

Commune
de
SAINT-AUBIN-D'ÉCROSVILLE
Rapport de présentation
consolidé
au
18 décembre 2019

Plan Local d'Urbanisme Saint-Aubin-d'Écrosville Note de présentation de la modification

PREFECTURE DE L'EURE

14 JAN. 2020

ARRIVEE



PLU modifié et approuvé le : 18/12/2019



Signature

EQUIPE

SOLIHA Normandie Seine
Urbanistes
11, rue de la Rochette-CS 30 734
27 007 Evreux cedex
Tél : 02 32 39 84 00
s.leguidevais@solihha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE SEINE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
PREAMBULE	2
PARTIE 1 - RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE ET DE SES COMPOSANTES . 3	
1 - PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE	3
1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE ET TERRITOIRE COMMUNAL	3
2 - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	5
2.1 – QUELQUES DONNEES DE CADRAGE.....	5
2.2 – ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET BILAN FONCIER.....	8
2.3 LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	11
3 – PRINCIPALES COMPOSANTES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.....	14
3.1 – DES PAYSAGES VARIES.....	14
3.2 – UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ET PROTEGE	14
PARTIE 2 – MOTIFS ET DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION.....	16
1 – MOTIFS DE LA MODIFICATION	16
2 – DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	17
2.1– ÉVOLUTION ET ADAPTATION DU ZONAGE	17
2.2 – SYNTHÈSE DES SURFACES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	29
2.3 – CREATION ET ADAPTATION D'EMPLACEMENT RESERVE	30
2.4 ADAPTATIONS DU REGLEMENT	33
PARTIE 3 – INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	48

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 juillet 2008 et a fait l'objet de modification le 06 mars 2014.

La présente modification a pour but de permettre d'une part de recentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg central, à proximité des principaux équipements en redéfinissant les zones d'urbanisation futures à court et moyen terme et d'autre part d'optimiser la capacité de la station d'épuration en permettant à ces zones d'urbanisation futures de se concrétiser en fonction de la faisabilité des projets. Ainsi, il convient aujourd'hui d'adapter le document d'urbanisme via une procédure de modification.

RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE ET DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

L'article L153-36 et L153-37 du code de l'urbanisme, modifiés récemment par la loi ALUR, explique les conditions de réalisation d'une modification.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Saint-Aubin-d'Écrosville, il s'agit de :

- 1- Redéfinir les zones AU, AUe, AUh et réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les nouvelles zones AUh ;
- 2- Création et adaptation d'emplacements réservés
- 3- Adapter des points réglementaires par rapport à la réalisation d'annexes et/ou d'extensions en zone naturelle et agricole et d'abris d'animaux

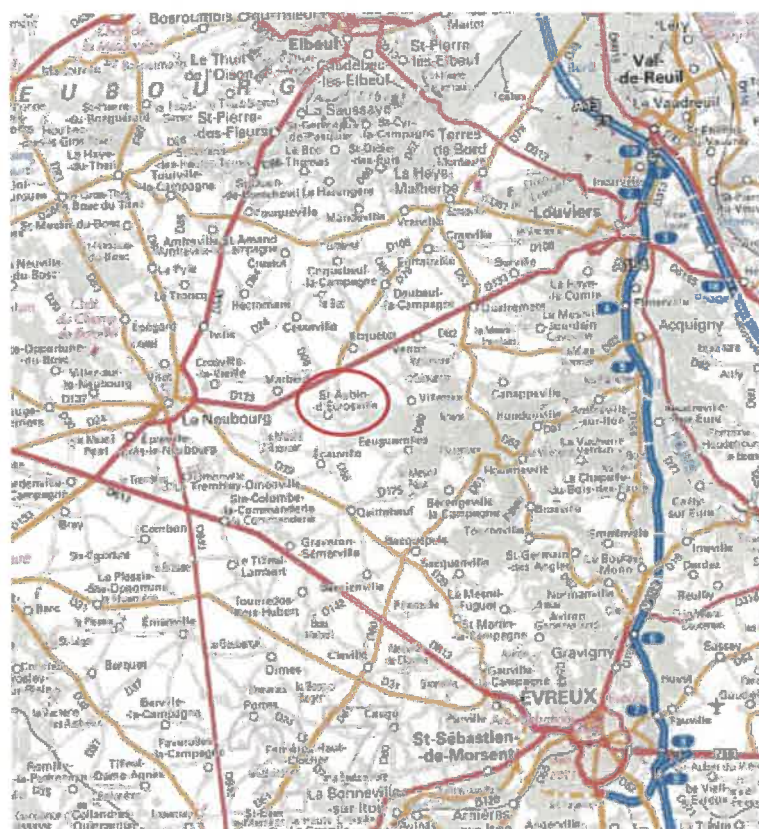
Les élus, à travers cette modification, souhaitent permettre la réalisation d'opérations d'habitat qui favorise le renouvellement de sa population et qui permettra de valoriser ses équipements et réseaux tout en préservant son cadre de vie. Par ailleurs, il s'agit de prendre en compte les dernières évolutions réglementaires en fonction des caractéristiques et des usages locaux.

PARTIE 1 - RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE ET DE SES COMPOSANTES

1 - Présentation générale du territoire

1.1 – Situation géographique et territoire communal

Une commune sur le plateau agricole du Neubourg



Saint-Aubin d'Ecrosville est une commune rurale du département de l'Eure située dans la région naturelle du plateau agricole du Neubourg entre Le Neubourg (10 km) et Louviers (17km).

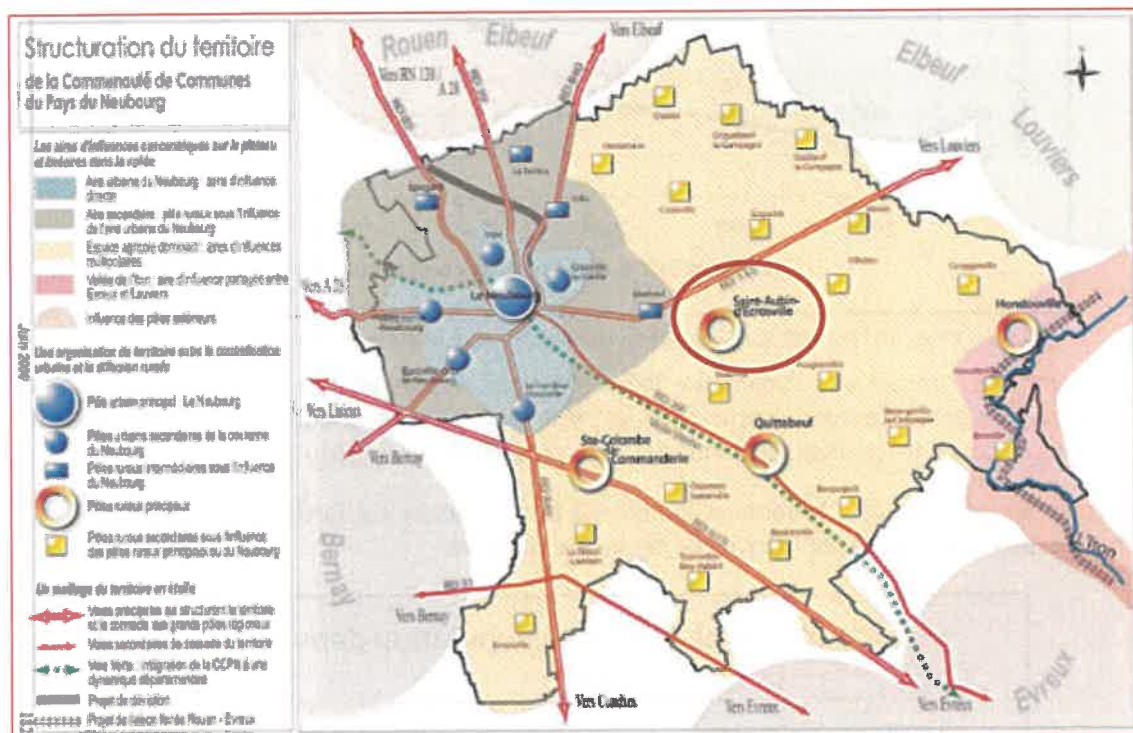
D'une superficie de 1 460 hectares, la commune se caractérise principalement par une urbanisation structurée autour de trois pôles bâtis : le village qui représente le centre-bourg avec ses principaux équipements administratifs et socio-culturels, les secteurs du bout de la ville et du Mesnil Broquet qui complètent la structure urbaine et deux autres hameaux (Phipout et Coquerel) plus diffus sur le plateau. La commune se distingue par la présence

d'un château - le château de Saint-Aubin-d'Ecrosville - qui forme une coupure et transition paysagère entre Le Village et le Bout de la Ville. Enfin, un vaste plateau agricole et un grand ensemble boisé dans la partie Est-Sud-Est de son territoire viennent compléter son organisation.

La présence sur son territoire de départementales (D133, D 39 et D66) structure son développement et lui permettent d'accéder relativement facilement à des pôles urbains et d'emplois.

Un contexte intercommunal important

La commune appartient à la Communauté de Communes « du Pays de Neubourg », composée de 37 communes et environ 21 000 habitants en 2018.



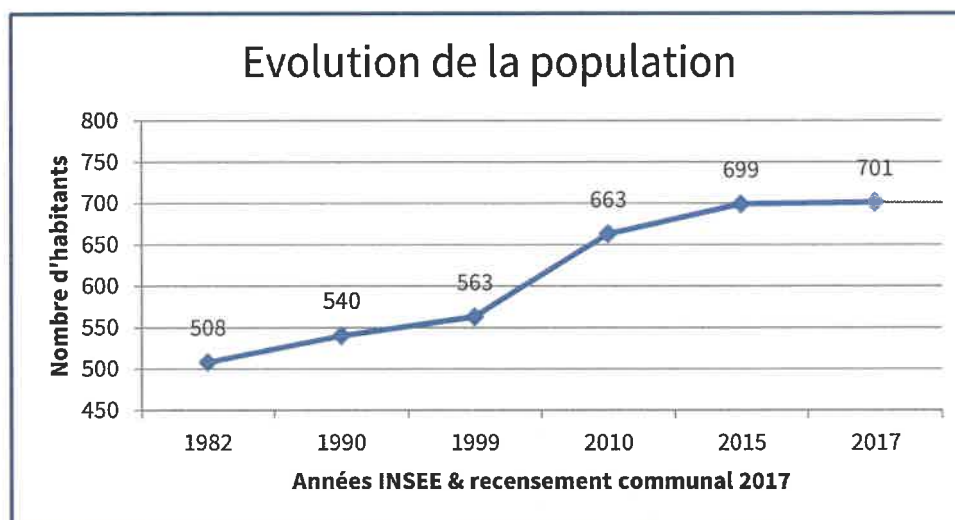
Carte extraite du diagnostic du SCOT (2009)

La Communauté de Communes a un SCoT en cours d'élaboration. La commune était identifiée comme un pôle rural principal du fait de son niveau de population, d'équipements et de ses services lui permettant d'avoir un rôle de relais au sein du territoire intercommunal.

