

Commune de
Ville-sur-le-Neubourg
Carte Communale
Dossier d'Approbation



Rapport de présentation

PRÉFECTURE DE L'EURE

- 3 AVR. 2017

ARRIVÉE

Vu pour être annexé à la délibération du 16/03/2017
approuvant les dispositions de la Carte Communale.
Fait à Ville-sur-le-Neubourg,
Le Maire,

LE MAIRE

M. GERARD PLESSIS

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet,

17 AOÛT 2017



Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.auddice.com

Groupe
auddicé



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS.....	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	5
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	7
1.1. Organisation administrative.....	7
1.2. Organisation géographique	7
1.3. Une intercommunalité en place	9
1.4. Les documents cadres	10
1.5. Les consultations obligatoires.....	20
1.6. Une réflexion sur la planification urbaine déjà entamée	22
2. LES MILIEUX PHYSIQUE, NATUREL ET LE PAYSAGE.....	26
2.1. Un milieu physique dominé par la présence du plateau agricole	26
2.2. Des risques naturels et technologiques à prendre en compte	31
2.3. Un patrimoine naturel riche	36
2.4. Un paysage oscillant entre perceptions ouvertes et ambiances intimistes.....	43
3. FORME URBAINE ET PATRIMOINE.....	50
3.1. La typologie urbaine et l'architecture en partie induite par une occupation agricole ancienne	50
3.2. Un patrimoine historique bien ancré dans le territoire	53
4. L'OCCUPATION FONCIERE ET LES POSSIBILITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN	57
4.1. Une occupation foncière schématique.....	57
4.2. Analyse de la consommation foncière	58
4.3. Des possibilités pour limiter l'étalement urbain	59
5. LA POPULATION ET L'HABITAT	69
5.1. Un territoire bénéficiant d'une dynamique démographique	69
5.2. Un parc de logement en cohérence avec les besoins	73
6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI.....	76
6.1. Une activité agricole prédominante.....	76

6.2. Peu d'emplois offerts sur la commune.....	80
6.3. Une vie locale, source de dynamisme.....	84
7. LES VOIES DE COMMUNICATION, LES RESEAUX ET LES DECHETS.....	87
7.1. Des voies de communication et des transports permettant une certaine mobilité sans contraintes.....	87
7.2. Des réseaux nouvellement réalisés	89
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	91
 DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS	 92
1. LES ENJEUX ET CONTRAINTES	93
2. LES VOLONTES DES ELUS	94
3. LES CHOIX D'AMENAGEMENT	95
3.1. Les objectifs de la Carte Communale.....	95
3.2. La traduction spatiale	96
3.3. Du projet ancien au projet actuel : comparaison des Cartes Communales...	102
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS	103
4.1. Un développement en cohérence avec l'existant.....	103
4.2. Un développement tenant compte de l'activité agricole et des espaces naturels	106
4.3. Un développement respectueux des documents cadres	107
4.4. Synthèse.....	108
 TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	 110
1. INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT	111
1.1. Analyse des impacts sur l'environnement.....	111
2. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT..	113
2.1. Mesures générales	113
2.2. Mesures de protection du patrimoine végétal par la Loi Paysage.....	114
3. SYNTHESE	115
3.1. Le zonage.....	115
3.2. Les réponses de la Carte Communale	115

PRÉFECTURE DE L'EURE

- 3 AVR. 2017

ARRIVÉE

AVANT-PROPOS

La commune de Villez-sur-le-Neubourg possédait une carte communale approuvée le 7 avril 2006.

Afin de revisiter le projet communal et de répondre aux nouvelles demandes réceptionnées en mairie, le Conseil Municipal a décidé de réviser sa Carte Communale.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a substitué la Carte Communale aux Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme, MARNU (article L. 111-1-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles » (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Elles peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée (article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale n'est pas « enfermée » dans un délai de validité. Elle perdure jusqu'à sa révision ou son abrogation.

Par ailleurs, depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une Carte Communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (Art L. 211-1 du Code de l'Urbanisme) :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

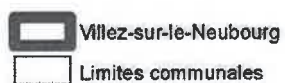
La Carte Communale comprend (article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

Communes de VILLEZ-SUR-LE-NEUBOURG

Localisation



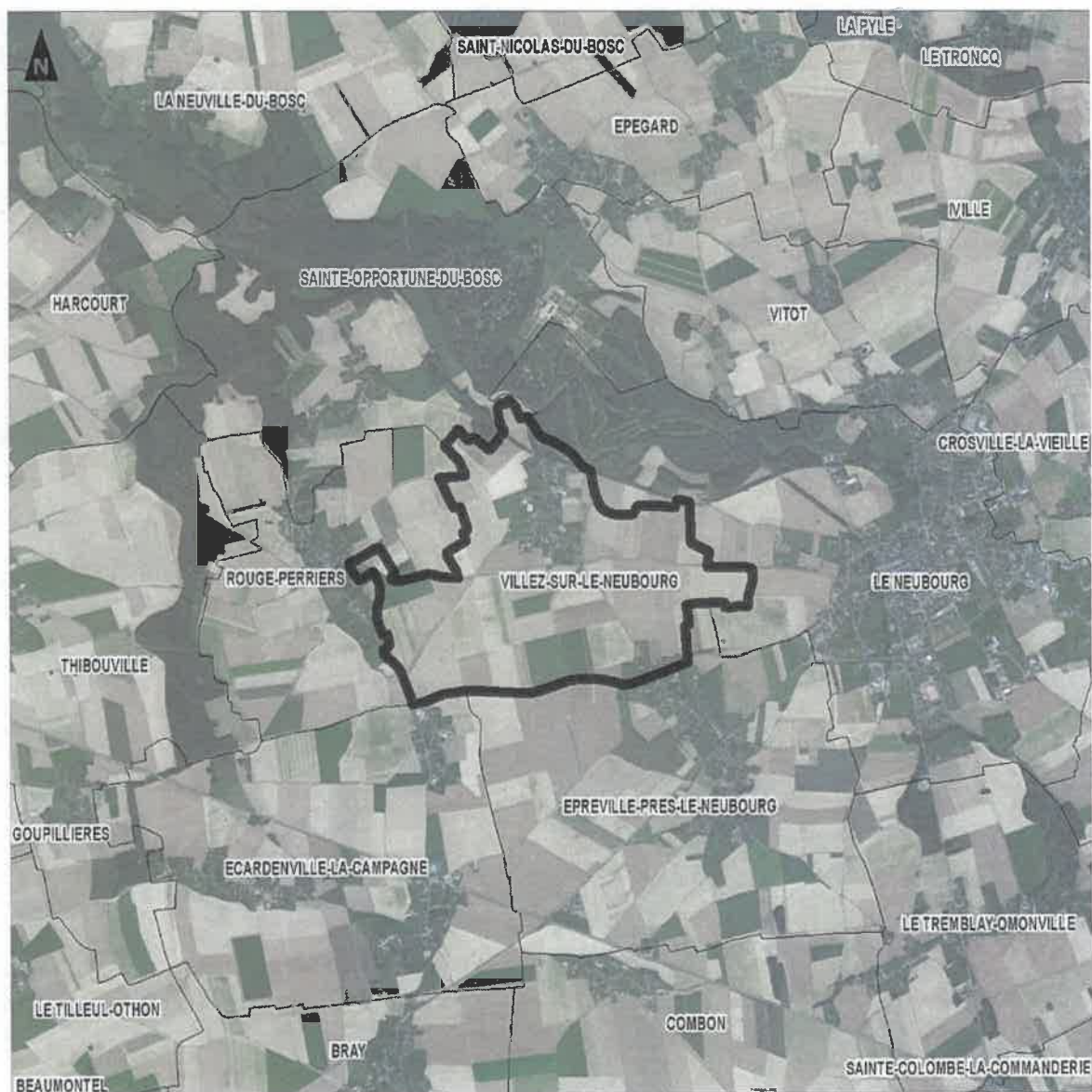
0 0.5 1 1.5 2 Kilomètres

1:50 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Sources : BD Carthage, INPN, MNTN



1. Carte d'identité communale

1.1. Organisation administrative

Ville-sur-le-Neubourg est une commune rurale d'une superficie de **482 hectares**, localisée en région Haute-Normandie, dans la partie **Centre-Ouest du département de l'Eure**. Elle comptait **283 habitants en 2011** (source : INSEE – population légale de 2011).



La commune appartient à l'**arrondissement d'Evreux**, ville et préfecture du département située à 28 kilomètres au Sud-Est et au **canton du Neubourg**, commune localisée à 4 kilomètres à l'Est. Elle est située dans le bassin de vie du Neubourg et répond administrativement à la Communauté de Communes du pays du Neubourg.

1.2. Organisation géographique

La commune de Ville-sur-le-Neubourg est constituée :

- d'un **bourg** situé dans la partie Nord du finage, en limite avec le domaine du golf de Champ Bataille,
- de deux **hameaux limitrophes des communes voisines : Rouge-Perriers à l'Ouest et Ville au Sud**. Ces deux hameaux ont pour particularité d'être scindés en deux et localisés ainsi à la fois sur la commune de Ville-sur-le-Neubourg et celles de Rouge-Perriers et d'Epreville-près-le-Neubourg. Le hameau de Rouge-Perriers n'est constitué que de quelques habitations et d'un corps de ferme. Le sentiment d'appartenance à la commune de Ville-sur-le-Neubourg y est faible au vu des pratiques des habitants. Le hameau de Ville compte une quinzaine d'habitations et une activité de transport.

Le finage est limitrophe des communes de Rouge-Perriers, de Sainte-Opportune-du-Bosc, de Vitot, du Neubourg, d'Epreville-près-le-Neubourg et d'Ecandeville-la-Campagne.

Le territoire est traversé par la RD 137 reliant Brionne au Neubourg. Il se caractérise par la présence de limites naturelles et humaines à chacune de ses extrémités. Ainsi au Nord se trouve le domaine arboré du château de Champ bataille ainsi que l'ancienne voie ferrée Evreux-Honfleur, aujourd'hui devenue voie vert. Au Sud se trouve la RD 24 reliant notamment Serquigny au Neubourg.



1.3. Une intercommunalité en place

La commune adhère depuis le 1er janvier 2000 à la **Communauté de Communes du Pays du Neubourg**.

Elle regroupe 34 communes :

Bacquepuis, Bérengeville-la-Campagne, Bernienville, Brosville, Canappeville, Cesseville, Crestot, Criquebeuf-la-Campagne, Crosville-la-Vieille, Daubeuf-la-Campagne, Ecauville, Ecquetot, Emanville, Epégar, Epreville-près-le-Neubourg, Feugueroles, Graveron, Sémerville, Hectomare, Hondouville, Houetteville, Iville, Marbeuf, Le Neubourg, Quittebeuf, Saint-Aubin-d'Ecrosville, Sainte-

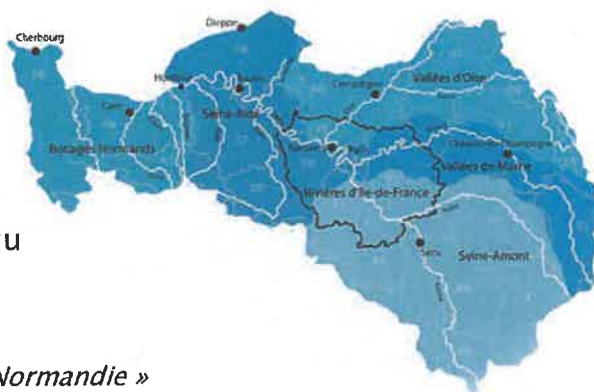
Colombe-la-Commanderie, Le Tilleul-Lambert, Tournedos-Bois-Hubert, Le Tremblay-Omonville, Le Troncq, Venon, Villettes, Villez-sur-le-Neubourg, Vitot, soit un peu plus de 17 000 habitants (17 428 au recensement de 2011, source : INSEE).



1.4. Les documents cadres

1.4.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le territoire fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009.



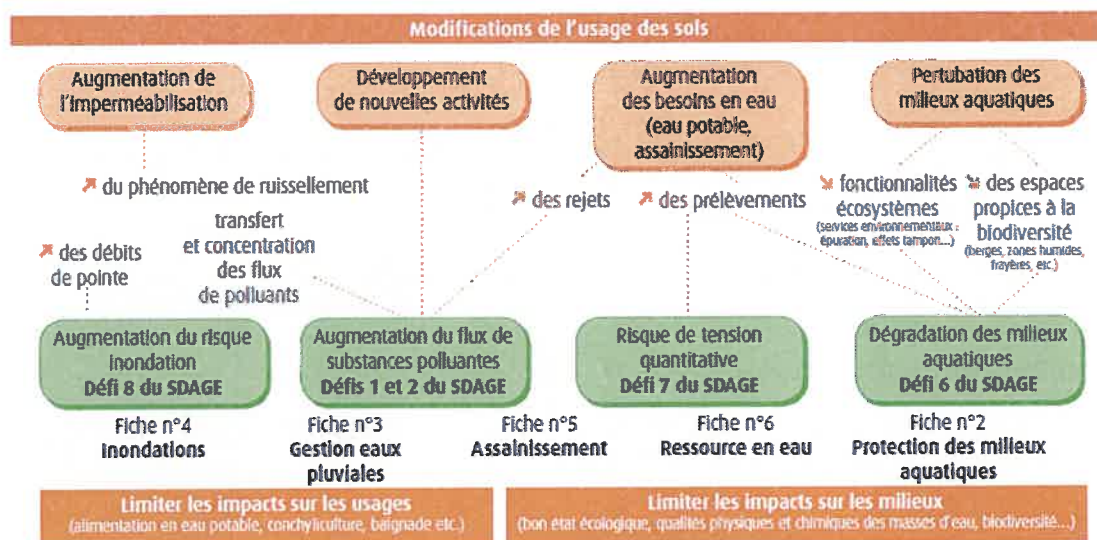
Bassin hydrographique « Seine Normandie »

Le SDAGE 2010–2015 définit 10 grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- La prise en compte du changement climatique,
- L'intégration du littoral,
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour six ans, «les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux» à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands¹.

¹ Source : www.eau-seine-normandie.fr



Extrait du guide pour la prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme

Le SDAGE 2016–2021 prévoit la poursuite des actions entreprises avec le SDAGE 2010–2015 autour des thématiques suivantes :

- Enjeu transversal 1 : La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE
- Enjeu transversal 2 : Des « zones protégées » pour des usages sanitaires sensibles
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

La stratégie de réduction des conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie du bassin Seine-Normandie est déclinée au sein du Plan de Gestion des Risques d'Inondation. Approuvé en décembre 2015, ce document a fixé 4 grands objectifs donnant un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la

réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire les couts des dommages,
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Il est à noter que dans ce document, le territoire n'est pas considéré comme un Territoire à risque important d'inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.²

Selon l'article R. 122-1 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE.

²Source : www.eau-seine-normandie.fr

1.4.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Il se compose de deux parties essentielles : le plan d'aménagement et de gestion durable et le règlement, ainsi que de documents cartographiques. Le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau. En l'absence de SCOT approuvé, les cartes communales doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

La commune est concernée par le SAGE de la Risle en cours d'élaboration depuis 2003.

1.4.3. Le schéma régional climat air énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Haute-Normandie a été élaboré en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de définir une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie.

Le schéma est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables (notamment au travers du Schéma Régional Éolien).

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. A court terme, les priorités du SRCAE doivent intégrer les objectifs européens du paquet énergie-climat, dits «3x20», qui visent : • une réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle en 2020, • une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005, • une production d'énergie renouvelable équivalente à 23 % de la consommation finale en 2020. Les efforts effectués d'ici 2020 devront être bien évidemment poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de

diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est le « Facteur 4 ».

