

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de Sancourt (27150)

# Rapport de présentation

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

| Procédure   |         | Modification - Révision |      |
|-------------|---------|-------------------------|------|
|             | Date    |                         | Date |
| Prescrit le |         | Prescrit le             |      |
| Arrêté le   |         | Arrêté le               |      |
| Approuvé le | 5/11/07 | Approuvé le             |      |

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| <br><small>ÉLAB. N. 700 M. 170-200</small> | <b>AUA 276 – Atelier d'Architecture et d'Urbanisme</b><br><br>128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY<br>Tel 02 32 31 62 00<br>Fax 02 32 31 64 23 |

1.0

## SOMMAIRE

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                   | <b>1</b>  |
| <b>INTRODUCTION : Le Plan Local d'Urbanisme .....</b>                   | <b>4</b>  |
| 1 - Objet du P.L.U. et champs d'application : .....                     | 4         |
| 2 - Le contenu du P.L.U. : .....                                        | 4         |
| 3 - Le P.L.U. de Sancourt : .....                                       | 6         |
| 4 - Le contexte de l'élaboration du PLU .....                           | 6         |
| <hr/>                                                                   |           |
| <b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b> | <b>1</b>  |
| <b>I.A. DIAGNOSTIC .....</b>                                            | <b>2</b>  |
| <b>1. Situation géographique et administrative .....</b>                | <b>2</b>  |
| 1.1. Cadre général de la commune .....                                  | 2         |
| 1.2. Cadre général de la vallée de la Lévrière .....                    | 3         |
| <b>2. Les Structures intercommunales .....</b>                          | <b>4</b>  |
| 2.1. Le Pays du Vexin Normand .....                                     | 4         |
| 2.2. Le projet de SCoT du Pays du Vexin Normand .....                   | 5         |
| 2.3. La Communauté de Communes .....                                    | 6         |
| 2.4. Les syndicats intercommunaux : .....                               | 7         |
| <b>3. Analyse démographique .....</b>                                   | <b>8</b>  |
| 3.1. Évolution de la population .....                                   | 8         |
| 3.2. Solde migratoire et mouvement naturel .....                        | 10        |
| 3.3. Répartition et évolution de la population par classes d'âge .....  | 11        |
| 3.4. Les ménages .....                                                  | 12        |
| 3.5. La population active .....                                         | 13        |
| 3.6. Les relations Domicile-Travail .....                               | 14        |
| 3.7. La Mobilité résidentielle .....                                    | 15        |
| 3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques dans la vallée ..... | 16        |
| <b>4. Le logement .....</b>                                             | <b>17</b> |
| 4.1. Composition du parc de logement de la commune .....                | 18        |
| 4.2. Les rythmes de constructions .....                                 | 18        |
| 4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales .....           | 20        |
| 4.4. Synthèse sur le parc de logements .....                            | 20        |



|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. L'activité économique dans la vallée de la Lévrière.....</b>       | <b>21</b> |
| 5.1. L'activité agricole dans la commune .....                           | 21        |
| 5.2. Les entreprises de la vallée de la Lévrière .....                   | 21        |
| 5.3. Les Zones d'activité dans le canton de Gisors.....                  | 22        |
| 5.4. Les équipements, les services et la vie locale dans la vallée ..... | 22        |
| <br><b>I.B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>                    | <b>25</b> |
| <br><b>1. Environnement physique et paysager.....</b>                    | <b>25</b> |
| 1.1. Topographie.....                                                    | 27        |
| 1.2. Géologie de la vallée.....                                          | 27        |
| 1.3. Hydrologie.....                                                     | 27        |
| 1.4. Sols et végétations .....                                           | 27        |
| 1.5. Étude paysagère de la vallée .....                                  | 30        |
| 1.6. Le paysage bâti dans la vallée .....                                | 30        |
| 1.7. La desserte routière dans la vallée.....                            | 31        |
| <br><b>2. Environnement historique .....</b>                             | <b>32</b> |
| 2.1. Contexte historique de la Vallée.....                               | 32        |
| 2.2. Éléments d'histoire de la commune.....                              | 32        |
| <br><b>3. Les contraintes, risques et richesses à préserver .....</b>    | <b>32</b> |
| 3.1. Le paysage de la commune .....                                      | 32        |
| 3.2. Les richesses patrimoniales à préserver dans la commune.....        | 36        |
| 3.3. Les richesses naturelles dans la commune .....                      | 36        |
| 3.4. Les cavités souterraines et marnières.....                          | 38        |
| 3.5. L'eau .....                                                         | 39        |
| 3.6. Le risque Inondation dans la commune .....                          | 39        |
| 3.7. Les pollutions sur la commune .....                                 | 40        |
| 3.8. La sécurité routière.....                                           | 40        |
| 3.9. La protection de la richesse agricole.....                          | 40        |
| <br><b>4. Les Servitudes d'Utilité Publique .....</b>                    | <b>42</b> |

---

## PHOTOGRAPHIES DE LA COMMUNE

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Photographies aériennes .....</b> | <b>P1</b> |
| <b>Photographies au sol.....</b>     | <b>P2</b> |
| Paysage de la commune.....           | p2        |
| Bâti de la commune.....              | p3        |
| Clôtures de la commune .....         | p4        |

## CHAPITRE II : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES..... 1

|                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Prévisions démographiques.....</b>                       | <b>2</b> |
| a. Politique de développement démographique .....              | 2        |
| b. Politique de développement économiques .....                | 3        |
| <b>2. Besoins en terme d'aménagement et d'équipements.....</b> | <b>3</b> |
| a. Assainissement.....                                         | 3        |
| b. Voirie et espace public.....                                | 3        |
| c. Équilibre social de l'habitat .....                         | 3        |
| d. Équipements et services .....                               | 3        |
| e. Transports .....                                            | 4        |
| f. Activités .....                                             | 4        |

## CHAPITRE III : LE PROJET DE PLU ..... 1

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.....</b>                            | <b>2</b>  |
| a. Identification des espaces affectés au développement de l'urbanisation ..... | 2         |
| b. Développement économique .....                                               | 2         |
| c. Préservation du caractère rural, du paysage et de l'environnement .....      | 2         |
| d. Gestion des déplacements.....                                                | 3         |
| <b>2. Choix retenus pour la définition du zonage .....</b>                      | <b>3</b>  |
| Ouest du bourg .....                                                            | 3         |
| Centre de village.....                                                          | 4         |
| Est du bourg.....                                                               | 5         |
| Entrée de bourg Nord .....                                                      | 6         |
| <b>3. Tableau des surfaces définies.....</b>                                    | <b>7</b>  |
| <b>4. Motifs explicatifs des dispositions réglementaires .....</b>              | <b>8</b>  |
| 1. Zone UA .....                                                                | 8         |
| 2. Zone UB .....                                                                | 10        |
| 3. Zone AU .....                                                                | 12        |
| 4. Zone A .....                                                                 | 14        |
| 5. Zone N .....                                                                 | 15        |
| <b>5. Évaluation environnementale du projet .....</b>                           | <b>17</b> |
| 1. Incidences des projets sur l'environnement.....                              | 17        |
| 2. Prise en compte de l'environnement dans le zonage et le règlement .....      | 18        |
| 3. Préservation et mise en valeur du patrimoine environnemental .....           | 19        |



## INTRODUCTION : LE PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **A - Le Rapport de Présentation :**

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

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

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

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

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

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

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



### **C - Le Règlement :**

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

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

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

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

- 1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- 3. 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 ;



4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

### 3 - Le P.L.U. de Sancourt :

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

- |                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| - Arrêté de mise en oeuvre du P.L.U. :                    | 28 juin 2005        |
| - Porter à la connaissance de l'Etat :                    | octobre 2005        |
| - Présentation commentée au Public des études du P.L.U. : | 14 avril 2006       |
| - Délibération sur les orientations du PADD :             | 27 mai 2006         |
| - Arrêté du projet de P.L.U. :                            | 6 novembre 2006     |
| - Enquête Publique :                                      | 5 mai - 4 juin 2007 |
| - Approbation du PLU en Conseil Municipal :               |                     |

En référence aux textes suivants :

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

### 4 - Le contexte de l'élaboration du PLU

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

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

Lors de sa délibération du 28 juin 2005 prescrivant l'élaboration du PLU, la commune fixe les objectifs de la démarche : maîtriser le développement des constructions et leur aspect architectural, les demandes devenant de plus en plus nombreuses.

Les modalités de concertation prévues sont les suivantes :

- Affichage de la délibération
- mise à disposition d'un dossier en mairie, qui évolue au fur et à mesure de l'avancement du PLU
- mise à disposition d'un registre en mairie
- une réunion publique de concertation, qui expose le projet de PLU aux habitants

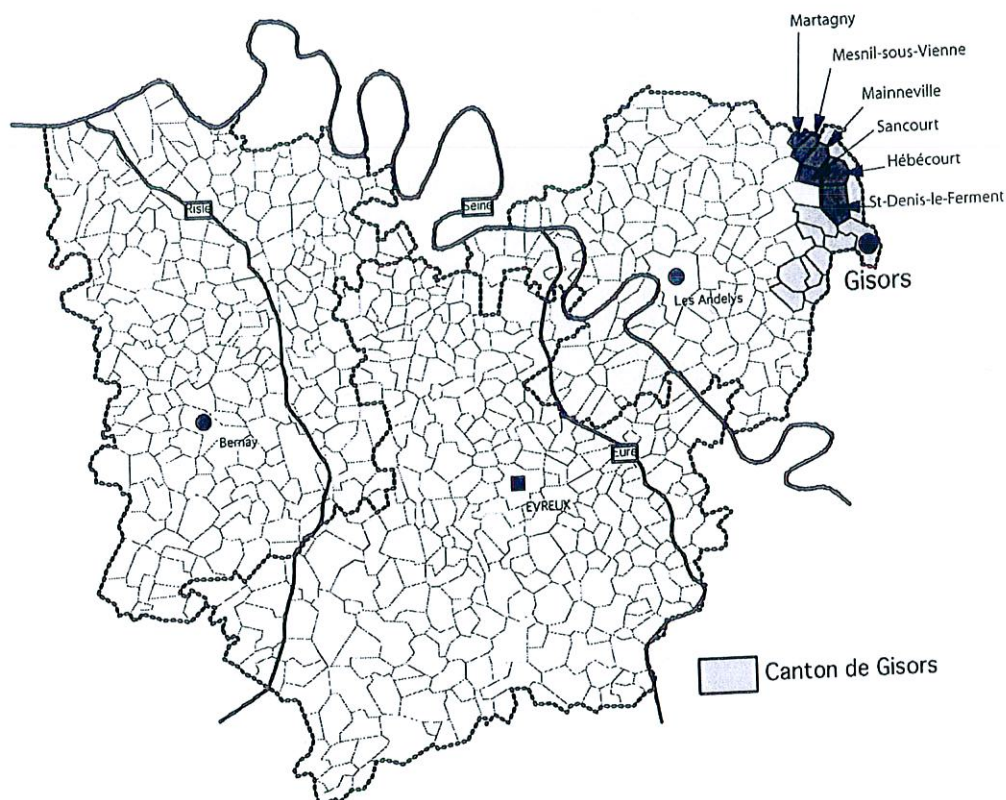
## CHAPITRE I

# DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## I.A. DIAGNOSTIC

### 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE



#### 1.1. Cadre général de la commune

La commune de **Sancourt** se situe à 13 kilomètres environ de Gisors et à 8 kilomètres de Etrépnay. À une altitude comprise entre 80 mètres, au niveau du ruisseau traversant la commune d'Ouest en Est, passant en limite Sud du cœur de village, et 120 mètres, sur des plateaux de part et d'autre du ruisseau, son territoire est situé à l'Ouest de la vallée de la Lévrière, en plateau, contre les communes de Mainneville et Etrépnay.

La commune est traversée du Nord au Sud par le Chemin Départemental n°3 reliant Neuf-Marché à Etrépnay.

Sa superficie est de **663 hectares**, sa population de **108 habitants** en 1999 (Recensement Général de la Population de 1999, la commune n'ayant pas fait l'objet depuis d'un nouveau recensement depuis et dont les résultats sont exploitables).

Sancourt est constituée d'un village plutôt concentré au cœur de son territoire, et intègre dans un tissu peu dense constructions anciennes et récentes autour des corps de ferme. On note la présence de quelques habitations plus excentrées, situées entre les lieux-dits « le Bout du Haut » et le bois de « Perette Folle ».

De nombreux bois parsèment le territoire communal, traversé par un ruisseau au fond d'une vallée sèche concernée par de nombreux affleurements de nappe (présence de nombreux puits).

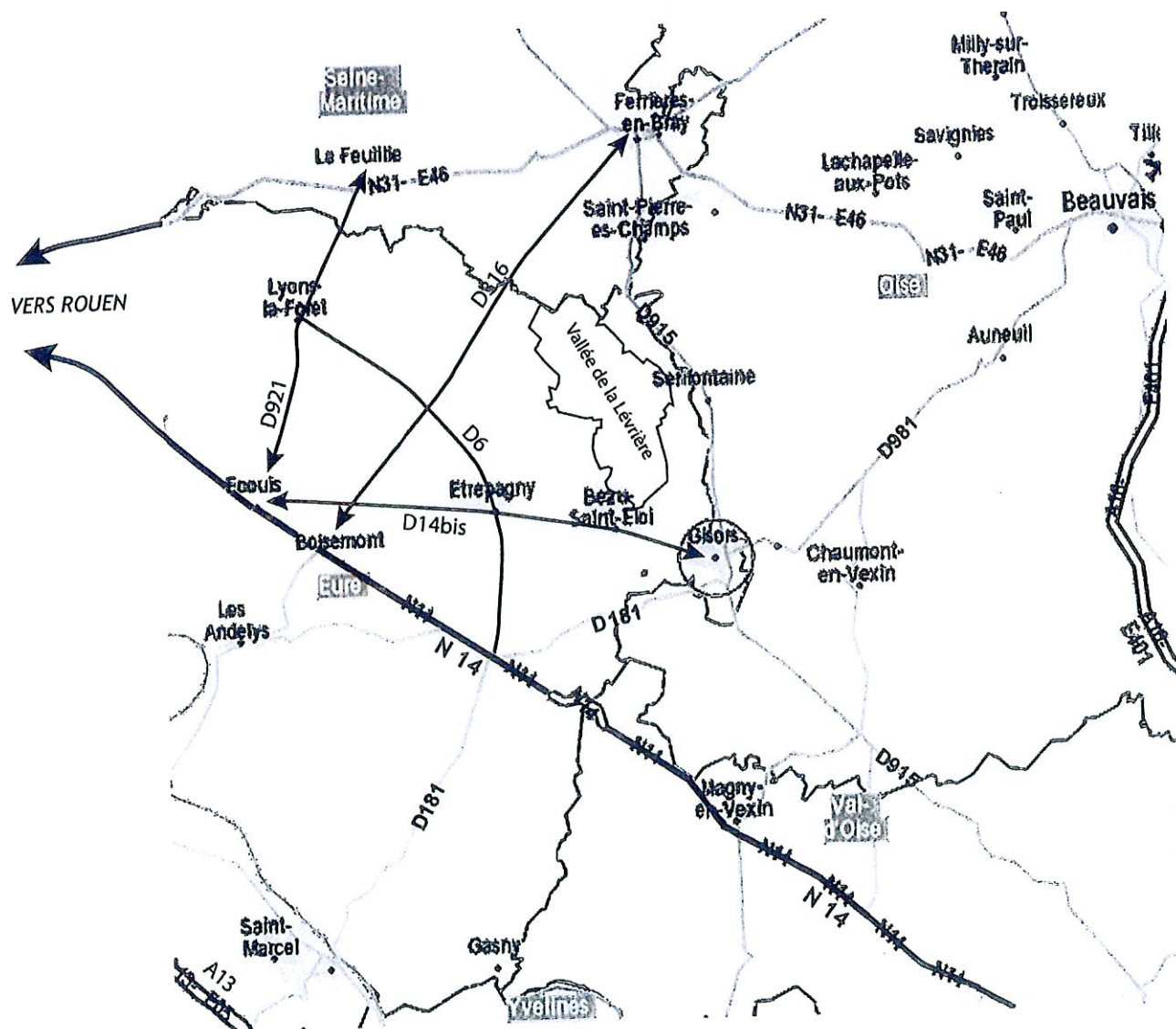
## 1.2. Cadre général de la vallée

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

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

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

*Situation des communes de la vallée de la Lévrière*





## 2. LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

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

### 2.1. Le Pays du Vexin Normand

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

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

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

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

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

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

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

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

Les actions suivantes concernent directement les communes de la vallée :

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

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

## Les Pays du département de l'Eure





## 2.3. La Communauté de Communes

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

La commune appartient à la Communauté de Communes de Gisors-Epte-Lévrière.

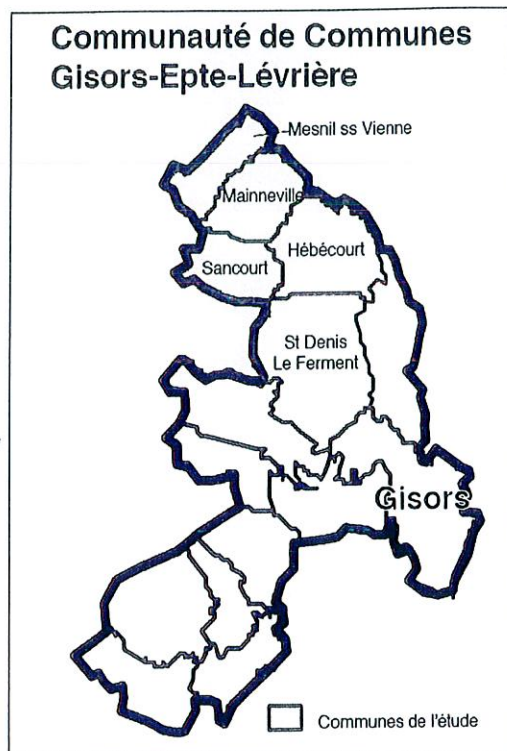
### *La Communauté de Communes de Gisors-Epte-Lévrière :*

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

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

#### Compétences obligatoires :

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



#### Compétences optionnelles, sont définis d'intérêt communautaire :

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



- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportif
  - o Entretien et fonctionnement des gymnases (Tassus, Mandela, et Arthur Ashe) utilisés par les collèges et les lycées, études pour la construction d'un nouveau gymnase près du collège Pablo Picasso.
  - o Construction et extension éventuelle d'un centre nautique en coopération avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle : Entretien et fonctionnement du centre nautique avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle ; - Participation décisionnelle et financière à la gestion de l'équipement en coopération avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle.

