaque année. Sur la même période, on a compté 5 PC accordés pour réhabiliter du bâti ancien et 19 permis accordés pour des extensions supérieures à 20m².

1 logement sur 2 compte au moins 5 pièces

+ de ¾ des logements compte au moins 4 pièces

Activités

L'activité agricole

C'est l'activité principale exercée sur la commune. La surface agricole utilisée par l'ensemble de ces exploitations était de 544 hectares au titre du Recensement général agricole effectué en 2000.

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

La répartition des bâtiments révèle deux caractéristiques majeurs :

- la vocation agricole du hameau des Mares,
- l'imbrication entre habitat et activité agricole au Village.

Les autres activités

L'activité artisanale et industrielle est bien représentée à Iville qui compte :

- 5 entreprises employant +de 5 personnes :
- Le garage BIDOLI : environ 6 employés
- L'entreprise MAUGY (bâtiment, construction) : environ 30 employés
- LES DURCISSEURS FRANÇAIS (fabrication de ciments spéciaux) : 15 à 20 emplois
- LES PEPINIERES WOLGHEMUTH : environ 30 personnes
- La société BIDDULPH (import / export de produits électroniques) : 25 à 30 employés
- des artisans et commerçants sont aussi présents sur la commune :
- 1 couvreur charpentier
- le café brasserie
- 1 électricien

Equipements et services de proximité

La commune est équipée d'une mairie, d'une école, d'une salle polyvalente et d'une église.

Le seul commerce présent est un café, le long de la RD840, et qui a récemment changé de propriétaire (en 2002).

Enseignement

La commune est en regroupement pédagogique (SIVOS) et dispose sur son territoire de plusieurs classes et de l'ensemble des services périscolaires (cantine et garderie).

Dans le cadre du regroupement scolaire, la commune occupe ainsi un rôle important car central qu'elle souhaite maintenir, voire conforter.

Dans le cadre intercommunal, elle développe en outre actuellement des équipements pour l'accueil de la petite enfance, en concertation avec la communauté de communes.

Sports, loisirs, culture – Vie associative

La commune compte :

- ✓ Une association « culture et loisirs » (théâtre notamment : un spectacle en mai dernier)
- ✓ Une « école de cirque » pour les enfants de 4 à 10 ans (effectif actuel : entre 15 et 25 enfants) : les entraînements ont lieu dans la salle polyvalente. Cette petite « école du cirque » a déjà dix ans d'existence et semble être un peu à l'étroit dans les locaux actuels.

Déplacements et mobilités

1. Ramassage scolaire

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

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

2. Itinéraires vélo et pédestres

La présence de nombreux chemins ruraux confèrent un atout touristique indéniable à la commune, que les boucles locales de découverte et d'initiative intercommunale viennent valoriser.

3. Modes de déplacement

La voiture constitue le mode de déplacement privilégié sur la commune. Son augmentation arrive un corollaire de celle de la population active de la commune.

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

▪ Données générales

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

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

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

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

▪ Données spécifiques

Le trafic sur la commune est essentiellement résidentiel. Des améliorations du réseau viaire pourront être prévues en lien avec le développement de l'urbanisation, en lien notamment avec l'amélioration des conditions de sécurité le long de la RD840 dans la traverse d'agglomération.

6. Accessibilité pour la collecte des ordures ménagères

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

7. Stationnement

▪ Le stationnement public

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

▪ Le stationnement résidentiel

Le stationnement résidentiel est essentiellement assuré à la parcelle.

Compte tenu du parc automobile des ménages, tout nouvellement opération doit composer avec cette donnée du territoire.

1. Le milieu physique

1.1 Climatologie

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

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

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

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

1.2 Relief et topographie

L'essentiel du territoire se présente sous la forme d'un **plateau** au relief **faiblement ondulé**, dont l'altitude varie entre 143 et 158 mètres NGF, selon une pente principale orientée sud/nord.

Les points hauts se situent dans la partie sud du territoire, au niveau des « Courtes Pièces ».

Les points bas se situent dans la partie nord, en limite des communes d'Hectomare et du Troncq.

1.4 Géologie

➤ L'ossature géologique

La craie constitue l'ossature géologique du territoire communal.

