

maître d'ouvrage

commune de La Neuville du Bosc

## carte communale

dossier approuvé

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale

des territoires de l'Eure

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES DE L'EURE  
Service Prévention des Risques  
et Aménagement du Territoire  
1, Avenue du Maréchal Foch  
27022 EVREUX Cedex  
Tél. 02 32 29 60 60

20 DEC. 2010



Direction départementale  
des territoires de l'Eure

service prévention des  
risques et aménagement  
du territoire  
1 avenue Foch  
27 022 Evreux cedex  
téléphone  
02 32 29 60 60  
télécopie  
02 32 29 60 67

carte communale approuvée par  
délibération du conseil municipal  
du :

19 NOV. 2010



carte communale approuvée par  
arrêté préfectoral du :



PREFECTURE DE L'EURE  
16 DEC. 2010  
ARRIVEE

# SOMMAIRE

<b>GENERALITES.....</b>	<b>3</b>
I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	3
II - PROCESSUS D'ELABORATION.....	4
III - CONTENU.....	5
IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.....	6
V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT.....	6
<b>1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>7</b>
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
I.1. - Présentation générale de la commune.....	9
I.2. - Diagnostic paysager.....	13
I.3. - Les risques et nuisances.....	19
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	21
I.5. - Les équipements.....	28
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	31
II.1. - Population et logement.....	31
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	36
III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	41
III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.).....	41
III.2. - Le schéma de cohérence territoriale.....	42
III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	42
<b>2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>43</b>
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	45
I.1. - Les perspectives démographiques.....	45
I.2. - Les perspectives économiques.....	45
I.3. - L'organisation spatiale souhaitée.....	46
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	47
II.1. - Le zonage.....	47
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	48
<b>3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>51</b>
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	53
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	54
<b>4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....</b>	<b>55</b>

# GENERALITES

## I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et opposable aux tiers.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

↳ L'article L 110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

↳ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

## II - PROCESSUS D'ELABORATION

L'établissement d'une carte communale est décidé à l'initiative de la commune. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration.

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier, s'il existe.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 2 mois.

Le document approuvé conjointement par le préfet et le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

### III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

\* un rapport de présentation qui :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

\* un ou plusieurs documents graphiques qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit pas un sinistre n'est pas autorisée. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme figurant aux articles R 111-1 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme.

#### IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

L'approbation de la carte communale peut entraîner, si le conseil municipal de la commune le souhaite, un transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune. Le Maire délivre alors les décisions individuelles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme au nom et sous la responsabilité de la commune.

Ce transfert de compétence est définitif.

#### V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

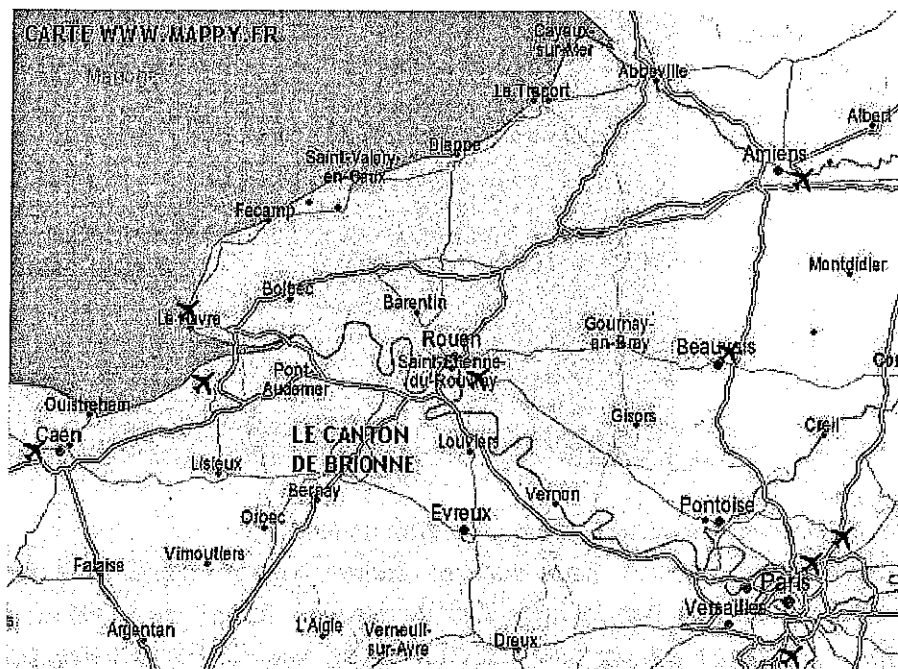
## 1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE



## I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

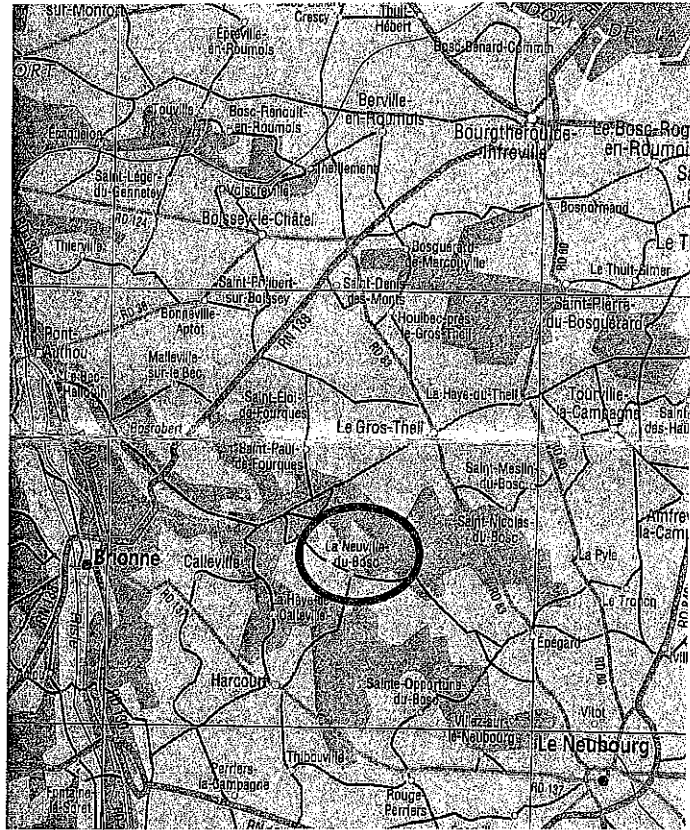
### I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de la Neuville-du-Bosc fait administrativement partie du canton de Brionne.



Ses habitants sont des neuvillois.

D'une superficie de 1445 hectares, la Neuville-du-Bosc possède des limites communales avec La Haye de Calleville, Calleville, Harcourt, Sainte-Opportune-du-Bosc, Saint-Nicolas-du-Bosc, Le Gros-Theil, Saint-Paul-de-Fourques et Bosrobert.



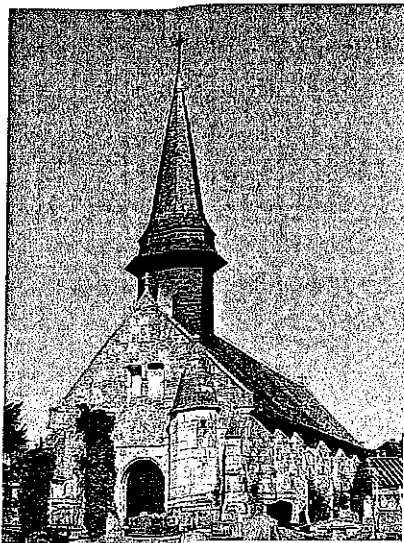
La commune de la Neuville du Bosc était autrefois un Oppidum gaulois.

Un oppidum est un lieu élevé (généralement situé sur une colline ou sur un plateau) dont les défenses naturelles ont été renforcées par la main de l'homme au temps des Celtes. Ils se caractérisent par des murs de terre et de pierres, renforcés par des traverses de bois assemblées perpendiculairement par de longues fiches de fer.

Le nom oppidum est couramment utilisé pour désigner des sites de taille très différente, allant de quelques dizaines à plusieurs centaines d'hectares

Neuille est citée en 1020, dans un chartre du comte de Brionne.

L'église Sainte-Catherine des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles est en matériaux divers avec un if curieux dans le cimetière.

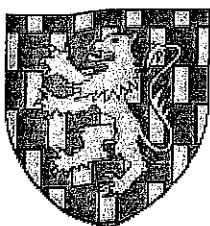


L'église possède une cloche en bronze fondu, coulé, moulé. Cette cloche est décorée de petites têtes d'anges et de feuillages en frise. Sont aussi représentés en très bas relief la vierge et l'enfant, un christ en croix et Saint Martin évêque.

La chapelle Sainte-Vaubourg a été restaurée, près d'une belle demeure, ancien rendez-vous de chasse des comtes du Neubourg.

On notera la présence d'un pigeonnier à la ferme de Canteloup.

Les armoiries sont dans un azur billeté d'or au lion rampant du même brochant sur le tout.