Le SRCAE de Haute Normandie a été approuvé le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables,
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique,
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants,
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités,
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités,
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale,
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique,
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés,
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique,
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

1.4.4. Le Schéma Régional de Continuités écologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Continuités écologiques a été arrêté le 21 novembre 2013 par un arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE a été soumis à consultation des collectivités et se trouve aujourd'hui approuvé.

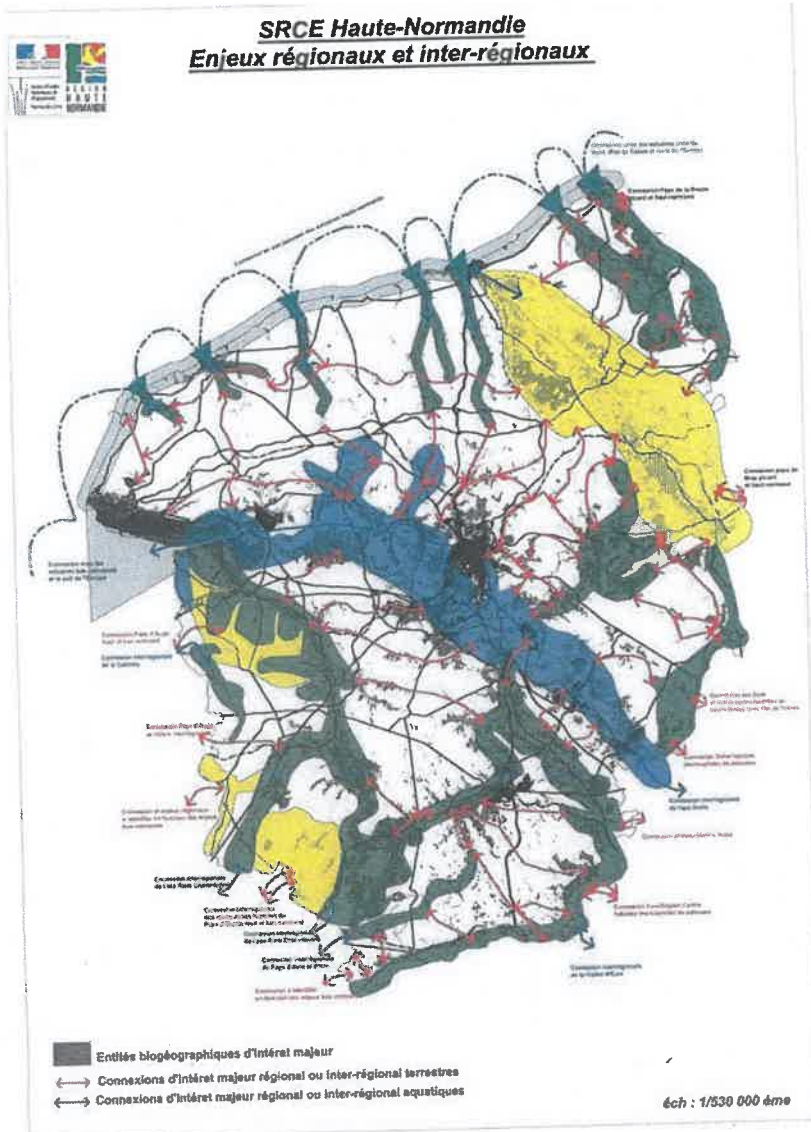
Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité.

Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

A l'échelle de l'intercommunalité, la vallée du Bec est principalement identifiée

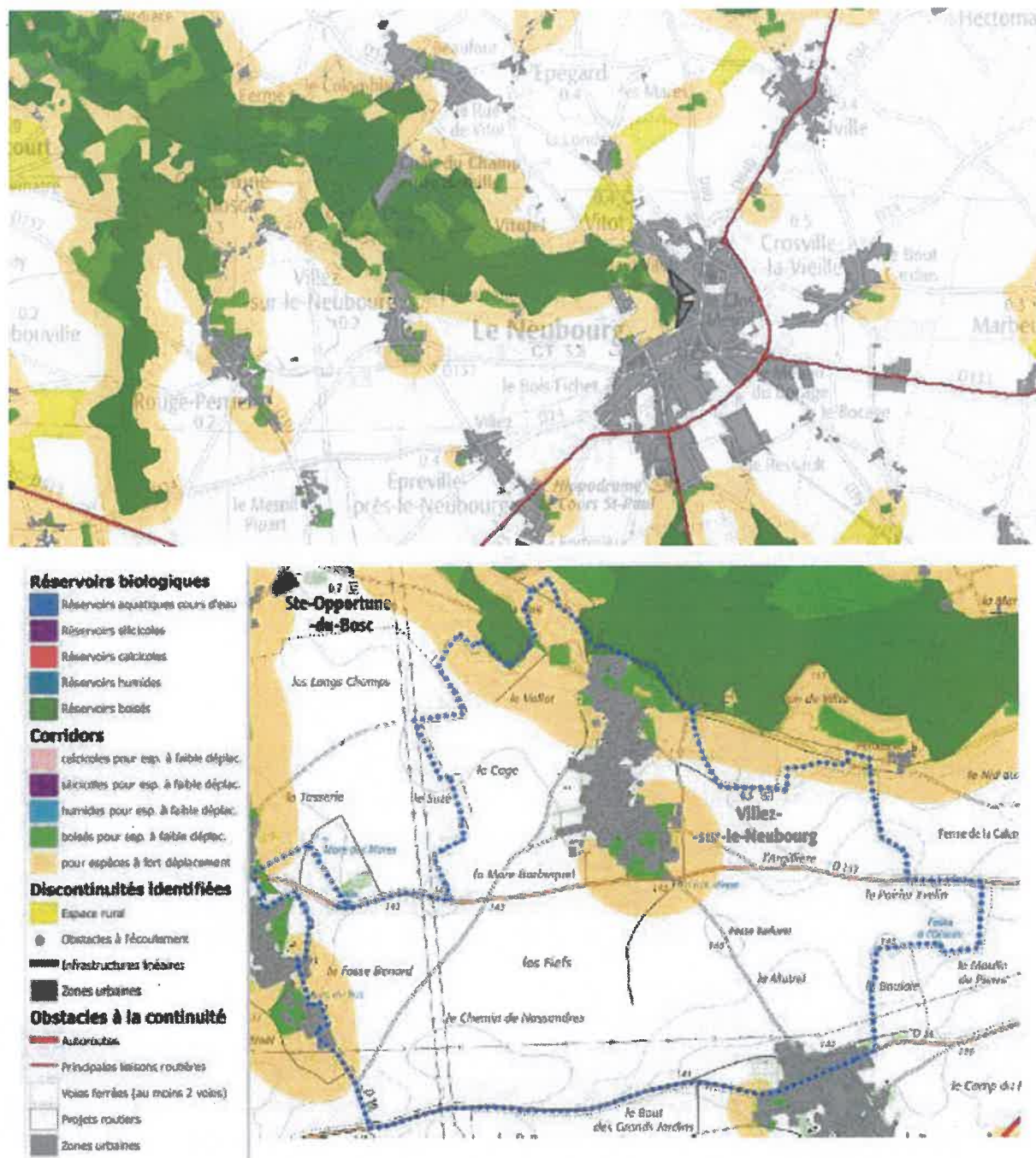


comme réservoir de biodiversité.

A l'échelle de la commune, sont notamment recensés :

- Un réservoir boisé au nord de la commune,
- des corridors boisés à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...),
- des corridors fort déplacement (mammifères).

La carte Communale devra être compatible avec ces orientations.



Extrait du SRCE sur le plateau du Neubourg et à échelle communale

1.4.5. Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation

1.4.6. Le Document de gestion des espaces agricoles et forestiers de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois

Ces deux documents, dont le premier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et le second a été initié par la Chambre d'Agriculture de l'Eure en 2011, font état des prescriptions suivantes :

- Réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- Réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- Orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,

- Favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

La Charte pour une gestion économe de l'espace eurois a définis 5 axes stratégiques :

- Encourager une politique de planification et d'urbanisme,
 - Développer le prospective au niveau intercommunal, généraliser les documents d'urbanisme.
- Intégrer les réflexions dans les documents d'urbanisme,
 - Réaliser un diagnostic agricole préalable dans le cadre du document 'urbanisme, mesurer l'impact des projets sur l'agriculture et limiter les préjudices.
- Eviter le mitage de l'espace rural,
 - Appliquer strictement la règle de constructibilité limitée, apporter une vigilance accrue quant aux possibilités de constructions en zone agricole.
- Lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace,
 - Réduire le nombre d'espaces consommés et développer de nouvelles formes d'urbanisation.
 - Améliorer la communication entre agriculteurs et nouveaux habitants.
- Optimiser les interactions foncier/environnement.
 - Protéger les espaces vitaux pour l'activité agricole.
 - Préserver les zones agricoles de haute valeur environnementale en lien avec la trame verte et bleue.

Charte pour une gestion économe de l'espace eurois



La carte Communale devra être compatible avec les orientations définies dans ces documents, notamment en matière de protection des espaces agricoles et naturels.

1.4.7. Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Villez-sur-le-Neubourg est inscrite dans le territoire du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Neubourg, en cours d'élaboration.**

Le **SCOT** est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple.

Le périmètre du SCOT a été approuvé le 21 janvier 2004. Ce périmètre englobe les 34 communes de la Communauté de Communes.

Le SCOT est en cours d'élaboration (le diagnostic a été réalisé, une première concertation auprès des habitants a été menée). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est en cours d'élaboration.

Le SCOT a vocation à répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- Le positionnement du territoire vis-à-vis des agglomérations voisines (Evreux, Louviers, Rouen-Elbeuf),
- La protection de l'environnement,
- L'accueil de nouveaux habitants,
- Le développement du territoire.

La carte Communale devra être compatible avec les orientations définies dans le cadre du SCOT.

Il est à noter que les documents de travail relatifs aux réflexions sur la trame verte et bleue intercommunautaire ont identifiés deux corridors écologiques: un axe Est/Ouest depuis la vallée de l'Iton vers la vallée du Bec et un axe Nord-Sud depuis Emanville vers la vallée du Bec. Toutefois ce dernier corridor ne se trouve pas continu sur le territoire de Villez (absence de continuité sur le plateau agricole).

A l'échelle de la commune de Villez, le SCOT identifie une continuité écologique sur la partie Ouest du bourg (massif boisés, prairies, haies...).

1.5. Les consultations obligatoires

1.5.1. La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

D'après l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : « Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cette commission (...) peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. **Elle émet notamment, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.**

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a renforcé le rôle de cette commission et l'a renommé commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'article L123-6 du Code de l'Urbanisme précise quant à lui que : « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située **en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé** et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. **Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre ».**

La commune de Villez-sur-le-Neubourg est intégrée dans le périmètre du SCOT du Pays du Neubourg. Toutefois, le SCOT ne se trouve pas approuvé. Si la carte communale a pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles, il devra être soumis à l'avis de la CDPENAF, dès que le projet de zonage aura été défini. En effet, en raison des enjeux liés à l'étalement urbain et à la nécessaire prise de conscience des incidences de l'urbanisme sur la consommation du foncier agricole, la commission peut s'autosaisir. L'avis devra alors être joint au dossier d'enquête publique.

1.5.2. La Chambre d'Agriculture de l'Eure

Le projet de carte communale doit être soumis à la consultation de la chambre d'agriculture, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable.

1.5.3. L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme

Les articles L 122-2 et L 122-2-1 soumettent la réalisation des zones à urbaniser des communes dont tout ou partie du territoire est situé à moins de 15 km de la partie agglomérée des unités urbaines de 15 000 habitants ou plus et du littoral, à l'accord du Préfet tant que l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale n'a pas été lancée.

La commune de Villez sur le Neubourg est située à moins de 15 km de la partie agglomérée de l'unité urbaine d'Evreux qui compte 60108 habitants (recensement général de la population de 2011). Elle fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale de la communauté de communes du plateau du Neubourg.

L'extension de la zone constructible sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, nécessitera l'accord de l'établissement public chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.6. Une réflexion sur la planification urbaine déjà entamée

La commune de Villez-sur-le-Neubourg possède une Carte Communale approuvée par le préfet le 7 avril 2006. Les objectifs principaux recherchés par la commission municipale lors de cette élaboration furent de :

- **Penser les perspectives démographiques**
 - Hypothèse de développement retenue correspondant à 3 constructions par an pendant 10 ans, soit une augmentation de 100 habitants en 10 ans.
 - Pour répondre à cet objectif, **une superficie d'environ 6 ha a été ouverte à l'urbanisation**, ce qui correspond à un potentiel d'une cinquantaine de logements (souhait de superficie moyenne de 1000 à 1500m²).
- **Penser les perspectives économiques**
 - La commune n'a pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation de commerces.

Les **principes généraux** suivants ont été retenus pour l'élaboration de la Carte Communale :

- **Protéger l'identité de la commune et son cadre rural**
 - Préserver le caractère de l'urbanisation groupée des deux pôles bâtis principaux du Village et du hameau de Villez
 - Privilégier le développement autour des centralités repérées
 - Donner priorité à la densification de l'espace bâti
 - Prendre en compte les limites traditionnelles à l'urbanisation
 - Préserver la qualité des entrées du Village du hameau de Villez
 - Protéger l'activité agricole et les corps de ferme pérennes
- **Structurer et permettre le développement de la construction sans risque de générer d'investissements communaux démesurés en termes d'aménagement et d'équipements**
- **Prendre en compte les risques naturels et contraintes d'aménagement**
- **Prendre en compte les sites d'intérêt archéologiques ou patrimonial**
- **Prendre en compte la sécurité et limiter les nouveaux accès directs sur les RD**

- Préserver le **paysage traditionnel**, en luttant contre le mitage et l'urbanisation diffuse.

La Carte Communale présente donc des **zones constructibles (ZC) centrées sur les parties urbanisées de la commune et extrait les zones naturelles et agricoles (ZNC)**. Les secteurs forestiers, de productivité agricole et les corps de ferme ont ainsi été classés en zone non constructible pour de l'habitat.

Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies :

- Au niveau du bourg,
 - Au Nord de la voie verte
 - En arrière des parties urbanisées le long du chemin de la cage au Vallet
 - Dans la partie centre-Est du bourg, entre deux exploitations agricoles, en, arrière des parties urbanisées vers la rue des Carrières
 - Au Sud du Village, à l'intersection de la rue du Puits et de la rue Bigard
 - Au Sud-Ouest du Village, en arrière de la rue du Puits
- Au niveau du hameau de Villez, la zone constructible englobait le tissu urbanisé existant en offrant quelques comblements de dents creuses.

Au niveau du hameau de Rouge-Perriers, aucune zone constructible n'était présente.

Aujourd'hui, une partie de ces zones d'extension a été construite, notamment sur le bourg. Ainsi, **une quinzaine de constructions a été édifiée sous forme de constructions individuelles, particulièrement sur le bourg** (*symbolisées en rose sur la carte ci-après, voir également ci-après analyse et bilan de la précédente carte communale*).

La Carte Communale présente aujourd'hui encore de nombreux secteurs constructibles (*voir chapitre ci-après*). La commune ne souhaite pas refondre son projet mais l'adapter à certaines réalités.





Carte schématique des réalisations

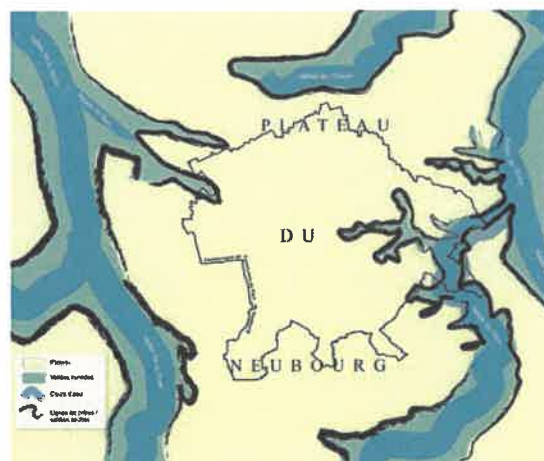
2. Les milieux physique, naturel et le paysage

2.1. Un milieu physique dominé par la présence du plateau agricole

2.1.1. Une topographie schématique marquée, entre plateau et vallées sèches

Le finage de Villez-sur-le-Neubourg s'étend dans la région naturelle du plateau du Neubourg.