#### Compétences facultatives :

- Services aux personnes en milieu rural
  - o Accompagnement technique et logistique ou organisation des services aux personnes en milieu rural dans les domaines de l'enfance, des jeunes et adolescents, des personnes âgées ou handicapées.
  - o Réflexion communautaire et études pour le développement et la mise en oeuvre d'une politique de logement locatif en milieu

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

## 2.4. Les syndicats intercommunaux :

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

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



### 3. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

#### **Note méthodologique :**

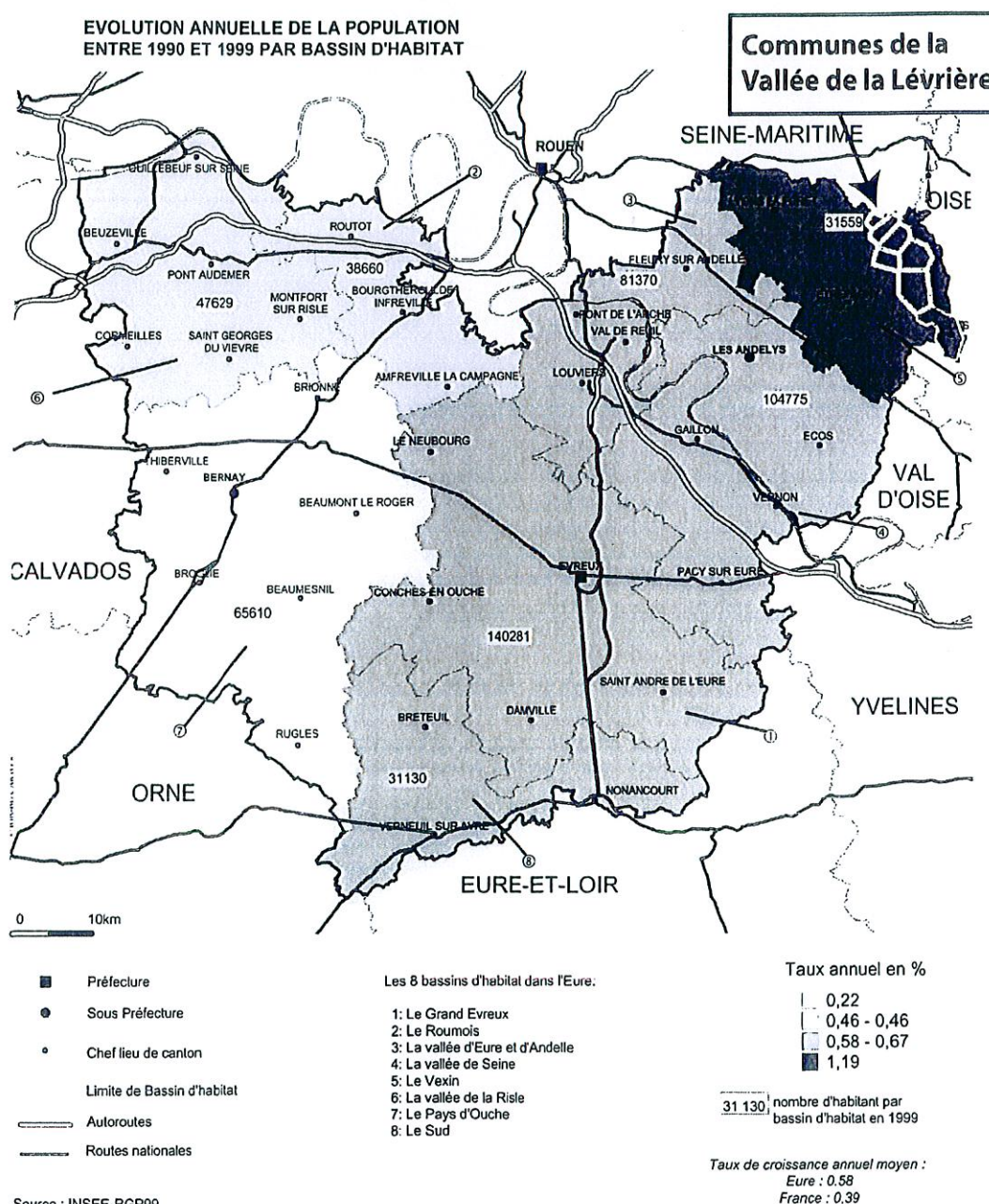
Chaque commune de la Lévrière fait l'objet d'une analyse individuelle, complétée par une analyse comparative d'ensemble.

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

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

#### 3.1. Évolution de la population

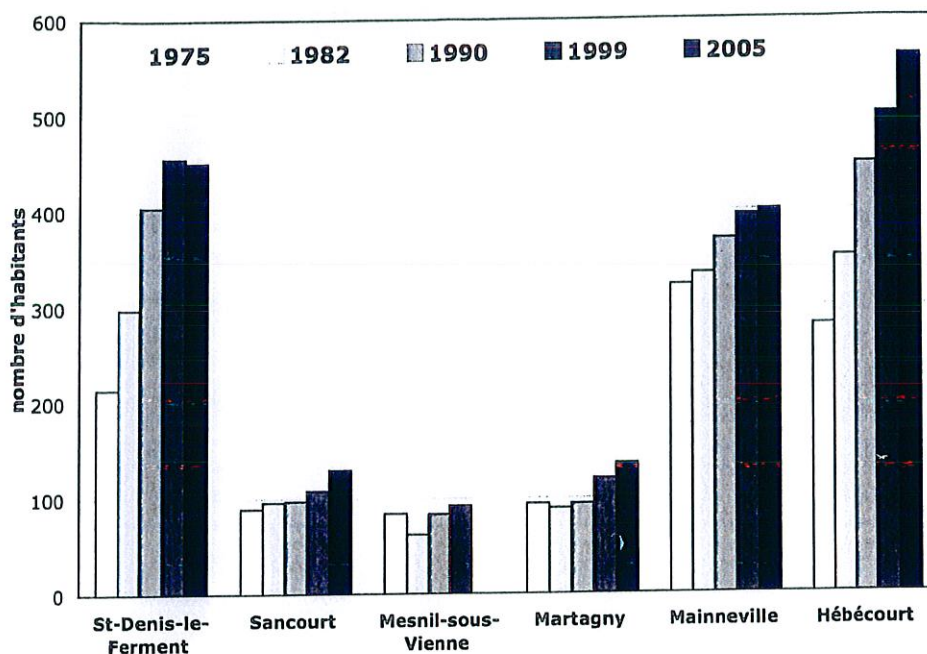
Évolution annuelle de la population entre 1990 et 1999 par bassins d'habitat dans le département



**Vallée de la Lévrière :**

Les différentes communes ont toutes connu une augmentation de leur population. Pour la plupart d'entre elles, c'est le solde migratoire qui l'a permis.

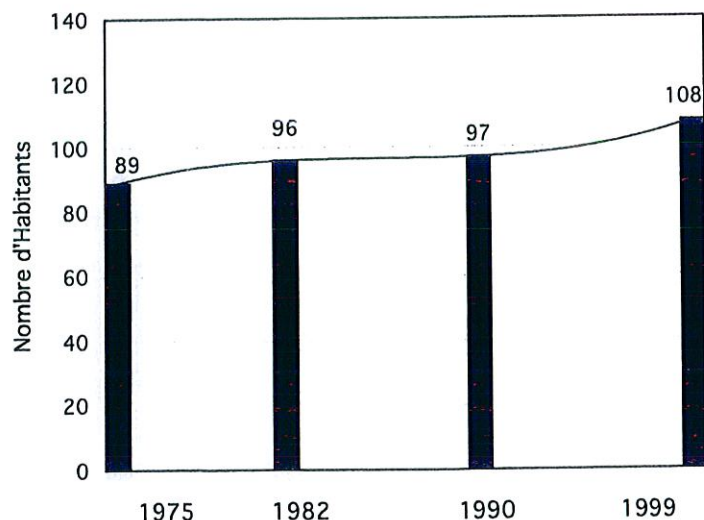
*Évolution démographique des communes de la Lévrière (1975-2004)*



Sancourt est une commune rurale de 108 habitants (Recensement Insee de 1999). Sa population connaît une croissance régulière, qui s'est dynamisée depuis 1990 avec 11 personnes supplémentaires, soit +1,3% d'augmentation annuelle.

Elle atteint en janvier 2005 (recensement INSEE), 130 habitants, signe que la croissance se renforce assez significativement (+20% de croissance depuis 1999). En outre, les projets de construction de logement en cours porte la population à environ 160 habitants à l'échéance de 2007.

*Evolution de la population de la commune (1975-1999)*



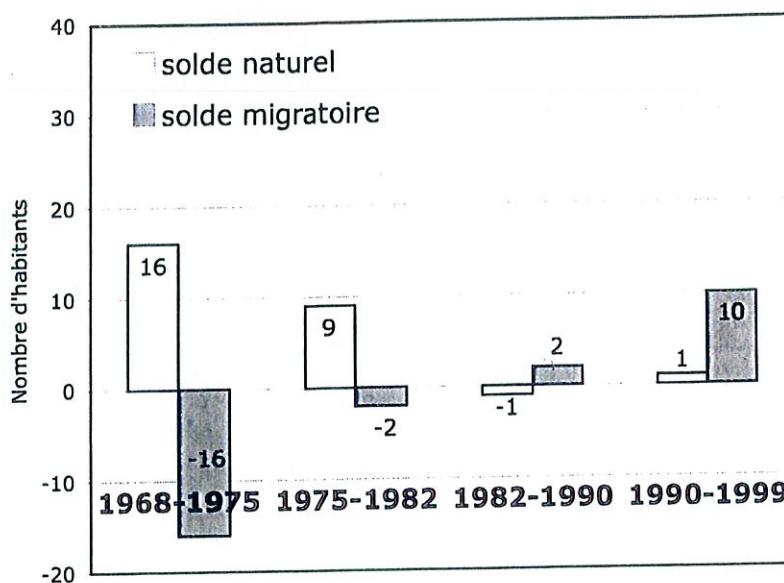


### 3.2. Solde migratoire et mouvement naturel

*La croissance démographique est due à un solde migratoire positif*

La croissance de la population de Sancourt, auparavant due à un solde naturel élevé, est aujourd'hui due uniquement au solde migratoire, qui compense un solde naturel devenu positif depuis 1990 mais qui reste plutôt faible. La commune commence donc à attirer dans des proportions importantes pour le village de nouveaux habitants.

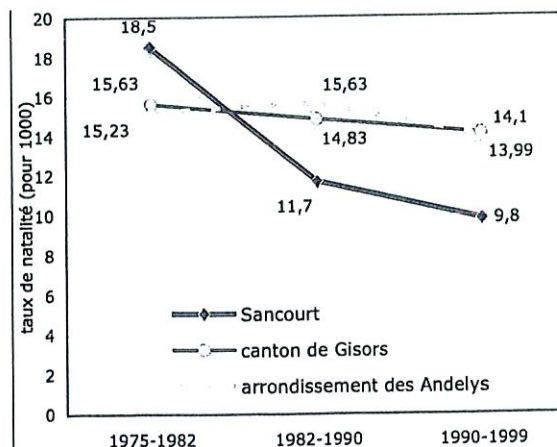
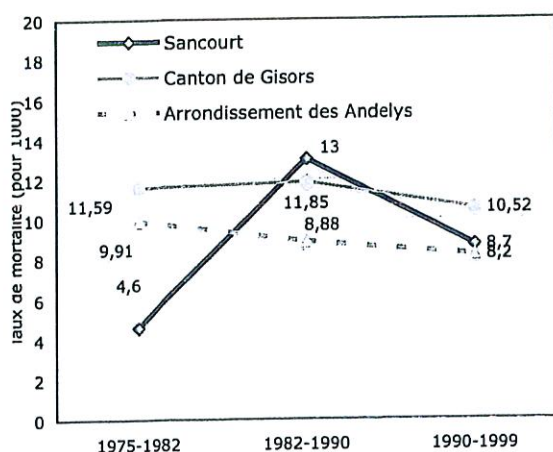
Évolution des soldes migratoire et naturel de la commune (1978-1999)



Source : 1975-1999 RGP INSEE

Le taux de natalité a baissé de manière significative depuis plusieurs décennies, et se retrouve légèrement inférieur aux moyennes cantonales et de l'arrondissement. Le taux de mortalité a également diminué depuis 1990 et rejoint le taux de natalité, ce qui engendre un solde naturel presque nul. Cependant, il apparaît difficile pour des communes de moins de 200 habitants d'établir des tendances démographiques, qui sont très aléatoires.

Evolution des taux de natalité et mortalité dans la commune

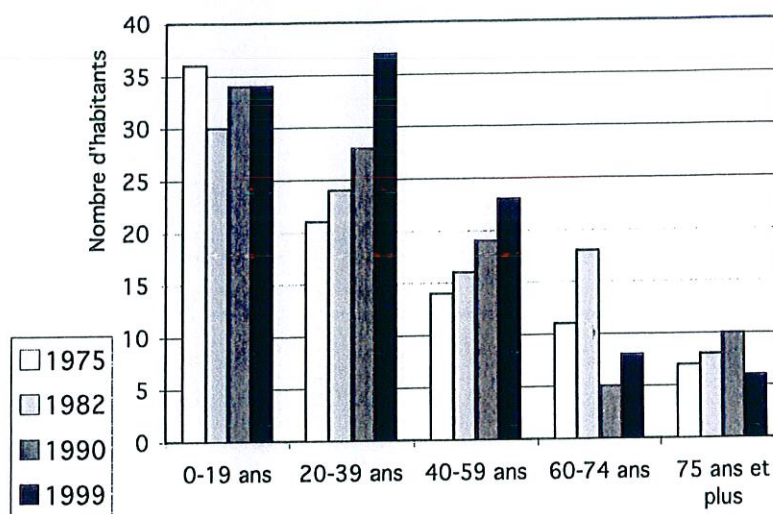


### 3.3. Répartition et évolution de la population par classes d'âge

#### *Une population jeune*

La population de Sancourt est caractérisée par l'importance des moins de 40 ans, comparativement aux autres communes. L'indice de jeunesse (nombre de personnes de moins de 20 ans par rapport au nombre de + de 60 ans) est de 2,43, largement supérieur à ceux des communes voisines, ce qui atteste d'une population jeune. Les 20-39 ans ont fortement augmenté entre 1990 et 1999, en raison de l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, et les 40-59 ans dans une plus faible mesure, lié au vieillissement de la population. Le nombre de personnes de plus de 60 ans a diminué depuis 1990.

*Évolution des effectifs par classes d'âge de 1975 à 1999 dans la commune*

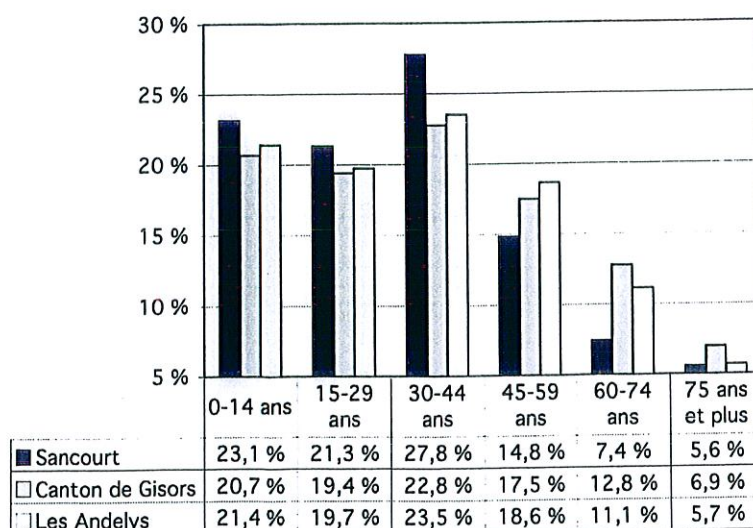


La population de la commune de Sancourt est sensiblement différente de la composition de la population du canton et de l'arrondissement. Les classes d'âge les plus jeunes sont les plus représentées, à l'inverse des plus de 45 ans, en proportion moins importante, attestant d'une population plus jeune que celles des communes voisines.

#### *Vallée de la Lévrière :*

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

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





### 3.4. Les ménages

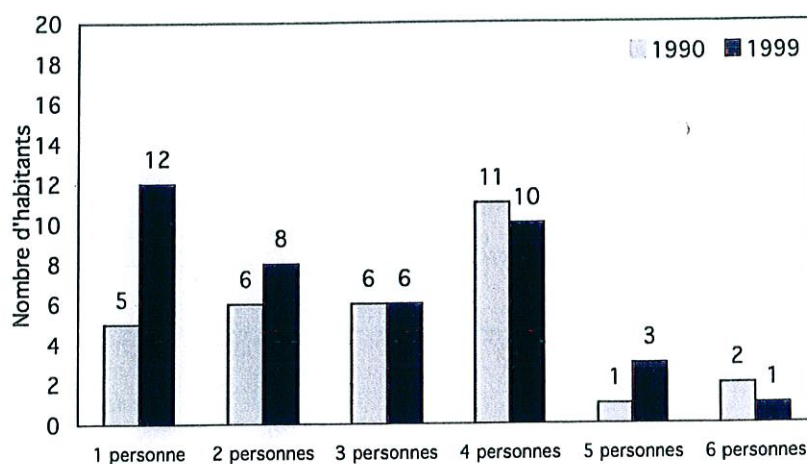
#### *La taille des ménages reste stable*

Le nombre de ménages passe de 31 à 40 entre 1990 et 1999. La taille moyenne des ménages, assez élevée, diminue cependant et rejoint la moyenne cantonale. Ce phénomène est général et s'explique par la décohabitation des enfants, le décès des personnes âgées, et l'installation dans la commune ou la reconstitution de ménages jeunes, de 1 à 2 personnes. On peut noter en effet une augmentation plus importante des ménages de 1 personne.