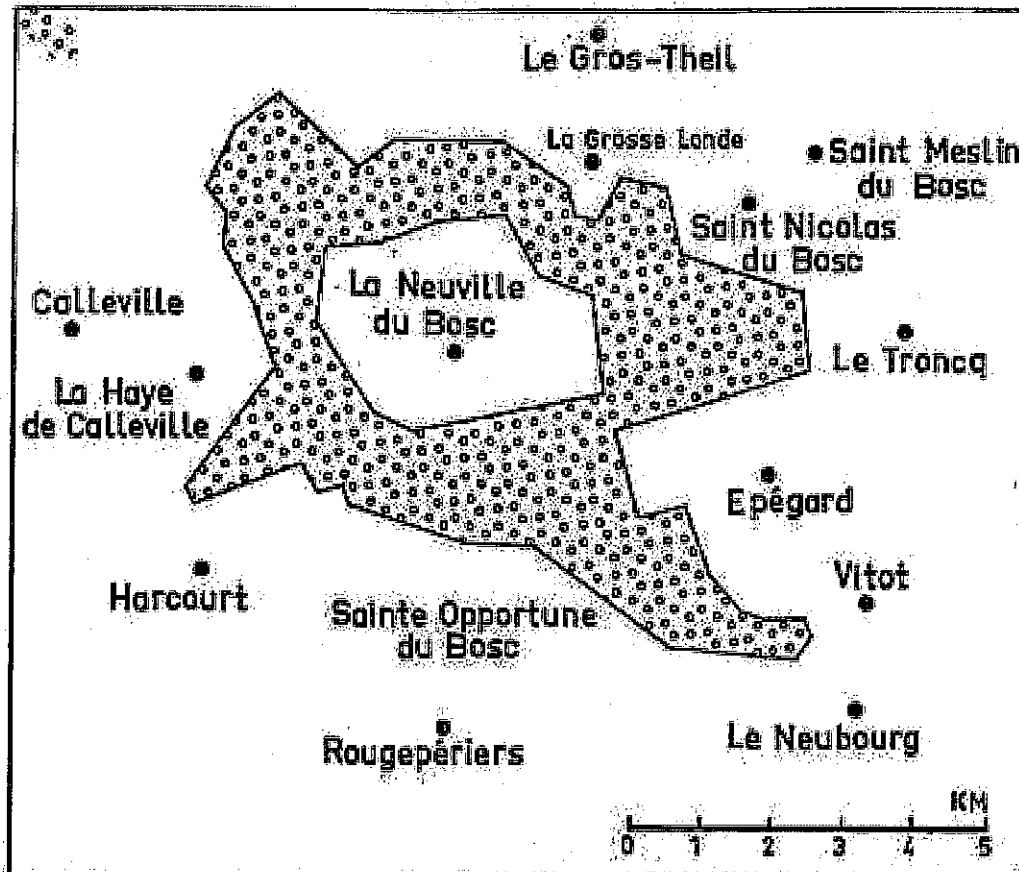


La commune a obtenu deux fleurs dans le classement des « villages fleuris », ce qui en fait l'une des 21 communes ayant obtenu 2 fleurs et plus à ce classement départemental.

Ce classement, existant depuis 47 ans, est établi par « le conseil national des villes et villages fleuris » au regard de certains critères comme le patrimoine paysager et végétal de la commune, les efforts faits par la commune pour améliorer le cadre de vie et l'engagement dans les actions de développement durable et l'animation touristique.

Selon François de Beaurepaire, l'appellation de la Neuville du Bosc (prononcé *du bô*) évoque une fondation médiévale créée dans l'ancien massif forestier du *Bosc*, dont les bois d'Harcourt constituent le vestige.

Les traces toponymiques de l'ancienne forêt du Bosc ont été cartographiées par François de Beaurepaire.



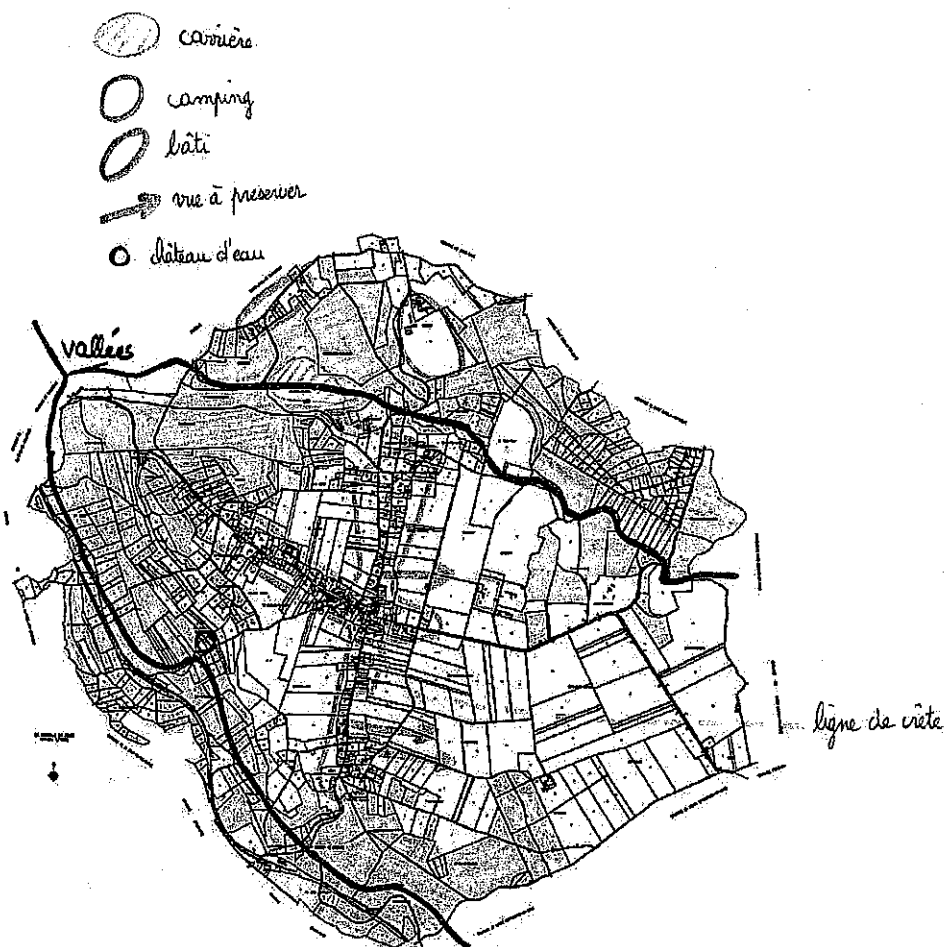
18. Traces toponymiques de l'ancienne forêt du Bosc. La ceinture de bois qui environne la Neuville-du-Bosc est le vestige de l'ancienne forêt du Bosc, et les communes dites du-Bosc retracent son ancienne extension. Le nom de Neubourg évoque peut-être aussi une conquête sur la forêt.

## I.2. - Diagnostic paysager

La commune de la Neuville du Bosc est un village « rue », où les constructions sont implantées le long de deux voies en croix.

Quelques groupes de constructions sont disséminés de-ci de-là, parfois rattachées au village voisin.

Le village est implanté au sommet de deux vallées très pentues et boisées.



### Plusieurs points marquent le paysage :

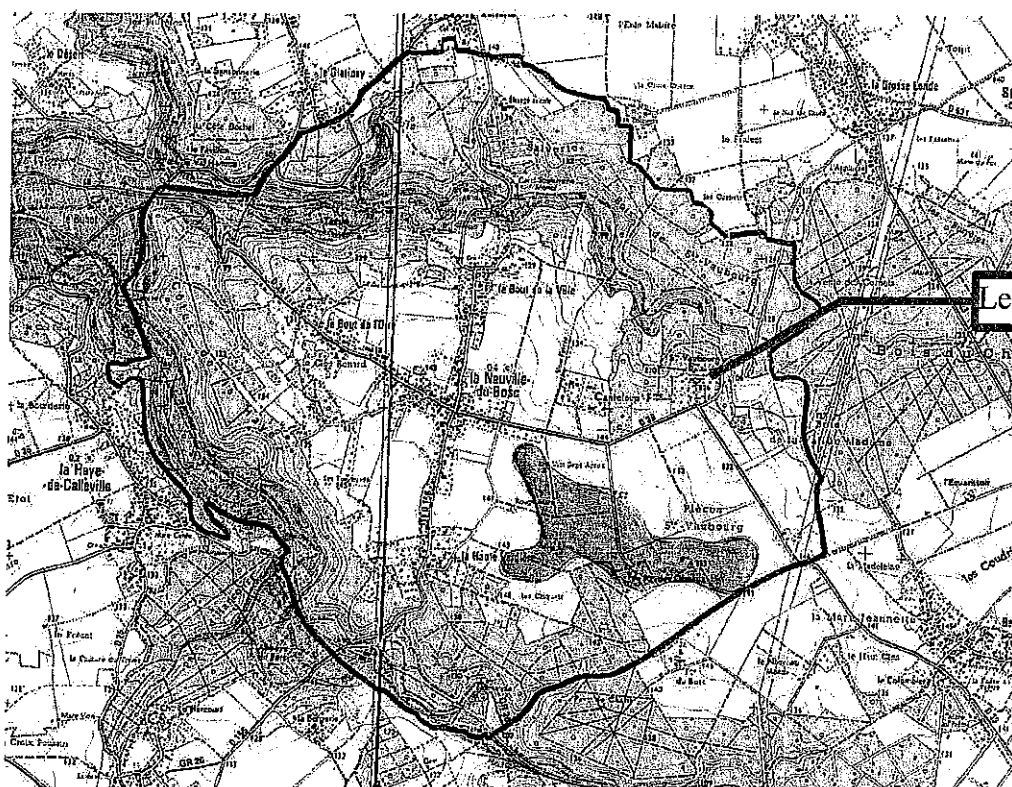
Les vallées (avec la carrière), les bois, vergers et haies, la ligne de crête et l'agriculture, le château d'eau et le bâti.