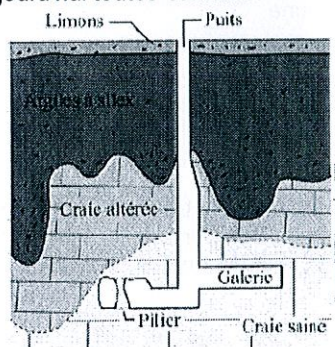
➤ Les formations superficielles et alluvionnaires

Deux types de formations superficielles recouvrent ce soubassement crayeux :

- Le complexe loessique (« les limons de plateau »), qui couvre l'essentiel du territoire communal : Le complexe loessique est une formation épaisse de plusieurs mètres, constituée d'un complexe argilo-sableux de couleur brune à jaunâtre. La partie supérieure de ce complexe, lavée par les eaux de pluie, est souvent décalcifiée et nécessite alors un amendement par marnage.
- Des formations résiduelles à silex, localisées au nord du territoire et sur le hameau des Mares : Ces formations se constituent en fait d'un mélange de limons des plateaux et de silex issus de la dégradation de couches géologiques plus profondes, sous le climat chaud et humide qui a régné durant la majeure partie du Tertiaire.

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

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



1.6 Hydrogéologie

➔ La nappe de la Craie

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

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

➔ Captage d'eau potable destinée à la consommation humaine

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

➔ Le phénomène karstique et les bétoires

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

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

1.7 Pédologie et qualité des sols

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

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

1.8 Hydrologie

La commune est dépourvue de réseau hydrologique permanent.

Le ruissellement s'écoule le long des **vallons (thalwegs)** qui marquent le relief du territoire.

La commune se caractérise par la **présence d'un réseau composé de nombreuses mares**, dont la plupart se situe le long des couloirs de ruissellement naturel.

La connaissance locale l'atteste : de très nombreuses mares ont disparu sous l'effet des pratiques individuelles à la parcelle ou agricoles liées notamment au remembrement et au développement de la grande culture. Le territoire communal pâtit de la disparition progressive d'éléments qui contribuent à une régulation naturelle du ruissellement (mares, haies, chemins talutés...) Leur prise en compte et leur protection constituent un enjeu local important, autant en terme de lutte contre le ruissellement que d'intérêt paysager en vue de préserver et aussi mettre en valeur les secteurs et maillages bocagers résiduels.

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

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

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

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

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

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

2. L'occupation des sols

2.1 Agriculture et occupation traditionnelle de l'espace

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

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

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

Sur la commune, l'utilisation des sols à des fins agricoles est avérée. Les données issues du Recensement Agricole effectué en 2000 montrent 544 hectares de superficie agricole utilisée communale soit une couverture de 80% du territoire, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (63%).

2.2 Le couvert boisé

La commune compte quelques bosquets épars, qui animent la plaine cultivée. Ce couvert boisé représente à peine 5 hectares.

2.3 Les franges urbaines et les espaces prairiaux

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

2.4 L'espace bâti à vocation principale d'habitat

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

Au Village, l'urbanisation traditionnelle est concentrée le long de la RD840. Elle se développe ensuite le long des voies adjacentes, en se concentrant au croisement des voies. A mesure qu'il s'émancipe de la RD840, le tissu bâti devient plus lâche.

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

Au Village, l'urbanisation récente a rompu cette enveloppe traditionnelle, avec des développements linéaires le long de la RD840 et le long des axes secondaires, en direction de la plaine cultivée.

Sur le hameaux des Mares, l'habitat est diffus, avec un tissu bâti lâche où alternent quelques constructions traditionnelles et des herbages, à proximité de la mare.

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

Les volumes sont traditionnellement de type « longère », soit une emprise au sol plus longue que large. Les matériaux traditionnels sont le pan de bois, le torchis (bauge), la pierre, la brique, parfois en assemblage de ces différents matériaux. De façon générale, ce bâti ancien a connu des rénovations de qualité, respectant les formes et matériaux traditionnels.

On note de nombreuses maisons de maître de type R+1+combles, en brique, avec ou sans soubassement en silex, au Village où existe en outre un bâti à l'alignement concentré dans la traverse d'agglomération par la RD840. Une briqueterie a existé sur la commune par le passé ; certaines bâtisses gardent encore le témoignage de ces briques locales.

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

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

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

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

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

Le bâti récent est implanté sous forme de pavillons individuels, avec des opérations diffuses et quelques lotissements (de taille modeste : inférieurs à 10 lots), notamment à l'entrée sud du Village, avec deux lotissements édifiés dans les années 80.

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

3. Paysages et patrimoine

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

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

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

Cette sensibilité paysagère est notable le long des deux axes principaux desserte principaux de la commune : la RD840 et la RD80.

3.2 Les traces d'une occupation précoce du site

Les données fournies par le Service Régional de l'Archéologie attestent d'occupations précoces sur la commune, au moins depuis l'époque gallo-romaine. Au titre de l'archéologie préventive, toute découverte fortuite doit être déclarée, même en dehors des périmètres actuellement connus et ci-après signalés.