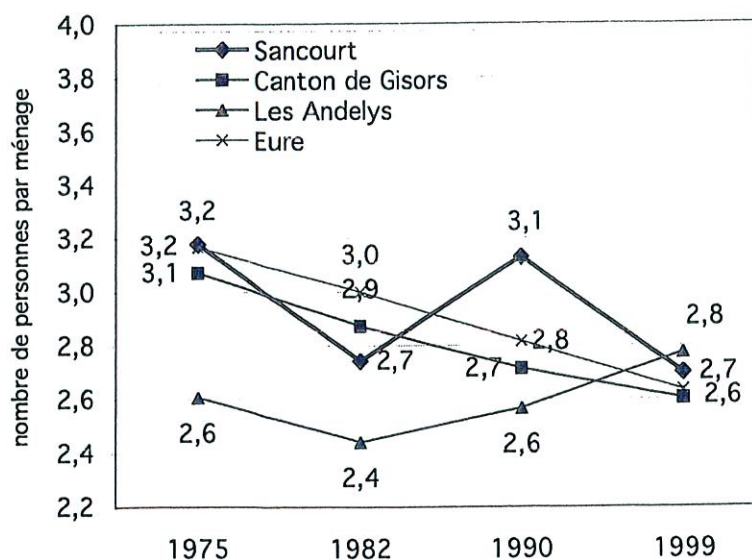
#### *Vallée de la Lévrière*

Les populations des communes de l'ensemble de la Vallée sont caractérisées par une réduction de la taille des ménages. Les ménages de 2 personnes sont majoritaires. Comparativement, on observe toutefois dans la commune de St Denis-le-Ferment une forte hausse du nombre de ménages de 2 personnes, et une stabilisation du nombre de ménages de 4 personnes.

Évolution de la taille des ménages entre 1990 et 1999 dans la commune



Taille des ménages (1975-99) dans la commune, le canton, l'arrondissement et le département



### 3.5. La population active

Globalement, la population active, constituée de 51 habitants en 1999, augmente depuis 1990 (+21,4%).

Le taux d'activité (nombre d'actifs ayant un emploi comparé à la population totale) augmente aussi et passe de 40% en 1990 à 43% en 1999, ce qui reste tout de même un pourcentage inférieur à la moitié de la population totale, attestant du nombre important de jeunes et de retraités ou d'inactifs.

Le nombre de chômeurs quant à lui a augmenté très légèrement, passant de 3 en 1990 à 4 en 1999, tout en restant dans un taux comparable à celui des communes voisines.

Parmi les actifs, 32 personnes sont salariées en 1999 dans le privé, aucune dans le public (alors qu'elles étaient 12 en 1990), 4 personnes sont indépendantes, et 4 des aides familiales.

#### *Vallée de la Lévrière*

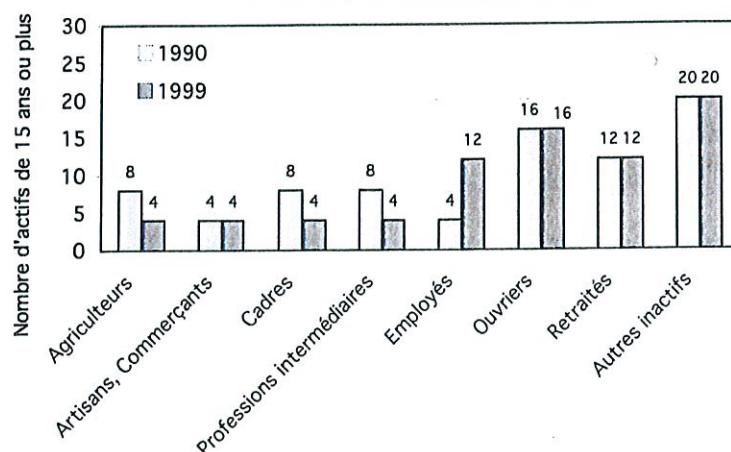
*Comme dans l'ensemble de la vallée, les professions intermédiaires sont de plus en plus représentées.*

*Le nombre de retraités, lié au vieillissement de la population et donc à l'augmentation des classes d'âge des plus de 60 ans, est toujours bien représenté.*

#### *Une plus forte augmentation du nombre professions intermédiaires et de retraités*

On note la diminution du nombre d'agriculteurs, de cadres et de professions intermédiaires. Le nombre des autres inactifs, des ouvriers et des retraités reste important et stable. Le nombre d'employés augmente fortement.

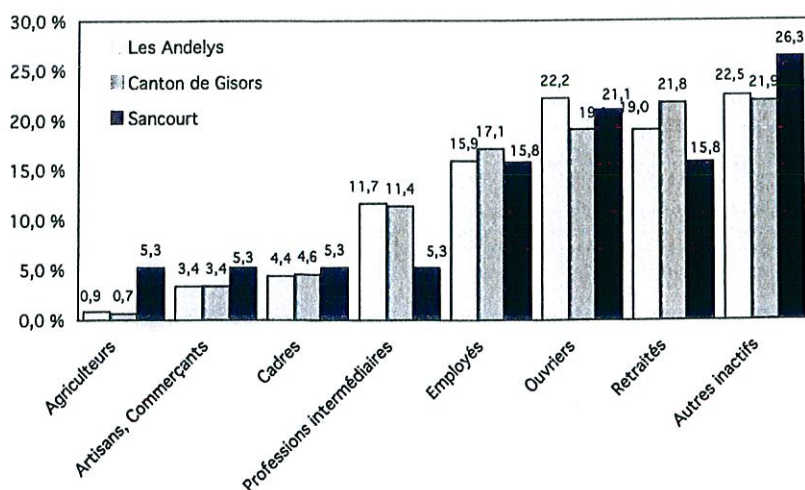
*Évolution des catégories socioprofessionnelles de 1990 à 1999 dans la commune*  
source : exploitation complémentaire INSEE RGP 99



Comparativement au canton et à l'arrondissement, Les catégories des professions intermédiaires et des retraités sont les moins représentées. Il y a également plus d'agriculteurs en proportion.

Il faut noter que les hommes sont pratiquement deux fois plus nombreux que les femmes à avoir un emploi.

*Répartition des catégories socioprofessionnelles en 1999 (population de 15 ans et plus)*





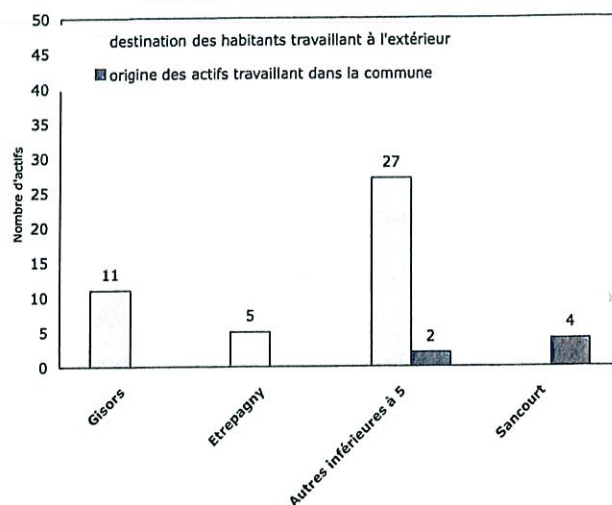
### 3.6. Les relations Domicile-Travail

#### *La fonction résidentielle de la commune se renforce*

La commune a surtout une vocation résidentielle, puisqu'en 1999 seulement 4 habitants y travaillent (au lieu de 8 en 1990), sur les 47 actifs ayant un emploi.

En 1999, 19 actifs travaillent dans l'Eure, et notamment dans le bassin d'emploi de Gisors, ainsi qu'à Etrépagny, qui attirent les actifs domiciliés à Sancourt. 24 personnes travaillent dans un autre département, soit plus de la moitié des actifs occupés, dont 16 personnes en région parisienne, 6 dans le département de l'Oise. Le nombre de personnes travaillant en dehors du département a tendance à augmenter depuis 1999, du fait de la proximité de la commune avec la Région Parisienne.

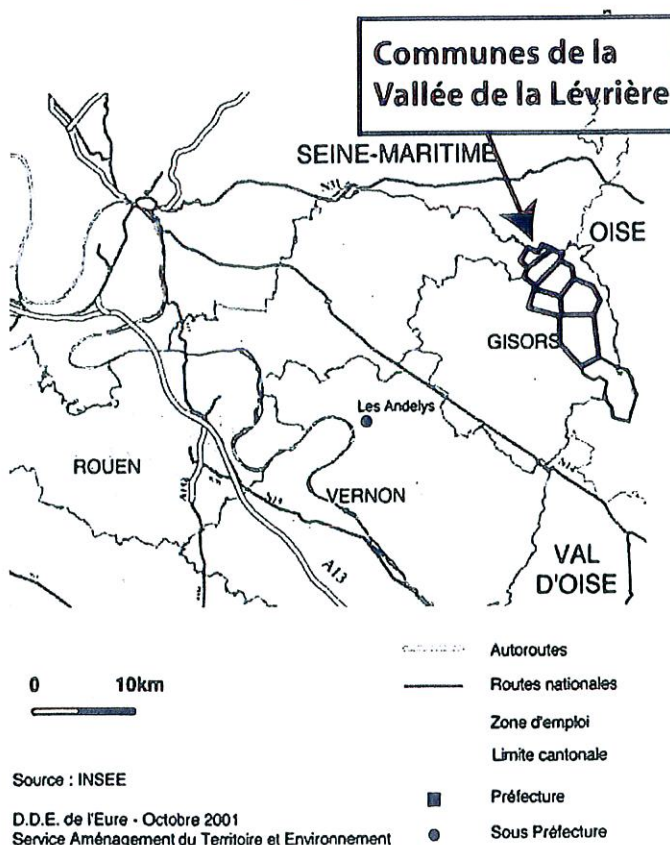
#### *Les navettes domicile-travail en 1999*



#### *La zone d'emploi de la commune :*

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

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



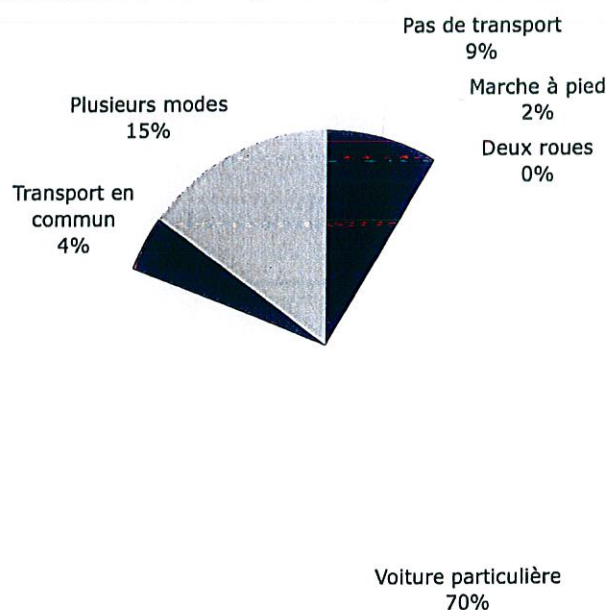
### ***Vallée de la Lévrière***

*Beaucoup de résidents actifs domiciliés dans la Vallée de la Lévrière sont attirés par le bassin d'emploi de Gisors, excepté les habitants de Martigny, commune sous l'influence de Gournay-en-Bray. La proximité de la région parisienne induit également que de nombreux actifs habitent dans la vallée.*

### ***Les modes de déplacement des actifs occupés de la commune***

Les principaux lieux d'emploi se situant à Gisors, en région parisienne ou dans d'autres départements limitrophes, et le territoire communal étant peu desservi par les transports en commun, 70 % des actifs ayant un emploi, soit 33 personnes, utilisent la voiture pour se déplacer.

#### ***Les modes de déplacement des actifs ayant un emploi de la commune en 1999***



## **3.7 La Mobilité résidentielle**

### **Des échanges avec l'Ile-de-France**

Le recensement de 1999 permet de préciser que, sur 108 habitants, 47 ont toujours habité Sancourt entre 1990 et 1999, 61 personnes sont donc de nouveaux habitants :

- 15 personnes viennent d'une autre commune du département de l'Eure
- 4 personnes viennent d'un département de la région Haute-Normandie
- 41 personnes viennent d'une autre région
- 1 personne vient d'un pays étranger

(source : mobilités lieu de résidence - résidence antérieure, RP 1999 Insee - enquête basée sur des déclarations).

Contrairement aux autres communes de la Vallée de la Lévrière, on n'observe pas d'origine ni de destination majeures dans la mobilité des habitants de la commune, c'est-à-dire qu'il ne semble pas exister de zone majoritairement attractive pour les habitants de Sancourt.

### ***La Vallée attire des résidents franciliens***

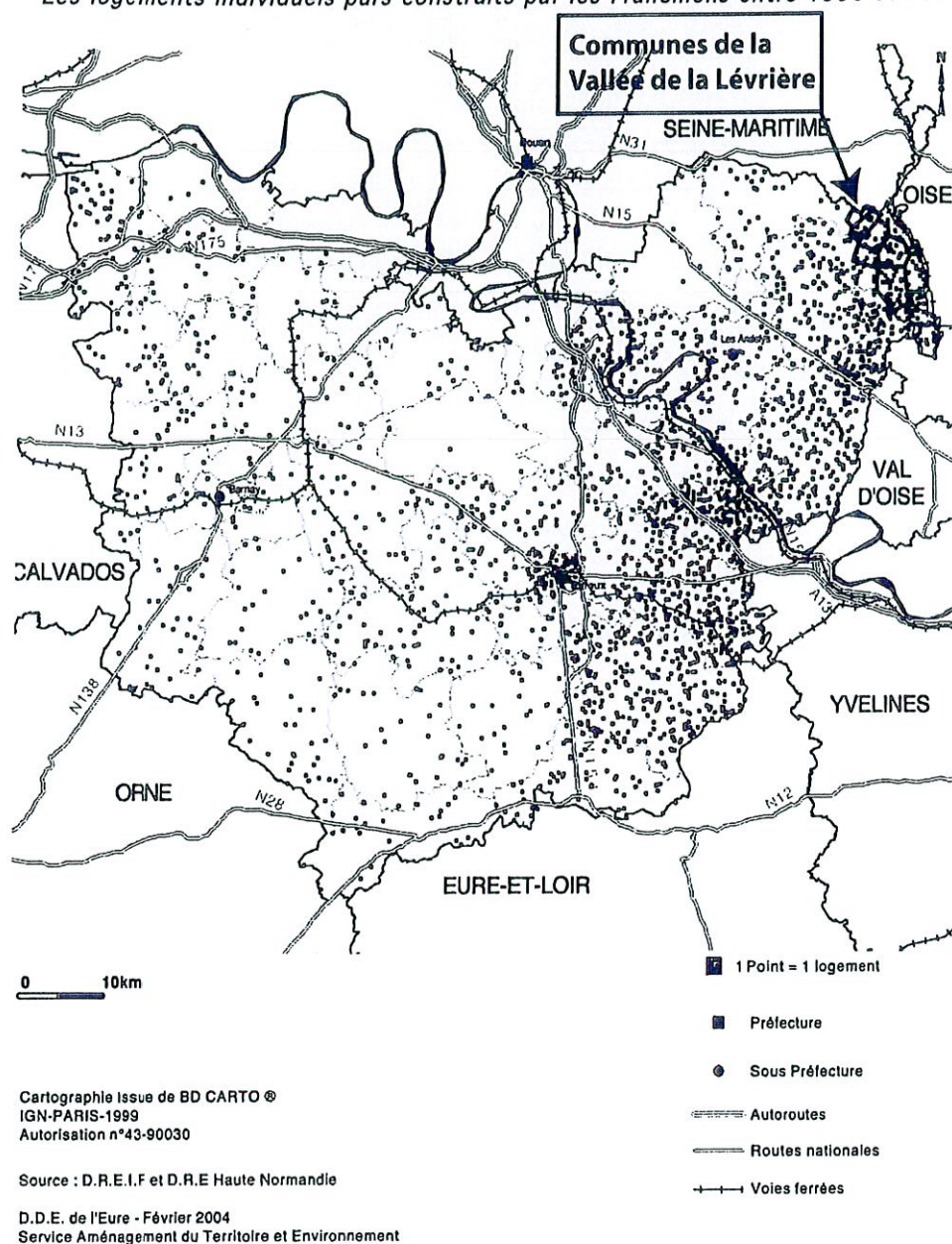
*La grande majorité des communes attirent des résidents venus d'Ile-de-France.*

### ***Des départs vers les départements et communes voisines***

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



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



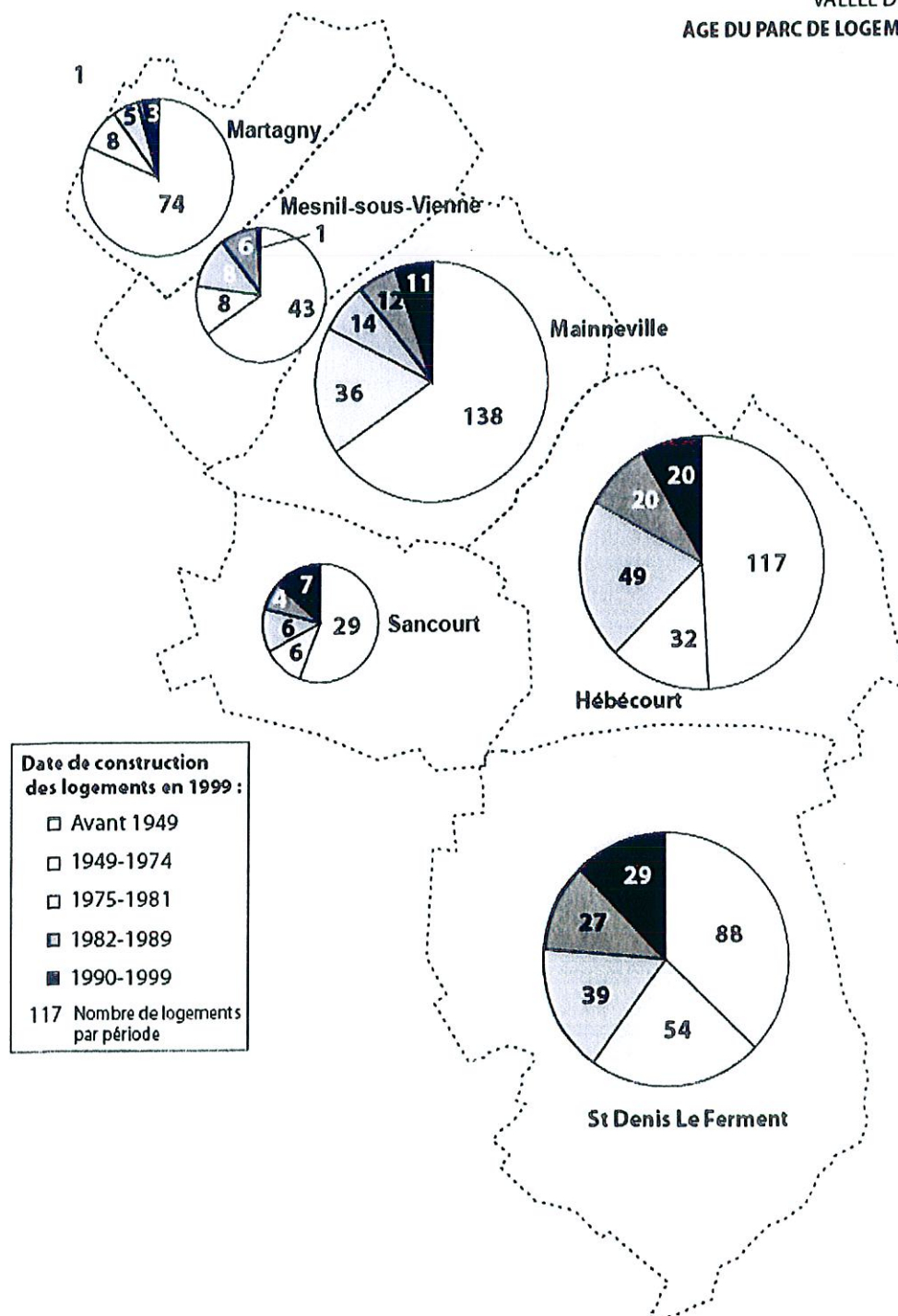
### 3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques touchant la vallée

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

## 4. LE LOGEMENT

### Date d'achèvement des logements des communes de la Lévrière

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



### Vallée de la Lévrière : un faible étalement urbain

Le bâti est concentré. Une grande partie des résidences a été construite avant 1949. Dans l'ensemble, le rythme de construction s'est ralenti depuis 1982. Plusieurs résidences secondaires sont reconverties en résidences principales. La commune de St Denis-le-Ferment s'est davantage développée après 1949 comparée aux autres communes.