Ce dernier est encadré par les vallées de la Risle à l'Ouest et de l'Iton puis de l'Eure à l'Est. Le plateau du Neubourg culmine à 159 mètres d'altitude au Niveau d'Emanville. Le plateau est quasiment plan. Seuls quelques moutonnements du relief viennent animer le paysage.



Organisation géographique du territoire intercommunautaire (source : Diagnostic du SCOT)

Le territoire communal offre un relief de plateau, marqué par de faibles amplitudes. Le territoire est encadré dans ses parties Est et Nord par l'amorce de la Vallée du Bec. Les points hauts de la commune se situent au niveau des lieux-dits « La Fosse Turluret » et « la Fosse à l'Oiseau » à 145 mètres d'altitudes ainsi que dans les parties Ouest et Sud-Ouest de la commune, en limite communale avec Rouge-Perriers et Epreville. Les points les plus bas sont quant à eux situés au Nord du territoire, entre « Le Vallot » et l'ancienne gare (125m d'altitude, voie verte en contrebas de l'urbanisation existante) ainsi qu'au niveau du hameau de Villez (135 mètres d'altitude).

A l'échelle du village, on trouve de forts contrastes de dénivelés, notamment sur la partie Nord du bourg avec la présence de petits coteaux. Pour des raisons d'accès (pente) et de paysage (intégration), ces secteurs ne constituent pas des secteurs favorables au développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, ce relief engendre également la problématique de gestion des eaux de ruissellement.

2.1.2. Une richesse géologique

Sur un plan géologique, le Plateau du Neubourg, comme la Haute-Normandie, appartiennent entièrement au Bassin parisien.

La craie forme l'ossature géologique principale de la Haute-Normandie. Au fil des transgressions marines de l'Ere secondaire, elle s'est déposée en couches sédimentaires non plissées. Après la dernière régression marine, à l'Ere tertiaire, l'action des précipitations entraîne une dissolution de la craie. Les silex et les argiles qu'elle contient restent sur place et forment les argiles à silex actuels dont l'épaisseur peut dépasser 20 mètres. Enfin au Quaternaire, les alternances de phases glaciaires/interglaciaires conduisent à poursuivre l'érosion avec la mise en place des lœss (limons éoliens) sur les plateaux.

Sur le territoire de Villez sur le Neubourg, se trouve essentiellement ce soubassement crayeux recouvert de deux types de formations superficielles, les formations résiduelles à silex et les limons des plateaux. Ces deux formations sont notamment propices au développement des cultures agricoles.



*Les couches affleurantes sur le finage de Villez-sur-le-Neubourg
(Source : www.infoterre.brgm.fr)*

Les surfaces planes de calcaire sur la sont propices aux grandes cultures. Ces espaces servent toutefois également l'agriculture et constituent une richesse du territoire.

2.1.3. Une eau peu présente

Hydrogéologie

La nappe de la craie est l'aquifère principal. C'est un milieu à double porosité de pores et de fissures, siège d'une érosion karstique favorisant l'écoulement préférentiel des eaux souterraines.

Les circulations sont très localisées. Sous les plateaux et lorsque la craie est peu fissurée, la fonction de la nappe est surtout capacitive en raison d'une profondeur importante et d'une vitesse d'écoulement lente. Elle s'écoule ensuite en direction des vallées sèches, axes d'écoulement privilégiés, où elle alimente les cours d'eau et les nappes alluviales. Ainsi, les écoulements souterrains se propagent vers le réseau hydrographique, en empruntant préférentiellement les vallées sèches.

Le trop-plein de la nappe s'écoule par des sources. A l'amont de ces sources existent de longues vallées sèches et souvent des émergences temporaires qui entrent en activité lorsque le niveau de la nappe est très élevé à la suite de périodes de précipitations abondantes.

Il faut signaler également l'existence de « bétouilles », fosses où les eaux de surface s'engouffrent lorsqu'il y a ruissellement.

Hydrologie

La Haute-Normandie, de par la nature principalement crayeuse de son sous-sol, comporte peu de rivières pérennes. Ces dernières sont souvent complétées par des cours d'eau temporaires et des vallées sèches.

Situé dans le bassin de la Risle, le territoire communal n'est traversé par **aucun cours d'eau**,

L'eau est toutefois présente sur le territoire à travers quelques mares. L'absence de ruisseau ou de rivières sur le plateau du Neubourg rendait en effet indispensable leur présence, notamment pour l'activité agricole. Si leur nombre a diminué, elles jouent aujourd'hui un rôle dans la gestion de ruissellement des eaux de surface ou comme réserve incendie

La commune appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** approuvé le 29 octobre 2009. Le territoire n'est pas inclut dans un Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux.

Selon l'article R. 122-1 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE.

Fonctionnement hydraulique et ruissellement

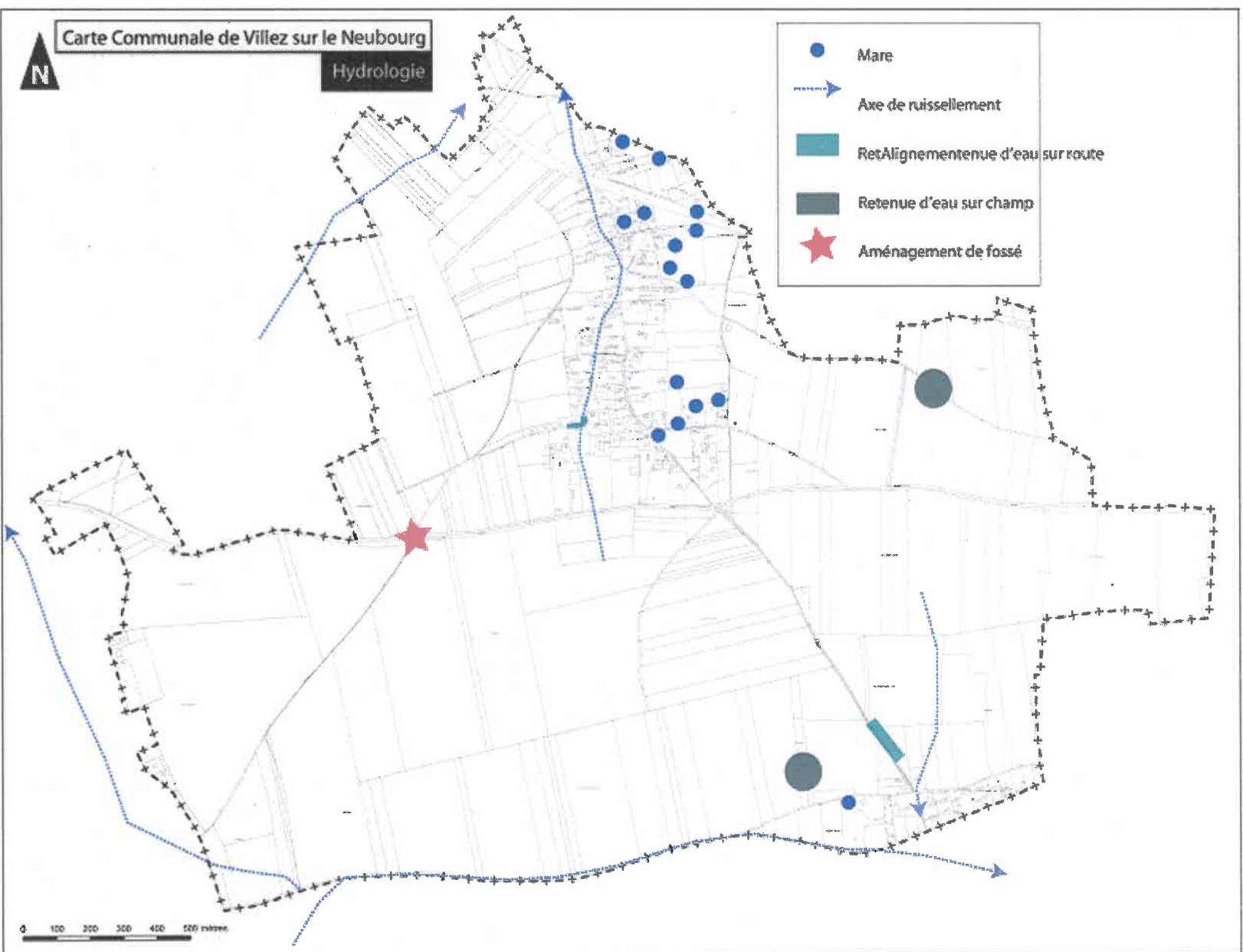
Les eaux de ruissellement de la commune convergent vers la vallée du bec au niveau du Neubourg et de sainte-opportune du Bosc, selon trois axes de ruissellement principaux :

- Selon un tracé correspond à celui de la RD 137 en direction du Neubourg, dans le sens Sud-Nord,
- sur la route principale du Village en direction de la vallée,
- Au sud du territoire, vers le bourg d'Epreville -près-le-Neubourg via le hameau de Villez.

Une étude de ruissellement a été menée par la communauté de commune afin de mieux appréhender le fonctionnement hydraulique de l'ensemble du territoire. Les axes de ruissellement, les exécutoires, les zones de désordre hydrauliques ont ainsi pu être identifiés.

Sur la commune, on note la présence de nombreuses mares encore existantes (au moins 4 mares ont aujourd'hui disparues), localisées essentiellement au niveau des parties bâties du bourg. Des retenues d'eau (dans les champs ou au niveau des carrefours viaires) ont également été identifiées, ces zones de stagnation ont lieu au niveau du bourg, au niveau du carrefour des rues du Puits et de la Plaine ainsi qu'au Nord du hameau de Villez.

Enfin, la commune a souligné la présence d'une rivière souterraine au niveau du bourg vers Epreville, située à une trentaine de mètres de profondeur. La toponymie « rue du Puits » serait liée à cette particularité locale.



2.2. Des risques naturels et technologiques à prendre en compte

2.2.1. Les risques majeurs

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure, la commune de Villez-sur-le-Neubourg n'est soumise à **aucun risque naturel ou technologique majeur**.

Le risque majeur est la possibilité d'un évènement d'origine naturelle ou humaine dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

Un événement potentiellement dangereux ALÉA n'est un RISQUE MAJEUR que s'il s'applique à une zone où des ENJEUX humains, économiques ou environnementaux sont en présence. C'est ainsi un risque collectif à fréquence faible qui suppose la mise en œuvre de moyens exceptionnels de prévention, de prévision et de secours.



L'aléa, les enjeux, le risque majeur (source : DDRM 14)

Le portail de la prévention des risques informe que la commune est concernée par un **risque de mouvement de terrain (lié aux cavités souterraines) et de séisme** (zone de sismicité 1).

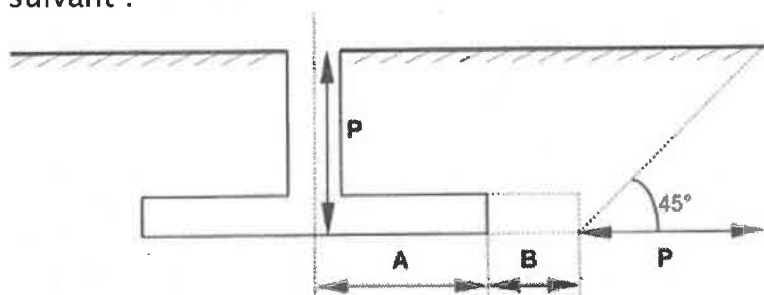
Le risque de cavités souterraines

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Depuis 1995, la Direction Départementales des Territoires et de la Mer effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du

18ème ou du 19ème siècle, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

Autour des carrières souterraines localisées précisément, 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 est défini. Le principe doit être de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée. Ce rayon est déterminé en fonction, du schéma suivant :



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

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

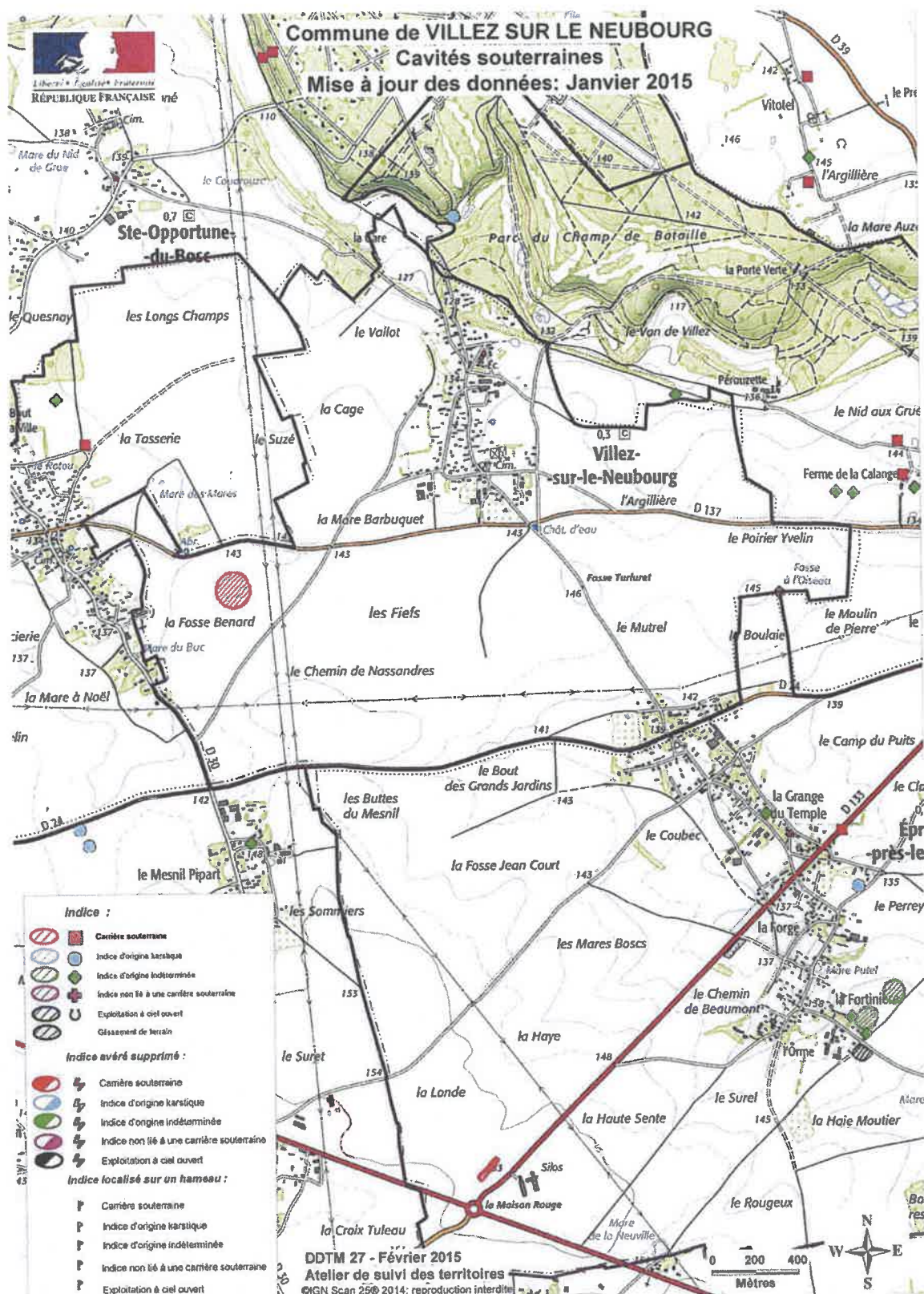
B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

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

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

Pour la commune de Villez-sur-le-Neubourg, une seule marnière est recensée mais non localisée précisément.