## Les vallées

La carrière, au milieu de la vallée « le Trou Tassin » est implantée assez discrètement, masquée par la végétation très dense. L'entrée à la carrière se fait en limite nord ouest de la commune vers Bosrobert par un accès privé.



Cette « vallée aux Cerfs » fait l'objet d'un projet de classement. Ses coteaux abrupts et arborés sont remarquables.



En rose le point haut et en bleu les vallées

Le dénivelé des coteaux n'est perceptible qu'à certains endroits de la commune tant l'horizon reste marqué par les bois.

Au lieu dit « les fosses canale », les perspectives que l'on a sur la vallée sont fuyantes et seule la carrière vient perturber par un halo blanc, cette immense étendue boisée.

## Les boisements

Les boisements couvrent une bonne moitié du territoire, cernant la commune sur sa quasi totalité. Seule l'extrémité Est n'en comporte pas. Les plans anciens de la Neuville montrent que la commune était jadis entièrement cernée par les bois.



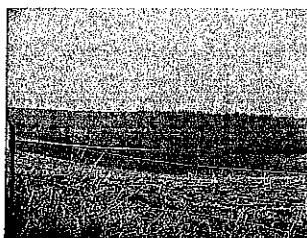
La commune compte également quelques beaux vergers, souvent anciens et en mauvais état mais marquant le paysage urbain aux abords des constructions.



## La ligne de crête et l'agriculture

Le milieu agricole est présent tout autour du bâti et même au sein des dents creuses du bâti, offrant parfois de très jolies perspectives qu'il conviendrait de maintenir, conformément au plan de la page 13.

Vue sur la vallée



Vue des « Forrières Est » vers l'Est



Les parcelles agricoles sont essentiellement situées à l'Est de la commune, en direction d'Epegard. Le point haut de la commune est au coeur de ce secteur agricole, offrant un horizon plat que seul un arbre isolé vient « perturber ».



Les corps de ferme sont présents sur tout le territoire.



### Le château d'eau et le bâti

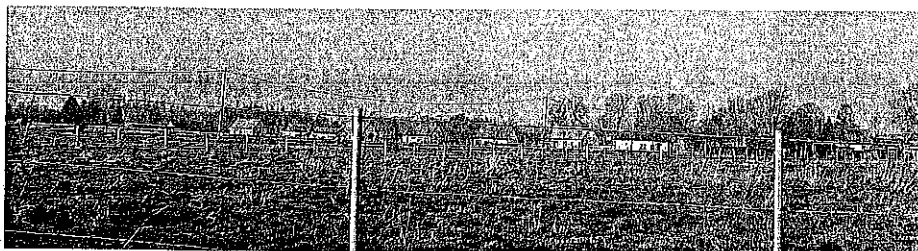
Lorsque l'on est dans le village, l'impression de dominer le paysage en raison du dénivelé, fait que le château d'eau est perceptible de nombreux endroits de la commune.



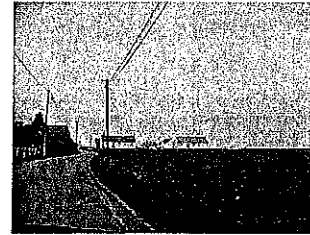
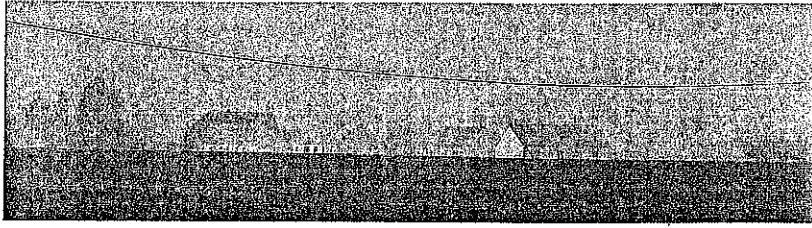
Les bois et les alignements de constructions ne laissent que très rarement une perception sur le bâti de loin.

Les constructions, même récentes, ont su s'intégrer au sein des dents creuses ne se détachant ainsi que très peu du bâti linéaire à l'origine même de la commune.

Constructions face à la maison de retraite.



On notera toutefois la présence d'un groupe de 4 constructions qui, par leur implantation isolée et par leurs teintes claires, se voient de très loin. L'absence de végétation est également un facteur aggravant au manque d'insertion de ce groupe d'habitations.



Le bâti est implanté le long des deux voies principales de la commune que sont la route départementale n°39 et le chemin départemental n°156.

De nombreuses dents creuses existent dans ces linéaires mais certaines mériteraient peut être d'être préservées, offrant de jolies vues.

Le fait de maintenir une implantation linéaire également pour les constructions les plus récentes conduit à utiliser l'espace de manière non économe et d'étendre le bâti jusqu'aux zones boisées voire dans les zones boisées.

Quelques constructions isolées marquent le territoire :

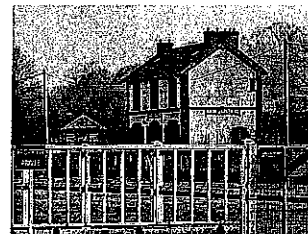
Sainte Vaubourg



Canteloup



l'ancienne gare du chemin vert



Les matériaux constituant le bâti ancien sont la brique essentiellement, sur des habitations de plain pied ou à un étage + combles.



On trouve également des pans de bois sur des soubassements en brique :



Les constructions récentes sont de plain pied en crépi de teinte clair. Les toitures sont indifféremment gris ardoise ou brunes.



Seule une construction récente a opté pour des colombages en parement. En entrée de commune, elle peut représenter une vitrine très agréable dans le paysage.



## Conclusion

La Neuville du Bosc est un village « rue » où quelques dents creuses peuvent encore accueillir un développement de l'urbanisation. Il faudra toutefois envisager un développement en profondeur car l'étalement urbain a peut-être atteint ses limites en commençant le grignotage des bois.

Les constructions les plus récentes se détachent par les matériaux qu'elles utilisent mais leur implantation au milieu du bâti ancien leur assure généralement une bonne insertion.

### **I.3. - Les risques et nuisances**

#### ↳ Les cavités souterraines

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétoines ou marnières dans son sous-sol.

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

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.

Des recherches effectuées aux archives départementales et de l'enquête de 1995, il ressort que plusieurs marnières sont présentes sur le territoire communal dont certaines en secteur bâti.

La prise en compte du risque représenté par la présence de ces marnières est expliquée plus loin au chapitre justifiant les choix d'aménagement retenus.

#### ↳ L'activité agricole

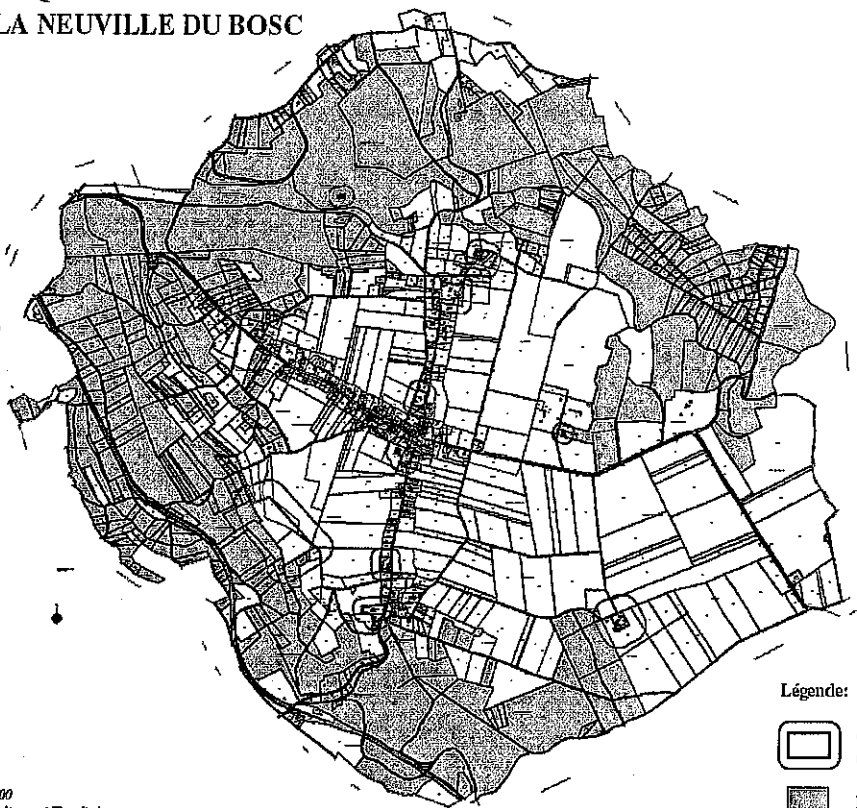
Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) ou la législation sur les installations classées (100 mètres ou plus) suivant le nombre d'animaux.