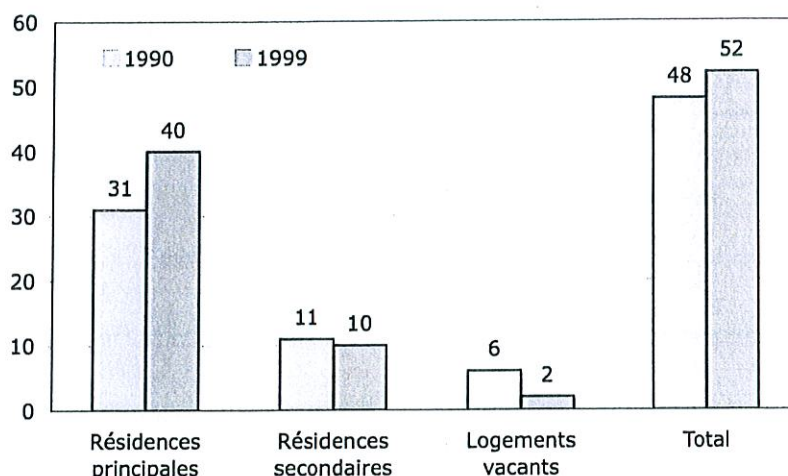


#### 4.1. Composition du parc de logement de la commune

Le parc de logements de la commune de Sancourt comprend 52 logements en 1999 (soit 4 de plus qu'en 1990).

- Les **résidences principales** représentent en 1999 plus de 76% du parc de logements, soit 40 logements.
- La proportion de **résidences secondaires** (10 logements en 1999) est assez faible comparativement à celle élevée de certaines communes de la vallée, ce qui montre bien le renforcement de la fonction résidentielle de la commune. Cette tendance se renforce puisque leur nombre est passé de 10 à 7 entre 1999 et 2005.
- Le nombre de **logements vacants**, en baisse, est de 2 en 1999.

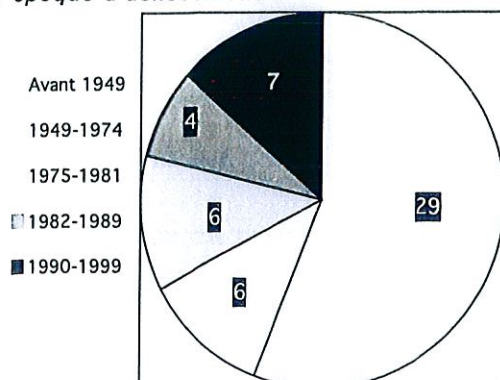
*Évolution de la composition du parc de logement de la commune entre 1990 et 2004*



#### 4.2. Les rythmes de construction

Le parc de logements est assez diversifié puisque les rythmes de construction ont toujours été réguliers. Le parc ancien est plutôt réduit comparativement à d'autres communes de la vallée. Depuis le recensement de 1999, la commune a délivré 17 permis de construire, ce qui constitue un rythme de construction attendu relativement important.

*Répartition du parc de logements en 1999 selon leur époque d'achèvement :*

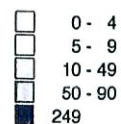


*Évolution des rythmes de constructions dans la commune (1949-2004) :*

Le tableau suivant prend en compte les données portant sur la date d'achèvement des constructions issues des recensements de l'INSEE, ainsi que le nombre de constructions neuves de logements à venir (permis accordés) entre 1999 et 2005.

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| 1949-1974 | 0,4 logements par an |
| 1975-1981 | 0,8 logements par an |
| 1982-1989 | 0,8 logements par an |
| 1990-1999 | 0,7 logements par an |
| 2000-2005 | 2,8 logements par an |

## Communes de la Vallée de la Lévrière





#### 4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales de la commune

Parmi les résidences principales, l'habitat est composé en très grande majorité de **maisons individuelles** (il existe 2 logements en immeuble collectif).

Le statut d'occupation majoritaire est la **propriété**, concernant 30 logements en 1999, soit 75% du parc de résidences principales.

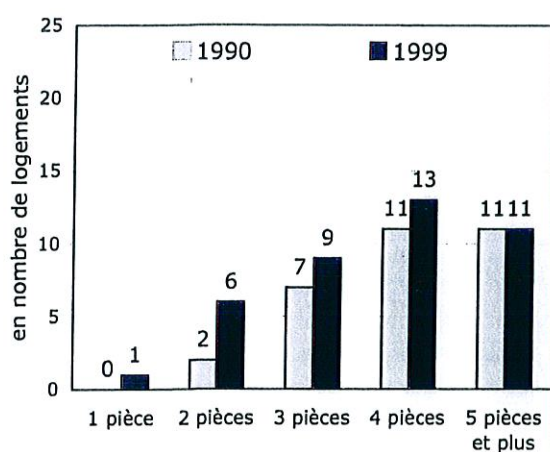
Le nombre de **logements en location** est stable et concerne 9 logements en 1999, soit 22,5% du parc de résidences principales.

1 logement est occupé à titre gratuit.

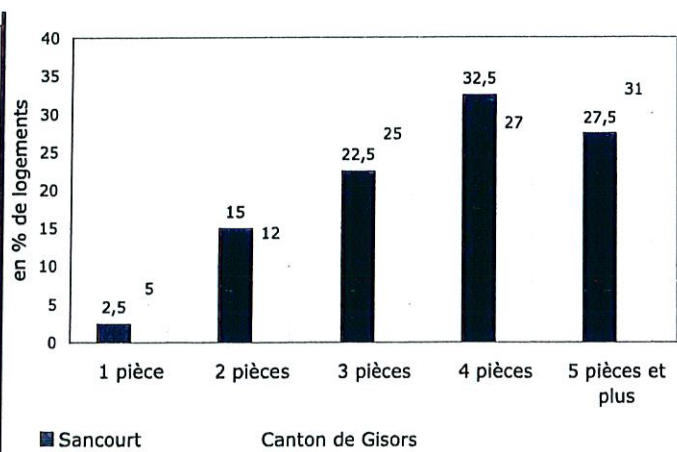
La taille des résidences principales augmente régulièrement. Le nombre moyen de pièces par logement est égal à 3,6 pièces en 1999. Il est en moyenne inférieur à celui des communes voisines. Cela est dû à une augmentation du nombre de résidences principales de 1 et 2 pièces, tendance qui se confirme depuis 1999, corrélativement à l'arrivée récente de jeunes ménages dans la commune.

En 1999, la commune de Sancourt se différencie de la moyenne cantonale par une proportion plus importante de logements de 2 et 4 pièces. Elle offre peu de logements de 1 pièce, et comprend moins de logements de 3 et 5 pièces ou plus.

*Les résidences principales selon leur taille en 1990 et 1999 dans la commune*



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



#### 4.4. Synthèse sur le parc de logements pour la vallée de la Lévrière

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

## 5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

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

La commune de Sancourt présente une seule entreprise sur son territoire : il s'agit d'un atelier de tapisserie, décoration, et antiquités, qui n'emploie aucun salarié (d'après le registre de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure, au 1<sup>er</sup> septembre 2005).

### 5.1. L'activité agricole dans la commune

La Surface Agricole Utile de la commune représente **560 hectares**, soit 84,4% du territoire communal. (source : enquête agricole de la Chambre d'agriculture de l'Eure, septembre 2005).

On compte en 2006, **15 exploitations agricoles** qui utilisent des terres communales, dont 3 exploitations avec vaches allaitantes (dont 1 dans le village).

Les autres exploitations agricoles sont en polyculture et céréales.

Parmi ces 15 exploitations agricoles, 5 occupent un corps de ferme situé sur le territoire communal et insérés dans le tissu urbain.

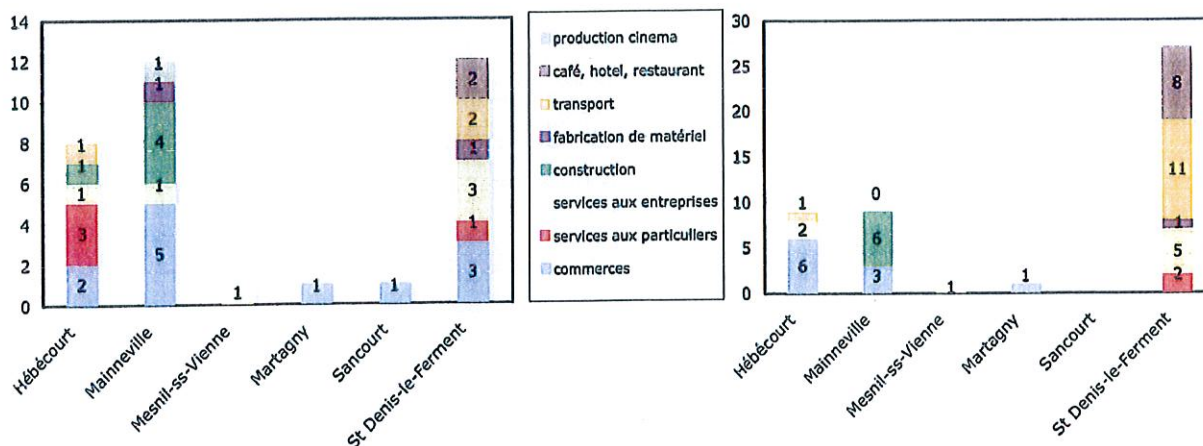
1 exploitation a contracté un CAD (Contrat d'Agriculture Durable).

La Chambre d'agriculture note que « Les exploitations, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairies, ont des productions végétales diversifiées : céréales, colza, pois, maïs, luzerne, betteraves ».

### 5.2. Les entreprises de la vallée de la Lévrière

#### *Les entreprises et les salariés selon les secteurs d'activité*

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





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

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

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

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

Source : zonage POS/PLU avril 2005

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

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

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

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

#### A. Les réseaux :

##### EQUIPEMENTS DANS LA VALLEE :

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

##### EQUIPEMENT PAR COMMUNE :

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

## B. Les équipements publics de la vallée :

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

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

## C. Les équipements privés dans la vallée :

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

## D. Les services à la population :

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

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

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

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

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

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



#### **F. Les transports collectifs :**

- **Le transport scolaire**

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

- **Liaisons ferroviaires**

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

#### **G. La vie associative dans les communes**

Les associations actives en Janvier 2006 :

***Hébécourt :***

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

***Mainneville***

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

***Mesnil-sous-Vienne :***

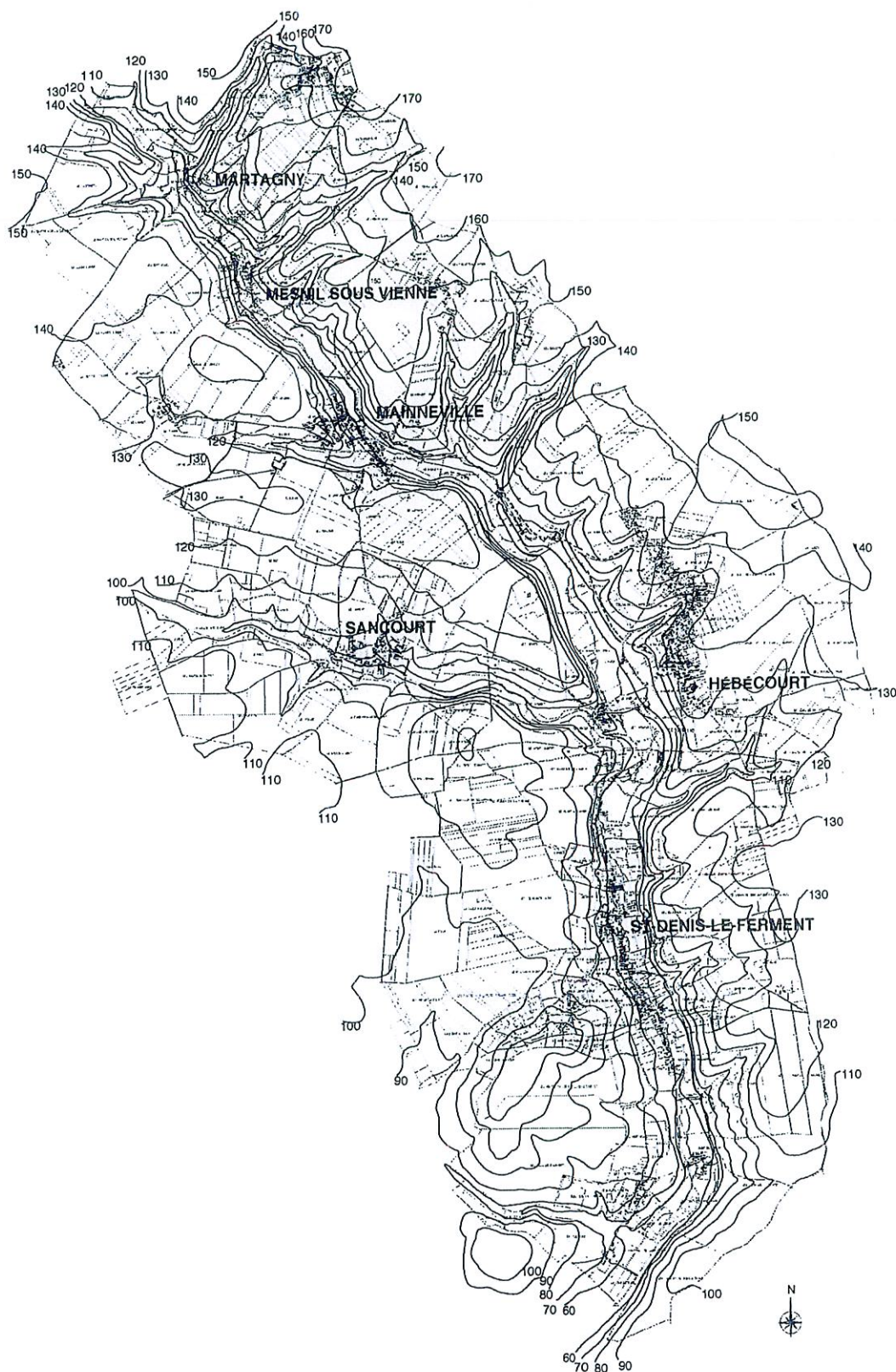
- o Association des Amis de Mesnil-sous-Vienne