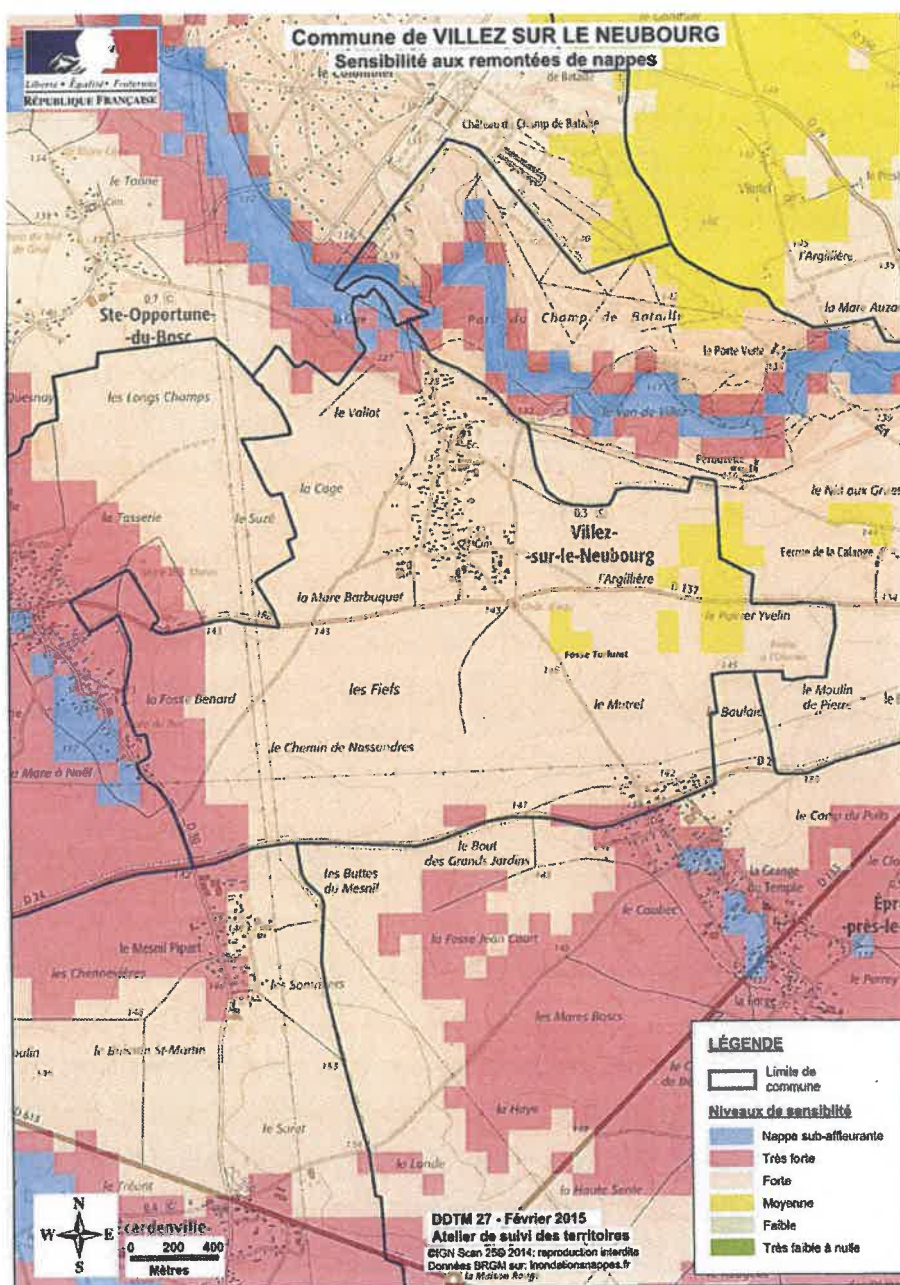
Concernant le risque de séisme, un zonage, établi par décret (n°2010-1255 du 22 octobre 2010), a été établi sur le sol français à partir d'une analyse probabiliste de l'aléa et découpe le territoire en cinq zones. La zone 2 correspond à un secteur de sismicité faible. Certaines prescriptions parasismiques particulières sont à respecter pour les bâtiments recevant du public.



2.2.2. L'information préventive

La commune est exposée au risque d'aléa lié aux remontées de nappes phréatiques qui est recensé dans les informations préventives du portail de la prévention des risques majeurs. Le territoire est concerné par une sensibilité forte sur la majorité de son finage et par une sensibilité très forte aux extrémités Ouest, Sud et Nord.

Dans les zones concernées par cet aléa, les sous-sols et infrastructures enterrées sont interdits et les constructions autorisées sous réserve d'un assainissement possible.



2.2.3. Les arrêtés de catastrophe naturelle

En outre, la commune a connu des événements climatiques ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	05/06/1985	05/06/1985	02/10/1985	18/10/1985
Inondations et coulées de boue	07/05/1988	08/05/1988	02/08/1988	13/08/1988
Inondations et coulées de boue	01/07/1993	01/07/1993	05/01/1994	21/01/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

L'arrêté de 1999 correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national. Il est à noter que cet événement climatique correspond à un phénomène ponctuel très aléatoire. À ce titre, il est répertorié à titre indicatif.

Le territoire communal présente des enjeux en matière de risques naturels et notamment de cavités souterraines et de ruissellement. Le Nord du territoire doit être évité dans le cadre de l'extension de l'urbanisation.

2.2.4. La pollution des sols

La base de données BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service) et celle de BASOL (base de données des sites pollués appelant une action des pouvoirs publics) recense sur le territoire commune une ancienne décharge sauvage susceptible d'être polluée.

Identifiant	Raison sociale	Commune	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat connu
HNO2707159	VIDANGES BERNAYENNES LEGROS	Villez sur le neubourg « La Guillotine »	e38.11z e 38.42z	Activité terminée	inventorié

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues du site de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendrait au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires, afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2001. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

2.3. Un patrimoine naturel riche

2.3.1. Une absence de protections réglementaires et d'inventaires scientifiques

Le finage communal n'est pas concerné par des inventaires scientifiques européens de type Natura 2000 ou des inventaires nationaux de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

La commune est toutefois située dans le rayon de 10 km du site à chiroptères de Beaumont-le-Roger. Les espaces boisés et/ou alignements d'arbres présents sur la commune sont indispensables au maintien des populations de chiroptères (sources de gîtes et d'alimentation. Ces éléments peuvent faire l'objet de protection.

La commune ne présente peu d'intérêt floristique et faunistique particulier justifiant la mise en place de protection particulière. La prise en compte des milieux naturels locaux est toutefois un enjeu à prendre en considération dans le développement de la commune.

Communes de VILLEZ-SUR-LE-NEUBOURG

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu



- Villedieu-sur-le-Neubourg
- Limites communales
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

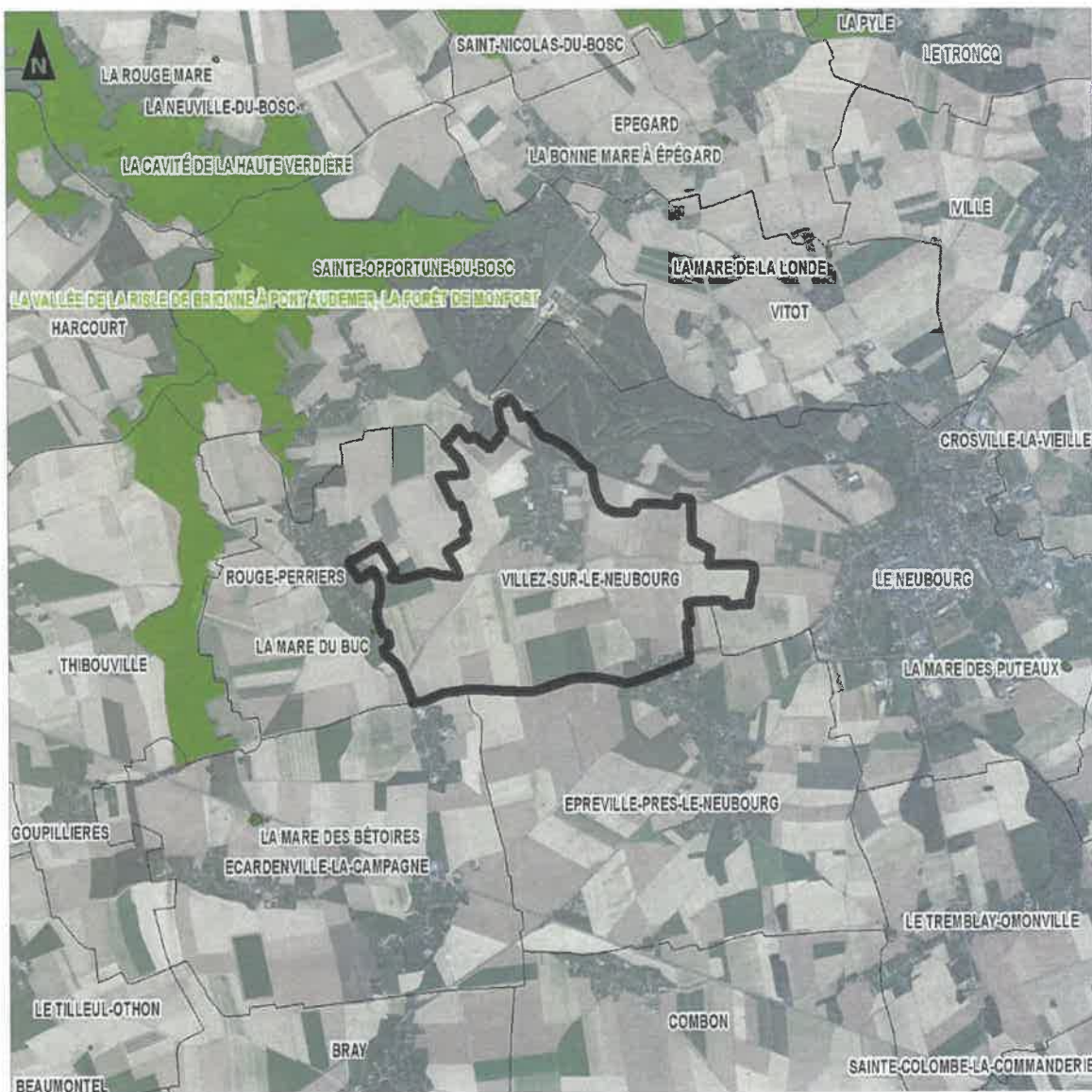


0 0.5 1 1.5 2 Kilomètres

1:50 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014
Sources: BD GéoInfo, INPN, MNT-H



2.3.2. D'autres milieux naturels à protéger

La commune présente les types d'espaces spécifiques pour la faune et la flore suivants :

Les zones agricoles

Les cultures constituent un habitat très artificialisé. La flore, hormis les adventices de cultures, n'est plus représentée que sur les bordures de chemins ou sur les talus. Dans l'ensemble, la végétation, communément répandue, est composée de plantes banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise commune accompagnées de graminées sociables (Chiendent, Vulpins...). Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires).

Les **prairies pâturées** sont quant à elles des milieux naturels composés essentiellement de graminées et d'espèces végétales rampantes telles que les trèfles. Ce sont des habitats intéressants pour les insectes mais aussi pour les micromammifères et certaines espèces d'oiseaux lorsque les prairies sont accompagnées de haies ou de petites zones de boisements.

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est nécessaire de maintenir ou de reconstituer des éléments « diversificateurs » favorables à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées et de maintenir les zones prairiales.



Les espaces boisés

On ne trouve pas de bosquets isolés sur le territoire communal. La commune est composée de boisements proches des zones urbanisées et présentant une diversification des milieux naturels au niveau du plateau agricole. Les principaux boisements observés sont ceux présents au Nord du territoire, au niveau de la

vallée du Bec et du golf de Champ bataille ainsi que le continuum boisé composé par la voie verte.

Ces boisements possèdent quelques rôles écologiques, et notamment :

- **Conservatoire d'habitats.** Les boisements sont composés d'habitats très diversifiés. Suivant la géologie, la pente et l'exposition des groupements végétaux, les espèces végétales se développent différemment et permettent une certaine diversité des essences.
- **Conservatoire d'espèces remarquables.** Les boisements accueillent un grand nombre d'espèces végétales et animales remarquables et inféodées au milieu forestier :
 - Insectes et autres invertébrés : papillons, carabes...
 - Amphibiens et reptiles : grenouilles, crapauds, serpents...
 - Oiseaux : troglodytes, pics, rapaces ...
 - Mammifères : sangliers, chevreuils, cerfs...



Les zones humides

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. En application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU doit permettre de protéger strictement les zones humides qui auront été caractérisées sur les territoires communaux.

Une zone humide avérée se caractérise par la présence d'au moins un des deux critères suivants :

- floristique, avec une dominante d'espèces végétales hygrophiles,
- pédologique, présence d'un sol hydromorphe à 50 cm de profondeur. Un sol hydromorphe est un sol humide caractérisé par sa couleur brune, en raison des réductions d'oxydes de fer.

Les zones humides, au titre de l'Arrêté du 24 juin 2008 et définit des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ne sont pas représentée sur le territoire communal.

Toutefois, la commune se caractérise par la présence de nombreuses mares, nécessaires au fonctionnement agricole et hydraulique du plateau. Ces mares sont des écosystèmes et jouent un rôle intéressant en matière de biodiversité.



Les zones urbanisées

Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à trois facteurs :

- **L'ancienneté des bâtiments.** Les constructions anciennes (vieilles bâtisses, granges...) favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Effraie des clochers, Moineau domestique, Mésange, Etourneau, Sansonnet... ainsi que pour les mammifères : Martre, Fouine, Belette...
- **Les micro-habitats.** Les haies ou les vergers peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit de certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre de la chaîne alimentaire.
- **Les espaces verts.** Les espaces verts privés ou publics peuvent également accueillir une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonnet élégant, Fouine, Renard sont fréquemment rencontrés. Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments. Malgré les apparences, certaines espèces sont en déclin au niveau régional voire national comme l'Hirondelle rustique ou encore le Moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui sont potentiellement présentes dans diverses cavités et combles. En périphérie des villages, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisères de boisements et espaces semi-ouverts telles que le Hérisson d'Europe et les Musaraignes.

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts et jardins au travers des zones construites,
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

La commune possède de nombreux espaces verts privés. Le maintien de ces espaces semi-naturels permet de conserver une biodiversité intéressante au sein du village. Ils permettent également la préservation de corridors écologiques fonctionnels.



Les micro-habitats

Les micro-habitats (haies, arbres, vergers, bande fleurie...) ont été observés au sein des zones urbanisées voir dans les zones agricoles. En effet, ces espaces sont des zones très intéressantes pour la faune et constituent des supports de continuités écologiques. Ces micro-habitats possèdent plusieurs rôles écologiques fondamentaux :

- Continuum écologiques. Les haies et arbres ou petits bois constituent des corridors écologiques permettant les échanges et les déplacements de la faune. Ainsi au même titre que les routes et chemins pour l'homme, les corridors sont des milieux naturels reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Cela crée également des connexions entre les différentes populations d'une même espèce. Insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux et mammifères, représentant une importante partie du règne animal, utilisent ces bio-corridors.
- Gîtes. Ces milieux jouent un rôle essentiel dans l'accueil et la reproduction des espèces. Les mammifères (musaraigne, blaireau ou encore renard) et les batraciens (crapaud, salamandre...) utilisent préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères (écureuils, chauves-souris et oiseaux) exploitent plutôt les parties hautes et les creux des vieux

arbres. De même, de nombreuses espèces d'insectes d'intérêt patrimonial comme le Lucane cerf-volant apprécient ces espaces arborés.