2 - Contexte socio-économique

2.1 – Quelques données de cadrage

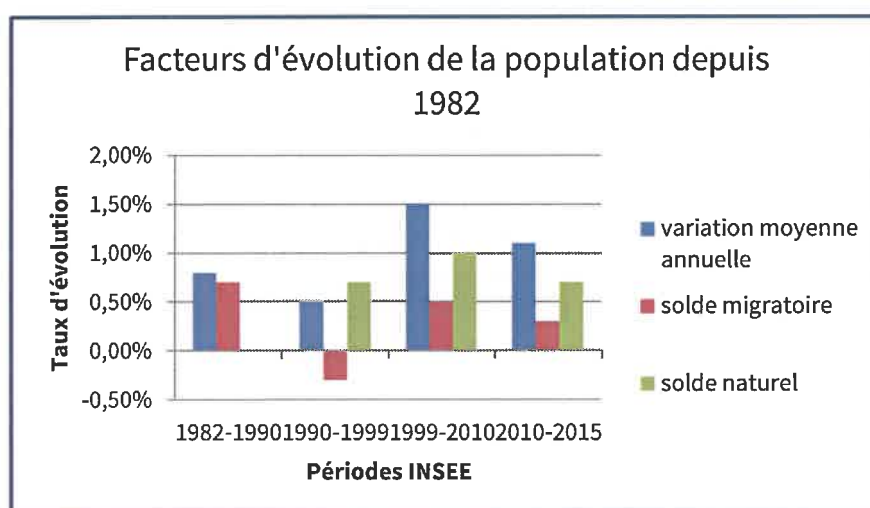
Une augmentation plus relative de la population ces dernières années



Sources : Insee, RP 1982 à RP 2015, exploitations principales & données communales 2017

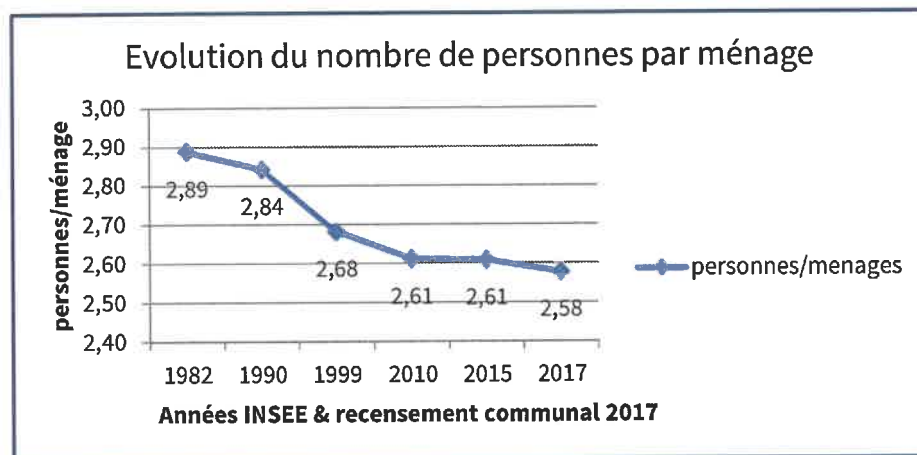
La commune connaît une dynamique démographique depuis plusieurs années, qui a été particulièrement importante entre 1999 et 2010, pour revenir à une augmentation plus relative au cours des périodes suivantes (+17,7% contre 5,7% entre 2010-2017).

Depuis les années 2000, le renouvellement de la population est fortement lié à un solde naturel positif complété par l'arrivée de nouveaux ménages.



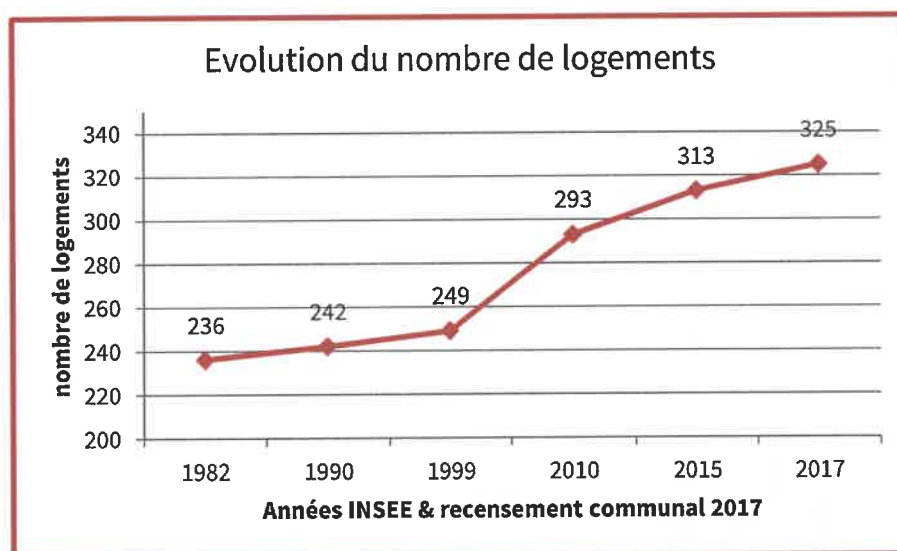
Source : Insee, RP 1982 à RP 2015, exploitations principales

Toutefois, l'évolution du nombre de personnes par ménages a connu une baisse régulière mais qui a tendance à relativement se stabiliser depuis 2010. La réalisation de plusieurs opérations nouvelles d'urbanisation a attiré de nouveaux ménages qui sont jeunes et actifs.



Sources : Insee, RP 1982 à RP 2015, exploitations principales & données communales 2017

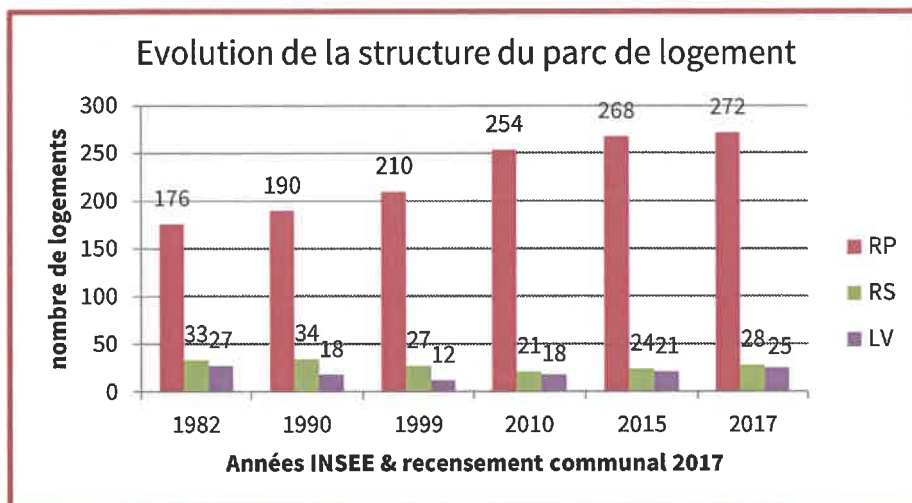
Un parc de logements en constante augmentation et constitué majoritairement de résidences principales



Sources : Insee, RP 1982 à RP 2015, exploitations principales & données communales 2017

Depuis le début des années 2000, la commune a connu une progression du nombre de ses logements très significative et régulière. Elle compte au total 325 logements en 2017.

La réalisation de la station d'épuration a entraîné une accélération des constructions à travers des opérations d'ensemble et/ou individuelles (entre 2000-2017 : + 30 %).

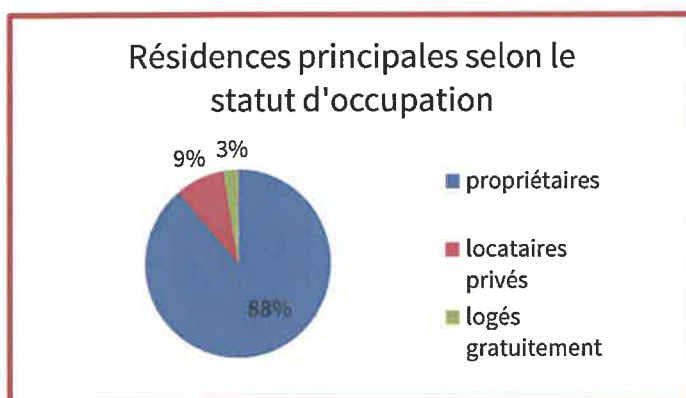


Sources : Insee, RP 1982 à RP 2015, exploitations principales & données communales 2017

Le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter au cours des dernières années (84% du parc de logement en 2017) confortant ainsi l'attractivité résidentielle de la commune.

La baisse du nombre de résidences secondaires a été régulière jusqu'en 2010, pouvant s'expliquer par la transformation de résidences secondaires en résidences principales. En revanche, au cours de la dernière période (2010-2017), le nombre de résidences secondaires a augmenté.

Enfin, le taux de logements vacants s'est stabilisé autour de 6% depuis 2010 alors qu'il était nettement plus élevé au cours des précédentes périodes (au moins 10%). Ceci met en évidence que la commune a connu quelques réhabilitations au cours des dernières années.



Source : Insee, RP 2015, exploitations principales

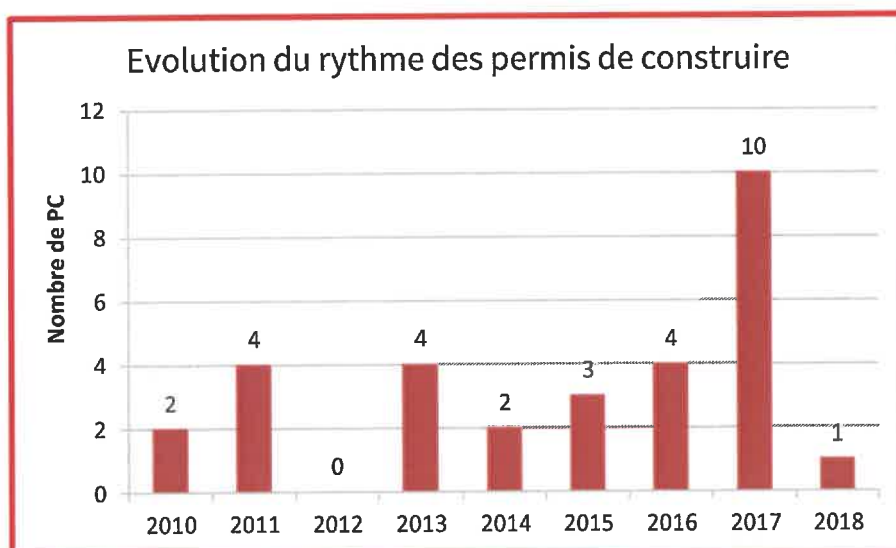
Avec plus de **88% de propriétaires** et **environ de 9 % de locataires**, l'offre de logements de Saint-Aubin-d'Écrosville est caractéristique des communes rurales, à savoir une offre axée essentiellement sur l'accession à la propriété sous forme de logements individuels.

Une station d'épuration actuellement sous-utilisée

La commune bénéficie depuis plusieurs années de la desserte d'une partie de son territoire en assainissement collectif : la partie centrale du centre-bourg et une partie du bout du village (Val Sud et nord). La capacité de la station est de 850 équivalents habitants. Or actuellement seulement 180 habitations sont branchées au réseau ainsi que le groupe scolaire pendant 8 mois (l'équivalent de 100 habitants). Au moins un tiers de la capacité de la station d'épuration n'est pas utilisée. Dans cette perspective, il est essentiel pour la commune de réajuster son développement de manière à privilégier des secteurs d'urbanisation qui sont desservis par l'assainissement collectif afin d'optimiser cet équipement.