***St-Denis-le-Ferment***

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

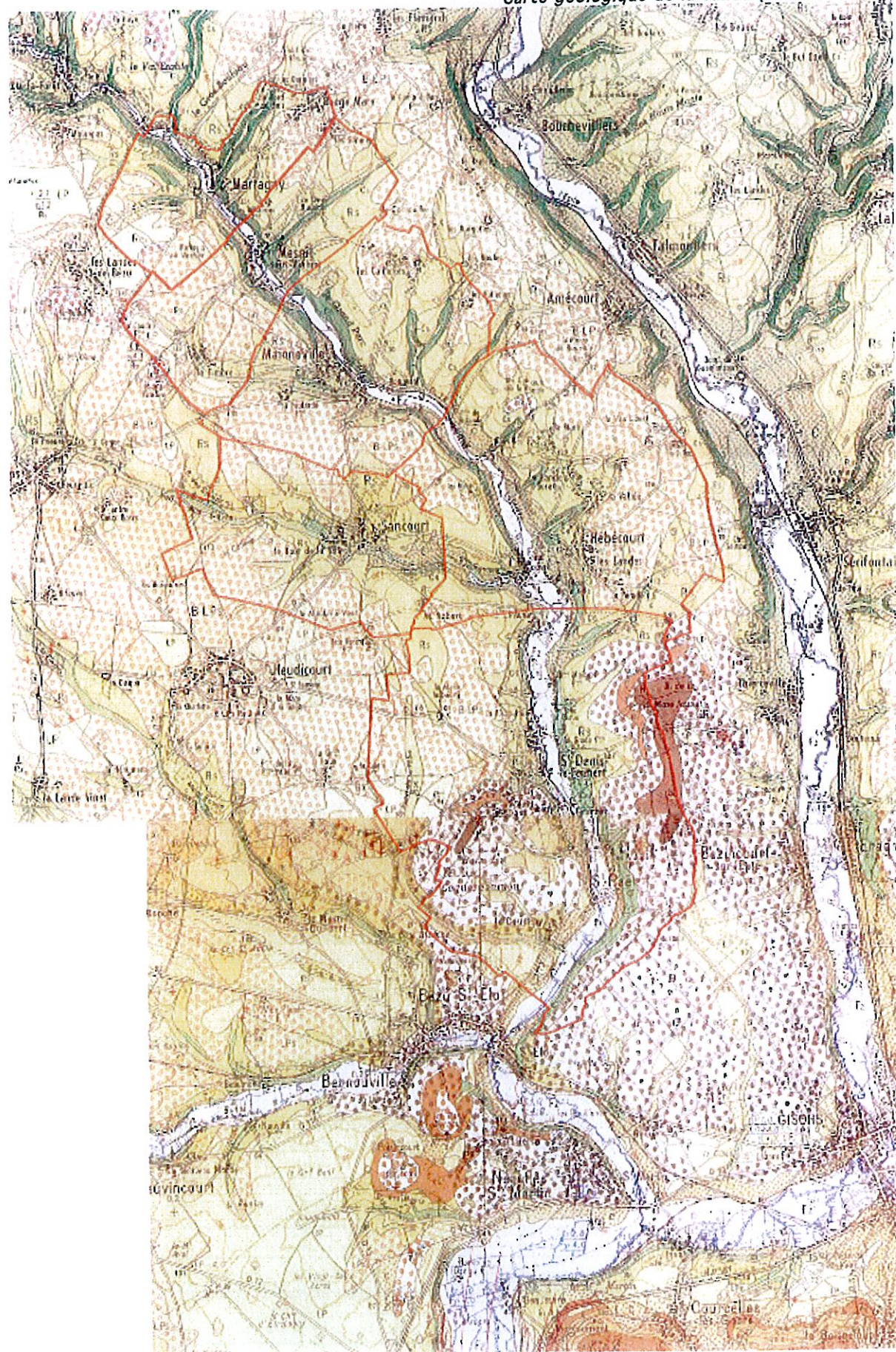
## I.B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET PAYSAGER DE LA VALLEE





*Carte géologique de la vallée (source : BRGM)*





## 1.1. Topographie

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

## 1.2. Géologie de la vallée

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

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

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



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



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

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



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

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



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

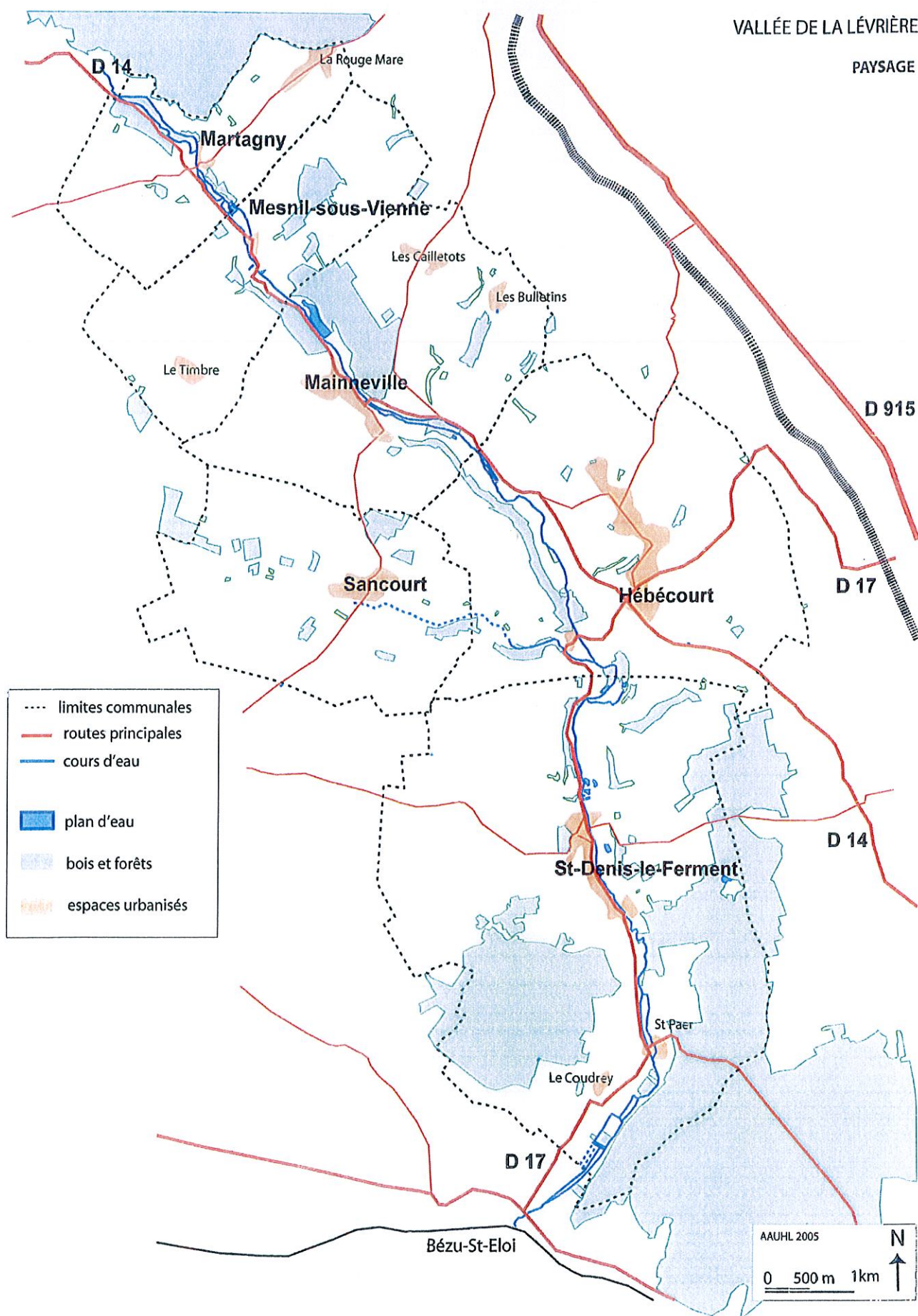


**RIII-IV. Cailloutis des régions de Gisors et de Mesnil-Verclives.** Dans ces affleurements, on observe divers cailloutis de silex dans une matrice de sable mal classé, fin à grossier, accompagné de nombreux éclats de silex.



**RS. Formation à silex solifluée sur les pentes dans une large mesure, silex inclus dans une matrice argilo-sableuse.** Cette formation provient de la dissolution de la craie et de l'accumulation sur place des silex résiduels. Elle







## 1.5. Étude paysagère de la vallée

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

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

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

### **Dangers observés :**

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

## 1.6. Le paysage bâti dans la vallée

### **La formation des villages de la vallée**

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

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

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

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

### **Dangers observés :**

« Le développement actuel tend à la fermeture de l'espace et à sa banalisation. Le long de la voie s'étire les extensions, loin du centre historique. La dilatation des villes est d'autant plus forte que l'espacement des maisons entre elles est grand (une habitation pour 1200m<sup>2</sup>).

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

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

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



## 1 - 31



## 2. ENVIRONNEMENT HISTORIQUE

### 2.1. Contexte historique de la vallée

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

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

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

### 2.2. Éléments d'histoire de la commune

La paroisse de Sancourt est citée pour la première fois en 1279 ; elle faisait partie des sept villes de Bleu qui avaient le droit de faire paître et prendre du bois dans la forêt de Bleu (partie de la forêt de Lyons), et qui furent données à Enguerrand de Marigny par Philippe le Bel en 1305.

Sancourt a toujours été une commune rurale, fonctionnant autour des fermes existantes, et grâce au trafic empruntant l'actuelle route départementale n°3 menant de Neuf-Marché à Etrépagny.

## 3. LES CONTRAINTES, RISQUES ET RICHESSES A PRESERVER

### 3.1. Le paysage de la commune

#### *Topographie de la commune*

Le territoire de la commune de Sancourt est traversé d'Ouest en Est par un vallon situé à une altitude d'environ 80 mètres, vallée sèche rejoignant celle de la Lévrière, et nommée la vallée Gauthier.

Le village s'est constitué de manière concentrique au Nord de cette vallée.

Les parties Nord et Sud remontent depuis le vallon vers les plateaux.

#### *Hydrologie de la Commune :*

La **vallée Gautier** traversant le territoire communal d'Ouest en Est correspond à l'affleurement d'une nappe qui jaillit en trop-plein à certaines périodes humides : en 2001, certains secteurs au Sud du territoire communal ont subi des inondations. Les voies situées au Sud du village ont également subi des coulées de boue la même année.

Un ru jaillit de ce vallon au Sud du village, et suit la vallée jusqu'à alimenter la Lévrière.

La présence de nombreux puits au niveau du fond de vallon montre que la vie du village s'était organisée autour de ce vallon.

#### *Végétation de la commune :*

##### *- Les boisements :*

La commune présente quelques bois isolés de part et d'autre du fond de la vallée Gautier (Bois des Sapins, Bois du Four à chaux, Bois Camel, Caillou Chèdeville...), ainsi qu'à proximité de la commune de Mainneville (bois de Perette Folle). Ils sont plutôt de bonne qualité. Dans certains ont été repérés des trous qui pourraient être des trous de bombes, comme le bois des Fosses.



- *Les haies :*

La végétation constituant les haies est diverse, combinant parfois charmilles et autres espèces végétales de grande qualité paysagère. On les trouve dans et à proximité immédiate des espaces urbanisés, ainsi qu'au fond d'un petit vallon perpendiculairement à la vallée Gauthier, au Sud. Elles sont situées dans le village, et sont parfois en raison de leur association avec de récentes constructions constitués d'alignements végétaux plutôt monospécifiques (thuyas, ...).

- *Les vergers :*

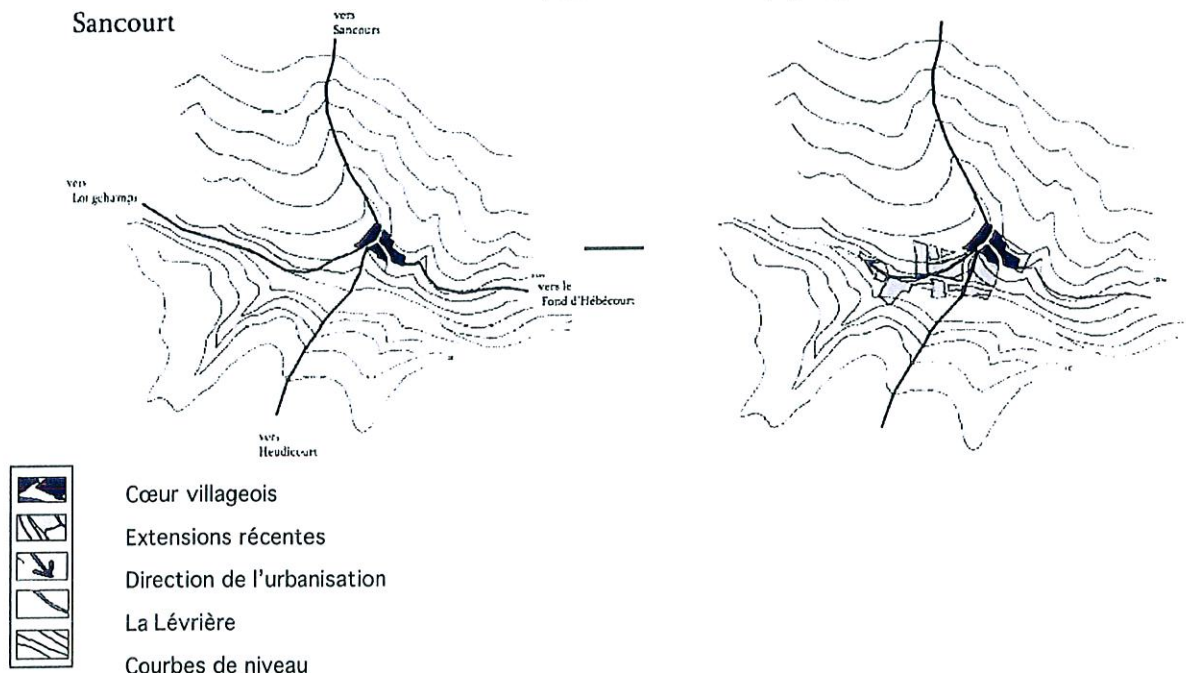
La commune est dotée de deux grands vergers dont un en cœur de village qui constitue un espace public de grande qualité paysagère pour les habitants.

### *L'organisation spatiale de la commune*

La commune de Sancourt, qui a toujours eu une vocation agricole, s'est constituée autour du carrefour des deux routes traversant la commune et qui devaient déjà supporter à l'époque un certain trafic : l'actuelle route départementale n°3 et la route menant de Longchamps à Hébécourt.

Plus tard, le bourg s'est développé progressivement au gré des opportunités foncières autour des corps de ferme existants, plutôt vers le Sud-Ouest du village, contre le ru, ainsi que vers la vallée, et au Nord s'agissant des constructions les plus récentes près du bois de Perette Folle.

*Processus d'urbanisation du village de Sancourt  
(extrait de l'étude paysagère de la vallée, B. FLOQUART)*



### *Les caractéristiques du bâti*

La commune de Sancourt présente un bâti ancien de qualité. Le rapport entre les toitures basses et les haies, caractéristiques dans le site, apporte une qualité intéressante à préserver. Les constructions anciennes sont souvent implantées perpendiculairement à la voie, leur pignon en limite, et sont souvent de plain-pied.

Certains corps de ferme ne servant plus à l'activité agricole, de belle facture, inséré dans le cœur de village, posent la question de leur préservation par leur valorisation et leur transformation.

Quelques constructions récentes sont insérées dans le tissu urbain constitutif du village et sont majoritaires à proximité du bois de Perette Folle. Elles se différencient des précédentes par leur hauteur souvent plus importante, leur implantation en milieu de parcelles, et la présence d'une haie végétale monospécifique, qui crée un véritable mur le long des voies.

### ***Les matériaux de construction***

On observe l'utilisation de matériaux traditionnels locaux, comme la brique rouge, parfois peinte, mais aussi le colombage et l'utilisation du bardage bois pour certaines constructions anciennes. Les toitures sont en tuiles ou en ardoises.

### ***Les voies***

Les voies traversant le cœur du village sont assez étroites, rendant la circulation automobile difficile par endroit par l'absence de visibilité et l'insécurité lors du croisement de deux véhicules. La circulation piétonne est également problématique. La Route départementale n°3, très empruntée aux heures de pointe car elle constitue un raccourci pour les gens en provenance de Neuf-Marché se rendant à Etrépigny par exemple, le trafic y est donc beaucoup trop important, accentuant les problèmes de sécurité existants. Il y a lieu de s'interroger sur la création d'une éventuelle déviation de ce trafic de transit dans le cas probable d'un développement de l'urbanisation du cœur de village. En dehors du village, les routes sont plutôt ouvertes, mais elles restent étroites.

### ***Eléments aériens :***

Les poteaux, supports des réseaux concédés, par leur verticalité, apparaissent aujourd'hui comme des éléments qui nuisent à une lecture harmonieuse du paysage. On note également l'implantation d'antennes paraboliques sur quelques maisons.



|                                                                                       |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Rupture de pente                                                                                                                                     |
| 140                                                                                   | Curbes de niveau et altitude                                                                                                                         |
|    | Boisements                                                                                                                                           |
|    | Friches                                                                                                                                              |
|    | Plantations (vergers, peupleraie...)                                                                                                                 |
|    | Alignement végétal (haies, arbres, fourrés...)                                                                                                       |
|    | ZNIEFF de type 2 : "La Haute Vallée de la Lévrière"<br>(bois humide, prairie, pelouse calcicole, culture, cours d'eau)                               |
|    | Plan d'eau                                                                                                                                           |
|    | Zone inondable par affleurement de la nappe phréatique et ruissellements (source : commission PLU)                                                   |
|    | Inondations d'habitation, caves, jardins<br>(source : étude sur les ruissellement des bassins versants de la Bonde et de la Lévrière, Burgéap, 2003) |
|    | Cours d'eau                                                                                                                                          |
|    | Ecoulement                                                                                                                                           |
|    | Source                                                                                                                                               |
|    | Puits                                                                                                                                                |
|    | Réservoir                                                                                                                                            |
|    | Château d'eau                                                                                                                                        |
|    | Éléments remarquables du patrimoine<br>(Inventaire Général, DRAC) :<br>1- Eglise paroissiale St Clair (13e siècle, reconstruite en 1891)             |
|  | Sites archéologiques<br>(Service Régional de l'Archéologie)<br>données au 15/04/03 : aucun                                                           |
|  | Cavités souterraine avérée recensée par les services de l'Etat au 17/10/2007 (périmètre de protection de 35 m)                                       |
|  | Cavités recensées par les services de l'Etat - juillet 2007                                                                                          |
|  | zone de cavité souterraine recensée mais non localisée<br>(source : DDE-SATE, au 4 décembre 2005)                                                    |
|  | Cavités recensées lors de la réunion du 15/12/2005                                                                                                   |
|  | Cavités recensées lors de la réunion du 15/12/2005 mais non localisée                                                                                |
|  | Marnières à ciel ouvert recensées lors de la réunion du 15/12/2005 :<br>1 - marnière à ciel ouvert                                                   |
|  | Corps de ferme identifiés et périmètres de protection<br>(source : enquête Chambre d'Agriculture de l'Eure, nov. 2005)                               |

ÉCHELLE : 1/12000

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Hubert LEFRANÇOIS  
128, Avenue Arlesida Briand 27930 GRIGNY  
Tel: 02.32.31.62.00 Fax: 02.32.31.64.23



### 3.2. Les richesses patrimoniales à préserver dans la commune

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

#### *Les éléments remarquables du patrimoine*

→ Ces éléments sont recensés et numérotés sur le **Plan Diagnostic de la commune**.

- Eglise paroissiale Saint Clair, du 13<sup>ème</sup> siècle (village) reconstruite en 1891, repérée en 1974
- Maisons et fermes (0 étudié, 0 repéré, 37 bâtis)

La commune ne présente pas de Monument inscrit ou classé à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure, ni de sites archéologiques recensés par le service régional de l'Archéologie. Elle n'est pas non plus concernée par le périmètre du site inscrit de la vallée de la Lévrière.