- Ressources alimentaires. Les micro-habitats représentent enfin une source alimentaire. Les frugivores et herbivores y trouvent une nourriture abondante. De même, les chauves-souris vont privilégier les haies et les petits bois pour y retrouver des conditions de chasse favorables.

Sur la commune, les espaces suivants, relevant d'intérêt écologique, ont été repérés :

- Haies le long des chemins ou de certaines parcelles
- Vergers
- Bande fleurie
- Linéaire arboré de la voie verte



2.4. Un paysage oscillant entre perceptions ouvertes et ambiances intimistes

2.4.1. Une composition paysagère de plateau

D'après l'atlas paysager de Haute-Normandie, la commune appartient à l'unité paysagère du **plateau de l'Eure**. « Dominé par les grandes cultures céréalières, le paysage est celui d'un plateau très ouvert où les structures végétales sont rares et l'habitat regroupé en gros villages ruraux. Irrigué par tous les affluents du bassin versant de l'Eure, le plateau se découpe en grands plateaux tabulaires aux caractéristiques proches. ». Plus particulièrement, l'un des plateaux concernant le territoire communal est le **plateau du Neubourg**. Le plateau du Neubourg ou plaine du Neubourg, voit ses limites cadrées par les vallées de la Risle, de l'Eure et de l'Iton. Sa limite nord avec le Roumois s'appuie sur la ride boisée de Bosguérard.

Parfaitement tabulaire, son altitude varie entre 140 et 155 mètres, c'est un territoire ouvert de grandes cultures. Le Neubourg, la ville principale, occupe une place centrale sur la plaine.



*Carte des entités paysagères de la région Haute-Normandie
(source : atlas des paysages de Haute-Normandie)*

La plaine du Neubourg présente un **paysage épuré avec un horizon largement ouvert**. Elle a été façonnée par le déboisement et l'élargissement progressif de clairières contiguës. Aujourd'hui, l'openfield ou le paysage de champs ouverts domine sur le plateau, communément désigné par « la plaine ». Il offre un paysage lissé de vastes espaces en cultures présentant un parcellaire uniforme de grande dimension.

L'atlas des paysages recense 5 principaux éléments de composition de ce paysage :

- Un paysage d'openfield très dégagé
- Une plaine où l'eau n'est visible que par les mares
- Des lisières forestières qui dessinent les horizons

- Une répartition régulière des villages et hameaux
- Un bâti discret dans l'espace agricole
- Le Neubourg, une ville qui rayonne sur le territoire

Le finage communal se caractérise par ce paysage agricole ouvert. La planéité du plateau ne permet pas d'animer ce grand paysage. Seuls les éléments verticaux et artificiels (silhouette urbaine, château d'eau, lignes électriques...) ou naturels (boisements...) rythment le paysage et contribuent à en briser la monotonie.



Toutefois, le paysage communal présente en partie Nord un paysage forestier. En effet, la présence de boisement épais et denses présent au niveau de la vallée du Bec et Les variations topographiques franches qui l'accompagnent contribuent à créer une vraie rupture paysagère.



L'entité bâtie de Villez-sur-le-Neubourg est visible de loin grâce à la relative homogénéité du relief. La commune répond également au schéma d'occupation urbaine groupée du plateau. En effet, l'exploitation constante des terres agricoles en grandes cultures a favorisé l'implantation regroupée des habitations. Cette répartition régulière des villages et des hameaux et la qualité productive des terres agricoles ont fait qu'aucune construction ne vient miter l'espace de la plaine. Sur le territoire communal on trouve ainsi la majorité des habitations regroupées au niveau du bourg, et deux hameaux, tous deux jointifs d'autres entités urbaines, Rouge-Perriers et Epreville-près-le-Neubourg.

Toutefois, l'urbanisation présente sur la commune ne répond pas tout à fait au schéma classique d'implantation des villages sur le plateau. Les habitations du bourg ne sont ainsi pas implantées de part et d'autre de l'axe de la route principale mais plutôt en retrait de celle-ci (RD137, l'un des axes majeurs contribuant à la desserte en étoile du Neubourg), de part et d'autre d'un axe secondaire. Les habitations ont ainsi pris place de part et d'autre et en épaisseur de cet axe. Cette forme urbaine a permis de conserver une majorité de jardins sur les parties arrières des zones habitées, contribuant ainsi à former une lisière paysagère limitant l'impact des constructions dans le paysage.

Les extensions urbaines de ces dernières années, en prenant place dans les interstices non bâtis et non en extrémité des zones habitées, ont permis de limiter l'impact paysager et architectural de ces nouvelles constructions.

Les constructions sont entourées d'un écrin de verdure. L'ensemble des boisements d'agrément et arbres de haut jet qui occupent les jardins dans le village, donnent de la structure et de la hauteur au paysage bâti qui se détache ainsi des vastes zones cultivées de la plaine. Une ceinture végétale entoure ainsi en partie la silhouette urbaine.



Le territoire de Villez-sur-le-Neubourg se distingue de par son organisation, essaimée en différentes zones urbanisées.

Toutefois, on retrouve au niveau de l'armature urbaine des caractéristiques communes. Ainsi, les constructions s'ordonnent de part et d'autre d'un axe principal et souvent en retrait, laissant ainsi place à des bandes enherbées ou à des clôtures, souvent végétales. Ces clôtures ne créent toutefois pas de barrières hermétiques. Les perceptions sont ainsi plutôt ouvertes dans le village et l'ambiance urbaine y est végétale.



2.4.2. Les points de repère et les sites particuliers

De par sa configuration, la planéité du sol laisse entrevoir des vues ouvertes sur l'horizon. Les éminences bâties sont ainsi largement perceptibles dans le grand paysage.

Les lignes électriques mais aussi l'ensemble des trames arborées (arbres formant un alignement le long de la voie verte, jardins sur l'arrière des constructions privées...) animent ainsi le paysage et créent des points de repères. Sur la commune de Villez, plusieurs éminences bâties sont particulièrement visibles : il s'agit du château d'eau et du clocher de l'église, visible depuis plusieurs voiries.



Il est à noter que la commune est marquée par le caractère agricole. Ainsi les entrées de village sont plus ou moins qualitatives en fonction de la bonne intégration des bâtiments agricoles présents sur chaque extrémité du village. Les traces du passé et présent agricole sont nombreuses : bâti ancien et caractéristiques, organisation en plusieurs bâtiments des corps de ferme, présence de vergers, mares...

La commune dispose de quelques particularités contribuant à son identité. Plusieurs emprises ou bâtis participent ainsi à donner des traits de caractère au territoire et à son histoire. Ces marqueurs sont notamment :

- L'ancienne gare
- La présence de vergers aux abords des ferme encore en activité ou ayant cessé leur activité
- La présence de chemins sur les pourtours du village et la présence de zone de jardins ou zone agricole entre les constructions et ces chemins
- La présence de la voie verte et du pont, seul accès permettant de relier les habitations situées au Nord du territoire au reste du bourg
- La présence enfin de nombreuses mares.



2.4.3. Des espaces de coupures d'urbanisation

Le bourg et les hameaux de Villez et Rouge-Perriers sont encore aujourd'hui bien séparés par des espaces de respiration où l'urbanisation s'interrompt. C'est ce qu'on appelle une coupure d'urbanisation. Les constructions, qu'elles soient à vocation d'habitat mais aussi à vocation agricole, ne prennent pas place dans ces espaces. La limite urbanisée est donc marquée par une limite franche à partir des dernières constructions du bourg et des hameaux. Elle ne doit pas être dépassée. Ici, entre le bourg et le hameau de Villez, une distance de près de 1 kilomètre forme cette coupure d'urbanisation entre chacune des deux extrémités bâties. Entre le bourg et le hameau de Rouge-Perriers, la coupure se produit sur plus de 1,5 kilomètre.

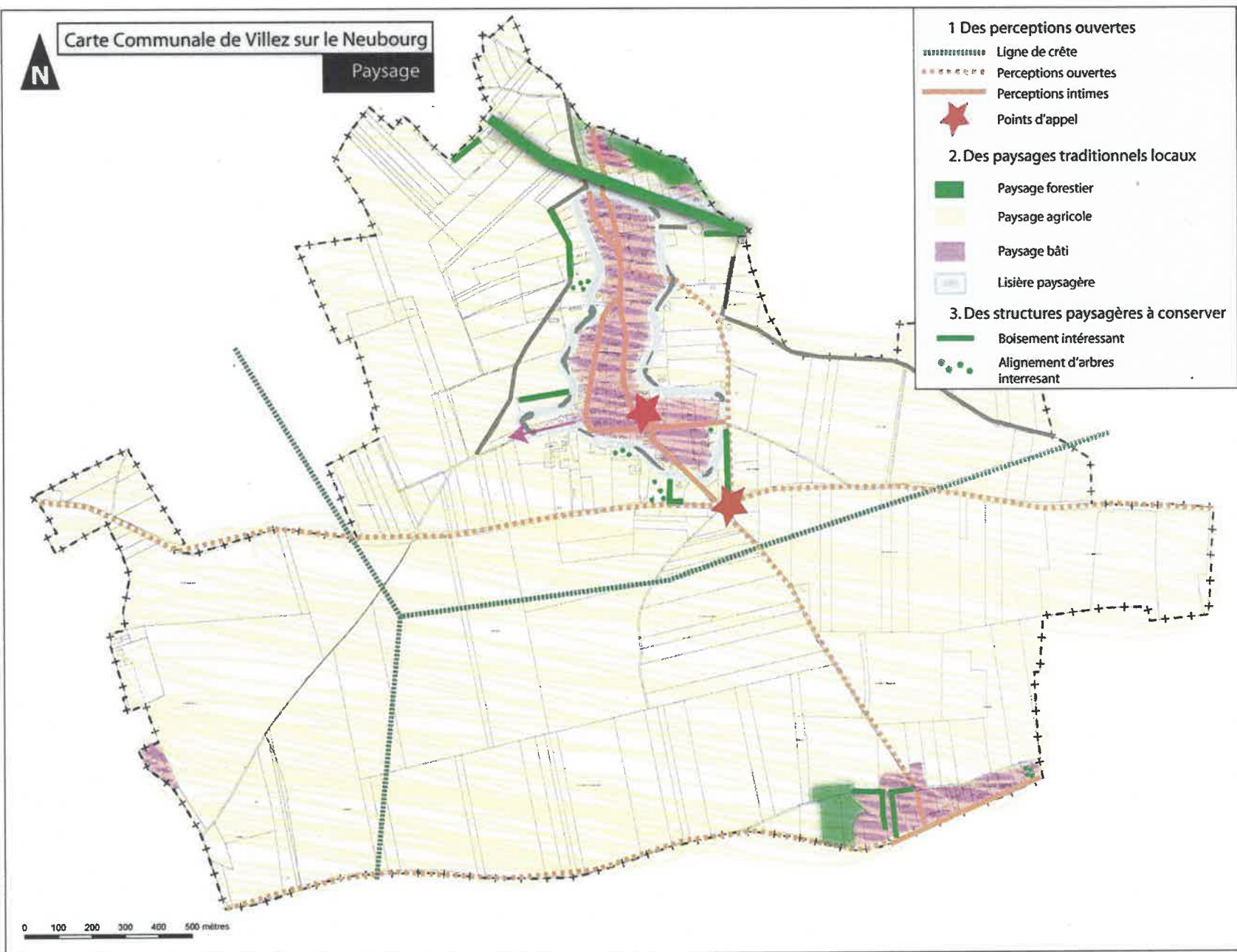
Ces interruptions du bâti sont nécessaires à l'identité de Villez-sur-le-Neubourg.

Le village étant situé au sein d'une plaine très ouverte, une attention particulière devra être portée à l'implantation des éventuels secteurs d'extension, afin de ne pas dénaturer la vue d'ensemble.

Ainsi, la trame arborée existante sur les marges extérieures du village (jardins...) est un exemple à reprendre. On favorisera l'utilisation d'essences locales et feuillues pour optimiser cette intégration. Par ailleurs, une attention pourrait être

portée aux constructions nouvelles (habitats et bâtiments agricoles), notamment en termes d'implantation, de volume, de couleurs...

La commune peut par ailleurs définir des secteurs dans lesquels des éléments paysagers sont à protéger (haies, boisements...). La commune devra prendre à ce titre une délibération distincte de la Carte Communale et soumettre ce dispositif à enquête publique. Cette enquête publique peut être conjointe à celle de la Carte Communale.



3. Forme urbaine et patrimoine

3.1. La typologie urbaine et l'architecture en partie induite par une occupation agricole ancienne

3.1.1. Une forme urbaine et une évolution du bâti bien sensible

Le village se déploie de manière linéaire de part et d'autre des rues du Puits, du Village et des Peupliers. Les habitations ont ainsi pris place dans ce triangle. L'implantation urbaine initiale du village s'est agglomérée auprès des corps de ferme agricole.

Les nouvelles constructions sont venues épaissir ce noyau d'origine en prenant place au sein des interstices. Deux extensions, de formes particulières, ont accru le village à chacune de ses extrémités. La première au Nord, correspond à un petit lotissement forestier, accessible uniquement depuis l'ancien pont SNCF, les habitations se sont inscrites dans le tissu boisé et forme une entité urbaine à part entière. La seconde extension a pris place au Sud du bourg, le long de la route de la Plaine. Ces habitations bien que située en face d'une exploitation, forme une urbanisation linéaire peu qualitative car peu correspondante au schéma traditionnel d'implantation du village.

La structure urbaine est relativement compacte. Les constructions sont souvent en retrait de la voirie et au centre de propriété. Le faîtage des constructions est le plus souvent parallèle à la rue.



Bourg de Villez-sur-le-Neubourg (Source : www.geoportail.fr)

À l'extérieur du village, on peut voir l'existence de deux hameaux. Villez s'est développé sur la partie Nord de la RD 24. Les constructions ont pris place entre cet axe structurant et le chemin agricole de ceinture. Contrairement au hameau de Villez où la délimitation avec la commune d'Epreville se fait très clairement avec la RD 24, les 2 constructions présentes sur le hameau de Rouge-Perriers ne possèdent pas de limites franches. Elles appartiennent à l'ensemble de l'entité bâtie de Rouge-Perriers et en constituent la limite Sud-Est.



Hameaux de Villez et de Rouge-Perriers (Source : www.geoportail.fr)

3.1.2. Des caractéristiques architecturales particulières

Le bâti ancien

Les bâtiments se caractérisent par l'utilisation de matériaux anciens comme le pan de bois, la bauge, la brique ou la pierre pour les maçonneries. D'une manière générale, le bâti ancien est composé d'un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé mais présentant souvent quelques lucarnes. Il arbore d'imposantes toitures constituées généralement de deux versants et recouvertes de tuiles mais aussi de chaumes. Les ouvertures des façades sont régulières bien que peu nombreuses. L'implantation des maisons se fait le plus souvent en retrait de rue avec un jardin sur l'ensemble des côtés de la construction.



Un bâti typique en pan de bois

Les exploitations agricoles

Le village est doté de corps de ferme caractéristiques aux nombreux bâtiments (habitation, grange, étable...). Ces bâtiments aux volumes un peu plus importants ne ferment toutefois pas les perceptions depuis l'extérieur, leur implantation étant souvent en retrait et espacés et visibles depuis les entrées et portails. Les caractéristiques architecturales sont identiques au bâti ancien du village et respectent les matériaux d'origine (briques, pan de bois, chaume...).