2.2 – Évolution de la construction et bilan foncier

Un rythme de construction irrégulier

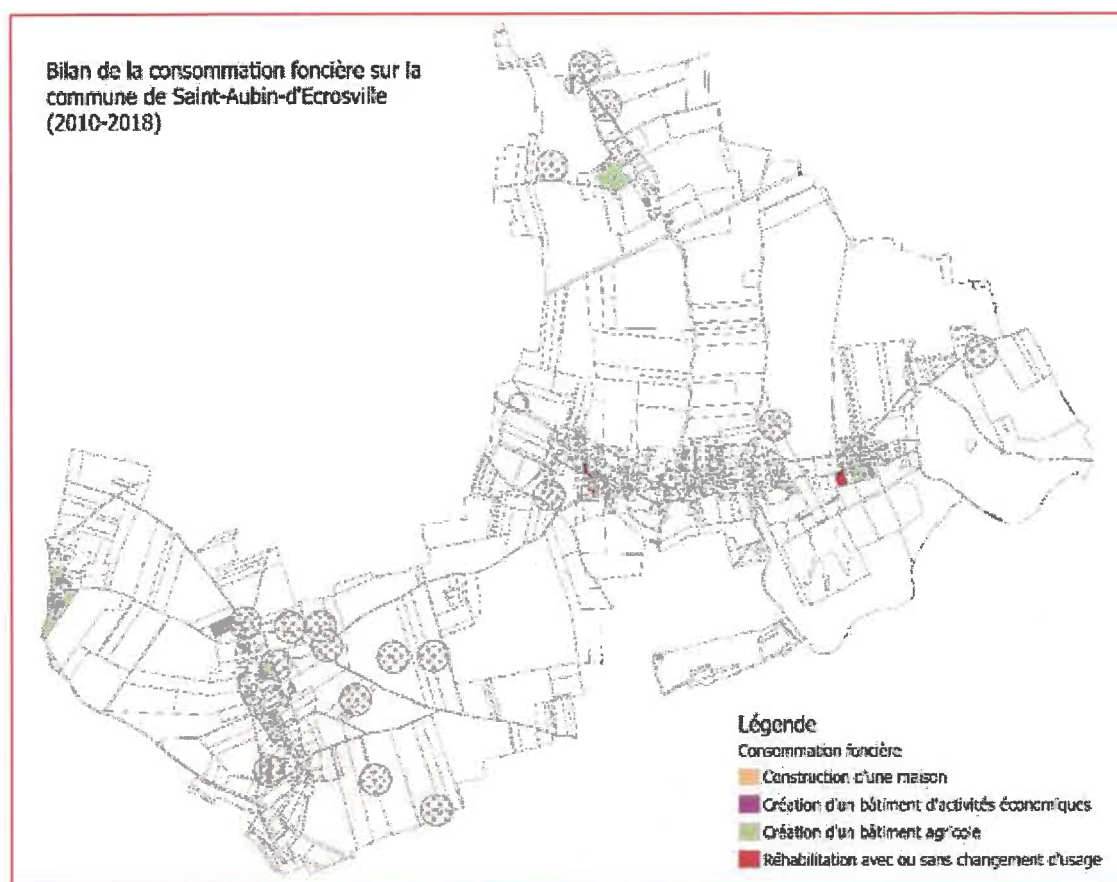


Source communale

Depuis 2010, le rythme de construction est de 3,3 constructions par an soit 30 nouvelles constructions dont 3 par réhabilitation.

Synthèse de la consommation des espaces au cours des dernières années

La consommation foncière de Saint-Aubin d'Ecrosville s'est inscrite en grande partie dans le cadre de la réglementation liée à son Plan Local d'Urbanisme, applicable depuis 2008.



► En matière d'habitat

Le développement de Saint-Aubin-d'Ecrosville au cours des dernières années met en évidence un développement plus important dans le village lié en grande partie à l'ouverture d'une zone d'urbanisation future AUh (2,5ha dont 0,3ha pour des activités). Cependant, elle a été largement complétée par des créations de nouvelles constructions individuelles au sein du tissu existant dans la zone UA à la fois dans le village et au Mesnil Broquet.

La consommation foncière est principalement liée :

- au développement de l'habitat pour 40 449 m² dont 27 constructions neuves pour 31338m² et 3 créations de logements par réhabilitation sur 9111m².

Entre 2010 et 2018, le rapport entre nombre de constructions neuves et espace consommé donne une moyenne de 8,6 maisons à l'hectare sur l'ensemble du territoire de Saint-Aubin-d'Ecroville pour les opérations de logements individuels.

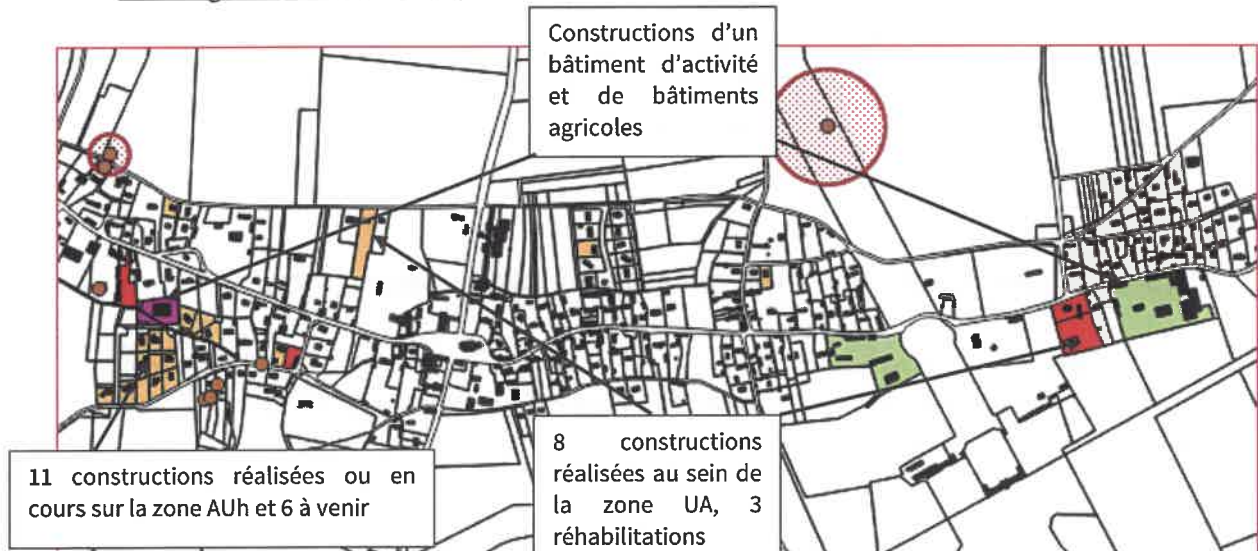
Toutefois, cette moyenne est différente entre le village et le secteur du Mesnil Broquet. En effet, la moyenne est plus élevée dans le centre-bourg : 10 logements à l'hectare dans le village contre 7 au Mesnil Broquet.

► *En matière d'activités économiques*

Concernant les activités économiques, l'essentiel du foncier utilisé est lié au développement des activités agricoles à travers la construction et l'extension de bâtiments. Globalement, ces différents projets se sont réalisés à proximité immédiate des exploitations agricoles existantes. Ils représentent 11 PC pour une surface de bâtiment supplémentaire de 7225m².

Par ailleurs, il y a eu la construction d'un bâtiment d'activité d'entretien d'espaces verts dans la zone AUh du village sur 3017 m².

Le Village et bout de la ville



Sur l'ensemble du secteur, il y a eu 19 constructions nouvelles sur 19 847 m² soit une taille moyenne des parcelles de 1044m². La majorité se situe sur la zone AUh (11 sur 19) qui dispose encore de 6 parcelles disponibles. Sur cette zone, la taille des parcelles est un peu plus réduite, environ 900m², par rapport à l'ensemble du secteur.

Le Mesnil Broquet



Sur l'ensemble du secteur, il y a eu 8 constructions nouvelles sur 11 490m² soit une taille moyenne des parcelles de 1 436m².

2.3 Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

L'analyse des espaces bâtis disponibles dans le tissu urbain existant (zone UA) permet de faire un lien avec le potentiel foncier mobilisable actuellement et de faire ressortir les espaces densifiables (*parcelles en bleues*).

Le Village et bout de la ville



Le Mesnil Broquet



En zone UA, il y a un potentiel disponible 3,093ha dont 1ha au Mesnil Broquet.

Récapitulatif des différentes zones du PLU

Zone du PLU actuel	Surface en ha	% territoire	Densité observée
UA	52,6	3,6	Dents creuses et réhabilitation 10 logements/ha dans le village et 7 au Mesnil Broquet
AUe	1,7	1	1 zone AUh de 2,7ha réalisée dont 0,3ha pour des activités et 2,2ha pour de l'habitation avec des parcelles moyennes de 900m ²
AUh	7,5		
AU	5,7		
A	1066,4	72,7	
N	332,4	22,7	
Total	1466	100	

3 – Principales composantes paysagères et environnementales

3.1 – Des paysages variés

Le paysage de la commune est fortement marqué par l'omniprésence de l'espace agricole et ses paysages de « champs ouverts » particulièrement de part et d'autre des deux axes de desserte principaux de la commune (RD 133 et RD 39).

Cependant, le territoire a conservé un caractère bocager malgré la pression urbaine et agricole à travers la présence de mares, de haies bocagères, de talus plantés. Ainsi, on peut distinguer les éléments suivants :

- ✓ la séparation traditionnelle entre plaine cultivée et espace bâti, avec des alignements plantés
- ✓ des mares ponctuant l'entrée de secteurs bâtis
- ✓ des espaces à dominante plantée, au Village, que ce soit en son centre qu'au niveau du site du château
- ✓ les espaces non bâtis des principaux thalwegs, en particulier au sud du village.

Par ailleurs, son territoire est marqué au sud-est du village par la présence d'un ensemble boisé.

En dehors du renforcement de la zone bâtie au sud-ouest du centre-bourg, cette structure paysagère a peu évolué depuis l'approbation du PLU.

3.2 – un patrimoine naturel riche et protégé

Actuellement, la commune est concernée par différents espaces protégés mettant en évidence la diversité de ses milieux naturels et leur rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie et dans l'affirmation de son identité rurale. Il s'agit de :

Une ZNIEFF de type I « TIESSEMARE » : Mare dont l'intérêt réside dans la présence d'une petite population d'Oenanthe aquatique (*Oenanthe aquatica*). Cette pièce d'eau, fortement dégradée, aux berges rectifiées, ne présente cependant plus le cortège floristique diversifié décrit en 1986. Deux espèces végétales déterminantes à l'inventaire ZNIEFF anciennement observées cette année là n'ont pas été revues : le Potamot à feuilles de renouée (*Potamogeton polygonifolius*) et l'Utriculaire commune (*Utricularia vulgaris*) qui restent cependant potentielles.

Une ZNIEFF de type I « LA MARE DES FORIÈRES LUCET » : Mare dont l'intérêt repose sur la présence de la Wolffie sans racines (*Wolffia arrhiza*), espèce très rare en Haute-Normandie. La végétation de rives est par ailleurs peu développée.

Une ZNIEFF de type I « LE GAMBOUT, LE ROQUET, LA GRANDE VALLÉE ET LA VALLÉE AUX ÂNES, LA CÔTE DU ROULE, LA VALLÉE » : elle englobe trois anciennes ZNIEFF, la Côte du Roule (n° régional 27014001), le Gambout le Roquet (n° 27241001), la Vallée (n°27342001/7210009) auquel s'ajoute une nouvelle zone appelée "La Grande Vallée et la vallée aux ânes" (n°27339001). Elle présente ainsi un ensemble homogène d'espèces et de milieux (coteaux, bois encaissés et bois de plateaux).

L'intérêt de la ZNIEFF concerne un ensemble de vallons encaissés, d'une profondeur de 4 à 6 m, au sein duquel se développent des bois de pente, sur sol colluvionnaire et soumis à un topo-climat à forte humidité atmosphérique. Au sein de ces vallons, la nature du substrat (sol plus argileux et moins acide que par ailleurs) et la forte humidité ambiante favorisent l'implantation de fougères caractéristiques de la Frênaie de ravin à Scolopendre. L'abondance des fougères, notamment le Polystic à aiguillons, la Doradille scolopendre et la Dryoptéride de Borrer, confère au site un couvert ptéridophytique luxuriant.



Une ZNIEFF de type II « LA VALLÉE DE L'EURE D'ACQUIGNY À MENILLES, LA BASSE VALLÉE DE L'ITON » : Ce vaste ensemble comprend la vallée de l'Eure entre Acquigny et Pacy sur Eure et la basse vallée de l'Iton jusqu'à Evreux. Malgré une urbanisation et une agriculture importante l'ensemble conserve divers habitats constituant des

trames vertes, bleues et sèches particulièrement intéressantes. Au total 19 ZNIEFF de type 1 ont été répertoriées, ainsi que 121 végétaux et 80 lépidoptères déterminants de ZNIEFF.

La commune doit tenir compte de la présence de la richesse de son patrimoine naturel protégé dans l'évolution de son document d'urbanisme.

PARTIE 2 – MOTIFS ET DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1 – Motifs de la modification

Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU est mise en œuvre afin de favoriser l'ouverture des zones d'urbanisation future de la commune en lien avec les projets à venir et la capacité de la station d'épuration aujourd'hui sous utilisée. Il s'agit également de redéfinir certaines des limites des franges urbaines afin d'être en cohérence avec les objectifs fixés pour la préservation de son cadre rural et la prise en compte des qualités paysagères et environnementales ainsi que leur protection.