Les objectifs de cette protection sont d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec un élevage important déterminent un périmètre d'au moins 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre moins important d'animaux, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

Ces périmètres figurent sur la carte ci-dessous.





### ENQUÊTE AGRICOLE LA NEUVILLE DU BOSC



Mai 2008  
Echelle: 1/25000  
Service Agriculture et Territoires

Légende:

-  Corps de ferme et leur zone de protection
-  Bols et forêt

A La Neuville du Bosc, 638 ha sont utilisés par l'agriculture, soit 44 % du territoire communal. 26 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune.

On dénombre 11 corps de ferme : 8 ont une activité d'élevage (Porcs, vaches laitières, vaches allaitantes, génisses et élèves) ; les autres corps d'exploitation agricole ont une activité céréalière. On peut aussi noter la présence de 2 bâtiments isolés à vocation de stockage.

### ↳ Le risque inondation

La commune est soumise au risque d'inondation lié aux phénomènes de ruissellement superficiels et souterrains. Ainsi la communauté de communes recommande de proscrire les sous-sol et de surélever les fondations des habitations avec une cote « rez de chaussée » au-dessus du terrain naturel actuel et du niveau de la voirie desservant la parcelle.

Les informations concernant ce risque ont été reportées sur le plan des servitudes et informations utiles,

## **I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine**

### ↳ La protection du captage d'eau potable :

La commune accueille sur son territoire un forage. Ce captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 02 octobre 1986 et ses périmètres sont reportés sur le plan de servitudes et informations diverses.

### ↳ Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique :

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document.

La commune de la Neuville-du-Bosc est concernée par une ZNIEFF de type II intitulée « la vallée de la Risle de Brionne à Pont Audemer, la forêt de Montfort » et par une ZNIEFF de type I intitulée « Claireau » (cf fiches et carte).

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

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



FICHE ZNIEFF  
type II  
0831

**LA VALLEE DE LA RISLE  
DE BRIONNE A PONT-AUDEMER,  
LA FORET DE MONTFORT**

*Liste des communes concernées :* APPEVILLE-ANNEBAULT, AUTHOU, BERTHOUVILLE, BOISSEY LE CHATEL, BONNEVILLE APTOT, BOSCO RENOULT EN ROUMOIS, BOSROBERT, BOUQUETOT, BOURNEVILLE, BRESTOT, BRETIGNY, BRIONNE, CALLEVILLE, CAMPIGNY, CAUVERVILLE EN ROUMOIS, COLLETOT, CONDE SUR RISLE, CORNEVILLE SUR RISLE, ECAQUELON, EPAIGNES, EPEGARD, ETRÉVILLE, FLANCOURT CATELO N, FOURMETOT, FRANQUEVILLE, FRENEUSE SUR RISLE, GLOS SUR RISLE, HARCOURT, HECMANVILLE, ILLEVILLE SUR MONTFORT, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSCO, LA NOE POULAIN, LA POTERIE MATHIEU, LA PYLE, LE BEC HELLOUIN, LE GROS THEIL, LE TRONCO, LES PREAUX, LIEUREY, LIVET SUR AUTHOU, MALLEVILLE SUR LE BEC, MANNEVILLE SUR RISLE, MONTFORT SUR RISLE, NEUVILLE SUR AUTHOU, PONT AUDEMER, PONT AUTHOU, ROUGE PERRIERS, ROUGEMONTIERS, SAINT BENOIT DES OMBRES, SAINT CHRISTOPHE SUR CONDE, SAINT CYR DE SALERNE, SAINT ELOI DE FOURQUES, SAINT ETIENNE L'ALLIER, SAINT GEORGES DU VIEVRE, SAINT GERMAIN VILLAGE, SAINT GREGOIRE DU VIEVRE, SAINT JEAN DE LA LEQUERAYE, SAINT LEGER DU GENNETEY, SAINT MARTIN SAINT FIRMIN, SAINT NICOLAS DU BOSCO, SAINT PAUL DE FOURQUES, SAINT PHILBERT SUR RISLE, SAINT PIERRE DE SALERNE, SAINT SIMON, SAINT SYMPHORIEN, SAINT VICTOR D'EPINE, SAINTE OPPORTUNE DU BOSCO, SELLES, THEILLEMENT, THIBOUVILLE, THIERVILLE, TOURVILLE SUR PONT AUDEMER, TOUVILLE, VALLETOT, VOISCREVILLE

*Date de la description :* 1987

*Date(s) de mise à jour :*

*Altitude minimum :* 10 m - *Altitude maximum :* 190 m

*Superficie :* 18763,95 ha

*Typologie de la zone :* Cours d'eau, Prairie humide, Pelouse calcicole, Bois calcicole, Groupement boisé hors bois calcicole, Etang

*Lithologie :* SABLES ET ALLUVIONS CALCAIRES, ARGILES, MARNES OU LIMONS

*Activités sur la zone :* AGRICULTURE, ELEVAGE, HABITAT DISPERSE, CENTRE URBAIN, INDUSTRIE OU EXPLOITATION, AUTOROUTE ET GRANDES ROUTES

*Mesures de gestion et de protection :* ZONE SOUMISE AU DRAINAGE

*Principaux intérêts :* ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

**Intérêt de la zone :** Il s'agit d'une vallée riche en milieux: marais, prairies humides, mégaphorbiaies, rosehière, forêt, rivière, mares... Elle joue un rôle fonctionnel primordial. C'est un élément de diversité régional et une zone refuge pour la flore et la faune. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion (forêt de Montfort). Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Signalons plus particulièrement la nidification du pic noir à Saint-Philbert-sur-Risle.

**Evolution et proposition de gestion :** La populiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.



## FICHE ZNIEFF

type I

0831.0005

### CLAIREAU

**Liste des communes concernées :** CALLEVILLE, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSCO

**Date de la description :** 1983

**Date(s) de mise à jour :** 1989, 1996

**Altitude minimum :** 71 m - **Altitude maximum :** 135 m

**Superficie :** 124,35 ha

**Typologie de la zone :** Groupement boisé hors bois calcicole, Etang, Cours d'eau

**Lithologie :** SABLES ET ALLUVIONS SILICEUX, CRAIE, ARGILES, MARNES OU LEMONS

**Activités sur la zone :** SYLVICULTURE

**Mesures de gestion et de protection :** INDETERMINE

**Principaux intérêts :** ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, PLANTES SUPERIEURES, PAYSAGER

**Intérêt de la zone :** Il s'agit d'un ensemble essentiellement forestier possédant un petit cours d'eau. Cette situation hydrologique est rare dans notre région, où la plupart des fonds de vallées sont cultivés. Cet écosystème renferme, du fait de la topographie accidentée et du ruisseau, une diversité écologique importante. Notons la présence d'une forêt de rebord de plateau sur argile à silex et bief à silex, comprenant une chênaie-boulaie oligotrophe, une chênaie thermophile à alisier torminal, une chênaie-charmaie acidophile, et où se mêlent des influences montagnardes (*Vaccinium myrtillus*, *Dicranum majus*, *Tetraphis pellucida*) et thermo-atlantiques ou subméditerranéennes (*Ruscus aculeatus*, *Sorbus torminalis*, *Mespilus germanica*). Le site comprend également des forêts de pente et de fond de vallon (chênaie-frênaie, frênaie-érablière à moschatelline, *Euphorbia dulcis*, rare en Haute-Normandie, *Listera ovata*)... Des bois hygrophiles à *Salix cinerea*, *Salix atrocinerea*, et *Alnus glutinosa* sont également présents. Le cours d'eau abrite en outre une très belle station de *Chiloscyphus polyanthos* v. *rivularis*, hépatique à feuilles, peu commune dans la région. Un petit plan d'eau assez ancien accueille batraciens et odonates, ainsi qu'une lemnaïe peu commune, *Lemna trisulca*, indicatrice d'une bonne qualité des eaux. Enfin, dans la partie nord de la zone, un petit éboulis crayeux, résultat d'une très ancienne exploitation de craie, abrite, sous couvert forestier et loin de tout ensemble calcicole important, un cortège de bryophytes rares (épilithiques calcicoles strictes) : *Encalypta streptocarpa* (orophyte), *Leiocolea badensis* et *Seligera calcarea*.

**Evolution et proposition de gestion :** Les décharges sauvages et l'enrésinement sont des menaces qui pèsent sur le site.



### ↳ les monuments historiques

Le périmètre de protection de la chapelle Saint-Lubin-du-Bosc sur la commune de Sainte Opportune du Bosc touche la Neuville-du-Bosc mais ne concerne aucune zone bâtie.