Corps de ferme caractéristiques

Le bâti récent

Les constructions récentes rompent avec le style traditionnel. L'habitat contemporain est constitué de maisons individuelles de type pavillonnaire. Ceux-ci sont systématiquement en retrait et au milieu de la parcelle et utilisent des matériaux plus variés et banalisés : des tuiles mécaniques, des crépis clairs... Les couleurs des matériaux utilisés sont divergents et créent une certaine rupture architecturale. Toutefois, il est à noter que certaines constructions reprennent certains des aspects de constructions locaux. Ainsi, on retrouve dans le bâti ancien la présence de toiture en croupe ou de lucarnes.



Diversité des matériaux de construction

L'enjeu en termes de bâti et de morphologie urbaine sera d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures extensions et de préserver l'aspect du bâti ancien, témoin d'un style bien particulier.

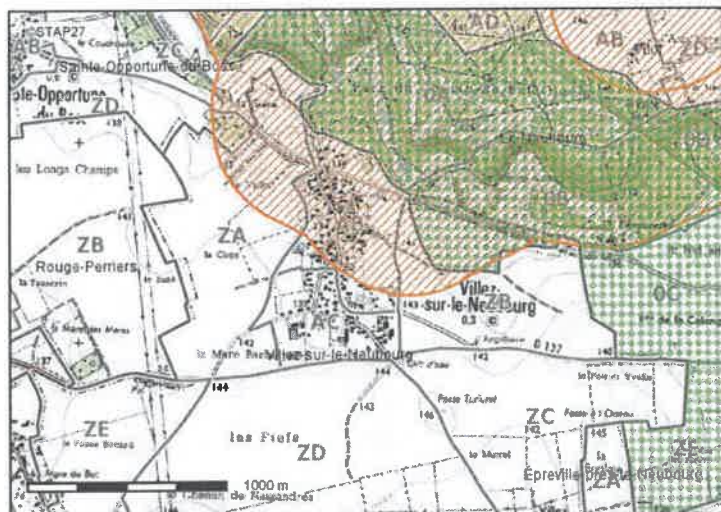
Les exploitations agricoles seront répertoriées afin d'éviter l'installation d'habitation à leurs abords et éviter les nuisances réciproques.

3.2. Un patrimoine historique bien ancré dans le territoire

3.2.1. Un patrimoine architectural

La commune ne possède pas de monument historique inscrit ou classé sur son territoire. Elle est toutefois concernée par la présence du château de Champ Bataille et de son parc dont les périmètres de protection de 500 mètres touchent la partie Nord du bourg :

- le château du champ de Bataille, ses abords et son parc (commune de Sainte-Opportune-du-Bosc) classés par les AM du 14/05/1952, 13/10/1971 et 12/10/1995
- le parc et les abords du château du champ de Bataille (commune de Sainte-Opportune-du-Bosc) inscrits par AM du 21/07/1995.



Le château de Champ Bataille est à la fois un site inscrit (parc et jardin) et un monument classé et inscrit aux monuments historiques (logis ; communs ; enclos ; parc ; jardin ; allée ; pavillon ; vestibule ; salon).

« Ce château a été construit entre 1653 et 1665 pour Alexandre de Créquy. De nombreuses campagnes de transformation sont intervenues à la fin du 17^e siècle et au cours du 18^e siècle par les Mailloc (1703-1706) et les Harcourt (1755-1760 et 1780-1790 : petits appartements, chapelle néo-classique de la fin du 18^e siècle). Une restauration a été entreprise de 1903 à 1934 par les Harcourt, puis à partir de 1992 (ensemble du corps de logis) par le décorateur J. Garcia.

Le parc boisé, dessiné à la fin du 17^e siècle, a été augmenté de parterres au 18^e siècle et doté de longues perspectives. Le golf a été aménagé sur une partie du parc dans les années 1980. Les jardins ont été repris dans l'esprit du 17^e siècle par J. Garcia.

3.2.2. Un petit patrimoine fortement présent

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études en 2007. Y sont ainsi notamment recensés les éléments suivants :

- église paroissiale Sainte-Trinité,
- chaumière,
- maison de maître,
- ancienne imprimerie,
- l'imprimerie (atelier de fabrication),
- ferme longère,
- mairie,
- presbytère,
- longères,
- logis de la ferme, charreterie, grange et étables
- pressoir,
- maison du garde barrière,
- pont sur l'ancienne voie de chemin de fer Evreux/Honfleur.

La commune dispose d'un petit patrimoine remarquable (portail, construction anciennes, ancienne gare...). Ce patrimoine, témoin de l'histoire locale, forge l'identité de la commune.



Les périmètres de protection de monuments historiques sont des Servitudes d'Utilité Publique. Dans le cadre de permis de construire, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être sollicité.

Outre ce patrimoine protégé, la commune peut également définir des secteurs dans lesquels des éléments paysagers sont à protéger. La commune devra prendre à ce titre une délibération distincte de la carte communale et soumettre ce dispositif à enquête publique. Cette enquête publique peut être conjointe à celle de la Carte Communale.

3.2.3. Des vestiges archéologiques en nombre

On trouve sur la commune de Villez-sur-le-Neubourg deux sites archéologiques. Ces derniers sont localisés sur la partie Nord-Est du territoire. La carte ci-dessous indique les sites archéologiques répertoriés sur la commune. Il s'agit :

- 1 - le Routoir (enclos (époque indéterminée)
- 2 - l'argilière (chemin (époque indéterminée).



Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme permet le refus d'un projet par l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme s'il est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de la région Basse-Normandie soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la

préfecture. Tous les sites sont concernés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et de son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du code pénal, en application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ».

4. L'occupation foncière et les possibilités de renouvellement urbain

4.1. Une occupation foncière schématique

Le territoire communal se compose d'une occupation à **dominante agricole**, composées en majeure partie de terres arables, de prairies naturelles et de vergers et autres fruitiers. On trouve également sur la commune un foncier se caractérisant par la présence de bois et de feuillus ainsi que la présence de quelques mares et du d'un tissu bâti relativement lâche.



Extrait de la cartographie du mode d'occupation des sols

Le territoire connaît une évolution relativement faible de ses surfaces. Toutefois, Les zones de **boisements devront être protégées** dans le cadre de la Carte Communale. Les **espaces agricoles représentent également des espaces de production de qualité méritant d'être préservé de l'urbanisation, tant au niveau des surfaces labourables que des espaces de prairie**. L'urbanisation devra ainsi prioritairement prendre place dans le tissu bâti existant.

Le schéma d'occupation de l'espace est ainsi simple : les espaces de grandes cultures dominent le territoire et encerclent les parties bâties, les zones arborées se situent au Nord du territoire, à partir de la voie verte. Les espaces bâtis se trouvent ceinturés d'espaces prairiaux, de jardins et de vergers, contribuant à former une lisière paysagère particulièrement nette avec le paysage agricole.

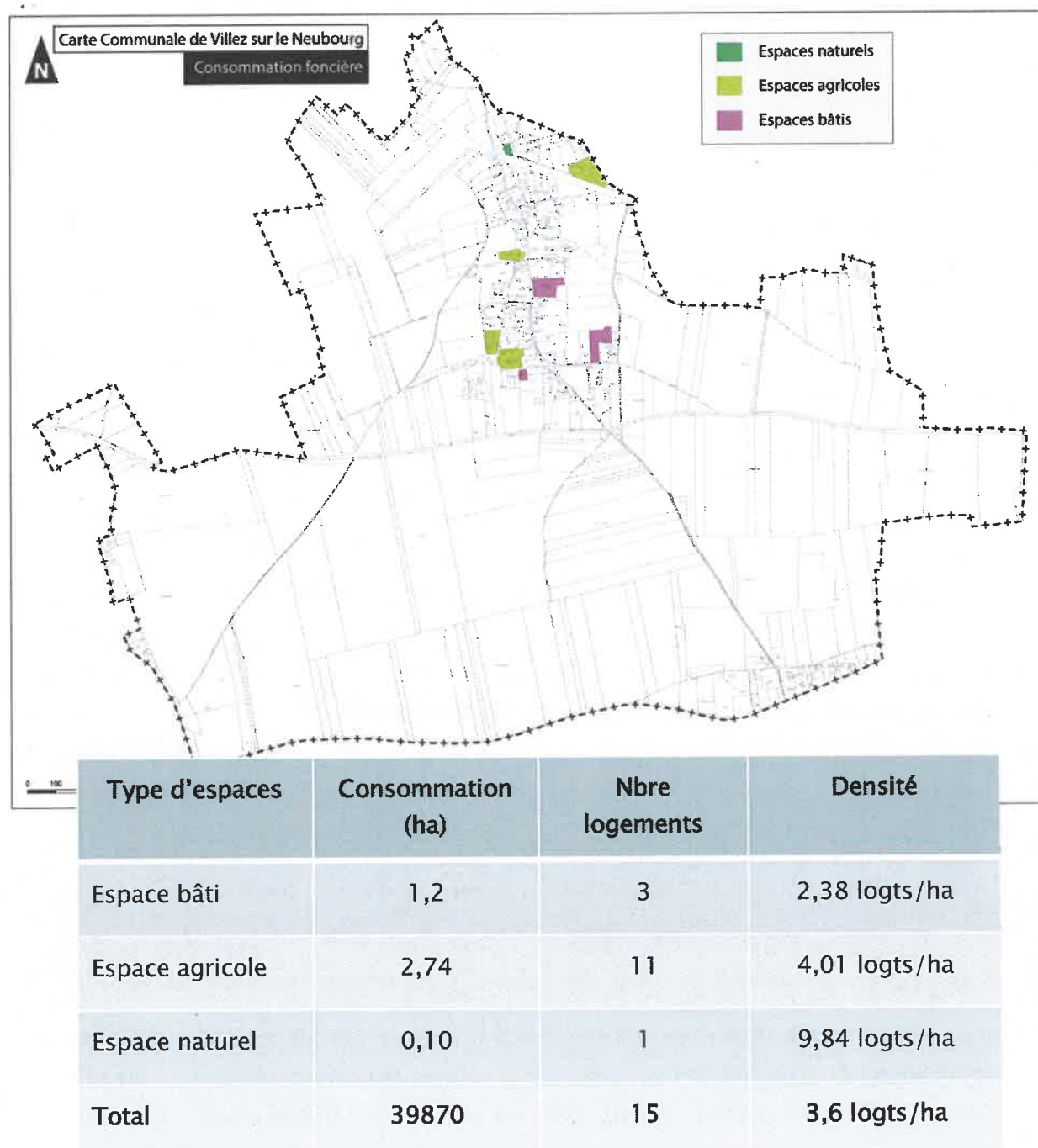
A l'intérieur du tissu bâti, l'occupation des sols à caractère résidentiel prédomine et se distingue selon les périodes de constructions. On trouve ainsi une alternance entre bâti ancien et bâti plus récent. Enfin, on trouve également des traces de l'occupation agricole à l'intérieur même du bâti puisque des bâtiments agricoles et corps de ferme sont présents.

Il demeure toutefois à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des espaces non bâtis (prés, friche, jardins, vergers...).

4.2. Analyse de la consommation foncière

Depuis les dix dernières années et suite à l'approbation de la carte communale, une quinzaine de nouveaux logements a pris place au niveau du bourg, en continuité des espaces urbanisés existants, mais sur des emprises à la fois agricoles (prairies), naturelles (boisements) ou au sein des espaces de jardins des parties urbanisées. Au total près de 4 ha ont été utilisés pour des projets d'habitat.

La carte et le tableau ci-après localisent et fournissent un bilan chiffré de la consommation foncière constatée sur le territoire communal.



4.3. Des possibilités pour limiter l'étalement urbain

Afin d'éviter une consommation foncière de terres agricoles ou naturelles trop importantes, il convient d'étudier d'abord l'ensemble des possibilités existantes au sein du tissu urbanisé, soit étudier l'ensemble des possibilités de renouvellement urbain.

Les logements vacants

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

Il existe 7 logements vacants sur la commune.

Les changements de destination

Les corps de ferme existants sur le territoire ont aujourd'hui une vocation agricole affirmée. Il ne semble donc pas envisageable à l'heure actuelle d'imaginer leur transformation en logements mais au contraire de les extraire des parties constructibles pour éviter toute nuisance avec les tiers.

Il existe par contre au Sud du bourg, un ancien corps de ferme n'ayant aujourd'hui plus d'activités agricole. Ce corps de ferme est aujourd'hui composé des anciens bâtiments d'activités et d'habitation ainsi que de hangars avec tôles. Ces bâtiments sont aujourd'hui abandonnés. Le corps de ferme prend place sur des surfaces de prairies et d'herbage. Il se trouve encadré par deux voiries, la rue Bigard et la rue du Puits. Situé sur le bourg, doté des réseaux et ne pouvant faire l'objet de requalification agricole de par la vétusté des bâtiments, ce secteur semble opportun pour le développement de l'urbanisation.



D'une surface totale (bâtiment et emprises libres de constructions sur l'ensemble des parcelles) de plus de 2 ha, ce secteur mérite toutefois réflexion. En effet, de par son emprise, sa double localisation en entrée de village et la présence d'une

haie normande sur l'Est de la parcelle, une attention particulière doit être portée. Il est recommandé de ne pas urbaniser la totalité de cette emprise afin de ne pas mettre en péril les équipements communaux en cas de projet d'ensemble, de permettre la conservation d'une qualité paysagère en entrée de village et de favoriser un maintien de la fonctionnalité écologique de la haie. Ainsi, une emprise de moins de 1,5 ha, englobant les bâtiments actuels, permettant une zone tampon avec la haie normande présente à l'Est et maintenant en espace non bâti la partie Sud pourrait être retenue. Dans le cas d'une hypothèse où l'ensemble des bâtiments est détruit, 13 logements pourraient prendre place, dans le cas d'une hypothèse où une partie des bâtiments sont maintenus, 9 logements pourraient prendre place environ.

Les dents creuses

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain existant au travers des **dents creuses** au niveau du bourg essentiellement.

Est retenue **comme dent creuse l'espace répondant à la définition suivante :**

Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité).

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques. Elle ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager.

Moins d'une dizaine de terrains libres, situés au cœur ou en continuité du bâti existant pourrait ainsi accueillir de nouvelles constructions, au niveau du bourg principalement mais également sur le hameau de Rouge-Perriers. Ces cartes ont été réalisées pendant le diagnostic et ont donc évolué avec les volontés politiques de la commune pour aboutir à un projet finalisé dans la suite du dossier. Est ci-après présenté l'état des lieux de chacune de ces dents creuses recensées :

Dent creuse n°1 :

- **Localisation** : Extrémité Nord du bourg, à proximité de la voie verte et du golf du Champ de Bataille
- **Situation** : Parcelle d'environ 1500 m², située dans la partie jardinée d'une propriété, bénéficiant de l'accès et de l'aire de retournement, en bordure du GR
- **Occupation actuelle** : Jardin
- **Analyse** : Parcelle permettant le bouclage de l'urbanisation sur ce secteur du village.
- **Constructibilité envisagée** : 1 logement

Dent creuse n°2 :

- **Localisation** : Extrémité Nord du bourg, à proximité de la voie verte et du golf du Champ de Bataille
- **Situation** : Parcelle d'environ 1340 m², située dans la partie boisée. Parcelle bordée par la voie communale, l'aire de retournement et le GR, située à proximité de constructions relativement récentes.
- **Occupation actuelle** : Jardin
- **Analyse** : Parcelle permettant le bouclage de l'urbanisation sur ce secteur du village. Mais les parcelles jointives jardinées et arborées permettent de créer un espace tampon entre cette urbanisation nouvelle prenant forme le long du chemin et le contexte plus arboré du golf. Il est à noter par ailleurs la problématique d'accès.
- **Constructibilité envisagée** : 0 logement



Dent creuse n°3 :

- **Localisation** : Partie Nord du bourg – rue des Peupliers
- **Situation** : Parcelle d'environ 1040m², située en bordure de voirie présentant une bonne accessibilité. Parcelle jointive sur chacun de ses flancs d'une urbanisation existante
- **Occupation actuelle** : zone de friche
- **Analyse** : L'urbanisation du front de rue permet d'assurer une cohérence urbaine dans la lecture globale du bâti du village. L'urbanisation de ce secteur permettrait d'affirmer le caractère urbain de la rue et de conforter le positionnement des équipements principaux de la commune (mairie, école). La rue des peupliers est un secteur sensible au ruissellement des eaux. Une vigilance devra être apportée à ce point.