### 3.3. Les richesses naturelles dans la commune

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

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

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

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

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

Une partie du territoire de la commune de Sancourt, au niveau du bois de la cote de Mont-Robert est concernée par la ZNIEFF de type 2 : « La haute vallée de la Lévrière » (n°0506) :

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

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

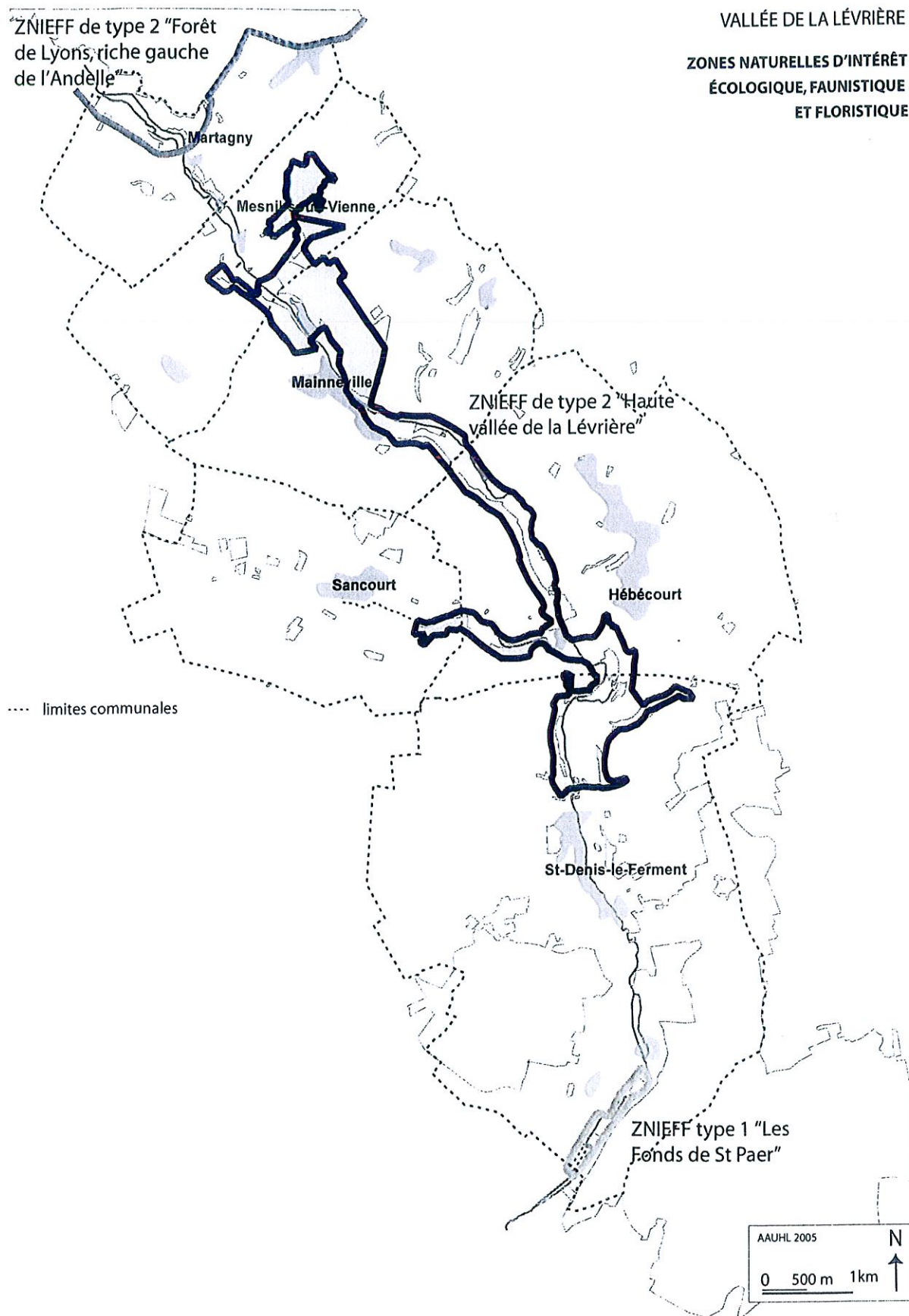
**Évolution et proposition de gestion :** La mise en culture est une menace qui pèse sur le site.



*Les ZNIEFF de la Vallée*

VALLÉE DE LA LÉVRIÈRE

ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT  
ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE  
ET FLORISTIQUE



### 3.4. Les cavités souterraines et marnières

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

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

Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrement, informations locales).

Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnière qui ont pu être faites depuis le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a prévu dans son article 159 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des 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 menées jusqu'à aujourd'hui ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines :

- **9 cavités naturelles** ont été identifiées par la collectivité lors de l'élaboration du présent PLU :
  - 5 se situent au niveau du bois des Sapins et du bois du Four à Chaux,
  - 1 se situe au Sud, sur le plateau,
  - 3 se situent à l'Est du village, longeant la vallée Gauthier.Elles sont localisées sur le plan de diagnostic du présent rapport.
- **2 indices de cavités souterraines recensées mais non localisées** par les services de l'Etat (source : DDE-SATE, 4 décembre 2005). Elles concernent une grande partie de la vallée Gauthier, à l'Ouest du village, et une zone située au Sud, à proximité du bois des Fosses.
- **1 marnière à ciel ouvert** a été localisée lors de l'élaboration du présent PLU, le long de la RD n°3, au Sud du village.
- **1 cavité souterraine avérée** est recensée par les services de l'Etat au 17/10/07

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

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

**Pour la commune, ce rayon est de 35 mètres.** La commune compte une cavité souterraine avérée au 17/10/2007, reportée sur le plan de zonage.

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

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

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



### 3.5. L'eau

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

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

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

#### *L'adduction en eau potable :*

La gestion du réseau d'eau potable de la commune de Sancourt est assurée par le **S.A.E.P. de la Région d'Hébécourt** (Syndicat d'Adduction d'Eau Potable, Président François Letierce).

#### *L'assainissement :*

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

La C. C. Gisors-Epte-Lévrière est chargée d'établir le schéma d'assainissement du territoire. En matière d'assainissement non collectif, la Communauté assurera le contrôle technique des installations autonomes portant de la conception du projet à la réception des travaux pour les installations neuves, le contrôle du fonctionnement des installations existantes, l'entretien des installations conformes, et la réhabilitation des installations non conformes.

### 3.6. Le risque Inondation dans la commune

Le territoire de la commune est traversé par une vallée sèche, la vallée Gauthier, qui se situe au niveau d'un **affleurement de nappe**, qui a débordé en 2001, provoquant des inondations et coulées de boue dans la partie Sud du village.

La zone inondée a été délimitée par la collectivité lors de l'élaboration du présent PLU. Elle est repérée sur le **Plan de diagnostic** de la commune. Au regard de la proximité de cette zone avec le village, les zones identifiées pour le développement futur de la commune devront prendre en compte ce risque, qui semble relativement important au niveau de la vallée Gauthier et de part et d'autre du ru traversant le territoire.

Le territoire est, de plus, concerné par de lourdes problématiques liées au **ruissellement des eaux de surface**, dont le tracé naturel emprunte les routes du village, ayant déjà provoqué inondations des caves et habitations. Ces tracés ont également été identifiés par la collectivité lors de l'élaboration du présent PLU.

Il conviendra, lors de l'identification des zones affectées au développement futur de la commune, de prendre en compte ces risques.



### 3.7. Les pollutions sur la commune

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

Sur la commune, **aucun site** n'a été répertorié.

### 3.8. La sécurité routière

La commune n'est pas concernée par des points noirs ou zones d'accumulation d'accidents, d'après la cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la Direction Départementale de l'Équipement.

Ont été relevés en septembre 1989 sur la RD3, au point PR25 : **473 véhicules par jour**.

Le développement de la commune, fortement concernée par un trafic journalier important, lié aux navettes domicile-travail, devra aller de pair avec une réflexion sur les déplacements dans la commune et sur l'ensemble du territoire de la vallée.

### 3.9. La protection de la richesse agricole

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

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

#### *Gestion des espaces agricoles :*

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

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

#### *Le Recensement Général Agricole dans l'Eure*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### ***L'activité agricole dans la commune***

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

La Surface Agricole Utile de la commune représente **560 hectares**, soit 84,4% du territoire communal. (source : enquête agricole de la Chambre d'agriculture de l'Eure, septembre 2005).

On compte en 2006, **15 exploitations agricoles** qui utilisent des terres communales, dont 3 exploitations avec vaches allaitantes (dont 1 dans le village).

Les autres exploitations agricoles sont en polyculture et céréales.

Parmi ces 15 exploitations agricoles, 5 occupent un corps de ferme situé sur le territoire communal et insérés dans le tissu urbain.

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

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

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

### ***Gestion des espaces forestiers :***

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

## 4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L126-1 et R126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Le territoire de la commune de Sancourt est concerné par les servitudes suivantes :

- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Ces servitudes ne sont pas représentées graphiquement au regard de leur faible nombre.



## PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE



*source : IGN, campagne juin 2003*



## PHOTOGRAPHIES AU SOL

*Campagne HL juillet 2005*

### PAYSAGE



Route de Longchamps à Hébécourt



Entrée de village Est de Sancourt



Vue vers la vallée Gauthier, au Sud



Rue des Tilleuls, au Sud



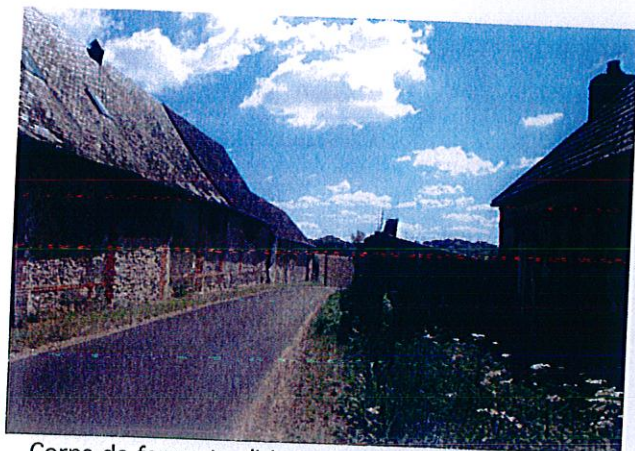
Place du village, église



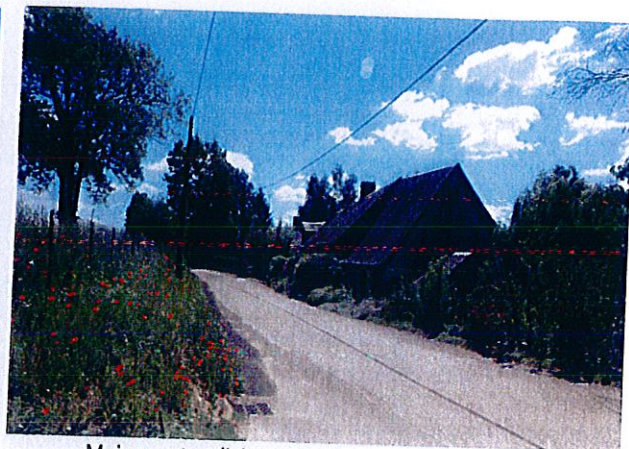
Verger au cœur du village



## BÂTI



Corps de ferme traditionnel route d'Hébécourt



Maisons traditionnelles



Constructions anciennes dans le cœur de village



Construction récente



Construction récente, rue des Tilleuls



Constructions récentes, bois de Pérette



## CLÔTURES



Murets en appareillage traditionnel de pierres locales, pas toujours bien entretenus



Clôtures végétales diversifiées, parfois peu entretenues



Clôtures de constructions plus récentes, souvent monospécifiques (thuya) et grillagées



## **CHAPITRE II :**

# **PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES**

## 1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

### a. Politique de développement démographique

#### Les tendances démographiques :

|                    |               |                     |                         |
|--------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
| <b>1999 :</b>      | 108 habitants | +1,3 %/an (90-99)   | + 0,9 logements par an  |
| <b>2005 :</b>      | 130 habitants | +4,1 %/an (99-2005) | + 2,8 logements par an  |
| <b>2007/2008 :</b> | 160 habitants | + 7 %/an environ    | + 14 logements en cours |

Commune agricole et rurale, Sancourt fait partie de la Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière et se situe à 13 kilomètres environ de Gisors et à 8 kilomètres de Etrépigny. Les espaces urbanisés de la commune sont concentrés au centre du territoire communal, et traversés par le CD3, axe fréquenté pour relier Neuf-Marché à Etrépigny. La commune vit aujourd'hui sous l'influence de la région Francilienne et subit des pressions foncières accrues liées au renchérissement des prix immobiliers de la région francilienne élargie.

La croissance de la population de la commune de Sancourt est essentiellement liée à un solde migratoire important, le solde naturel restant faible en raison de la diminution du taux de natalité. La commune continue d'être attractive et il convient de prendre en compte les constructions en cours, qui vont porter la population à **160 habitants à échéance de 2007-2008**. En revanche, il est difficile de déterminer l'évolution démographique sur le moyen et long terme car il s'agit de communes de centaine d'habitants.

La population de Sancourt vieillit, la commune présente en effet une part très importante de 40-59 ans. Cependant elle présente aussi une part importante de jeunes comparativement aux autres communes de la vallée.

La composition de la population, ajoutée au phénomène de décohabitation, tend à faire diminuer le nombre moyen de personnes par ménage. Il est de 2,7 personnes en 1999, soit un nombre qui reste relativement important, mais en baisse sensible par rapport à 1990, où il était de 3,1.

Le parc de logements est composé principalement de résidences principales. Les résidences secondaires sont en légère baisse. On peut s'attendre à leur baisse plus soutenue dans les années à venir au regard des pressions immobilières existantes dans la vallée. Le parc ancien est plutôt réduit comparativement aux autres communes de la vallée. Le parc comprend également quelques logements en location.

Les tendances d'évolution démographiques sont les suivantes :

- Croissance moyenne de la population
- Accélération de la demande de foncier
- Rythme de construction plus soutenu ces dernières années
- Risque de vieillissement de la population malgré la part importante de jeunes
- Augmentation importante du nombre de constructions nouvelles ces dernières années
- Une proportion importante de logements en location (22,5%)

#### Les enjeux et choix de développement de la collectivité :

|                    |               |            |                     |
|--------------------|---------------|------------|---------------------|
| <b>2015/2020 :</b> | 260 habitants | + 4,1 %/an | +2 logements par an |
|--------------------|---------------|------------|---------------------|

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

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



La collectivité souhaite maintenir le rythme plutôt soutenu de croissance démographique au niveau de **4 % par an environ d'ici à 10/15 ans**, soit environ **6 à 7 habitants supplémentaires par an**, ce qui constitue un niveau plus important que celui choisi par les communes situées en fond de vallée, et correspondant à peu près au niveau actuel lui permettant de maintenir ses équipements en place et de répondre à des besoins importants en terme de logement. La population atteindrait **260 habitants en 2015/2020**.

Ces prévisions démographiques se traduisent par la création **d'une trentaine de nouveaux logements d'ici à 2015/2020**, soit 2 à 3 logements par an à 10/15 ans.

### **b. Politique de développement économique**

La commune de Sancourt présente une forte vocation agricole, et un caractère résidentiel. Elle ne comporte qu'une seule activité d'artisanat.

La Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière a pour compétence le développement des zones d'activités. Comme celles de la vallée de la Lévrière, la commune n'a pas vocation, à l'échelle du territoire intercommunal, à accueillir des zones d'activités économiques. Elle a plutôt vocation à conserver son activité agricole.

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

### **a. Assainissement :**

La commune ne dispose pas d'un système d'assainissement collectif et conserverait dans le cas d'une croissance modérée des espaces urbanisés un système d'assainissement individuel, compatible avec la configuration du territoire.

### **b. Voirie et espace public :**

Le réseau viaire de la commune est caractérisé par l'étroitesse de certaines voies (CD n°3 en entrée de village), par leur nombre et par l'importance du trafic de transit sur le CD 3, facteur d'insécurité routière. Les circulations piétonnes se font difficilement pour ces raisons.

Le réaménagement de certaines voiries et la création de voies piétonnes apparaissent nécessaires, dans la mesure où la commune va accueillir de nouveaux habitants.

### **c. Équilibre social de l'habitat :**

L'offre de logement est constituée de maisons individuelles, du fait du caractère très rural de la commune. Il existe une part importante de logements en location, ce qui permet de répondre en partie à certaines demandes pouvant émaner de jeunes ménages ou de personnes âgées. Il est important d'encourager cette diversité de l'habitat. En outre, la commune souhaite la création de logements sociaux.

### **d. Équipements et services :**

Actuellement la commune ne possède pas de services de proximité de première nécessité ou de lieu de convivialité (alimentation, débit de boisson, ...).

Son niveau d'équipement est faible. La commune dépend de Gournay-en-Bray et de Gisors.

Au regard de l'augmentation souhaitée du nombre d'habitants et des possibilités d'accueil, le renforcement des réseaux et des équipements peut s'avérer nécessaire. La mise en conformité des locaux de la mairie, par rapport aux besoins de fonctionnement actuels, apparaît nécessaire. La construction d'une salle polyvalente apporterait un niveau d'équipement supplémentaire.

**e. Transports :**

La grande majorité des habitants de la commune se déplace en voiture. La commune n'est plus desservie par les transports en commun.

**f. Activités :**

La commune étant à vocation résidentielle, seules de petites activités peu nuisantes et compatibles avec les habitations peuvent s'y implanter.



## **CHAPITRE III :**

### **LE PROJET DE P.L.U.**

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

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

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

Les intentions de la collectivité sont de renforcer la centralité des espaces urbanisés dans le village, conserver ses caractéristiques paysagères, et améliorer la sécurité et la qualité d'aménagement des espaces et voies publiques. Le projet prévoit la poursuite du niveau de développement démographique actuel.

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

La commune de Sancourt présente moins de contraintes que les communes voisines situées dans le fond de vallée. Sur un plateau agricole, il s'agit plus d'éviter les zones de présomptions de cavités souterraines et les zones humides, assez étendues à Sancourt et plutôt proches du bourg, et de respecter les périmètres de protection institués autour des corps de ferme en activité situés dans le tissu urbain.