La servitude vise à protéger les monuments historiques. Dans le périmètre de 500 mètres défini autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### ↳ les sites archéologiques

La commune de la Neuville-du-Bosc comporte 6 sites archéologiques. Ces sites sont répertoriés dans la carte ci-dessous.

Cette carte ne fait état que des données connues à ce jour.

Sur les sites connus, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et celle du 15 juillet 1980, relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.

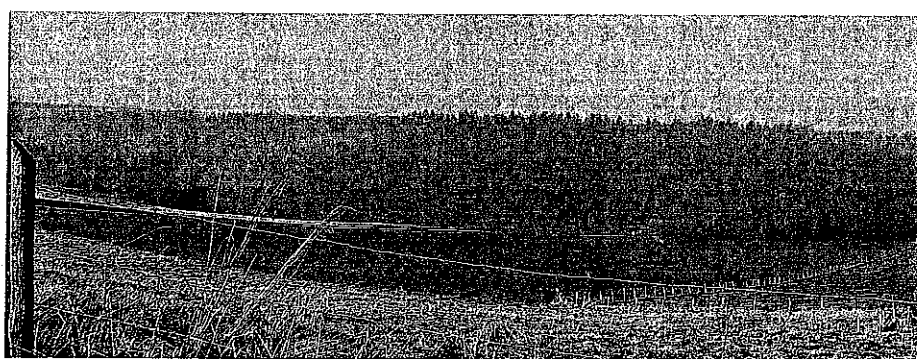
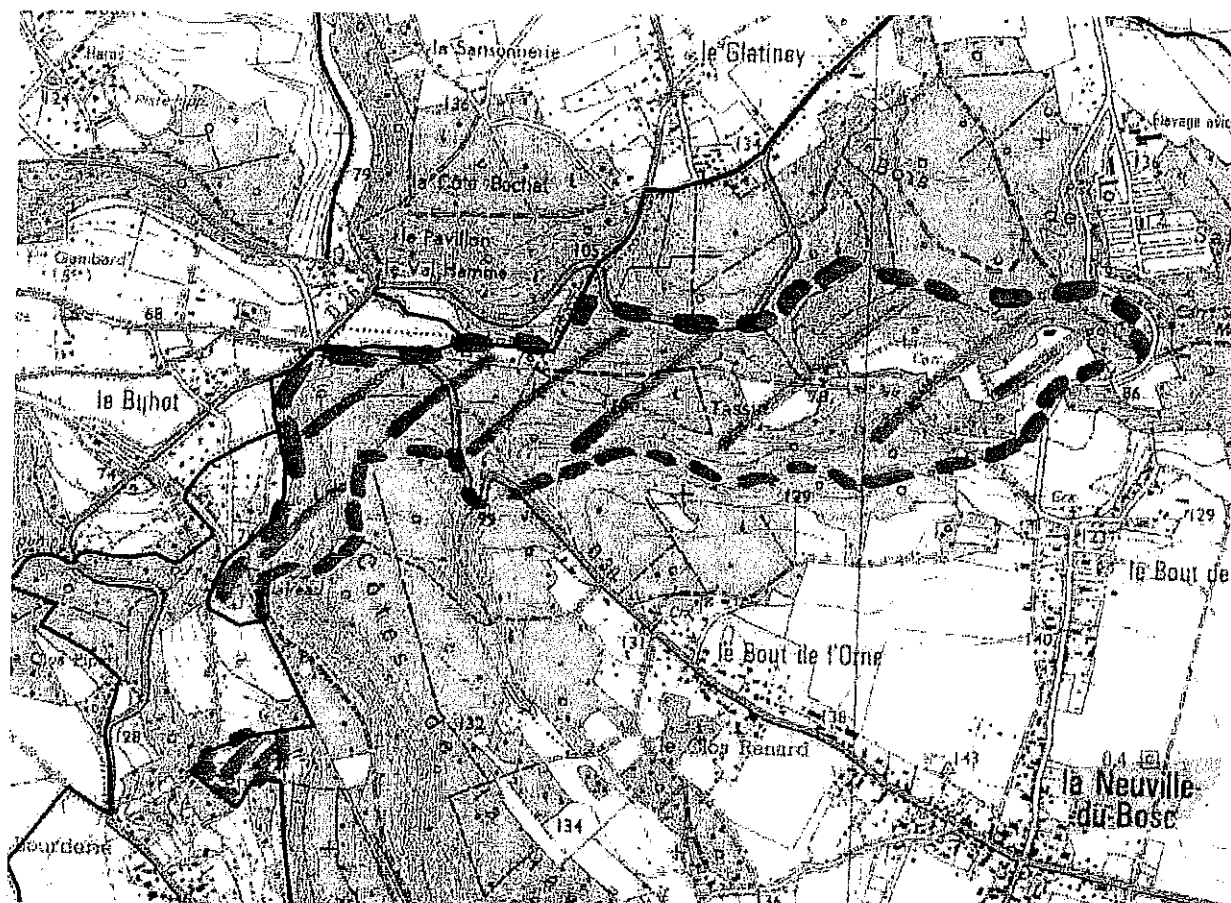
Des découvertes sur d'autres sites sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique. La loi du 27 juillet 1941 fait ainsi obligation d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte.

Cette loi a pour but d'éviter la destruction des vestiges.



## le projet de site classé de la vallée du Bec

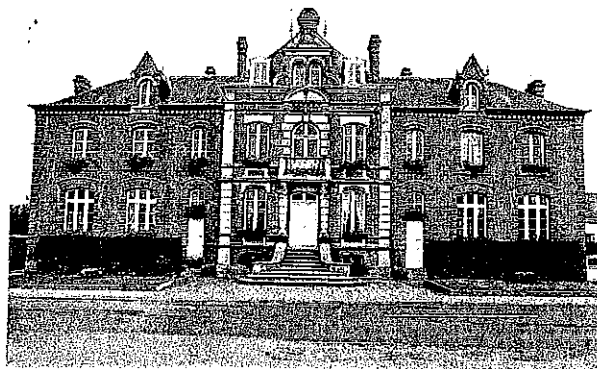
La commune de la Neuville du Bosc est concernée par le projet de site classé de la vallée du Bec (cf carte).



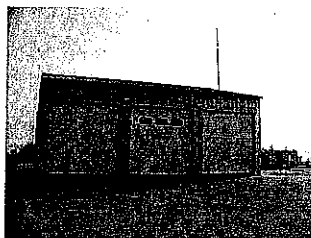
## I.5. - Les équipements

### ↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La mairie de la Neuville du Bosc :



Le centre d'incendie et de secours est implanté aux abords du stade.



La commune dispose également d'une agence postale communale.

### ↳ équipements sportifs, de loisirs, culturels et culturels

La commune comporte un camping « le camping de Salverte » situé au hameau de Salverte.

*« A 1h30 de Paris et à 45 mn de nos belles plages, passez des week-ends et vacances de rêve en Normandie dans un site pittoresque au Domaine de Salverte ouvert toute l'année. Dans cette région riche en curiosités et sites historiques, située dans l'arrière pays des plages normandes, la Salverte est un lieu de séjour dans un cadre calme, agréable et luxuriant, détente et loisirs assurés. »*



On note aussi la présence d'un chemin vert, utilisant l'ancienne voie ferrée.



La commune dispose également d'un terrain de football et d'un terrain de boules.

#### ↳ enseignement

Les enfants de la commune ont à leur disposition un ramassage scolaire qui les emmène à Harcourt.

Les élèves sont ensuite accueillis à Brionne pour le collège, puis à Brionne, Bernay ou Pont Audemer pour le lycée.

#### ↳ réseaux et assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui recouvre partiellement le territoire bâti communal.



## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

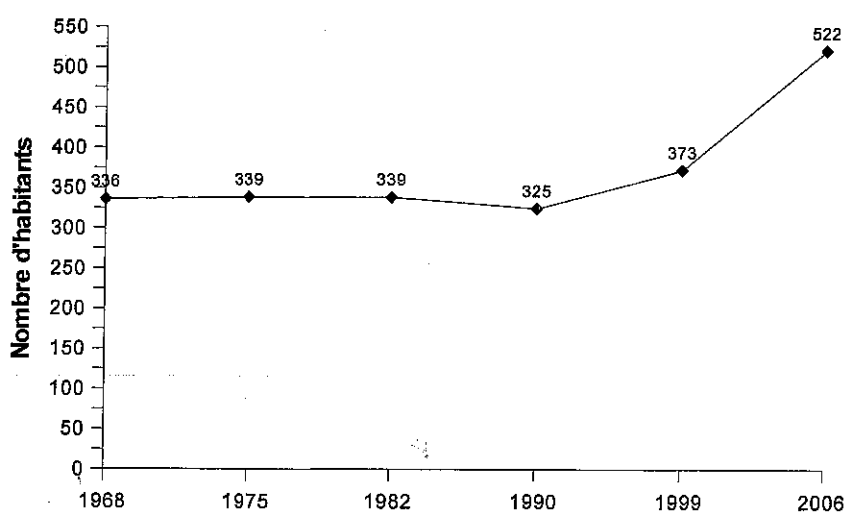
### II.1. - Population et logement

#### ↳ Evolution démographique de 1968 à 2006

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	336				
		3	0,1	0,1	0,0
1975	339				
		0	0,0	0,0	0,0
1982	339				
		-14	-0,5	0,4	-0,9
1990	325				
		48	1,5	0,5	1,1
1999	373				
		149	4,9	0,6	4,3
2006	522				