Nota : Cette parcelle se prolonge sur l'arrière, jusqu'au chemin rural. Dans la présente analyse, seule le devant de parcelle, constituant une dent creuse a

été pris en compte. Dans le cas d'une urbanisation des emprises arrières, un aménagement d'ensemble serait nécessaire pour prévoir leur accessibilité. Ces emprises arrières d'une surface de 3580m² environ pourraient accueillir 3 logements.

- Constructibilité envisagée : 1 logement

Dent creuse n°4 :

- **Localisation** : Partie Nord du bourg – rue des Peupliers
- **Situation** : Parcelle d'environ 1000m² située en bordure de voirie présentant une bonne accessibilité. Parcelle jointive sur chacun de ses flancs d'une urbanisation existante
- **Occupation actuelle** : zone de friche
- **Analyse** : L'urbanisation du front de rue permet d'assurer une cohérence urbaine dans la lecture globale du bâti du village. L'urbanisation de ce secteur permettrait d'affirmer le caractère urbain de la rue et de conforter le positionnement des équipements principaux de la commune (mairie, école). La rue des Peupliers est un secteur sensible au ruissellement des eaux. Une vigilance devra être apportée à ce point.
- Constructibilité envisagée : 1 logement



Dent creuse n°5 :

- **Localisation** : Sud du bourg, rue du Puits
- **Situation** : Parcelle d'une emprise d'environ 1310m², située en bordure de voirie, localisée non loin d'une activité agricole en étant toutefois en dehors des périmètres de protection. Le fond de cette parcelle est utilisé pour les bâtiments annexes des propriétés voisines.
- **Occupation actuelle** : zone de jardin

- **Analyse** : Parcelle permettant le bouclage de l'urbanisation sur ce secteur du village. Une haie assez dense crée une séparation avec l'emprise du corps de ferme. Pour prévenir toute nuisance, il conviendrait de la préserver.
- **Constructibilité envisagée** : 1 logement

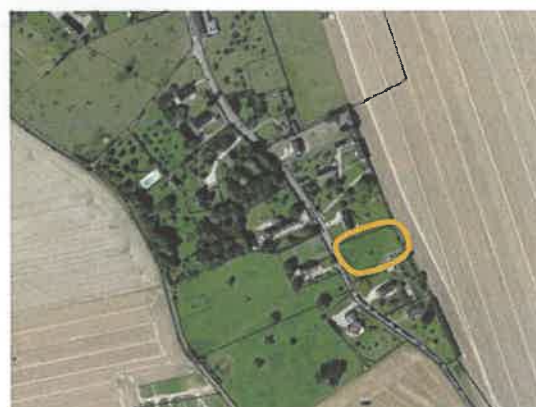
Dent creuse n°6 :

- **Localisation** : Sud du bourg, rue du Puits
- **Situation** : Parcelle d'une emprise d'environ 860m², située en bordure de voirie, encadrée de constructions existantes et localisée non loin d'une activité agricole en étant toutefois en dehors des périmètres de protection
- **Occupation actuelle** : zone de jardin
- **Analyse** : Parcelle permettant le bouclage de l'urbanisation sur ce secteur du village.
- **Constructibilité envisagée** : 1 logement



Dent creuse n°7 :

- **Localisation** : Hameau de Rouge-Perriers
- **Situation** : Parcelle d'environ 2320m², encadrée de constructions existantes et bordée par la voirie
- **Occupation actuelle** : zone de jardin
- **Analyse** : Parcelle permettant le bouclage de l'urbanisation sur ce secteur
- **Constructibilité envisagée** : 2 logements



Dent creuse n°8 :



- Localisation : Hameau de Villez
- Situation : Parcelle d'environ 2970m², jointive de constructions existantes et bordée par le chemin
- Occupation actuelle : zone de vergers et prairie

• Analyse : Parcelle permettant le bouclage de l'urbanisation sur ce secteur. Toutefois, cette urbanisation prend place à

l'extrémité des parties bâties existantes sur Villez comme sur Epreville et accentue le phénomène d'urbanisation linéaire. Cette urbanisation prend par ailleurs place sur une zone de verger qu'il conviendrait de maintenir et de protéger pour conserver la qualité paysagère des entrées de village. En cas de préservation du verger, l'urbanisation de la parcelle voisine n'est pas recommandée afin d'éviter toute implantation d'habitat isolé.

- Constructibilité envisagée : 0 logement

Les secteurs de projet / divisions parcellaires

Ces secteurs de par leur configuration et leur emprise ne peuvent être considérés comme de véritables dents creuses. Bien que situés au cœur des parties urbanisées, ils sont davantage considérés comme des secteurs de projet nécessitant une réflexion et un aménagement d'ensemble.

Secteur n°1:

- Localisation : centre-bourg
- Situation : Parcelle d'environ 5000m² au total, bordée desservie en deux accès depuis la rue des Peupliers
- Occupation actuelle : zone de prairie
- Analyse : L'urbanisation de cette parcelle permettrait de densifier ce secteur de village. De par son emprise et son potentiel d'accueil, une opération d'ensemble verrait sans doute le jour.
- Constructibilité envisagée : 3 logements

Secteur n°2:

- **Localisation** : centre-bourg
- **Situation** : Parcelle d'environ 6890m² au total, bordée à la fois par la rue du village et par la rue Bigard
- **Occupation actuelle** : zone de prairie
- **Analyse** : L'urbanisation de cette parcelle permettrait de densifier ce secteur de village. De par son emprise et son potentiel d'accueil, une opération d'ensemble verrait sans doute le jour. La commune a signifié son souhait de tirer parti de sa localisation de cœur de bourg pour permettre la réalisation d'un équipement global (aménagement paysager, aménagement des abords de la mare, amélioration du stationnement aux abords de l'église...)
- **Constructibilité envisagée** : 3 logements



Méthodologie de calcul des équivalents logements.

- Calcul de l'équivalent logement dans les dents creuses.
 - Il a été pris en compte le phénomène de rétention foncière. En effet, les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). L'indice de rétention foncière, en fonction des espaces ici concernés (fonds de jardins, propriété), a été estimé à 25%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquer à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune.

- Il a ensuite été appliqué une densité à ces emprises. La densité moyenne appliquée pour calculer l'équivalent logement est de 12 logements par hectare (application du contexte législatif national)
- Calcul de l'équivalent logement dans les secteurs de projet.
 - Un coefficient d'aménagement de 0,20 a été appliqué pour les secteurs de projet en vue de prendre en compte les aménagements que génère la création d'une opération d'ensemble (voirie, espaces publics, etc.).
 - La densité moyenne appliquée pour calculer l'équivalent logement est également de 12 logements par hectare.



Carte de localisation des dents creuses

Synthèse

Dans l'hypothèse haute où l'ensemble des terrains libres se libèrent et font l'objet d'une urbanisation, que le corps de ferme fait l'objet d'une réhabilitation, que les secteurs de projet font l'objet d'une opération, la synthèse des possibilités de construction fait état des données suivantes :

	Nombre de logements potentiels	Surface estimée
Réhabilitation du corps de ferme	9 logements	1,5 hectare
Urbanisation des dents creuses	7 logements	0,7 hectare
Urbanisation dans les secteurs de projet	6 logements	0,9 hectare
Total	22 logements	3,1 hectares

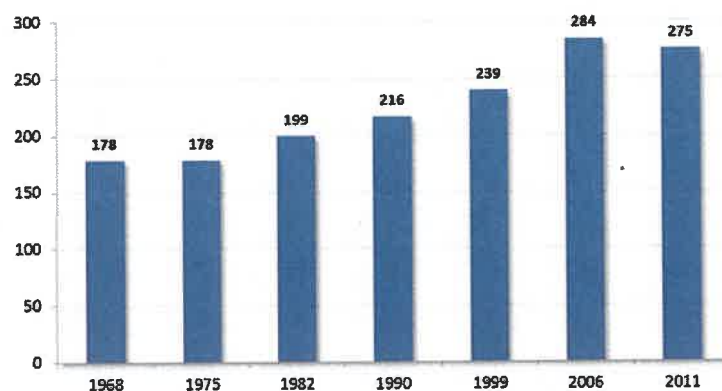
La commune de Villez-sur-le-Neubourg peut, à travers l'urbanisation de ces dents creuses et de ces secteurs de projet, diversifier son offre de logement et répondre aux sollicitations de demandes de terrain à bâtir. Toutefois, la commune de Villez-sur-le-Neubourg a peu de maîtrise foncière sur son territoire. Il subsiste une part d'incertitude quant à la réalisation des opérations.

5. La population et l'habitat

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et les résultats du Recensement de la Population (RP) de 2006 et 2011.

5.1. Un territoire bénéficiant d'une dynamique démographique

5.1.1. Une population communale en décroissance

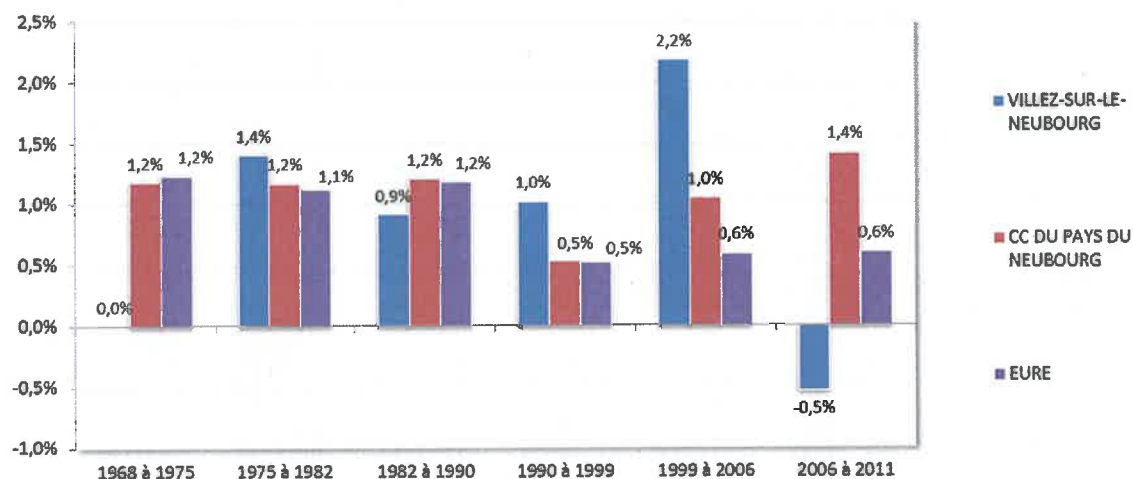


Les données du recensement de la population font état d'une population totale de **275 habitants** à Ville-sur-le-Neubourg en 2011. Les données communales de 2014 indiquent 283 habitants.

Les données statistiques font état d'une augmentation régulière de la population depuis les années 70's avec un pic de croissance constaté dans les années 2000 (la commune connaît alors un taux de variation démographique de 2,2%). Toutefois, depuis 2006, la tendance est à la baisse de population. La commune connaît en effet une légère baisse démographique avec un taux de croissance négatif de -0,5% (soit -9 habitants).

De manière générale, l'évolution de la population est instable au fur et à mesure des différentes périodes censitaires (croissance nulle durant les années 60's, croissance de 1,4% durant les années 70's, croissance de 2,2% dans les années 2000...). Cette instabilité est notamment due à la taille de commune où la moindre modification est instantanément visible. En effet les taux constatés aux échelons supra-communaux sont davantage lissés, notamment pour ceux rencontrés à l'échelle intercommunautaire. Les tendances ne sont par contre pas

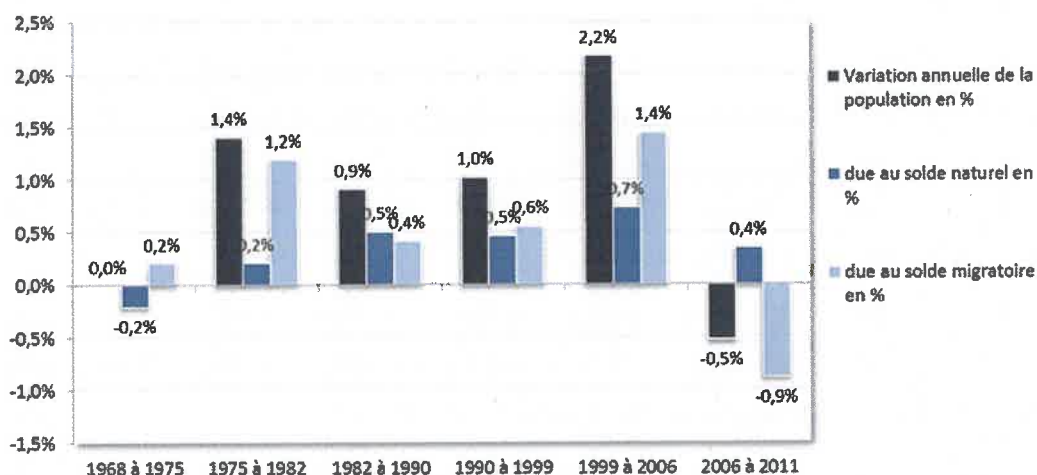
identiques. Le territoire intercommunal a connu une certaine stabilité de sa population entre les années 60 et 90, puis accusé une légère baisse pour connaître aujourd'hui un renouveau démographique. A l'échelle du département, la tendance est depuis les années 90. A une certaine stagnation de la population, avec un taux de croissance démographique avoisinant les 0,6%.



5.1.2.

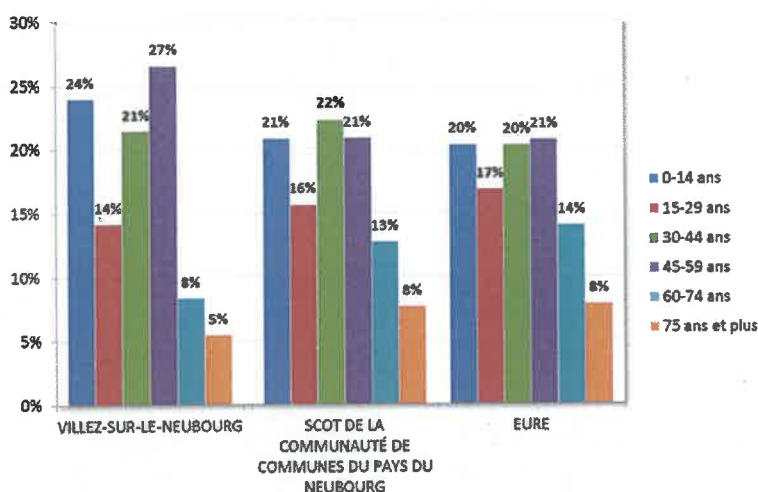
5.1.2. Des départs sur le territoire

L'évolution démographique est analysée en fonction des soldes naturels et migratoires relevés au moment des recensements. Le **solde naturel** représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le **solde migratoire** traduit quant à lui, les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



Le **solde migratoire** a souvent été le principal vecteur de l'évolution démographique de la commune. Ainsi depuis les années 1970, l'arrivée d'habitants sur le territoire, explique malgré un solde naturel également positif, l'évolution de la population. Ce dynamisme s'explique entre autre par la proximité de l'agglomération ébroïcienne et du Neubourg, et la pression foncière en découlant. La proximité géographique et l'accessibilité facilitée participent à ce dynamisme. On assiste en effet depuis quelques années à un éloignement des populations entre leur lieu d'habitat et leur lieu de résidence. Ces populations cherchent entre autre à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie rural.