Depuis l'approbation du PLU et sa modification (4/07/2008 et 6/03/2014), peu de zones d'urbanisation future a été programmée. Seule l'une d'entre elle est en cours de réalisation dans le village. Aussi, il apparaît nécessaire pour la commune de faire évoluer la mise en œuvre des différentes zones d'urbanisation future pour être en cohérence avec ses objectifs de développement et en particulier pour optimiser sa station d'épuration actuellement sous-utilisée.

D'autre part, il s'agit également à travers cette modification de prendre en compte les évolutions règlementaires afin de répondre aux demandes notamment concernant les annexes en zone naturelle et agricole ainsi que la nécessité dans certains cas de créer des abris d'animaux.

Ce projet ne remettra pas en cause l'économie générale du PLU car l'évolution des zones d'urbanisation future et urbaine et l'adaptation et création d'emplacements réservés viennent appuyer les objectifs de la commune à savoir :

- Recentrer et organiser le développement du territoire autour des pôles de centralité et d'animation de la commune
- Favoriser le maintien, la densification et la diversification du parc de logements
- S'appuyer sur les caractéristiques de l'urbanisation existante
- Créer les aménagements nécessaires pour le bon fonctionnement des différentes circulations
- Respecter les grands équilibres paysagers et les sites naturels.

Par ailleurs, l'évolution de la réglementation sur les annexes ou la création de secteurs particuliers pour les abris d'animaux ne viendront pas compromettre la protection des parties anciennes du village.

2 – Dispositions de la modification

2.1– Évolution et adaptation du zonage

Afin d'être en cohérence avec ses objectifs de développement (rythme de 4 à 5 constructions/an) et la capacité actuelle de la station d'épuration, la commune souhaite adapter le classement de certaines zones d'urbanisation future en lien avec la faisabilité des projets et de manière à conforter le cœur du centre-bourg. Par ailleurs, il s'agit d'intégrer dans la zone urbaine les dernières opérations de constructions d'ensemble réalisées.

Transformation d'une zone AU dans le village « Bout du Val Nord » en zone AUh

- **Contexte urbain et paysager**



Zone située à l'ouest du village, au sein du tissu urbain, le long de la route de Marbeuf, un des axes principaux de dessertes de la commune. Elle se compose d'une part d'une maison d'habitation occupée et de bâtiments actuellement abandonnés et d'autre part d'espaces en herbes et arborés. Elle est délimitée au nord par un sentier rural qui est à conserver.



- **Nature du projet**

Il s'agit pour la commune **de remettre en zone d'urbanisation future à court terme, une zone AU en AUh afin de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble de constructions**. Les objectifs sont de :

- **Finaliser des opérations de constructions** pour optimiser la station d'épuration et répondre aux besoins de la population
- Privilégier des secteurs déjà intégrés au tissu urbain existant et conforter le centre-bourg

Ainsi, la surface de la zone est : **16 275m²**.

Zonage avant modification

Zonage après modification



Evolution d'une partie de la zone AUe au profit d'une zone AUh

Le contexte urbain et paysager



Zone située au cœur du tissu urbain du Village à proximité des principaux équipements (mairie, groupe scolaire) et d'un lotissement communal en limite Est. Elle est actuellement utilisée comme herbage avec la présence de quelques animaux et est desservie par une route (rue des Châtaigniers) en limite nord. Elle se compose d'alignements d'arbres qui participe à la qualité paysagère de la zone.

Nature du projet

Au vu des besoins actuels de la population en matière d'équipements et en tenant compte du contexte intercommunal, il n'apparaît plus nécessaire de réserver une zone AUe aussi importante pour être en cohérence avec ses objectifs de développement et renforcement des équipements.

De fait, la commune souhaite adapter la zone AUe et l'emplacement réservé prévu pour la création d'équipements, en réduisant sa superficie mais de manière à maintenir la possibilité de conforter ses équipements. D'autre part, elle remet en zone AUh le reste du secteur afin de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble de constructions. Plusieurs objectifs sont recherchés :

- Assurer un développement de ses équipements de proximité adapté aux besoins de la population
- Privilégier un secteur déjà intégré au tissu urbain existant et dans la continuité du lotissement communal, desservi par la station d'épuration, pour finaliser des opérations de constructions nouvelles afin de conforter le centre-bourg et son offre de logement.

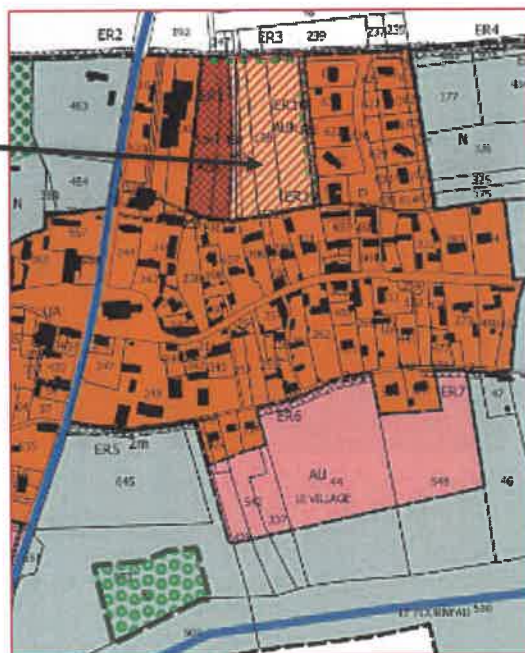
Ainsi, la surface de la zone est de 17 362m² dont

- Maintien en zone AUe avec l'emplacement réservé pour 5 586m²
- Transformation de la zone AUe en AUh à vocation habitat pour 11 776 m²

Zonage avec modification



Zonage après modification



Transformation de zones AUh en zone AU à long terme

Transformation d'une zone AUh dans le village « tour de ville sud » en zone AU

- Contexte urbain et paysager



Zone située en limite sud du village occupée par un espace actuellement en herbage. Quelques maisons d'habitations existantes se trouvent en bordure ouest et est. Elle est à ce jour desservie par une route communale peu large en limite nord. Sa délimitation est marquée par la présence en limite sud du talweg. Le terrain est de fait légèrement en dénivelé. Sa configuration nécessite des adaptations pour la desserte en assainissement collectif.



- **Nature du projet**

Il s'agit pour la commune **de remettre en zone d'urbanisation future à long terme, une zone AUh** qui aujourd'hui peut faire l'objet d'une urbanisation à court terme. Les objectifs sont de :

- **maîtriser des ouvertures à l'urbanisation** dans le village sur des secteurs qui n'ont pas actuellement de projets et qui nécessitent un renforcement de voirie et de réseaux
- **prendre en compte la présence de la vallée sèche et de son talweg** en évitant une implantation urbaine qui ne s'intégrerait pas forcément dans les paysages

Ainsi, la surface de la zone est : **26 711m²**.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Transformation d'une zone AUh dans le village « tour de ville sud » en zone AU

- **Contexte urbain et paysager**



Zone située à l'entrée Sud-Ouest du village, occupée par un espace actuellement en herbage et clos. Elle est dans la continuité de la zone bâtie existante. Toutefois, ce secteur situé à l'entrée du village n'est pas relié à la station d'épuration.

- **Nature du projet**

Il s'agit pour la commune **de remettre en zone d'urbanisation future à long terme, une zone AUh** qui aujourd'hui peut faire l'objet d'une urbanisation à court terme. L'objectif pour ce secteur est de :

- **maîtriser l'ouverture à l'urbanisation** dans le village sur un secteur qui n'a pas actuellement de projet et qui n'est pas desservi par la station d'épuration.

Ainsi, la surface de la zone est : **4 289 m²**.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Transformation de la zone AUh dans « le bout de la ville » en zone AU à long terme

- **Le contexte urbain et paysager**



Terrain situé en limite Est du Bout de la ville représentant actuellement un espace herbé. Il est dans la continuité d'une zone bâtie avec un fort caractère résidentiel. Il est desservi par des routes secondaires au gabarit peu adaptée et prolongées au sud par un chemin rural pour recevoir un fort développement. En limite Est et Sud, il est bordé par des bois. Les conditions d'accès nécessitent de réaliser par l'intermédiaire d'un emplacement réservé une nouvelle voie et plus globalement, de mener une réflexion globale avant l'ouverture à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'ensemble du secteur.

- **Nature du projet**

La commune souhaite mettre en zone AU à long terme cette zone prévue au développement d'une nouvelle urbanisation à court terme afin de contenir son développement résidentiel dans un secteur qui n'est pas suffisamment aménagé actuellement pour recevoir de nouvelles habitations. Cela permet aussi de ne pas favoriser un développement urbain trop rapide, d'être en cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation et d'engager une réflexion sur l'opportunité de maintenir à terme ce secteur situé en limite Est à proximité des espaces boisés et du château et relativement complexe à organiser au niveau des accès.

La surface de la zone est : **3 960m²**.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Transformation de deux zones AUh au Mesnil Broquet en zone AU à long terme

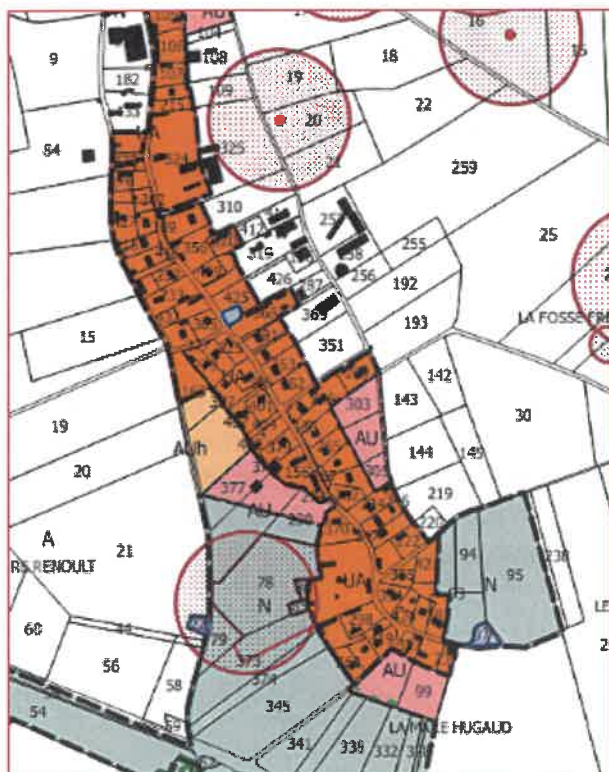
- **Le contexte urbain et paysager**



Deux Terrains situés au sud/sud-ouest du hameau du Mesnil Broquet représentant actuellement des espaces herbés. Ils ont un caractère naturel et agricole et plutôt en retrait par rapport à l'urbanisation existante. Ils sont desservis par une route secondaire (rue des dix Acres) à faible gabarit et des réseaux insuffisants, pour recevoir un fort développement.

- **Nature du projet**

La commune souhaite mettre en zone AU à long terme ces deux zones prévues au développement d'une nouvelle urbanisation court terme afin de ne pas amplifier un développement résidentiel dans un hameau éloigné des équipements de proximité, non desservi par la station d'épuration et dont les réseaux ne sont pas suffisants actuellement pour recevoir de nouvelles habitations.

Zonage avant modification**Zonage après modification**

Intégration en zone UA de la zone AUh finalisée dans le village

Depuis l'approbation du PLU, une zone d'urbanisation future s'est réalisée. Il s'agit dans le cadre de la modification de la réintroduire dans la zone urbaine UA puisqu'elles se trouvent dans la continuité immédiate de la principale zone urbaine du centre-bourg de la commune et de lui permettre d'évoluer au sein de cette zone. Cela concerne :

- la zone AUh « Bout du Val Sud » au sud-ouest du village pour 2,5ha.