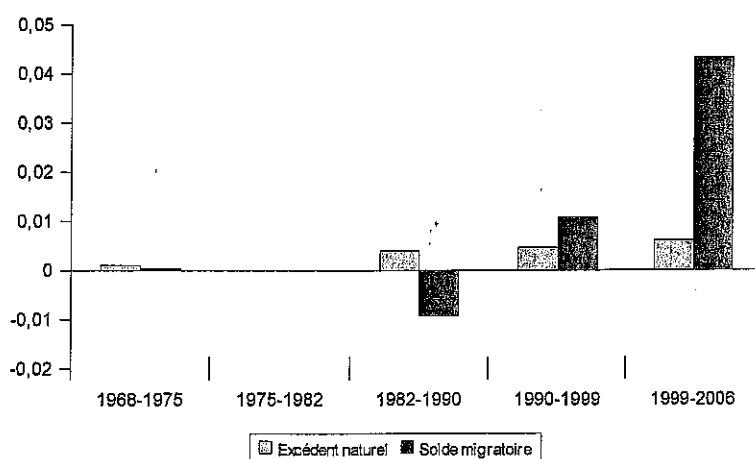
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 2006

Courbe démographique



Après avoir stagné jusqu'en 1990, la population de la Neuville-du-Bosc a augmenté d'une manière très importante, exclusivement en raison d'un solde migratoire qui amène près de 200 habitants en une quinzaine d'années, soit une augmentation de la population de plus de 50%.

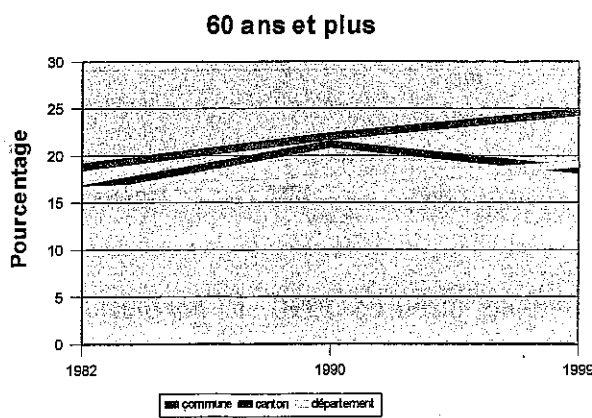
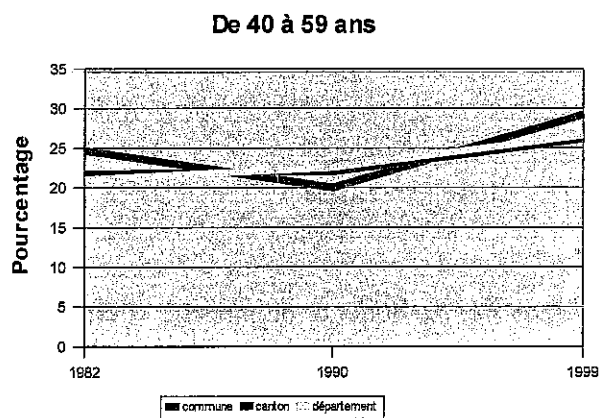
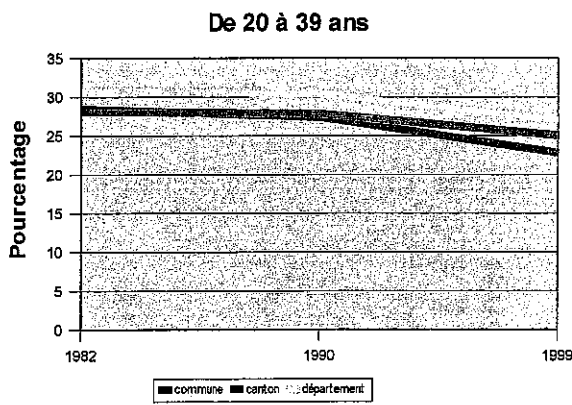
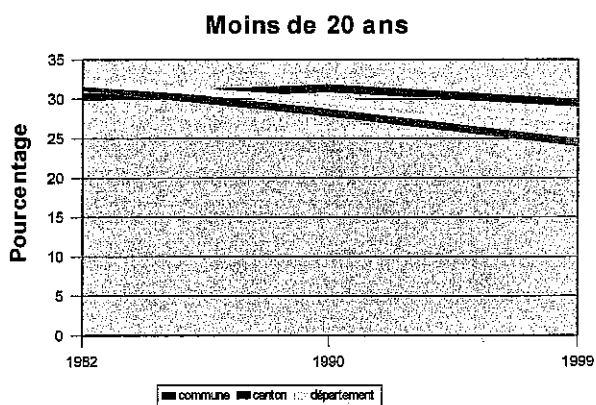
## Evolution de la population : part de l'excédent naturel et du solde migratoire



Le solde migratoire négatif des années 1982-1990 a été compensé en partie par un excédent naturel, ce qui a permis une quasi-stabilisation du nombre d'habitants.

Aujourd'hui, le solde migratoire favorable et élevé explique l'accroissement brutal de la population.

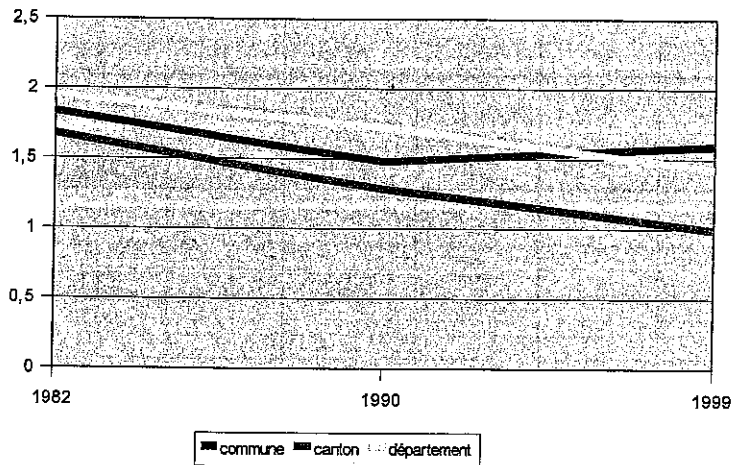
### Évolution de la répartition de la population par âge en 1999



Le pourcentage de personnes de plus de 60 ans est en nette diminution entre 1990 et 1999, alors qu'il a presque doublé au sein du canton.

Les habitants de moins de 20 ans sont proportionnellement plus nombreux à la Neuville du Bosc que sur l'ensemble du canton. Ils sont toutefois également en diminution depuis 1990.

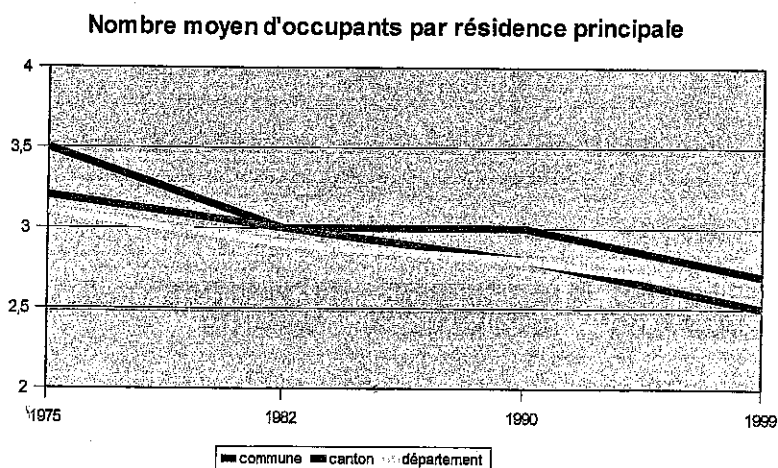
### Evolution de l'indice de jeunesse



La commune enregistrait une chute de son indice de jeunesse de 1982 à 1990 tout comme le canton et le département.

Toutefois, alors que les valeurs continuent à baisser pour le canton et le département, la commune rajeunit d'une manière importante avec l'arrivée massive de nouveaux habitants depuis 1990.

### Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)

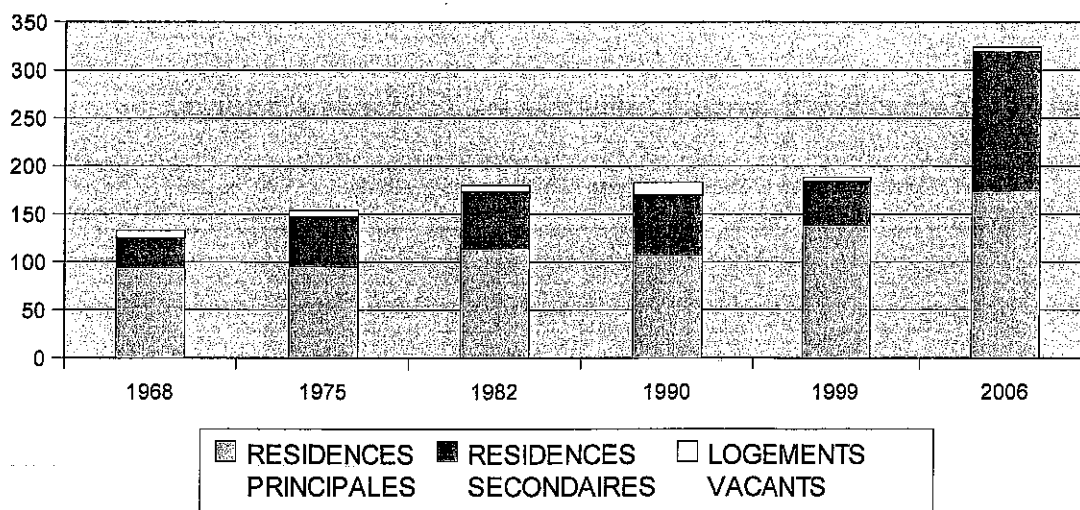


Le nombre moyen d'habitants par résidence principale diminue depuis 1975 comme sur l'ensemble du département en restant néanmoins légèrement supérieur à 2,7 habitants.

## Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2006

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	133			94	70,7	31	23,3	8	6,0
		21	2,1						
1975	154			95	61,7	52	33,8	7	4,5
		26	2,3						
1982	180			114	63,3	59	32,8	7	3,9
		3	0,2						
1990	183			107	58,5	63	34,4	13	7,1
		5	0,4						
1999	188			138	73,4	46	24,5	4	2,1
		136	8,1						
2006	324			174	53,7	145	44,8	5	1,5

Evolution du logement entre 1968 et 2006 :  
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



136 constructions ont été réalisées entre 1999 et 2006, ce qui représente une augmentation de plus de 72%.

Toutefois les 100 résidences secondaires enregistrées correspondant à la création d'une maison de retraite, on peut considérer que seules 36 constructions supplémentaires ont été réalisées entre 1999 et 2006, ce qui est déjà important au vue de la taille de la commune et porte à 4,5 constructions par an le rythme de ces dernières années.

## En 1999 :

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 77,5 % ( 85,3% en 2005) des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont 63,5 %.

Le parc de résidences principales comprend 96,5% des logements individuels et 3,5% d'appartements en 2005.

- \* 77,5% des habitants en 1999 sont propriétaires (85,3% en 2005),
- \* 13,8% des habitants en 1999 sont locataires du privé (14,1% en 2005),
- \* 8,7% sont logés à titre gratuit en 1999 (0,6% en 2005).

Le parc de logements est un parc très ancien :

\* 26,1% des résidences principales de la commune ont moins de 30 ans ce qui est de beaucoup inférieur à la valeur cantonale (35,1%);

\* 44,9% des logements datent d'avant 1915 ce qui est là supérieur à la valeur cantonale de 30,7%.

En général les logements sont très grands : 77,6% des logements ont au moins 4 pièces dont 19,6%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4,7 pièces en 2005  
dans le canton : 4,11 pièces  
dans le département : 4,03 pièces

Le niveau de confort est très bon : encore 2 logements ne sont pas dotés à la fois de douche/baignoire et WC en 1999.

Seuls 74,6% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 97,1% des logements ont WC intérieur et une douche ou une baignoire.

Pour les communes rurales du département, les chiffres sont respectivement les suivants 67,8% ( WC, douche ou baignoire et chauffage central) et 95,2 si on exclut le chauffage.

## ↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	96-2006	2002-2006
<b>LOGEMENTS COMMENCEES</b>	2	0	3	1	3	4	4	3	4	0	9	3	4
<b>LOGEMENTS TERMINES</b>	2	0	2	1	2	2	2	1	3	-	-	-	-

Le rythme de la construction est de 4 constructions par an avec une très nette augmentation depuis 2006.

## II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

### ↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	27	18,62%	28,29%	17,7%	32,1%
Dans deux communes différentes	118	81,38%	71,71%	82,3%	67,9%
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes.

Toutefois, on notera que cette valeur est nettement inférieure à celle du canton.

On note tout de même sur le territoire communal la présence de 2 maçons, d'un plombier, d'un carreleur, d'un charpentier couvreur et d'un électricien.

On y trouve également une auto-école, un terrain de camping 4 étoiles, des chambres d'hôtes et un gîte.

D'après le RGP 1999, 74% des 145 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 19% dans la commune, 6% dans le reste du canton de Brionne, 17% dans le canton du Neubourg. Par ailleurs, 20% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 6% hors de la région (dont 3% en région parisienne).

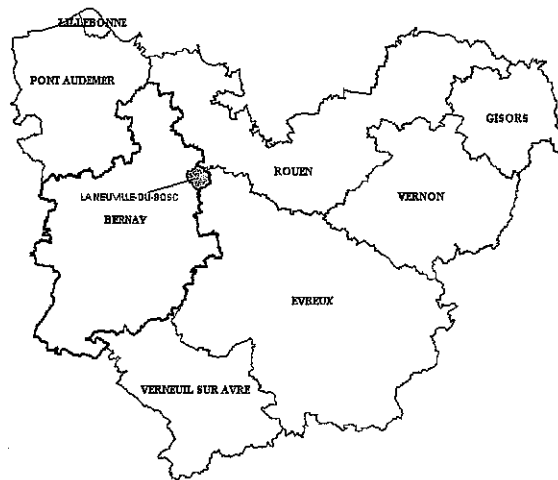
Bien qu'appartenant au périmètre de la zone d'emploi de Bernay, les actifs vont plutôt travailler hors de leur zone d'emploi, la situation géographique de la commune expliquant facilement ce phénomène.

En 1990, on pouvait noter que 26% des 104 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 12% dans la ville de Brionne, 11% au Neubourg, 22% travaillaient déjà hors du département ( dont 5% en région Parisienne).

Source : INSEE RGP99

L'INSEE a aussi défini les zones d'emploi. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de la Neuville du Bosc étant située dans celle de Bernay.

*Le périmètre des zones d'emploi dans le département:*

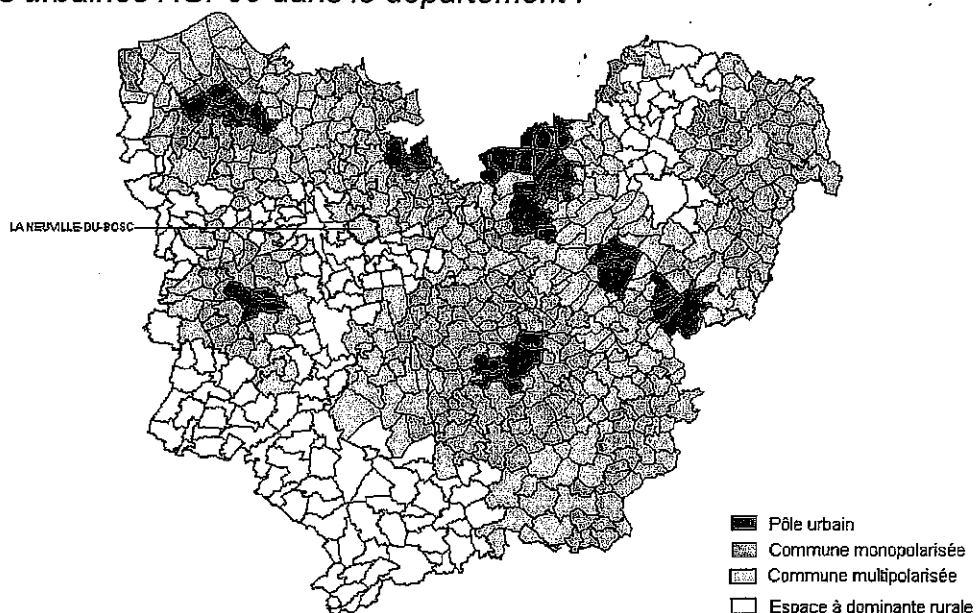


Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multipolarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. Une quatrième représente l'espace à dominante rurale.

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 par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40% de la population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale. L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

*Les aires urbaines RGP99 dans le département :*



La commune de la Neuville du Bosc est une commune multipolarisée , elle est attirée par les pôles urbains de Brionne et du Neubourg, et par la Seine Maritime.



## COMPETENCES OBLIGATOIRES

### Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien au développement des entreprises existantes
- Aide aux implantations ou créations
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme
- Développement du commerce et de l'artisanat et soutien aux opérations de rénovation (ORAC)

### Aménagement de l'espace

- SCOT

## COMPETENCES OPTIONNELLES

### Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Gestion des eaux de ruissellement
- Contrat paysage
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)
- Aménagement et entretien des circuits de randonnée

### Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Gestion de l'aide sociale
- Programme local de l'habitat
- Aide ménagère
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Aide aux associations
- Insertion et formation professionnelle
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance

### Voirie

- Etude et réalisation de travaux neufs
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- Assainissement eaux pluviales
- Création de parkings

### Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Concevoir un équipement sportif et culturel
- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Equipements primaires et maternels
- Activités scolaires et périscolaires
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

### III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

#### III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A.. La commune de la Neuville du Bosc fait partie de ce périmètre.