4. Connaissance et gestion des risques et sensibilités

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

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

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

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

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

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

➡ Le cadre juridique de la loi sur l'Eau

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

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

➔ L'échelle pertinente des bassins versants

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

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

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

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

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

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

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

➔ Des travaux programmés sur des échelles pertinentes d'intervention

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

4.3 Pollution atmosphérique et qualité de l'air

La principale source de pollution est d'ordre atmosphérique sur la commune, en lien avec la circulation routière. Selon les données fournies par AirNormand, on note une « pollution faible ».

4.4 Pollutions et risques liés aux activités économiques

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

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

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

➔ Le risque technologique et le risque pollution lié aux activités

La commune n'est pas concernée par un risque industriel majeur.

4.5 Nuisances sonores et nuisances de co-voisinage

➔ Les nuisances sonores liées au trafic routier

La législation sur le bruit pose des conditions d'isolation aux abords des voies bruyantes faisant l'objet d'un classement par arrêté préfectoral. La RD840 est concernée par ces dispositions.

4.6 Eaux usées, déchets

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

¹ SDAGE : SCHÉMA DIRECTEUR DE GESTION ET D'AMÉNAGEMENT DES EAUX. SAGE : SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX. LES SAGE DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES SDAGE.

Les choix retenus pour établir le PADD

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

Les attendus généraux du PLU sont :

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

Les perspectives démographiques et le logement

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

Les perspectives économiques et touristiques

- *L'agriculture* : La protection de vastes espaces agricoles périurbains continus doit être assurée. Les exploitations jugées viables au moment de l'élaboration du PLU doivent être protégées. La commune souhaite en outre garantir une cohabitation harmonieuse entre activité agricole et zones d'habitat au Village.
- *Les services, activités, commerces de proximité, correspondant à des besoins de la vie quotidienne (commerces, artisans bâtiment, coiffeurs...)* : Il s'agit de pérenniser et permettre le développement de ces services, commerces et autres activités nécessaires à la vie quotidienne, à l'échelle de la commune.
- *Les autres activités* : il s'agit de garantir le maintien et le développement de l'ensemble des activités en place, sans risque de nuisance pour le voisinage des zones habitées, notamment à l'entrée sud du Village qui se caractérise par la présence de trois entreprises dont l'activité et/ou la fréquentation sont susceptibles de générer de tels conflits d'usage.
- *Le tourisme* : La commune permettra l'évolution de l'existant à des fins d'hébergement touristique..

Les équipements d'intérêt collectif

- *Mairie - Salle polyvalente* : Il s'agit de conforter la présence de ces équipements. En tant que de besoin, aussi bien pour répondre aux besoins de la population que pour limiter les risques de covoisinage, la commune n'écartera pas la possibilité de relocalisation de ces équipements, voire le développement de nouveaux équipements.
- *Pôle « enfance – petite enfance »* : Les nécessités de développement de ce pôle doivent être garanties, y compris au regard des nécessités d'une desserte cohérente.

L'organisation spatiale et la composition paysagère souhaitées

- Tout en permettant au premier chef la densification de l'espace bâti existant, la commune entend permettre des extensions urbaines cohérentes.
- La recherche de nouvelles limites paysagères cohérentes doit être privilégiée au regard des derniers développements urbains.
- La commune souhaite préserver l'espace agricole en tant que richesse paysagère et économique.
- Les nouvelles constructions seront installées au Village ; la vocation agricole du hameau des « Mares » doit être garantie..
- De façon générale, la commune souhaite aussi un traitement soigné des espaces d'interface entre espace bâti et espace non bâti ainsi que la limitation des enclaves au sein du tissu urbain.
- La commune entend garantir un développement urbain cohérent avec les densités urbaines actuelles, garantissant l'insertion végétale des constructions.
- Dans un souci de prospective et d'anticipation des besoins futurs, et au regard de ses finances, la commune a aussi souhaité des zones à urbaniser qui garantissent une gestion à long terme du

document d'urbanisme, à l'appui de la délimitation de secteurs de développement futur urbanisables à long terme, par le biais de modification(s) du PLU.

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

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

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

Les sensibilités et risques environnementaux

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

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

1. Zonage et règlement

a. Définition des zones du PLU

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

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

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

b. Le règlement

Le règlement du PLU se décompose en 2 parties.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Délimitation des zones du plan et règles imposées

a. Délimitation des zones et règles imposées

LES ZONES URBAINES

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

Le code de l'urbanisme précise que les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter peuvent être classés en zone urbaine.

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

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

LES ZONES A URBANISER

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

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

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

LES ZONES AGRICOLES

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

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ... » (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

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

Dans la traduction de son projet, la commune a souhaité la mise en place d'un secteur Aa de façon à limiter le développement des installations classées au centre du Village.