Zonage avant modification

Zonage après modification



2.2 – Synthèse des surfaces des zones urbaines et à urbaniser

Tableau récapitulatif des évolutions des zones urbaines liées à la modification

Zones urbaines	Avant modification	Après modification	Évolution
UA	52,6	55,1	+2,5
AUe	1,7	0,5	-1,2
AUh	7,5	3,7	-3,8
AU	5,7	8,2	+2,5
A	1 066,4		0
N	332,4		
Total	1466		

Ces évolutions ne modifient pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune puisqu'il s'agit de mutations de zones à urbaniser vers d'autres zones à urbaniser. Par ailleurs, la commune a souhaité mieux maîtriser son développement en réduisant les zones à urbanisation nouvelles à court terme (-3,8 ha en AUh), en privilégiant les secteurs qui sont au sein du tissu existant desservis par la station d'épuration et majoritairement recentré sur le village, à proximité immédiate des principaux équipements. Ces choix renforcent d'une part une optimisation de parcelles qui sont intégrées au sein du tissu existant du village, limitant ainsi des impacts sur les paysages, l'environnement et les espaces agricoles et d'autre part sa volonté de mieux utiliser les capacités liées à ses équipements existants en évitant une dispersion des projets.

Les surfaces agricoles et naturelles ne sont pas affectées par les modifications envisagées par la commune.

2.3 – Création et adaptation d’Emplacement Réservé

Afin de faciliter l’accès des services incendie, déchets dans certains secteurs de la commune, la commune souhaite régulariser deux situations en créant des emplacements réservés sur une parcelle située actuellement en zone naturelle et une autre en zone urbaine et, faire évoluer certains emplacements réservés existant qui ne se réaliseront pas dans les prochaines années. Par ailleurs, la commune souhaite renforcer l’accès aux équipements par la diversification des mobilités en particulier l’amélioration des cheminements piétons.

Levée d’emplacement réservé

Suppression de l’ER pour la création de voie contournant la zone AU du « bout de la ville » dans la mesure où il y a une incertitude dans la réalisation future de la zone AU.

Zonage avant modification

Zonage après modification



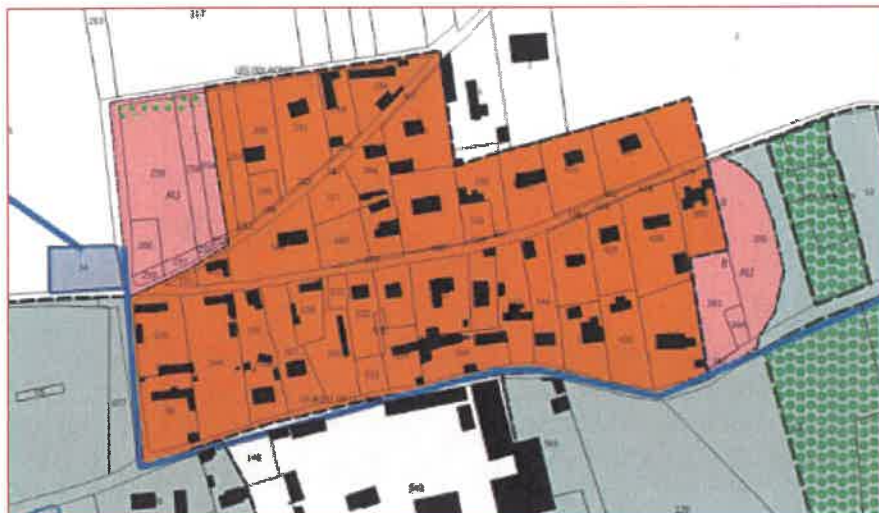
Création d'emplacements réservés

Création de deux emplacements réservés pour l'aménagement de placettes situés :

- l'un à l'extrémité Est du chemin du calvaire pour 372m²
- l'autre à l'extrémité Est du chemin des Ruaux pour 137m².

Il s'agit pour la commune de s'assurer à long terme d'une desserte adaptée et accessible pour la collecte des déchets et l'accès incendie pour l'ensemble du secteur urbanisé du « Bout de la Ville ».

Zonage avant modification



Création d'un emplacement réservé pour des cheminements piétons de 939m²

Zonage avant modification



Zonage après modification



Il s'agit pour la commune de développer des cheminements piétons permettant de sécuriser et diversifier les accès pour les zones urbanisées existantes et futures vers ses principaux équipements de proximité au cœur du village.

2.4 Adaptations du règlement

La commune fait évoluer son règlement sur les différentes zones (UA, AUh, A, N) de manière à intégrer certaines évolutions législatives, prendre en compte les nouveaux projets d'urbanisation et leurs OAP ou encore informer sur la présence de risques (cavités souterraines).

Ainsi, il s'agit pour la commune d'adapter le règlement de la zone AUh afin de répondre à la fois aux objectifs de développement mais aussi d'intégration dans le site. Dans cette perspective, les articles 2,6,10,11,12 font l'objet de modifications :

Par ailleurs, l'objectif de la commune est de permettre au bâti existant d'évoluer et d'être réhabilité. L'évolution règlementaire, notamment la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, permet de reconsidérer les règles concernant le bâti existant et la réalisation d'annexes et d'extensions en zone naturelle et agricole à condition de préciser : la zone d'implantation, les conditions de hauteurs, l'emprise et la densité.

Aussi, le règlement de la zone N et A est adapté pour se mettre en conformité avec le nouveau contexte règlementaire concernant l'article 2,6,7,10,11 et deux secteurs Na sont créés sur le plan de zonage et règlementés pour permettre la création d'abris d'animaux.

Enfin, l'existence de nouvelles cavités souterraines impactant la zone UA entraîne l'adaptation de l'article 2 pour informer sur ce risque.

Grille des points de règlement avant et après modification

Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone UA	
UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et	« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la

les annexes. Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées. »	cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre. Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain. »
Zone AUh	
AUh2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
« Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement posées dans la pièce 1a du PLU. Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et ne dépassant pas : - 300 m² de surface de plancher en cas de commerce - 300 m² de surface de plancher pour tout autre bâtiment d'activité Les installations classées à usage d'activité soumises à déclaration préalable, conformes à la législation en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes : - être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat	« Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués. ~~Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement posées dans la pièce 1a du PLU.~~ Les ensembles de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, qui respecte les principes figurant dans l'OAP (pièce n°2) selon le principe de compatibilité. ~~Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et ne dépassant pas :~~ ~~- 300 m² de surface de plancher en cas de commerce~~ ~~- 300 m² de surface de plancher pour tout autre bâtiment d'activité~~ ~~Les installations classées à usage d'activité soumises à déclaration préalable, conformes à la législation en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :~~

- dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne, telles que boulangerie, blanchisserie, laverie...

- qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.

- que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

L'extension et la modification des installations classées, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ; et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.»

~~-être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat~~

~~-dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne, telles que boulangerie, blanchisserie, laverie...~~

~~-qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.~~

~~-que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.~~

~~L'extension et la modification des installations classées, à condition :~~

~~-qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ; et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.~~

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

~~Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.~~

~~Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.»~~

Article AUh4 : Desserte par les réseaux	
	Collecte des déchets : Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.
Article AUh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques à l'exception des chemins ruraux.	~~A l'exception des équipements collectifs,~~ les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise de la voie.
Article AUh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de trois mètres.	les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de trois mètres.
Article AUh9 : Emprise des constructions	
L'emprise au sol de toutes les constructions ne dépassera pas 50 % de l'unité foncière (annexes non comprises).	L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière. ~~(annexes non comprises).~~
Article AUh10 : Hauteur des constructions	
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
La hauteur des équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.	~~La hauteur des équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.~~
La hauteur des autres bâtiments est limitée à 8 mètres.	La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

Article AUh11 : Aspect extérieur des constructions

« Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extensions.

Les croupes sont autorisées.

Les couvertures monopentes sont autorisées avec une pente minimale de 25° à la condition qu'il s'agisse de bâtiments accolés (annexes, garages, etc.) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20m².

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm. Les garages en sous-sol sont vivement

« Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extensions.

Les croupes sont autorisées.

Les couvertures monopentes sont autorisées avec une pente minimale de 25° à la condition qu'il s'agisse de bâtiments accolés (annexes, garages, etc.) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20m².

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm. Les garages en sous-sol sont vivement

déconseillés.

Les abris de jardin ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Pour les constructions à usage d'activité

Les constructions doivent comporter :

- Soit une toiture composée de deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°.
- Soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.
- Soit une toiture à la Mansard, sous réserve d'un rapport direct avec l'habitat environnant. Les matériaux et couleurs de couverture seront :
 - en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations,
 - des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m maximum.

Les plaques de béton aveugles sont interdites. Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à

déconseillés.

~~Les abris de jardin ne seront pas visibles depuis l'espace public.~~

~~Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.~~

~~Les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.~~

Pour les constructions à usage d'activité

~~Les constructions doivent comporter :~~

- ~~— Soit une toiture composée de deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°.~~
- ~~— Soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.~~
- ~~— Soit une toiture à la Mansard, sous réserve d'un rapport direct avec l'habitat environnant. Les matériaux et couleurs de couverture seront :~~
 - ~~— en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations,~~
 - ~~— des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité ; le noir et le blanc purs sont interdits~~

~~La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.~~

~~Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale.~~

Clôtures :

~~Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.~~

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m maximum.

~~Les plaques de béton aveugles sont interdites.~~ Les clôtures autorisées sont :

- des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- des clôtures composites, dans ce cas la hauteur est limitée à 1,50m

l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.

- soit des murs enduits.
- soit des murs en brique ou en bauge.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement ou en bordure de voie ouverte au public :

- leur hauteur ne sera pas supérieure à 2,00 m ; cette disposition pourra ne pas être appliquée pour des motifs architecturaux ou patrimoniaux dans le cas de murs en bauge, en brique.
- en cas de clôture végétale doublée d'un grillage, celui-ci sera posé à l'extérieur de la limite de parcelle.

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS

HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions de toute nature dès lors que le projet favorise l'éclairage naturel direct ou indirect des pièces de vie et l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : verrières, panneaux solaires, toitures végétalisées...) »

~~— soit des clôtures en bois ajouré.~~
~~— soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.~~
~~— soit des murs enduits.~~
~~— soit des murs en brique ou en bauge.~~
~~Pour les clôtures édifiées à l'alignement ou en bordure de voie ouverte au public :~~
~~— leur hauteur ne sera pas supérieure à 2,00 m ; cette disposition pourra ne pas être appliquée pour des motifs architecturaux ou patrimoniaux dans le cas de murs en bauge, en brique.~~
~~— en cas de clôture végétale doublée d'un grillage, celui-ci sera posé à l'extérieur de la limite de parcelle.~~

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS

HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions de toute nature dès lors que le projet favorise l'éclairage naturel direct ou indirect des pièces de vie et l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : verrières, panneaux solaires, toitures végétalisées...) »

Article AUh12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m, accès compris. En outre :

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m, accès compris. En outre :

• Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. • Une place supplémentaire par tranche de deux lots devra être réalisée dans les espaces communs de toute opération d'ensemble, réparties et conçues dans une optique de composition d'ensemble conformément aux orientations d'aménagement souhaitées par la commune (voir pièce 1a du PLU) place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux. • Pour les constructions à vocation artisanale ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi. • Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m de surface de vente • Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.	• Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. ~~• Une place supplémentaire par tranche de deux lots devra être réalisée dans les espaces communs de toute opération d'ensemble, réparties et conçues dans une optique de composition d'ensemble conformément aux orientations d'aménagement souhaitées par la commune (voir pièce 1a du PLU) place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.~~ ~~• Pour les constructions à vocation artisanale ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.~~ ~~• Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m de surface de vente~~ ~~• Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.~~
--	--

Article AUh13 : Espaces libres et plantations

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U (voir pièce 1a) ; les retraits non bâtis à paysager sont repérés par une trame spécifique au plan de zonage.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc.... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U (voir pièce 2) ; les retraits non bâtis à paysager sont repérés par une trame spécifique au plan de zonage.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc.... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.	est rappelé que le thuya et le laurier palme sont interdits. ~~Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme pourront~~ intégrer des aménagements qui permettent ponctuellement l'ouverture d'un accès pour la desserte de l'opération d'ensemble ou l'intégration de cheminements doux. Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
--	---

Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone A	
<i>A2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales</i>	
Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ; Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, et à condition de respecter les dispositions de la zone U (articles 3 à 14). Les extensions des constructions d'habitation existantes. Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).	Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ; Les constructions à usage d'habitation, ~~leurs extensions et annexes~~, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, et à condition de respecter les dispositions de la zone U (articles 3 à 14). ~~Les extensions des constructions d'habitation existantes.~~ Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées »

Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m² d'emprise au sol.

Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition

- qu'elles soient limitées à 50m² d'emprise au sol au total.
- deux annexes sont autorisées par parcelle
- elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m.