L'urbanisation de la commune se fait donc prioritairement dans les dents creuses et les espaces situés au cœur du bourg, ainsi que dans la continuité des espaces déjà urbanisés, sans trop distendre le village. Une liaison entre les deux parties (nord et Sud) du village est réalisée pour recentrer le village.

### b. Développement économique :

De fonction surtout résidentielle et agricole, la commune n'a pas vocation à recevoir de zones d'activités, plutôt situées autour de Gisors et de Gournay-en-Bray et à proximité des grands axes de circulation. En revanche, la collectivité souhaite autoriser l'implantation de petits artisans ou entreprises dans le tissu urbain.

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

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

Sancourt est située dans un site moins sensible que les communes implantées dans la vallée de la Lévrière.

Cependant son territoire comporte certaines caractéristiques paysagères à préserver : les haies et boisements remarquables et structurants du paysage, et notamment le verger central, le patrimoine bâti vernaculaire (bâtiments, façades, murs) et les alignements caractéristiques des espaces urbanisés de la commune ont été repérés et font l'objet de dispositions réglementaires visant à leur préservation. Enfin, les zones humides de la commune (talweg de la vallée Gautier) ne sont pas destinées à recevoir de nouvelles constructions. Elles sont destinées à demeurer en l'état, naturel ou agricole.



## d. Gestion des déplacements

Le trafic de transit sur le CD n°3 engendre nuisances et insécurité routière ; la collectivité a souhaité aménager la voie en l'élargissant par endroit, et envisager à long terme une déviation à l'arrière de l'église.

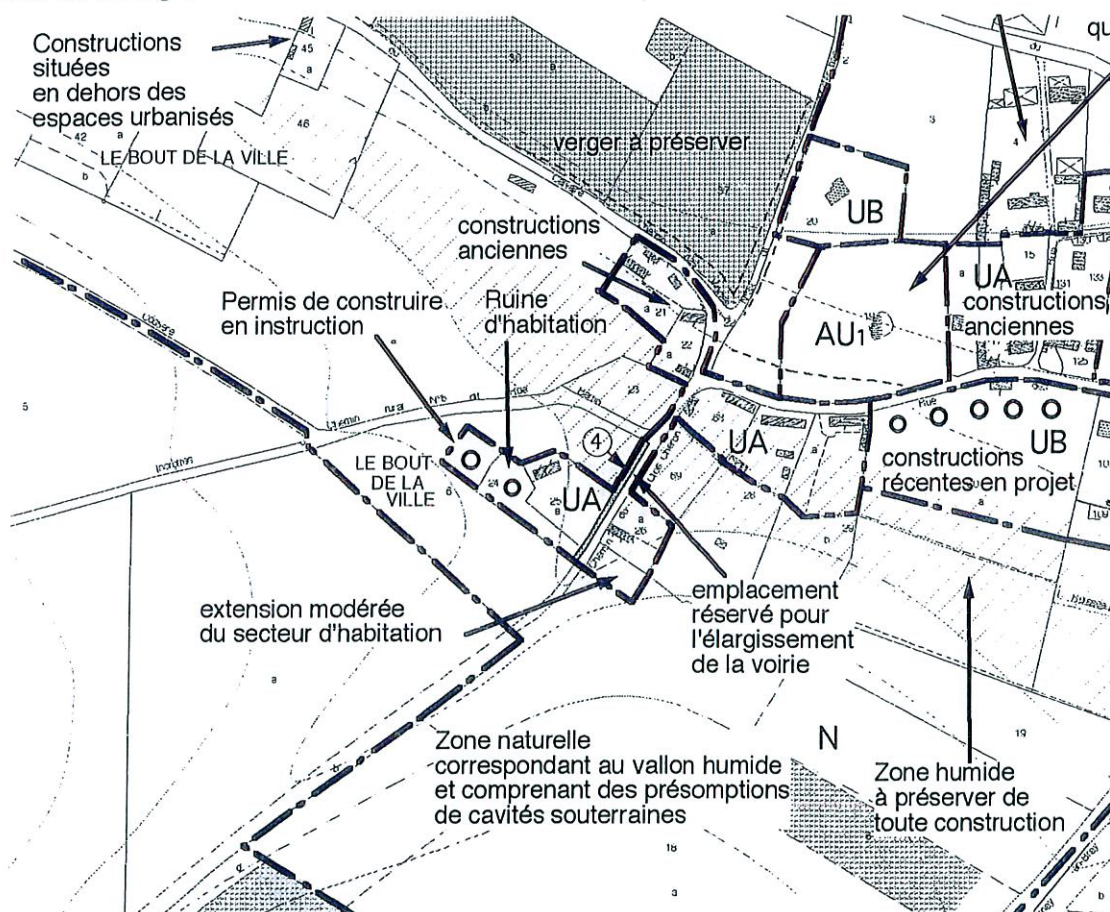
Concernant les déplacements piétons, la commune souhaite préserver ou remettre en état les sentes principales du territoire communal, formant un réseau de promenade avec les communes voisines.

## 2. CHOIX RETENUS POUR LA DEFINITION DU ZONAGE

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

Les symboles ○ et ● figurent respectivement les projets de construction en cours d'instruction et les maisons en cours de construction en date de juin 2006.

### Ouest du Bourg :



L'ouest du bourg de Sancourt est caractérisé par la présence d'une zone humide ainsi que par la présomption de cavités souterraines dans un vallon. Ce secteur a donc été classé en zone naturelle non constructible.

Ce secteur comprend des espaces boisés à préserver. Ils sont définis en « espaces boisés classés ».



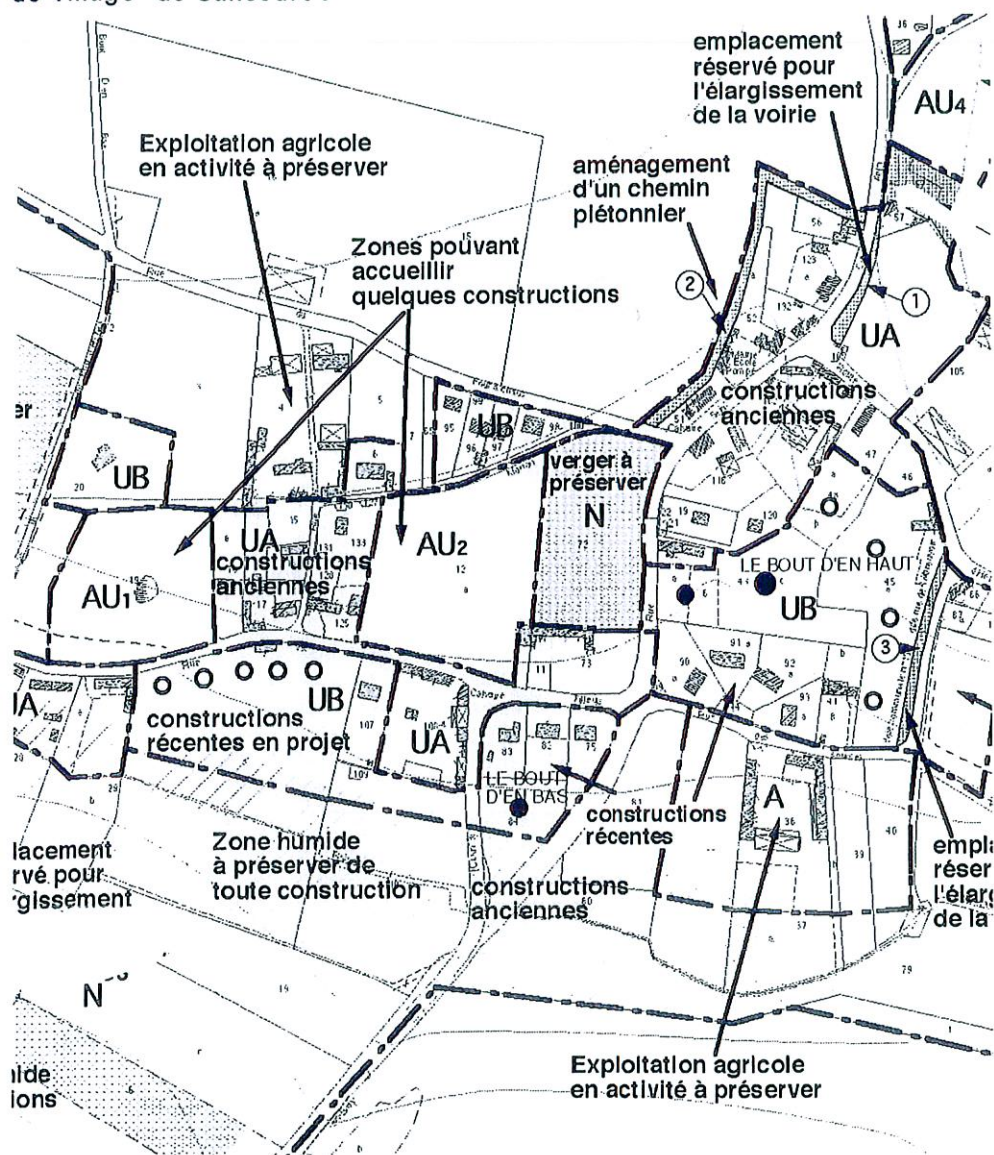
Un verger de qualité a également été repéré par une trame particulière et classé en élément à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend des constructions anciennes, classées en zone UA, et une construction récente isolée, classée en zone UB. La collectivité a souhaité autoriser une extension mesurée de la zone bâtie dans la continuité de la zone UA, en dehors de la zone humide.

La voie de desserte des habitations existantes et à venir étant actuellement trop étroite, un emplacement réservé a été défini en vue de son élargissement.

La zone N comprend des constructions isolées, non reliées aux réseaux publics et trop éloignées du bourg pour être intégrées à une zone urbaine.

### Centre de village de Sancourt :



Le secteur Sud du centre bourg de Sancourt est caractérisé par la présence d'une zone humide longeant des parcelles bâties. Ce secteur a donc été classé en zone naturelle non constructible.

Un verger de qualité a également été repéré par une trame particulière et classé en élément à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme. Il a également été classé en zone N afin de renforcer sa protection et de conserver une zone tampon au cœur du bourg et à proximité de l'église et de la mairie.

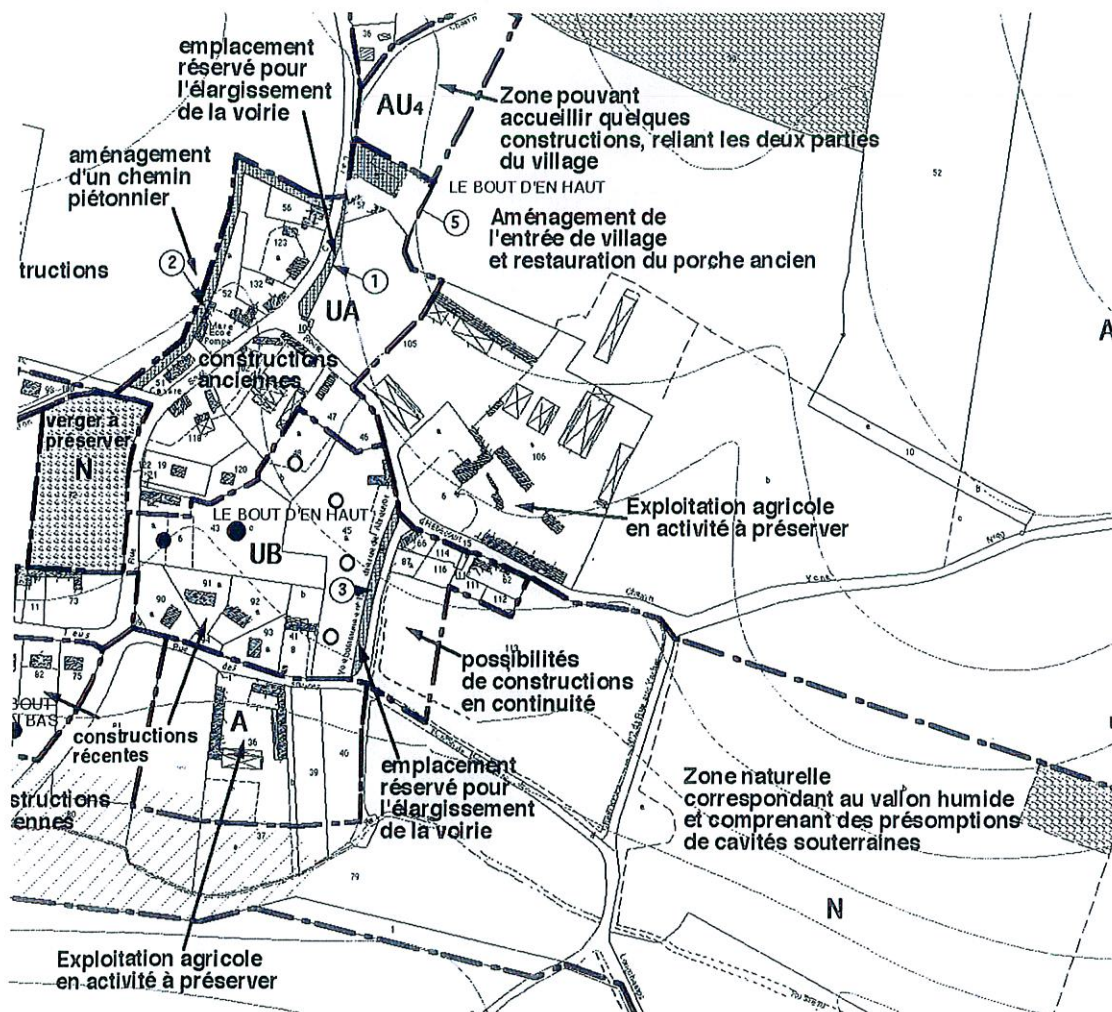


Cette zone comprend des constructions anciennes, classées en zone UA, et des constructions récentes, classée en zone UB. En prévision de la construction attendue de nouvelles habitations, les parcelles concernées ont été classées en zone UB.

La collectivité a souhaité autoriser l'urbanisation de secteurs situés dans le bourg, dans la continuité d'espaces déjà urbanisés.

Les parcelles supportant des bâtiments agricoles en activité ont été classées en zone A, alors qu'elles sont situées à proximité de la zone humide et dans le vallon naturel, afin de permettre les évolutions nécessaires au maintien de son activité.

#### Est du bourg de Sancourt :



L'est du bourg de Sancourt est caractérisé par la présence d'une zone humide au fond d'un vallon bien identifiable qu'il est souhaitable de protéger de toute construction. Ce secteur a donc été classé en zone naturelle non constructible.

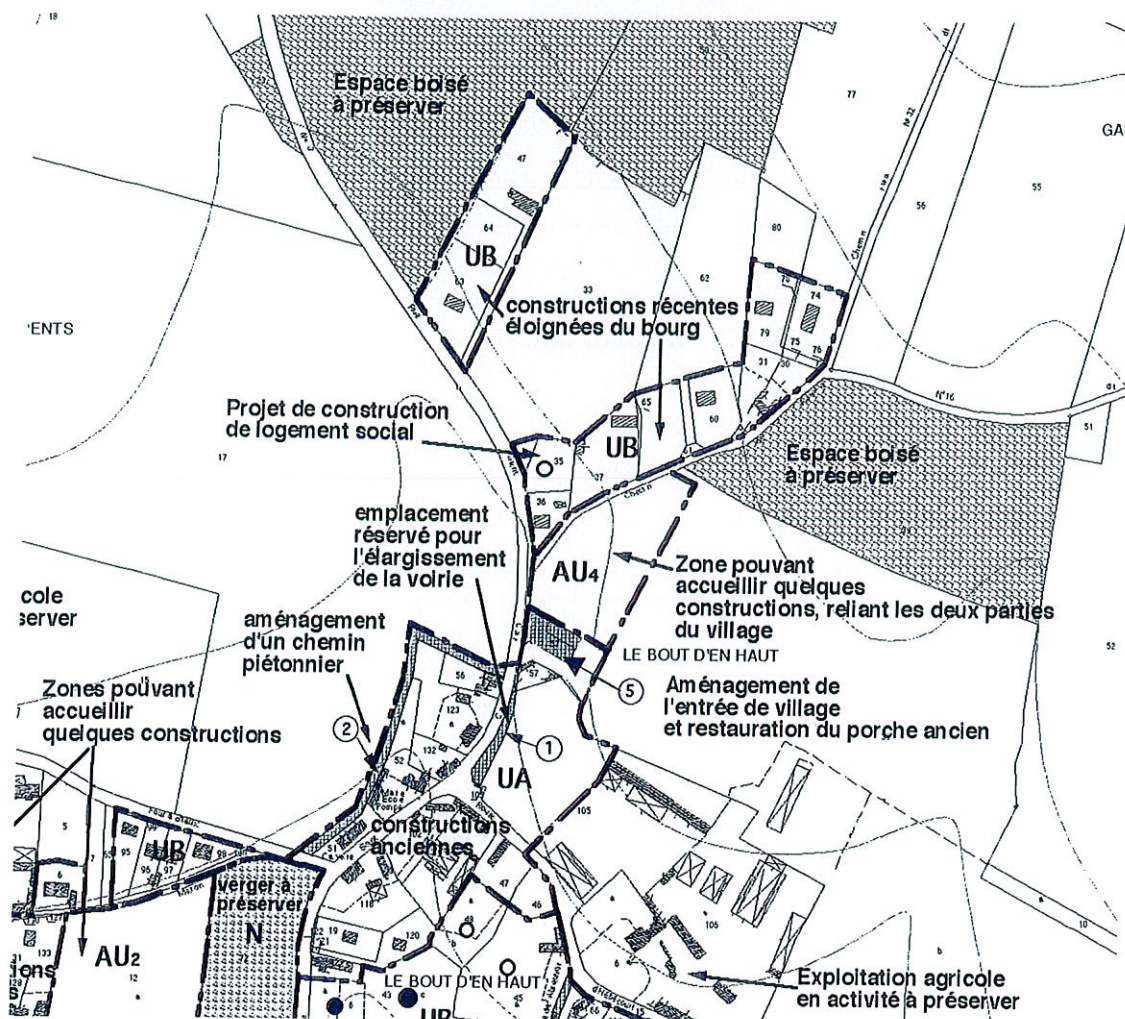
Un verger de qualité a également été repéré par une trame particulière et classé en élément à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend des constructions anciennes, classées en zone UA, et des constructions récentes, classée en zone UB. Les dents creuses existantes peuvent accueillir quelques constructions, elles sont intégrées à la zone UB. Le secteur situé à l'Est de la rue de l'Abreuvoir est également classé en zone UB de manière à urbaniser les deux côtés de la voirie dans un souci d'économie des réseaux. La rue n'étant pas assez large à l'heure actuelle, un emplacement réservé a été défini afin de l'élargir.