L'estuaire de la Seine situé à proximité des grandes zones d'échanges offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) a été élaboré selon trois axes majeurs :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, Le Havre.

Ce document a été approuvé par le décret n° 2006-834 du 10 juillet 2006 publié au J.O. n° 160 du 12 juillet 2006.

A l'échelle du territoire de la Neuville du Bosc, les orientations de la D.T.A. visent essentiellement à préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux.

*Le périmètre de la DTA dans le département de l'Eure :*



### III.2. - Le schéma de cohérence territoriale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

Un arrêté portant publication du périmètre du SCOT du Pays de Risle Charentonne en date du 30/05/2005 intègre la commune de la Neuville-du-Bosc.

### III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La révision de ce document a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 2009.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines :

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- (en zone inondable) limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le projet de carte communale de la Neuville-du-Bosc est compatible avec ce Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

## **2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**



## I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent poursuivre l'évolution actuelle de la construction sur la commune.

Ce choix de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination des secteurs constructibles de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, en prévoyant " des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ".

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 5 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par terrain, correspond à environ 50 terrains constructibles théoriques.

Ce chiffre doit toutefois être minoré, car les terrains théoriquement constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 5 ou 10 ans à venir : c'est le principe de la rétention foncière.

### I.2. - Les perspectives économiques

La commune de la Neuville-du-Bosc adhère à la communauté de communes rurales du canton de Brionne.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à la Neuville-du-Bosc, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, si ce n'est pour reconnaître la présence du camping, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces sur le reste du secteur constructible.

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

- en permettant l'implantation d'activités (§2 du L 121-1) ;
- en laissant à la communauté de communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L 121-1).

### I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

Les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale ont été les suivants :

- le développement des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois.

Les trois objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

## II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

### II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de la Neuville-du-Bosc a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

Les objectifs définis par la commune ont conduit à définir trois secteurs :

- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- un secteur **Sact** réservé aux activités, et correspondant au camping de la Salverte et à une activité existante située à proximité du bourg ;
- à l'extérieur des secteurs **SC** et **Sact**, un secteur où seules sont autorisées :
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

#### \* La zone constructible **SC**

La commune avait pour objectif le développement des pôles bâtis existants, en tenant compte de la desserte des terrains par les différents réseaux (voirie, eau potable, électricité).

A cet objectif se sont ajoutées la prise en compte et la protection de l'activité agricole, dont un recensement exhaustif a été réalisé sur le territoire communal par le biais d'une enquête agricole menée par la chambre d'agriculture.

Le département se caractérisant par la présence de cavités souterraines (marnières), il convenait également de prendre en compte le risque d'effondrement lié à ces cavités en n'incluant pas dans le secteur constructible des terrains non bâtis concernés par ce risque.

Enfin, le risque d'inondation lié aux phénomènes de ruissellement a été pris en compte : les grands terrains non bâtis concernés par ce risque n'ont pas été inclus dans le secteur constructible.

Ces différents éléments ont permis d'aboutir à la délimitation de 4 secteurs constructibles :

- Le bourg de La Neuville du Bosc s'est développé de façon tentaculaire le long des RD 39 et 156 et de la route de Salverte.

Le secteur constructible défini reprend le périmètre bâti en incluant des secteurs non bâtis, en comblement des espaces interstitiels, qui permettront de répondre à l'évolution projetée de la construction.

- les hameaux de Salverte, la gare d'Harcourt et le secteur en continuité du Gros Theil sont de faible importance : ils ne sont qu'un constat de l'existant et ne pourront accueillir que quelques constructions nouvelles.

Les quelques coupures existantes dans le bâti sous forme d'accès pour les engins agricoles devraient permettre l'implantation en second rideau de constructions groupées, avec une voirie de desserte interne, optimisant ainsi l'espace et utilisant la présence des réseaux sous la voie publique.

#### **\* La zone constructible Sact**

La commune de La Neuville du Bosc accueille un camping : afin de permettre le maintien de l'activité, voire son évolution, l'ensemble du terrain d'assiette du camping a été classé en zone réservée aux activités Sact.

Un second secteur Sact a été créé dans le bourg afin de prendre en compte l'implantation existante d'un artisan.

#### **\* La zone non constructible**

Elle regroupe l'ensemble du territoire communal non inscrit dans les zones constructibles SC et Sact définies ci-dessus. Elle concerne notamment les corps de ferme pérennes, les terres qu'ils exploitent, les secteurs de risques liés aux cavités souterraines,

Les surfaces boisées ont également été rattachées à cette zone.

### **II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines**

La prise en compte du risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

- **marnière 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.

Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace seront donc refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

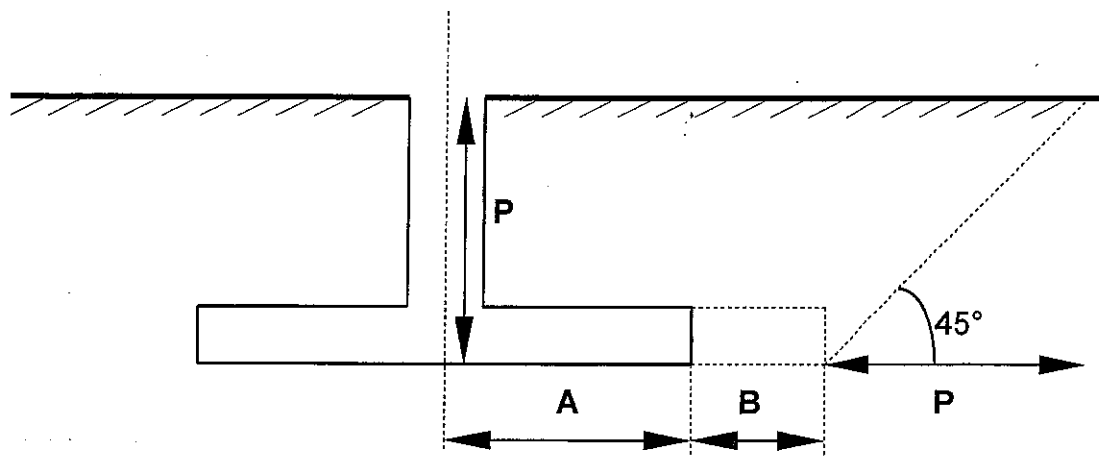
Si ultérieurement de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par comblement de la marnière, le périmètre de risque pourra être réduit ou supprimé et le secteur constructible étendu lors d'une révision de la carte communale.

- **présomption de cavités souterraines :**

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

## DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



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

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

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

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

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

POUR LA COMMUNE :

**P** = 40 mètres )

**A** = 30 mètres ) D'où un rayon : **R** = 85 mètres

**B** = 15 mètres )

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

### **3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**



## I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet visant à une urbanisation des espaces présente immanquablement des incidences sur l'environnement existant. La tâche première d'un bon diagnostic est de parvenir à limiter au maximum ces incidences.

### ↳ incidence sur le paysage

Les orientations de la carte communale auront une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis, qui se trouvent pour la plupart en continuité directe du bourg et des hameaux. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

### ↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

La carte communale n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables.

De plus, concernant l'activité agricole, la situation de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'en assurer la pérennité.

## II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement passe par la prise en compte des réalités physiques du territoire sur lequel est élaborée la carte communale.

C'est pourquoi la délimitation des zones constructibles a été faite en tenant compte :

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

Quant à la plaine agricole et aux espaces boisés, leur inscription en zone non constructible assure leur pérennité.

**4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**



Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

\* le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

\* l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

**1er cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :**

**a) Au titre de la protection des espaces agricoles :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-b)

**Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles - ou susceptibles d'être exercées - sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile - ou impossible - l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

**b) Au titre de la protection des espaces forestiers :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-b)

**Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14).

Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

**c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

**Exemples :**

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

**d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

**Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il .... (nature des travaux qu'il implique) ;
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de .... ;

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de .... ; exposé au risque de glissement de terrain ; **exposé au risque d'effondrement des marnières.**

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (... les indiquer ...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.

Le projet, en raison de sa localisation à proximité de ...., et de sa destination à usage de ....., est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de .... et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

**e) Au titre de la protection des ressources :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-c)

### **Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre - ou à rendre impossible - l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

### **f) Au titre de la protection des milieux fragiles :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-15

### **Exemples :**

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement - en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels - ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

### **g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-a)

### **Exemples :**

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

**h) Au titre de la défense des intérêts communaux :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-13

**Exemples :**

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de ... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

**i) Au titre de la protection des vestiges archéologiques :**

Secteur concerné : tous les secteurs

Article du R.N.U : R 111-4

**Exemple :** Le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**II - 2ème cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :**

**a) des conditions d'accès et de voirie :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

**b) de la desserte par les réseaux :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

**c) de son implantation par rapport aux voies :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3 et R 111-17

**d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-18

**e) de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-16

**f) de sa hauteur :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

**g) de son aspect extérieur :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

**Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc....).**

**h) des conditions de stationnement :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

**i) des espaces verts à réaliser :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24