~~L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).~~

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de

	cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain. »
Article A10 : Hauteur des constructions	
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. La hauteur des autres bâtiments ne dépassera pas 15 mètres.	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant. La hauteur des autres bâtiments ne dépassera pas 15 mètres.

Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone N	
N2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...)-sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles N3 à N13 pourront alors ne pas être appliqués. La réhabilitation des bâtiments existants, leur aménagement, leur restauration, leur extension mesurée et la construction de leurs annexes, leur changement de destination, sous réserve d'un usage : - identique à l'usage existant au moment de l'approbation du PLU - ou d'hébergement temporaire de type « gîte » ou « chambres d'hôtes »	Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...)-sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles N3 à N13 pourront alors ne pas être appliqués. ~~La réhabilitation des bâtiments existants, leur aménagement, leur restauration, leur extension mesurée et la construction de leurs annexes, leur changement de destination, sous réserve d'un usage :~~ ~~— identique à l'usage existant au moment de l'approbation du PLU~~ ~~— ou d'hébergement temporaire de type « gîte » ou « chambres d'hôtes »~~

- et, dans tous les cas, un usage compatible avec le caractère de la zone.

La reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Les articles N5 à N13 pourront alors ne pas être appliqués s'ils rendent la construction impossible.

Les aires de jeux et les aires de stationnement sous réserve d'un intérêt collectif.

Les équipements collectifs, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées

~~- et, dans tous les cas, un usage compatible avec le caractère de la zone.~~

La rénovation, réhabilitation des habitations existantes

Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m2 d'emprise au sol.

Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition

- qu'elles soient limitées à 50m2 d'emprise au sol au total.
- deux annexes sont autorisées par parcelle
- elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m.

Dans le secteur Na, seuls sont autorisées la réalisation d'un abri d'animal à condition :

- Qu'il soit limité à 50 m2 d'emprise au sol au total
- Un seul par unité foncière et au sein de la zone d'implantation délimitée sur le plan de zonage.

~~L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).~~

La reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Les articles N5 à N13 pourront alors ne pas être appliqués s'ils rendent la construction impossible.

~~Les aires de jeux et les aires de stationnement sous réserve d'un intérêt collectif.~~

~~Les équipements collectifs, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.~~

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

~~Dans les secteurs de protection autour des cavités~~

	~~souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.~~ ~~Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées~~ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre. Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain. »
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques à l'exception des chemins ruraux. Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.	~~Les nouvelles constructions (annexes) doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.~~ ~~Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.~~
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de cinq mètres. Néanmoins la construction des annexes en limite séparative est autorisée.	~~Les nouvelles constructions (annexes) peuvent être implantées en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative.~~

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées.	Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, ~~la transformation ou~~ la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées.
Article N9 : Emprise au sol	
Pas de prescription particulière.	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.
Article N10 : Hauteur des constructions	
La hauteur des bâtiments à usage d'habitation de doit pas dépasser 3 niveaux habitables, soit R+1+combles et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Cette hauteur doit être appréciée au regard de conditions optimales d'insertion dans le site.	~~La hauteur des bâtiments à usage d'habitation de doit pas dépasser 3 niveaux habitables, soit R+1+combles et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Cette hauteur doit être appréciée au regard de conditions optimales d'insertion dans le site.~~
Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas déjà ces règles, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.	Pour les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
	La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.
	En secteur Na , la hauteur des abris d'animaux est limitée à 3,20 mètres.
	Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas déjà ces règles, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.
Article N11: Aspect extérieur	
	En secteur Na , les abris d'animaux seront composés de matériaux en bois avec un côté non fermé, une toiture utilisant des matériaux qui s'intègrent à l'environnement, sont exclues le bac acier couleur acier.

Création de deux secteurs Na sur le plan de zonage

La commune a sur son territoire la présence d'animaux qui ne sont pas en lien avec une exploitation agricole mais qui nécessite d'être pris en compte car leur présence participe également à la qualité des paysages et de l'environnement. Deux secteurs Na avec des zones d'implantations très limitées (320m²) ont été créés et règlementés de manière à favoriser leur intégration (cf grille ci-dessous : articles N2, N10, N11).



Secteur Na dans le village



Secteur Na en limite ouest de la commune, hameau Coquerel

PARTIE 3 – INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

D'une manière générale, la modification du PLU de Saint-Aubin d'Ecrosville a peu d'incidences sur l'environnement.

En effet, les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies pour le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les impacts sur les espaces agricoles et naturels sont limités :

-Maintien du paysage agricole et rural :

La modification du PLU préserve le paysage, puisque l'évolution du zonage conforte la présence d'espaces naturels à proximité des secteurs urbains dans le sens où les zones d'urbanisation future classée à court ou moyen terme (AUh) sont au sein du tissu urbain existant et évite l'extension de l'urbanisation au-delà des limites urbaines actuelles.

-Une ressource en eau préservée :

La diminution des zones de développement de l'urbanisation est favorable à la maîtrise du risque de pollutions des nappes phréatiques et à une imperméabilisation des surfaces moins importante. Enfin, les zones devant accueillir de nouvelles constructions sont réajustées dans la modification en lien avec la capacité des réseaux d'eaux potable et recentrer sur le village et les secteurs qui sont desservis par l'assainissement collectif.

-Les déplacements maîtrisés :

La commune à travers la modification souhaite mieux adapter son développement avec les capacités des réseaux routiers en ajustant les possibilités d'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation. De plus, la modification du PLU encourage des modes

de déplacements doux, impactant moins sur l'environnement, notamment autour de ses principaux équipements (création d'emplacement réservé).

-Un patrimoine naturel protégé :

La modification du PLU n'aura donc pas d'incidences sur le patrimoine naturel. Elle permettra de mieux prendre en compte la présence de sites naturels en reclassant certaines zones de développement de l'urbanisation future à court terme ou moyen terme (AUh) en long terme (AU). Ces zones se situent pour la majorité en limite des zones urbaines et peuvent par leur développement impacter d'une part les paysages autour du village (vallon à l'entrée sud du centre-bourg), des secteurs boisés (ex : chemin des ruaux en limite Est du village). De plus, l'ensemble des espaces boisés (ZNIEFF...) du territoire communal sont conservés pour leur caractère écologique et paysager.

Par ailleurs, les différentes évolutions du règlement en particulier sur les zones agricoles et naturelles et les créations d'emplacements réservés, ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur l'environnement ou elles auront un impact peu significatif car d'une manière générale les ajustements envisagés :

- clarifient et adaptent au nouveau contexte juridique de nouvelles dispositions prévues dans le cadre des zones naturelles et agricoles des PLU et doit permettre ainsi au bâti présent dans les hameaux ou proche du centre-bourg de continuer d'évoluer à travers la réhabilitation ou la construction d'annexes très limitée ;
- tiennent compte de l'évolution des usages et modes de vie en permettant la réalisation d'annexes et la création d'abris d'animaux mais de manière limitée ;
- apportent des précisions sur les conditions de constructions pour les annexes de manière à ce qu'elles s'intègrent dans leur environnement ;
- favorisent une prise en compte des besoins de la population à travers une amélioration des déplacements et des conditions de desserte par la mise en œuvre d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements de cheminements doux à proximité des équipements et permet d'assurer et régulariser la desserte des services incendie et déchet en limite est du bourg.

Plus précisément, **concernant les extensions** :

L'évolution induite en termes de consommation d'espace sera peu significative sur les espaces naturels et agricoles, puisque l'extension se fera dans le prolongement du bâtiment existant sur des espaces d'ores et déjà artificialisés. En termes de paysage, l'évaluation de chaque projet est encadrée par l'article 11 du PLU qui rappelle la nécessaire adaptation du projet au contexte, topographie, orientation, ligne de forces

du paysage. De plus, la probabilité de leur réalisation est faible à l'échelle du temps du PLU (10ans), peu de projet se réalise pour des raisons techniques, financières ... réduisant ainsi leur impact.

Concernant les annexes :

On estime que plus de 50% des habitations en zone naturelle disposent déjà d'au moins une annexe, ce qui réduit les possibilités de création de nouvelles annexes sachant qu'elles sont limitées à deux par parcelle. De plus, la création d'une zone tampon de 20 mètres permet de regrouper les annexes sur des espaces majoritairement déjà artificialisés. La zone d'implantation permet de s'affranchir de la taille de la parcelle pour favoriser une implantation plus compacte des annexes et non au milieu des parcelles, ce qui limite les conséquences sur le paysage. Enfin, par rapport à des secteurs bâtis diffus où la taille des parcelles sont plus grandes, cette zone d'implantation permet de conserver des espaces de respiration dit « naturels » et de ne pas impacter leurs qualités environnementales et paysagères.

En terme de consommation d'espace, les modifications du PLU liées aux extensions et annexes ne concernent que des parties des zones naturelles et agricoles actuellement artificialisées, elles n'impacteront pas l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par le projet communal.

Concernant les abris pour animaux et la création d'un secteur Na:

Le secteur Na correspond à la nécessité de tenir compte de la présence d'animaux dans des secteurs urbanisés diffus où le caractère naturel des parcelles est privilégié (prairies) et dans tous les cas sans usage agricole. Il s'agit de trouver un équilibre entre les obligations sanitaires (protection de l'animal) et les règles d'urbanisme. Ainsi, ces abris sont limités en emprise au sol (50m²), en nombre (1), en hauteur (3,2m) et dans un périmètre bien défini graphiquement.

Leur impact reste très modéré puisqu'on a potentiellement 200m² d'emprise au sol possible au total (50x2Na), ce qui représente % de la superficie de la zone naturelle.

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-D'ECROSVILLE

Plan local d'urbanisme

PIECE 0

Rapport de présentation

⚠ IP manque les pages paires

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME [PLU]

Prescrite le : 1^{ER} mars 2002

Arrêt du projet PLU le : 1^{er} juin 2007

Enquête publique du : 31 janvier 2008 au : 29 février 2008

P.L.U. approuvé le
Vendredi 4 Juillet 2008



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

- Débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.
- 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.

A l'instar de nombreux villages du Plateau du Neubourg, Saint-Aubin-d'Ecrosville a longtemps connu un développement modéré. Or, depuis la fin des années quatre-vingt-dix, la commune enregistre un rythme inédit de la construction individuelle sur son territoire. Ce phénomène n'est pas sans conséquence sur le niveau d'équipement ou encore le site et l'environnement.

Pour la commune, l'application du seul règlement national d'urbanisme ne suffisait plus à garantir ses caractéristiques paysagères. En outre, l'arrivée d'une nouvelle population résidente nécessitait 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 cohérent à l'échelle des 15 à 20 prochaines années.

Statistiques communales sur la construction neuve

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

année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1990	2	0	0	0	2
1991	1	0	0	0	1
1992	1	0	0	0	1
1993	0	0	0	0	0
1994	0	0	0	0	0
1995	0	0	0	0	0
1996	0	0	0	0	0
1997	1	0	0	0	1
1998	5	0	0	0	5
1999	4	0	0	0	4
2000	10	0	0	0	10
2001	4	0	0	0	4
2002	1	0	0	0	1
2003	3	0	0	0	3
2004	1	0	0	0	1
2005	5	0	0	0	5
2006	10	0	0	0	10

Présentation générale

Administrativement, la commune de Saint-Aubin d'Ecrosville appartient au canton du Neubourg, dans l'arrondissement d'Evreux.

Située au nord-ouest de l'Eure, dans la région naturelle du Plateau agricole du Neubourg, Saint-Aubin d'Ecrosville a pour communes limitrophes : Cesseville, Ecquetot, Villettes, Feuguerolles, Ecauville, Sainte-Colombe-la-Commanderie, Crosville-la-Vieille, Marbeuf.

La commune se situe entre Le Neubourg (chef-lieu de canton) et Louviers, à 10km à peine du Neubourg.

S'étalant sur une superficie de 1460 hectares, la commune compte trois pôles bâtis constitués : Le Village, le Bout de la Ville et le Mesnil-Broquet. Elle compte aussi deux hameaux : Phipout et Coquerel, ce dernier se poursuivant sur la commune de Crosville-la-Vieille.