Les parcelles supportant des bâtiments agricoles en activité ont été classées en zone A, afin de permettre à l'exploitation les évolutions nécessaires au maintien de son activité.



### Entrée de bourg Nord de Sancourt :



Cette zone comprend des constructions anciennes, à proximité de l'église, classées en zone UA, et des constructions récentes en entrée de bourg, classée en zone UB. La collectivité ne souhaite pas urbaniser l'entrée de bourg, seules les parcelles bâties ont été classées en zone UB.

Une zone AU a été définie entre la zone UB située en entrée de bourg et la zone UA ancienne, afin de relier ces deux secteurs déjà urbanisés et contribuer à l'aménagement d'entrée de bourg.

Le CD n°3 traversant le bourg à cet endroit étant étroit, un emplacement réservé a été défini afin de l'élargir.

Un emplacement réservé a également été défini pour aménager une entrée de village au niveau de l'ancien porche, et contribuer à sa restauration et à sa préservation.

Enfin, un autre emplacement réservé a été défini le long de l'église et des parcelles bâties de la zone UA, afin d'y aménager un chemin piétonnier, la circulation du CD n°3 étant dangereuse pour les piétons dans la partie la plus étroite, et de surcroît en courbe.

Les parcelles supportant des bâtiments agricoles en activité ont été classées en zone A, afin de permettre à l'exploitation les évolutions nécessaires au maintien de son activité.

Ce secteur comprend également des espaces boisés à préserver. Ils sont définis en « espaces boisés classés ».



## 3. TABLEAUX DES SURFACES DÉFINIES :

| POPULATION<br>actuelle → à 15 ans | Évolution<br>annuelle | LOGEMENTS<br>actuel → à 15 ans | Évolution<br>annuelle |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 160 → 260 habitants<br>(+ 100)    | 4,1 %                 | 65 → 85 logements<br>(+ 33)    | 3,6 %                 |

| SURFACES<br>URBANISÉES <sup>1</sup> | SURFACES<br>À URBANISER                                  | Évolution <sup>2</sup> | Surfaces<br>Agricoles<br>Utiles <sup>3</sup> | Surfaces<br>boisées |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|---------------------|
| 13 ha                               | Zones AU : 2,3 ha<br>Dents creuses <sup>4</sup> : 2,2 ha | 17 %                   | 560 ha                                       | 38 ha               |

| SURFACES DÉFINIES DANS LE ZONAGE <sup>5</sup> |          |          |
|-----------------------------------------------|----------|----------|
| ZONE UA                                       | 5,85 ha  | 12,86 ha |
| ZONE UB                                       | 7,01 ha  |          |
| ZONE AU1                                      | 0,75 ha  | 2,37 ha  |
| ZONE AU2                                      | 0,99 ha  |          |
| ZONE AU3                                      | 0,62 ha  |          |
| ZONE N                                        | 112,6 ha |          |
| ZONE A                                        | 535,2 ha |          |
| Superficies des espaces boisés classés        | 39,4 ha  |          |
| SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE               | 663 ha   |          |

<sup>1</sup> Surfaces comprenant les parcelles bâties, en zone U, N et A<sup>2</sup> En tenant compte d'un taux de rétention foncière de 50 % sur les surfaces à urbaniser<sup>3</sup> Source : Chambre d'agriculture de l'Eure, enquête agricole 2006<sup>4</sup> Surfaces correspondant aux parcelles non bâties situées en zone U<sup>5</sup> Surfaces comprenant également les voiries



## 4. MOTIFS EXPLICATIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le zonage de la commune est établi en fonction d'une typologie prenant en compte les usages et l'environnement, au sens large, des espaces existants. Le règlement s'attache à définir les dispositions particulières applicables à ces espaces, en termes de forme, de volume, de gabarit, d'emprise, ou encore d'aspect, dans un souci de développement durable et de conservation de leurs caractéristiques. Chaque zone possède ses propres dispositions réglementaires.

### 1. Zone UA

#### Caractéristiques de la zone :

La zone UA comprend une grande majorité de constructions à caractère ancien, réparties dans plusieurs secteurs dans le bourg de Sancourt. Elle regroupe des constructions à usage d'habitations. Les constructions y forment un cadre caractéristique de centre ancien : elles sont implantées en limite de la voie, soit perpendiculairement ou alignées le long des voies. La plupart du temps, elles sont également situées en limite séparative du parcellaire. Leur hauteur moyenne dépasse rarement deux niveaux habitables. Les matériaux majoritairement utilisés sont l'appareillage de brique rouge, silex ou pierre. Les pignons, larges de 5 mètres maximum, sont essentés de bois ou d'ardoises, les protégeant de l'humidité.

La zone UA comporte des bâtiments remarquables, façades et murs recensés en annexe du règlement (document 2.OA3), protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme, pour leur qualité architecturale et patrimoniale. Les haies sont traditionnellement composées d'espèces végétales variées et sont de faible hauteur (1,5 m maximum).

Le règlement de la zone UA s'attache donc à préserver ces principales caractéristiques.

#### Justification des articles du règlement :

UA1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont proscrits les usages du sol qui ne sont pas compatibles avec l'habitation, ou qui risque de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. La collectivité ayant souhaité autoriser l'installation de petites activités compatibles avec l'habitat, elles sont autorisées dans la zone UA.

UA2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité. La modification des éléments protégés est soumise à autorisation, afin de permettre à la collectivité d'en contrôler le devenir. Certaines parties de la zone UA étant situées en zone inondable (vallon humide), l'article 2 comprend des dispositions réglementaires visant à limiter les risques liés aux aléas.

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

UA4 : L'article fait notamment référence au Schéma Directeur d'Assainissement applicable dans la commune. Des préconisations sur la gestion des eaux pluviales in situ sont données afin de limiter les risques d'inondation et de pollution. Notamment, sur la forme des ouvrages, les bassins de rétention enclos sont interdits pour éviter qu'ils ne soient pas entretenus.



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

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

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

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

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

UA10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits dans les espaces urbanisés centraux. Celles des équipements et constructions à usage d'activité peuvent être légèrement supérieures, pour permettre leur fonctionnement et développement. En revanche, les constructions de faible superficie seront d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

UA11 :

- Intégration dans le site :

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

- Aspect extérieur :

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



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

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

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

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

UA14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

## **2. Zone UB**

### **Caractéristiques de la zone :**

La zone UB comprend les constructions à caractère récent de la commune, situées dans différents secteurs du bourg. Certaines parcelles classées en zone UB ne sont pas encore bâties et sont réservées pour l'urbanisation à court terme.

La majorité des constructions y sont plutôt implantées en recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Les façades des constructions sont généralement orientées parallèlement aux voies.

Les bâtiments sont d'une hauteur correspondant à environ deux niveaux habitables (souvent un rez-de-chaussée et des combles habitables).

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

### **Justification des articles du règlement :**

UB1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont proscrits les usages du sol qui risquent de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. La collectivité ayant souhaité autoriser l'installation de petites activités compatibles avec l'habitat, elles sont autorisées dans la zone UB.

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



inondable (vallon humide), l'article 2 comprend des dispositions réglementaires visant à limiter les risques liés aux aléas.

- UB3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.
- UB4 : L'article fait notamment référence au Schéma Directeur d'Assainissement applicable dans la commune. Des préconisations sur la gestion des eaux pluviales in situ sont données afin de limiter les risques d'inondation et de pollution. Notamment, sur la forme des ouvrages, les bassin de rétention enclos sont interdits pour éviter qu'ils ne soient pas entretenus.
- UB5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.
- UB6 : Les constructions sont implantées en limite ou en recul par rapport à la voie de desserte, selon les cas. La zone UB comporte en grande majorité des constructions situées en recul par rapport à la voie de desserte. Les constructions nouvelles pourront donc répondre à cette caractéristique, mais aussi être implantées en limite pour conforter le caractère vernaculaire du village. Cependant, une distance minimale de 8 mètres, comptée à partir de l'assiette opposée de la voie, est exigée pour toute nouvelle construction. Cette règle vise à assurer le bon déroulement des différents services et la sécurité routière. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques.
- UB7 : Les implantations des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives sont souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, un recul minimal fonction de la hauteur de la construction est imposé, de manière à préserver l'éclaircissement des propriétés voisines.
- UB8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.
- UB9 : Dans un souci de préservation du caractère rural du village tout en permettant une constructibilité cohérente avec l'existant, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface résiduelle non bâtie de la propriété.
- UB10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits. Celles des équipements et constructions à usage d'activité peuvent être légèrement supérieures, pour permettre leur fonctionnement et développement. En revanche, les constructions de faible superficie seront également d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.
- UB11 :
- Intégration dans le site :
- Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. Les constructions de la zone UB comprennent



quelques sous-sols. Ils sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès respecte la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

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

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En zone inondable, elle doivent permettre le libre écoulement des eaux. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du village.

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

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

UB14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

### 3. Zone AU

#### Caractéristiques de la zone :

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

#### Justification des articles du règlement :

AU1 : La zone AU étant inconstructible tant que le PLU n'a pas été modifié, toute construction ou installation y est interdite, exceptées celles mentionnées dans l'article 2.

AU2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage. L'article rappelle que l'urbanisation de la zone AU est conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

AU3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de



fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

AU4 : L'article fait notamment référence au Schéma Directeur d'Assainissement applicable dans la commune. Des préconisations sur la gestion des eaux pluviales in situ sont données afin de limiter les risques d'inondation et de pollution. Notamment, sur la forme des ouvrages, les bassins de rétention enclos sont interdits pour éviter qu'ils ne soient pas entretenus.

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

AU6 : Cet article reste souple en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques concernant les constructions autorisées dans la zone.

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

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

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

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

AU11 :

- Intégration dans le site :

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

- Aspect extérieur :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les zones AU correspondant aujourd'hui à des terres agricoles, les seules clôtures autorisées doivent être végétales afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage.

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

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

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



## 4. Zone A

### Caractéristiques de la zone :

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

### Justification des articles du règlement :

- A1 : La zone A étant une zone à vocation agricole, toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole y est interdite.
- A2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; la transformation ou la restauration de constructions existantes sous réserve que l'usage soit conservé ou qu'il soit changé en habitation nécessaire à une exploitation agricole ; les extensions d'habitations existantes, afin de leur permettre d'évoluer. Certaines parties de la zone A étant concernées par des risques d'inondation (vallon humide), l'article définit des dispositions réglementaires pour toute construction dans ces secteurs.
- A3 : Pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus d'une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. D'autres dispositions de cet article visent à sécuriser en termes de visibilité les accès aux corps de ferme. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.
- A4 : L'article fait notamment référence au Schéma Directeur d'Assainissement applicable dans la commune. Des préconisations sur la gestion des eaux pluviales in situ sont données afin de limiter les risques d'inondation et de pollution. Notamment, sur la forme des ouvrages, les bassins de rétention enclos sont interdits pour éviter qu'ils ne soient pas entretenus.
- A5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.
- A6 : Les constructions autorisées devront présenter des reculs plus ou moins importants par rapport aux axes des voies selon leur catégorie, pour des raisons de sécurité et de visibilité par rapport à une exploitation agricole.
- A7 : Afin de ne pas gêner l'activité agricole, les distances d'implantation des constructions agricoles sont laissées libres par rapport aux limites séparatives.
- A8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.
- A9 : Seules les constructions à usage d'habitation doivent présenter un pourcentage limité d'emprise au sol. L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole n'est pas réglementée de manière à ne pas gêner leur implantation, la zone ayant une vocation agricole.
- A10 : Pour les mêmes raisons que dans l'article 9, la zone A ayant une vocation agricole, seules les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont réglementées.



A11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant.

L'article précise que les caves et sous-sols sont autorisés excepté en zone inondable.

- Aspect extérieur :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne sont pas réglementées pour les activités agricoles. En revanche, en zone inondable, elles doivent permettre le libre écoulement des eaux. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver le caractère rural de la commune.

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

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

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

## 5. Zone N

### Caractéristiques de la zone :

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

### Justification des articles du règlement :

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

N2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; la transformation ou la restauration de constructions existantes sous réserve que l'usage soit conservé ou qu'il soit changé en habitation, ceci afin d'éviter l'implantation d'activités en zone naturelle ; les extensions d'habitations existantes, afin de leur permettre d'évoluer.

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

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



- N4 : L'article fait notamment référence au Schéma Directeur d'Assainissement applicable dans la commune. Des préconisations sur la gestion des eaux pluviales in situ sont données afin de limiter les risques d'inondation et de pollution. Notamment, sur la forme des ouvrages, les bassins de rétention enclos sont interdits pour éviter qu'ils ne soient pas entretenus.
- N5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.
- N6 : La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant de nombreux espaces de grande qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation. La zone N comportant quelques habitations, les implantations de leurs extensions sont plus souples afin de respecter les rythmes du bâti.
- N7 : La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant de nombreux espaces de grande qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation. La zone N comportant quelques habitations, les implantations de leurs extensions sont plus souples afin de respecter les rythmes du bâti.
- N8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.
- N9 : Les constructions n'étant pas autorisées en zone N, aucune emprise au sol maximal n'a été définie.
- N10 : Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, seules des hauteurs maximales ont été définies pour les extensions des constructions existantes et les annexes, de manière à garantir la préservation du site naturel.
- N11 :
- Intégration dans le site :

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

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En zone inondable, elle doivent permettre le libre écoulement des eaux. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural de la commune.
- N12 : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.
- N13 : La zone N comportant des espaces boisés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.
- N14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.



## 5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'évaluation des impacts du projet de PLU sur l'environnement est présentée selon trois axes : les orientations de développement contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ses traductions dans le zonage, et ses traductions en termes réglementaires.

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

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

### 1. INCIDENCES DES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Sancourt se caractérise par des espaces urbanisés anciens et récents plutôt concentrés dans un bourg situé au cœur de son territoire, au milieu d'un plateau agricole. Son territoire est orienté vers l'économie agricole et présente de nombreuses terres cultivées. Le bourg est situé au bord d'un vallon humide (au Sud, talweg de la Vallée Gautier) présentant des risques d'inondation. Il est également traversé par des routes plutôt passantes (trafic de transit).

La collectivité souhaite préserver le paysage et l'environnement de son territoire. Ses espaces urbanisés sont entrecoupés de dents creuses et de prairies ou de vergers qu'il est possible d'urbaniser dans la mesure où ils sont plutôt situés dans la continuité des espaces urbanisés.

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

#### ➤ *Développement de l'urbanisation :*

Cet objectif se traduit par l'occupation des dents creuses situées dans le bourg et par quelques extensions des espaces urbanisés, à distance toutefois des présomptions de cavités souterraines et des zones humides du vallon. Cela a des incidences légères sur l'environnement du territoire communal puisque ces surfaces sont délimitées au détriment d'espaces voués à l'économie agricole, et pour certaines au détriment de prairies et de vergers constitutifs du paysage.

Cependant, dans le cadre des orientations de la loi SRU, cette extension a été définie dans la continuité immédiate des espaces déjà urbanisés du bourg, de manière à minimiser les impacts sur l'économie agricole des exploitations concernées par ce nouveau zonage. D'autre part, dans le cadre d'un développement pensé à l'échelle de la vallée de la Lévrière, il est apparu que la commune de Sancourt, située sur les plateaux, était plus propice à l'accueil de nouvelles habitations en raison de son accessibilité routière et de ses potentialités foncières (dents creuses).

#### ➤ *Développement économique :*

Le maintien de l'activité agricole, par la conservation de la majorité des terres agricoles, le respect des périmètres de protection institués autour des corps de ferme en activité et la limitation de l'urbanisation nouvelle aux terres situées dans la continuité des espaces urbanisés, contribue à la préservation des caractéristiques rurales de la commune et au maintien d'activités économiques traditionnelles sur le territoire communal. Cependant, l'activité agricole intensive sur les terres peut générer des atteintes à l'environnement : épandages, apport trop important d'engrais, appauvrissement des sols et des abords des parcelles cultivées, limitation de la faune et de la flore par le manque de diversité des cultures.

#### ➤ *Gestion de la sécurité routière :*

Dans le cadre de cet objectif, la collectivité a prévu un élargissement de plusieurs voiries passantes traversant le bourg. D'autre part, l'accueil de nouvelles habitations dans les différentes zones prévues risque d'engendrer de nouvelles créations de voies de desserte. Ces aménagements auront un impact sur l'environnement du fait de l'augmentation des surfaces imperméabilisées nécessaires à la création ou à l'élargissement de voiries.



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

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

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

- classement des espaces boisés du territoire communal en espaces boisés classés, se voyant appliquer l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- classement des espaces agricoles en zone A, la collectivité ayant souhaité maintenir l'activité agricole,
- classement en zone N des parcelles situées dans le vallon humide traversant d'Ouest en Est le territoire communal (vallée Gauthier), et des zones inondées par ruissellement
- classement en zone N des secteurs concernés par de nombreuses présomptions de cavités souterraines étendues. Cela permet de protéger ces zones de toute construction),
- identification des parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses et dans le prolongement des espaces urbanisés existants,
- limitation de l'urbanisation au regard des besoins et des problématiques de desserte actuelles,
- recensement des murs de clôtures et façades en appareillage de pierres locales ou de briques du pays, constitutives du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement des haies paysagères et alignements végétaux, constitutives du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement des vergers, constitutifs du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article alinéa 7° du code de l'urbanisme,

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

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



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

### **3. PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL :**

Le territoire de Sancourt présente des haies, des vergers, des sentiers, des murs de clôture et des façades en appareillage de pierres locales de belle facture, des édifices remarquables et un petit patrimoine rural de qualité.

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

En classant en zone N l'ensemble du vallon humide traversant d'Ouest en Est la commune (vallée Gauthier), la collectivité a choisi de protéger un maximum l'équilibre environnemental de son territoire.