LES ZONES NATURELLES

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

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

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

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

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

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

- les espaces sensibles au ruissellement et les bosquets sis dans la partie nord-ouest du Village
- les parcelles bâties enclavées dans l'espace à dominante agricole
- les entrées non bâties au nord et au sud du Village, de façon à se prémunir contre les risques de mitage le long des principaux axes de desserte
- les espaces non bâtis du Village concernés par des contraintes importantes du sol et du sous-sol.

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

b. La protection des éléments de bâti et de paysage

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

Ces éléments sont repérés au plan de zonage.

c. Les secteurs concernés par les cavités souterraines

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

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

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

➤ Marnières dont la présence est certaine

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

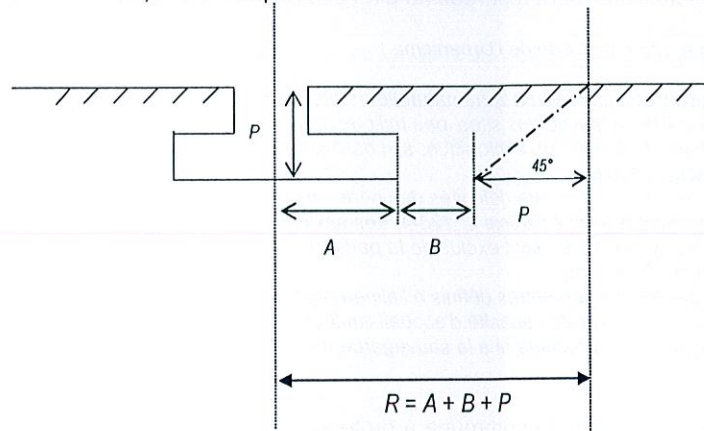
Pour la commune, ce rayon est de 85 mètres.

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

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

➤ Détermination du rayon de sécurité

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



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

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

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

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

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

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

➤ Présomption de cavités souterraines

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

d. Les emplacements réservés

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

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

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

Actuellement, ils concernent essentiellement :

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

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

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

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

Dans la traverse du Village, et pour garantir les conditions d'implantation traditionnelle, l'alignement est possible le long de la RD840.

f. Espaces boisés classés

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

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

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

Les bosquets de la commune sont classés afin d'en assurer la préservation.

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

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

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

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain. ➔ Cette information sera portée après instauration du DPU lequel ne peut être mis en place qu'après approbation du PLU.
- Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir. ➔ Cette information figure au règlement
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb. ➔ L'ensemble du département est concerné.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. ➔ Ces informations font l'objet de documents graphiques et écrits spécifiques dans le dossier de PLU.
- Les secteurs soumis à un risque d'instabilité du sous-sol. ➔ Ces informations font l'objet de documents graphiques et écrits spécifiques dans le dossier de PLU (joint en Annexe)

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

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

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

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas, dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, a été réalisée et que les prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation présentant une qualité paysagère et architecturale satisfaisante ressortant de l'étude ont été inscrites dans le plan local d'urbanisme.

➔ La commune est traversée par la RD840.

➔ La prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 concerne la zone UZ de la commune. Elle se traduit par la mise en place de retraits non bâtis le long de cet axe et par une limitation du nombre d'accès directs.

4. Protection contre les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures

de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

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

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

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, un arrêté préfectoral définissant le classement des autoroutes et des routes nationales est sur le point d'être pris. Pour les routes départementales, ce classement est en cours de préparation.

→ La RD840 est concernée par ces dispositions..

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

5. Les orientations d'aménagement par secteur

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

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

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

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

Les incidences du plan sur l'environnement

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

1. les 10 thèmes environnementaux référents

AIR

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

BRUIT

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des conditions d'implantation posées par rapport aux voies publiques supportant un trafic local important.

DECHETS

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des voies de desserte qui doivent satisfaire aux possibilités de circulation des engins assurant la collecte des ordures ménagères.
- Une urbanisation limitant le développement de secteurs enclavés

RESSOURCE EN EAU

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

EAUX USEES / EAUX PLUVIALES

Incidences négatives potentielles

- Augmentation des rejets domestiques et industriels.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- L'obligation de raccordement aux réseaux quand ils existent.
- En l'absence de réseau d'assainissement, des installations appropriées.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, des traitements appropriés, sans aggravation par rapport à la situation initiale.

ENERGIE

Incidences négatives potentielles

- Augmentation de la consommation énergétique.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

MATIERES PREMIERES / SOLS ET ESPACES

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

MILIEUX NATURELS

Incidences négatives potentielles

- Consommation d'espaces non bâtis.

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

PAYSAGES

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

RISQUES TECHNOLOGIQUES / SOLS POLLUES

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

2. les problématiques communales spécifiques

MAITRISE DU DEVELOPPEMENT PERIURBAIN

Incidences négatives potentielles

- Une urbanisation par « à-coups »

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

URBANISATION ET STATIONNEMENT

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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

SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

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