La commune se distingue par la présence d'un château - le château de Saint-Aubin-d'Ecrosville - qui fonde une coupure et transition paysagère entre Le Village et le Bout de la Ville.

La RD133 (axe Le Neubourg - Louviers) traverse la commune dans sa partie dans le sens est-ouest ; seul le hameau de Phipou est situé au nord de cet axe.

La RD39 (axe Le Neubourg - Evreux) traverse la commune dans sa partie sud-ouest.

La RD66, qui permet la jonction entre RD39 et RD133, traverse le territoire, et plus spécifiquement Le Village, dans le sens nord-sud

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



Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	251	8,7 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	50	-25,4 %
%	19,9 %	-9,1 points
* dans 2 communes différentes :	201	22,6 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	172	20,3 %
- de départements différents	29	38,1 %

Les actifs résidant et travaillant
dans la commune

	En nombre	En % du total des actifs occupant un emploi
En 1982	105	50%
En 1990	67	29%
En 1999	50	20%

Avec une dichotomie croissante entre lieu de travail et lieu de résidence, la commune s'affirme comme un territoire à vocation essentiellement résidentielle, accueillant en nombre des actifs effectuant quotidiennement d'importants trajets pour se rendre sur leur lieu de travail. L'évolution de la population entre 1990 et 1999 montre d'ailleurs que le nombre d'actifs présents sur la commune a proportionnellement plus augmenté que la population communale.

	Evolution 1990 / 1999
Population (PSDC)	+4.2%
Population active ayant un emploi	+8.7%
Population active résidant et travaillant dans la commune	-25%

2. La zone d'emploi de Rouen

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.

Le diagnostic sociodémographique

EVOLUTION DE LA POPULATION

A retenir :

- ❖ Entre 1975 et 1999, la population de Saint-Aubin d'Ecrosville a augmenté de 42 habitants, soit une moyenne de 1.75 habitants supplémentaires par an. On peut distinguer trois phases : d'abord une diminution entre 1975 et 1982 (-13 habitants), puis une augmentation au rythme de 4 habitants en plus par an entre 1982 et 1999 (+32 habitants sur cette période) et enfin une augmentation plus douce entre 1990 et 1999 au rythme de 2.5 habitants supplémentaires par an entre 1990 et 1999 (soit +23 habitants sur cette période).
- ❖ La baisse de population enregistrée entre 1975 et 1982 est directement liée à un solde migratoire négatif (plus de personnes ayant quitté la commune que de personnes venues s'y installer), tandis que la hausse de population entre 1982 et 1990 est, elle, liée à un solde migratoire positif. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire est négatif et la hausse de population est en liaison avec le solde naturel positif sur cette période (plus de naissances que de décès).
- ❖ L'évolution de la population à Saint-Aubin d'Ecrosville ne correspond pas à ce qui est observable à l'échelle du canton. En effet, l'ensemble du canton a, sur la période 1975-1999, connu une augmentation moyenne de 25% de sa population. A Saint-Aubin, cette augmentation est de 8% sur cette période.
- ❖ L'évolution modérée de la population de Saint-Aubin entre 1975 et 1999 est à comparer avec l'évolution mesurée qu'a connue la commune du Neubourg, chef-lieu de canton. Des traits distincts sont à noter pour ces deux communes : évolution modérée de la population entre 1975 et 1999, soldes naturels et migratoires du même ordre pour les deux communes entre 1975 et 1982. En revanche, sur la période 1990-1999, si les deux communes ont vu leur population augmenter dans des proportions similaires, la nature de l'évolution est en revanche différente : un solde migratoire positif pour Le Neubourg, un solde naturel positif pour Saint-Aubin, ce qui révèle une population plus jeune à Saint-Aubin qu'au Neubourg. Par ailleurs, on peut supposer que le solde naturel positif de la période 1990-1999 sur Saint-Aubin est en relation avec le solde migratoire de la période 1982-1990 les nouveaux ménages venus s'installer à Saint-Aubin entre 1982 et 1990 sont sans doute de jeunes ménages qui ont, depuis, ont eu des enfants, ce qui a contribué au renouvellement naturel de la population entre 1990 et 1999.

Evolution de la population					
	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	466	521	508	540	563

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	56	57	46	50	82
Décès	33	35	40	49	46
Solde naturel	23	22	6	1	36
Solde migratoire	-30	33	-19	31	-13
Variation totale	-7	55	-13	32	23

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-0,25 %	1,61 %	-0,36 %	0,77 %	0,46 %
- dû au solde naturel	0,82 %	0,64 %	0,17 %	0,02 %	0,73 %
- dû au solde migratoire	-1,07 %	0,97 %	-0,52 %	0,74 %	-0,26 %
Taux de natalité pour 1000	19,90	16,70	12,70	12,00	16,50
Taux de mortalité pour 1000	11,70	10,30	11,00	11,70	9,30

ACTIVITE DE LA POPULATION

A retenir :

- ❖ A l'image du canton, le taux d'activité est important parmi la population des 20/59 ans de Saint-Aubin d'Ecrosville : 85.4% d'entre eux sont sur le marché du travail. Même si la différence va s'estompant, les hommes restent « plus actifs » que les femmes.
- ❖ Le nombre d'actifs occupant un emploi est très important (93.3% des actifs), ce qui témoigne d'une population active très peu touchée par le chômage, encore moins que ne peut l'être l'ensemble de la population active du canton (90.2% des actifs occupaient un emploi en 1999), et largement moins que l'ensemble du département (13% de chômage en 1999).
- ❖ S'agissant du statut des actifs, on remarque que la part des salariés ne fait qu'augmenter. A ce propos, on notera la part importante que représentent les ouvriers, employés et professions intermédiaires dans la population active résidant dans la commune. Toutefois, en 1999, on recense encore 13.5% de population active à statut non salarié, un chiffre à mettre en rapport avec la présence d'exploitations agricoles sur le territoire, mais aussi d'artisans et chefs d'entreprise (nous reviendrons ultérieurement sur ce point).
- ❖ La proportion de retraités est importante à Saint-Aubin, passée de 17% de la population totale en 1990 à 22% en 1999. Ces chiffres sont supérieurs à la moyenne cantonale (15% de retraités en moyenne sur le canton en 1990, 19% en 1999).

Part des actifs dans la population en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59	20/39 ans	40/59 ans	20/59	
Population totale	83	76	159	75	68	143	302
Population active	78	68	146	59	53	112	258
Tx d'activité moyen (*)	94.0	89.5	91.8	78.7	77.9	78.3	85.4

(*) taux d'activité moyen : nombre d'actifs de 20 à 59 ans rapporté à la population du même âge

Taux d'activité moyen en 1999	En 1999	En 1990	En 1982
Saint-Aubin d'Ecrosville	85.4	82.4	82.0
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

Actifs ayant un emploi	Nb d'actifs de la commune (âgés de 20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (en % du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	225	210 (93.3%)	130	80
En 1990	256	231 (90.2%)	136	95
En 1999	269	251 (93.3%)	146	105

Répartition des actifs ayant un emploi selon leur statut & évolution depuis 1982	Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 1982	Total	210	
	Non salariés	67	31.9%
	Salariés	143	68.1%
En 1990	Total	231	
	Non salariés	43	18.6%
	Salariés	188	81.4%
En 1999	Total	251	
	Non salariés	34	13.5%
	Salariés	217	86.5%

LES RESIDENCE PRINCIPALES : typologie de l'habitat et enracinement des ménages

A retenir :

- ❖ La quasi totalité des logements sont des maisons individuelles. Toutefois, il existe quelques petits collectifs. Ces derniers correspondent à des petits immeubles appartenant à la commune et qui sont disponibles à la location.
- ❖ La taille moyenne des logements s'établit à + de 4 pièces.
- ❖ Si la plupart des ménages sont propriétaires de leur logement (environ 80%), il faut toutefois signaler que les ménages locataires comptaient encore pour 20% en 1999. Cette particularité locale est en grande partie liée à l'existence de logements communaux loués par la commune, ainsi que l'on vient de l'exposer (petits collectifs).
- ❖ L'analyse des dates d'emménagement montre un enracinement des ménages sur la commune, qui justifie une faible disponibilité du parc.

Type de résidences principales	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
En 1990	183	4	2
En 1999	202	6	3

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	211	100,0 %	11,6 %	559
Propriétaires	168	79,6 %	12,0 %	430
Locataires	29	13,7 %	-3,3 %	94
dont :				
Logement non HLM	29	13,7 %	-3,3 %	94
Logement HLM	0	0,0 %	///	0
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	///	0
Logés gratuitement	14	6,6 %	55,6 %	35

Résidences principales selon le nombre de pièces			
Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	211	100,0 %	11,6 %
1	1	0,5 %	0,0 %
2	11	5,2 %	10,0 %
3	48	22,7 %	20,0 %
4 et plus	151	71,6 %	9,4 %

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 ou +	Taille moyenne
En 1990	1	10	40	59	79	4.1
En 1999	1	11	48	44	107	4.2

Date d'emménagement selon l'âge de la personne de référence				
Age de la personne de référence du ménage	Ensemble des ménages	Part des ménages occupant leur logement depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Ensemble	211	10,0 %	31,3 %	58,8 %
15 à 29 ans	15	26,7 %	66,7 %	6,7 %
30 à 39 ans	45	20,0 %	60,0 %	20,0 %
40 à 49 ans	46	6,5 %	28,3 %	65,2 %
50 à 59 ans	27	11,1 %	22,2 %	66,7 %
60 à 74 ans	48	4,2 %	16,7 %	79,2 %
75 ans ou plus	30	0,0 %	6,7 %	93,3 %

L'activité agricole

C'est l'activité principale exercée sur la commune. La surface agricole utilisée par l'ensemble de ces exploitations était de 1627 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 présente sur le territoire, attestées par la présence d'exploitations en activité, dont des élevages porcins, bovins et ovins.

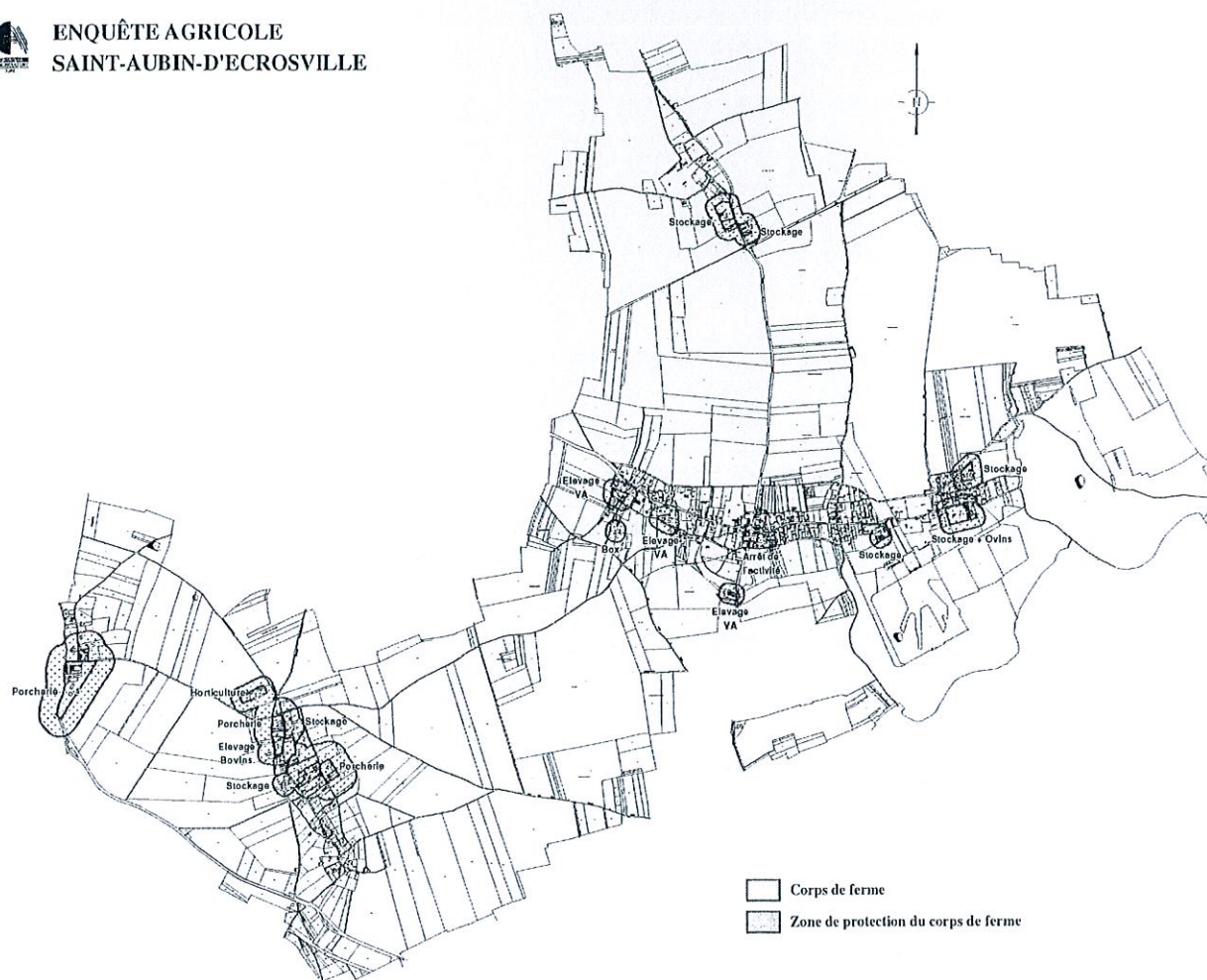
On relève aussi la présence de boxes à chevaux au Village et d'un horticulteur à l'entrée Nord du Mesnil Broquet.

La répartition des bâtiments révèle deux caractéristiques majeurs :

- la vocation agricole des hameaux de Coquerel et de Phipou
- l'imbrication entre habitat et activité agricole au Village et, surtout au Mesnil Broquet.



ENQUÊTE AGRICOLE
SAINT-AUBIN-D'ECROSVILLE



1/20000
Année 2006
Service Aménagement

On relève aussi la présence de secteurs agricoles en déprise (cessation d'activité) dont il s'agit d'assurer une reconversion cohérente au regard de l'environnement et de la vocation des espaces limitrophes.

La concertation menée avec la Chambre d'Agriculture a conduit à poser les conditions du maintien et du développement des exploitations jugées viables au moment de l'élaboration du PLU (**), notamment par la traduction locale adaptée du « principe de réciprocité » (***).

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.

Lycée → Au regard de la carte scolaire, les lycéens sont accueillis sur Louviers.

2. Itinéraires vélo et pédestres

La commune se distingue par le passage d'un GR sur son territoire de la commune, mais aussi par la traversée de la Voie Verte dans sa partie Sud (ancienne ligne ferrée Evreux - Le Neubourg, aujourd'hui dévolue aux circulations non motorisées). La commune en outre un nombre important de chemins ruraux, certains garantissant un accès immédiat aux espaces boisés qui couvrent un vaste quart sud-est du territoire. Ces éléments 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.

Augmentations comparées :

Evolution du nombre de ménages entre 1990 et 1999

+11.6%

Evolution du parc de voitures entre 1990 et 1999

+13.5%

Modes de transport		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	251	100,0 %
Pas de transport	20	8,0 %
Marche à pied	6	2,4 %
Un seul mode de transport :	221	88,0 %
- deux roues	9	3,6 %
- voiture particulière	212	84,5 %
- transport en commun	0	0,0 %
Plusieurs modes de transport	4	1,6 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

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.

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

Si l'essentiel du territoire se présente sous la forme d'un vaste plateau avec de faibles ondulations de relief (entre 135 et 155 mètres NGF), on note toutefois la présence d'un thalweg orienté ouest-est et qui amorce d'une vallée sèche qui se poursuit jusqu'aux rives de l'Iton, à l'est de la commune.

Les points hauts de la commune se situent :

- au nord du territoire : au nord de la RD133 et au hameau de Phipou (entre 150 et 158 mètres NGF)
- au sud-ouest : au hameau de Coquerel (entre 143 et 149 mètres NGF)
- au sud de la commune, entre Le Village et Le Mesnil-Broquet : une butte (148 mètres NGF) est présente, soulignée d'ailleurs par la toponymie locale (« la butte aux moines »)

Les points bas de la commune se trouvent au centre de son territoire, le long du thalweg principal qui encadre le sud du Village :

- 135 mètres NGF à l'entrée ouest du Village
- 116 mètres NGF au sud du château (au niveau du « vallon durand »)
- 100 mètres à l'extrême est de la commune, au niveau des « champs vignobles »

On note plusieurs thalwegs secondaires qui rejoignent la vallée sèche principale :

- au sud du château
- dans la partie est et au nord du Village, au niveau des « dix acres » et du « bois de l'étoile »

Ces données permettent ainsi de relever que :

- les hameaux de Phipou et Coquerel sont installés sur des parties hautes du territoire communal
- Le Mesnil-Broquet se situe dans une partie basse
- Le Village se développe à mi-pente au nord du thalweg principal
- Le Village et Le Mesnil Broquet sont séparés par un petit vallon
- Encadré par deux vallons et le thalweg principal, le site du château bénéficie d'une situation en éperon barré
- Entre le centre du Village et le château, on relève la présence d'une partie encaissée qui fonde une coupure naturelle à l'urbanisation qui s'étire de part et d'autre.

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 ») : 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.

On relève deux lignes de crête : l'une dans la partie Nord au niveau de Phipou et orientée Est / Ouest ; l'autre dans la partie Sud / Ouest du territoire. Entre des deux lignes, les eaux de ruissellement s'écoulent en direction du thalweg principal orienté en direction de la vallée de l'Iton. Au sud de la commune, le ruissellement s'inscrit en direction du Sud et du Sud-Ouest.

A l'instar de l'ensemble du plateau du Roumois, 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 les secteurs et maillages bocagers résiduels.

Les secteurs repérés comme sensibles au ruissellement de rue (voirie inondée et zones de pré-habitation inondées) sont les suivants qui, pour certains pâtissent de l'absence ou de la disparition d'éléments de trame bocagère régulateurs :

- en limite nord / nord-ouest de l'espace bâti du Village : ce secteur est en outre dépourvu de maillage bocager en amont ;
- dans la partie Est du Village : des parties encaissées sujettes à recevoir les écoulements venant de l'amont
- au Mesnil-Broquet, compte tenu des couloirs naturels de ruissellement.

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 1134 hectares de superficie agricole utilisée communale soit une couverture de 77.6% du territoire, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (63%).

2.2 Le couvert boisé

Outre plusieurs bosquets résiduels qui animent la plaine cultivée, la commune présente une importante masse boisée dans une vaste partie est et sud-est, dans ses parties basses et qui annoncent des secteurs plus encaissés de la vallée de l'Iton.

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. Ainsi, le pan de bois peut être agrémenté de chaînage en brique et/ou d'un parement en brique et/ou silex. De façon générale, ce bâti ancien a connu des rénovations de qualité, respectant les formes et matériaux traditionnels.

On note des maisons de maître de type R+1+combles, en brique, avec ou sans soubassement en silex, nombreuses au Village où existe en outre un bâti à l'alignement concentré aux abords de la place centrale. 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 ; certaines fermettes présentent du chaume en couverture.

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, dans l'ensemble conservé les caractéristiques de l'habitat ancien, à l'exception du clôturage pour lequel le choix du béton a pu, en certains endroits, être préféré.

Le bâti récent s'est implanté sous forme de pavillons individuels, avec des opérations diffuses et quelques lotissements (de taille modeste : inférieurs à 15 lots).

De façon plus récente, les pavillons ont adopté un style moins étranger à la région, avec présence de colombages, parfois de toitures en « queue de geai » et couverture en ardoise.

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.

Le paysagement des parcelles est inégal, son insuffisance est d'autant plus perceptible que l'on se situe à la frange de l'espace cultivé et que la trame végétale est résiduelle ou inexistante, notamment au Mesnil Broquet aux abords de la RD39.

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.

Cette sensibilité paysagère est notable le long des deux axes de desserte principaux de la commune : la RD133 et la RD39.

3.2 Des typologies bocagères à préserver

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

Mares, haies bocagères résiduelles, talus complantés... certains secteurs de la commune conservent un caractère bocager qui résiste encore à la pression urbaine et agricole. Quelques éléments parmi d'autres :

- ✓ la séparation traditionnelle entre plaine cultivée et espace bâti, avec des alignements plantés
- ✓ des mares ponctuant l'entrée de secteurs bâtis
- ✓ des espaces à dominante plantée, au Village, que ce soit en son centre qu'au niveau du site du château
- ✓ les espaces non bâtis des principaux thalwegs

3.5 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.

3.6 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.

4. Connaissance et gestion des risques et sensibilités

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

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

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

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

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

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

➔ Le cadre juridique de la loi sur l'Eau

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

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

➔ L'échelle pertinente des bassins versants

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

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

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

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, et cohérent avec la typologie de la commune.
- Une attention portée à la qualité et la mise en valeur des paysages, à l'appui des caractéristiques de la commune.
- 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 en compte 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, tenant compte du regroupement scolaire et de ses enjeux d'équilibre démographique et de fonctionnement, et intégrant le niveau d'équipements et de services de la commune.
- Commune à vocation essentiellement résidentielle, Saint-Aubin-d'Ecrosville accueille un habitat de type « pavillonnaire », installé à la parcelle ou sous forme d'opérations d'ensemble essentiellement inférieures à 15 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.
- *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 n'existe pas de zone dédiée et la commune n'entend pas créer de zone spécifique pour l'implantation d'activités. On rappellera que les choix en terme de développement économique sont liés aux décisions prises dans les cadres intercommunal et supracommunal : la commune appartient à la CDC du Neubourg qui dispose de la compétence « développement économique ».
- *Le tourisme* : La commune permettra l'évolution de l'existant à des fins d'hébergement touristique. En outre, la possibilité d'implantation d'hébergements hôteliers compatibles avec le tissu bâti ne doit pas être écartée. La prise en compte et la valorisation de la Voie Verte qui traverse la commune est un des atouts du territoire.

Les équipements d'intérêt collectif

- *Mairie - Salle polyvalente* : Il s'agit de conforter la présence de ces 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, dans une logique d'équilibre entre ses pôles bâtis.
- La recherche de nouvelles limites paysagères cohérentes doit être privilégiée au regard des derniers développements urbains.
- La commune souhaite préserver l'espace agricole et ses secteurs bocagers en tant que richesse paysagère et économique.
- Les nouvelles constructions seront donc prioritairement installées dans les pôles bâtis constitués du Village, du Mesnil Broquet et du Bout de la Ville, avec une volonté d'organisation d'opérations

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 ;

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 vastes ensembles boisés,
- les parties de la commune rattachées au réseau Natura 2000,
- le site du château, ses abords non bâtis et la perspective vers Phipou,
- les abords de la Voie Verte,
- les espaces nécessaires à la protection du forage d'eau potable présent sur la commune limitrophe de Feuguerolles
- les deux thalwegs principaux encadrant les espaces bâtis du Village
- les entrées sud du Mesnil Broquet et du Village, de façon à se prémunir contre les risques de mitage et pour préserver leurs qualités paysagères actuelles
- les espaces sensibles au ruissellement sur le Mesnil Broquet
- les espaces bâtis peu denses et à prédominance plantée intégrés au tissu bâti du Village,
- les parcelles bâties enclavées dans l'espace à dominante agricole et dont il s'agit de garantir l'évolution et l'extension raisonnée, sur les hameaux de Coquerel et Phipou

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 100 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.

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

f. Espaces boisés classés

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

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

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

L'ensemble des masses boisées et des bosquets de la commune est classé 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 de Saint-Aubin-d'Ecrosville est traversée par la RD 133.

➔ Toutefois, le projet de la commune ne prévoyant aucun développement urbain aux abords de cet axe, il n'y a pas lieu de produire d'étude spécifique.

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-

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 intracommunaux vers les équipements, services et commerces structurants du bourg.
- La promotion des modes de circulation doux.

BRUIT

Incidences négatives potentielles

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

Mesures compensatoires inscrites au PLU

- Des conditions d'implantation posées par rapport aux voies publiques 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.