5.1.3. Une population active



La **population communale est relativement active**. Ainsi les classes d'âge actives (30-59 ans) représentent 48% de la population. La classe d'âge des très jeunes s'en ressent avec 24% de représentativité dans la population totale. A l'échelle intercommunale

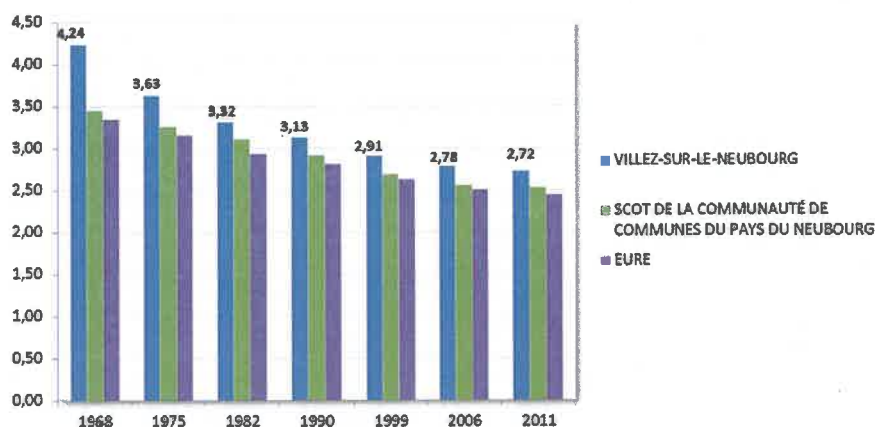
et départementale, on assiste davantage à un lissage des différentes classes d'âges où les classes d'âge jusqu'à 60 ans représentent chacune près d'un cinquième de la population.

Concernant l'évolution entre les deux derniers recensements, les classes d'âge ont globalement peu évolué. On note un vieillissement de la population avec une légère hausse des populations plus âgées (45-59 ans et 60-74 ans) qui tendent à progresser passant respectivement de 20% à 27% et de 7 à 8% de représentativité dans la population totale entre 2006 et 2011.

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le nombre de ménages présents sur le territoire augmente. Ainsi, leur nombre est passé de 42 en 1968 à 101 en 2011.

Toutefois, le nombre de **personnes par ménages tend à diminuer** régulièrement depuis les années 1970. On observe ainsi que le nombre de personnes composant

les foyers passe de 4,2 personnes dans les années 1970 à 2,7 personnes par ménages en 2011.

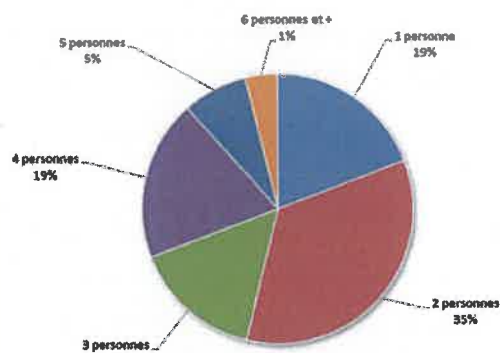


Ce phénomène, également rencontrés aux échelons géographiques supérieurs, s'explique en outre par le **phénomène de desserrement des ménages**. Ce phénomène national correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.

Du point de vue de la composition des ménages, on constate qu'ils sont nombreux à être composés de **2 personnes** (35%). Toutefois, la majorité des ménages sont occupés par **des familles** (40%).

Sur le plan démographique, la commune doit conserver une population hétérogène et diversifiée, source de vitalité. L'enjeu de la commune est alors d'encourager l'accueil des nouvelles populations dans un cadre maîtrisé. Cet accueil permettra de garantir et de maintenir l'équilibre entre les générations.

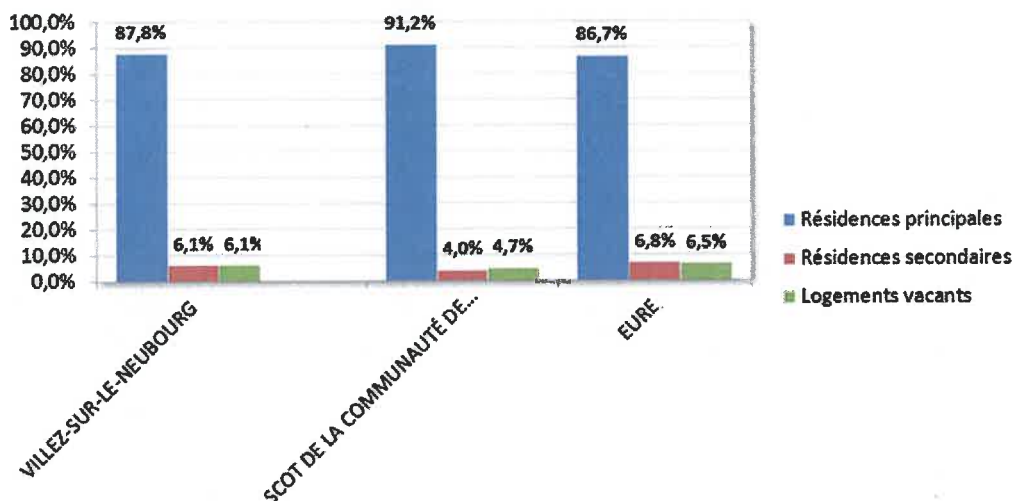
Le maintien de la population en place et l'accueil de quelques nouveaux habitants est un enjeu primordial pour la commune afin de renverser la dynamique démographique constatée et éviter un vieillissement naissant de sa population. Une extension maîtrisée et cohérente de la commune permettrait l'arrivée de nouvelles populations, par le biais de l'implantation de nouvelles habitations.



5.2. Un parc de logement en cohérence avec les besoins

5.2.1. Une typologie de logements mono-spécifique

La typologie de logements sur la commune se caractérise par la présence d'une **majorité de résidences principales** (88%) composée en totalité de **logements individuels**. On note toutefois la présence de quelques résidences secondaires et logements vacants, représentant chacun 6,1%.



Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

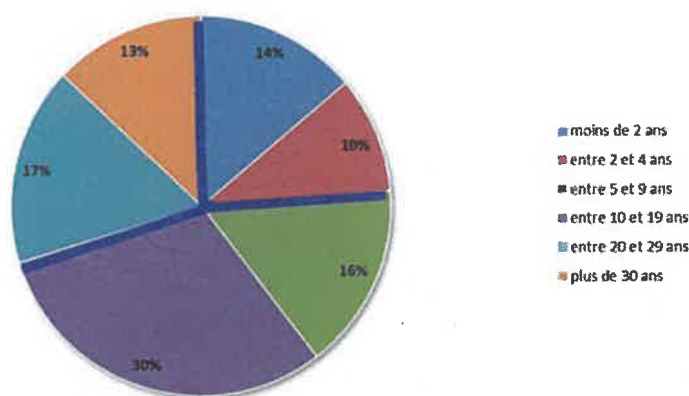
Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

Cette typologie de logements a légèrement évolué depuis les dix dernières années. Ainsi en 2006, on comptabilisait sur le territoire communal 90% de résidences principales, 10% de résidences secondaires et aucun logement vacant. On assiste donc à une certaine fixation de la population sur la commune avec une transformation des résidences secondaires en logement principal.

Comparativement aux échelons supra-communaux, la commune se situe dans des tendances similaires. L'habitat proposé est ainsi majoritairement stable et individuel.

5.2.2. Un bâti mixte, mêlant ancien et nouveau

Selon les données du dernier recensement, la commune a connu un pic de construction important dans les années 2000, comme en témoigne la hausse de population. Le parc de logement est donc à la fois ancien et relativement récent.



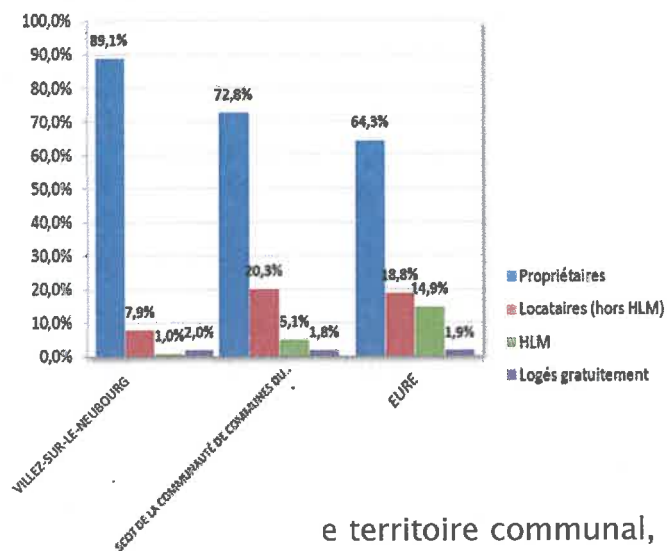
L'analyse des dates d'emménagement indique que **presque un quart (24%) des habitants a emménagé sur le territoire il y a moins de 4 ans.** Cette part avoisine les 30% pour les autres territoires. Une part un peu plus faible de résidents habite le

territoire d'étude depuis moins de 10 ans (16%). La majorité des habitants sont anciens sur la commune, plus de 60% des habitants résident en effet sur le territoire depuis plus de 10 ans, dont 30% d'entre eux entre 10 et 20 ans.

Depuis l'approbation de la précédente carte communale, et donc à l'échelle des 8 prochaines années, le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de **1,8 construction par an.**

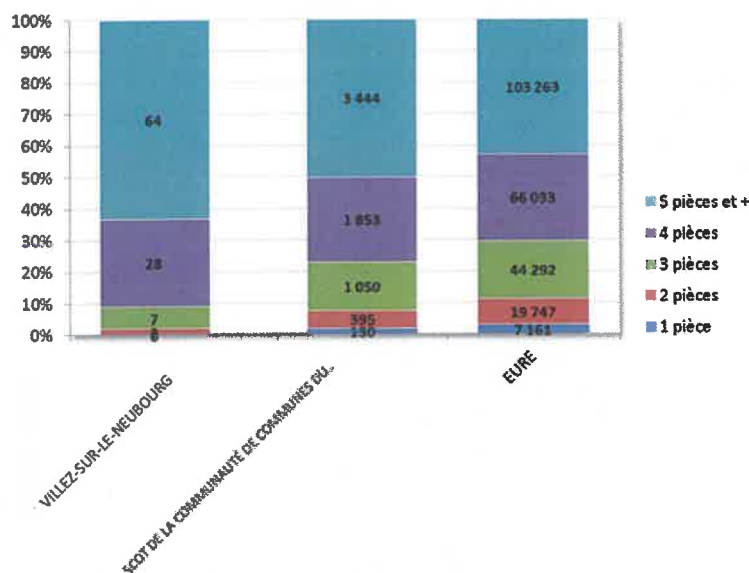
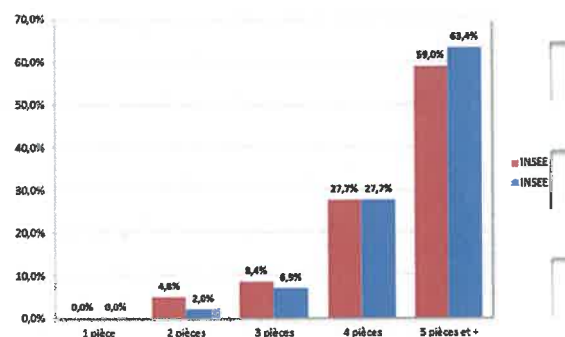
5.2.3. De grands logements en accession à la propriété

La grande majorité des habitants est **propriétaire** de son logement (89%). 8 % des habitants sont toutefois locataires.



Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accession à la propriété. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.

Le territoire communal, **plus des deux tiers des logements (63%) comportent 5 pièces ou plus**. Les petits logements de 1 à 3 pièces sont sous-représentés (9%) sur le territoire. La part des grands logements a par ailleurs augmenté entre les deux recensements passant ainsi de 59% en 1999 à 63% en 2008.



Comparativement aux autres échelons géographiques, la taille et le caractère rural de la commune expliquent la part importante des grands logements. Toutefois cette part est également importante sur les autres territoires.

Le logement locatif attire de nouvelles populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété.

Source de dynamisme, au sein des communes rurales, ce type de logement favorise le renouvellement de la population. Toutefois, l'accession à la propriété permet de fixer sur le long terme la population.

6. Les activités économiques et l'emploi

6.1. Une activité agricole prédominante

D'après le recensement général agricole de 2010, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) de la commune occupait **392 hectares de surface agricole exploitée** par les agriculteurs ayant ou non leur siège sur la commune dont **348 ha en terres labourables (céréales, maïs, oléagineux, protéagineux, lin, chanvre)**. Les **superficies toujours en herbe** représentaient 33 ha

Si les surfaces cultivées représentent un potentiel agronomique important, les surfaces de prairies sont également nécessaires à l'activité agricole. Elles représentent par ailleurs une valeur écologique importante et permettent de préserver les espaces de pâturage pour les exploitations d'élevage. La commune de Villez-sur-le-Neubourg présente un schéma relativement simple. Celui-ci s'avère concentrique avec une première couronne ceinturant le bourg occupé davantage par les espaces de prairie, notamment sur la partie Ouest du bourg en lien avec l'activité équine, et le reste du territoire occupé par les zones de grandes cultures.

Il existait 7 exploitations en 1988. Le recensement de 2010 comptabilise 5 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal.

Il est à noter que l'activité agricole de la commune se caractérise par une baisse du nombre d'élevage au profit des cultures céréalières. En effet, l'un des corps de ferme avait pour activité principale un élevage bovin laitier. Celui-ci a été abandonné au profit des activités céréalières. On a ainsi assisté sur le territoire communal à une chute importante du cheptel. Les unités gros bovins sont ainsi passés de 351 puis 186 et 39 UGb entre les années 1988, 2000 et 2010.

Le diagnostic agricole mené durant l'élaboration de la carte communale fait effectivement état de la présence de 5 sièges d'exploitation dont **4 exploitations ayant pour activités les cultures céréalières** (les activités sont principalement classiques : blé, orge, colza, lin..., on compte également une activité liée à la culture du miscanthus) **et une activité équine (présence de boxes et manège)**. Cet élevage équin est soumis au régime de déclaration. **Un périmètre de réciprocité réglementaire** de 50m s'applique sur cette exploitation. Toutefois, des **périmètres de précaution** sont également recommandés autour des activités d'élevage afin d'affirmer la présence de l'activité agricole, prévenir les nuisances avec les tiers et favoriser ainsi la mise en place de zone tampons entre activité agricole et zone de résidentialisation. La Chambre d'agriculture de l'Eure recommande ainsi vivement

l'application d'un périmètre "préconisé" de 50 m systématique autour de tous les bâtiments agricoles (bâtiments de stockage) pour garantir la pérennité et la tranquillité de l'exploitation et limiter les troubles de voisinage.

Ces activités sont pérennes. Ces corps de ferme sont pour la plupart composés de plusieurs bâtiments : bâtiments de stockage des céréales et du matériel, bâtiments d'élevage, habitation, qui s'avèrent **relativement proches du bâti résidentiel** mais qui ne sont toutefois pas enclavées à l'intérieur du tissu urbanisé. Les possibilités d'extension sont ainsi présentes dans chacun des corps de ferme.

Il est à noter toutefois l'existence de trois points particuliers liée à un abandon de l'activité agricole.

- Il existe sur le territoire une friche agricole. Situé au Sud du bourg et de la rue du Puits, cette ancienne activité n'est aujourd'hui plus occupée et se trouve abandonnée. L'état des bâtiments, leur incapacité à répondre aux normes actuelles de l'agriculture moderne et leur localisation proche du tissu bâti, l'absence de repreneur identifié compromettent leur requalification agricole. Cette friche a aujourd'hui davantage de perspective pour le renouvellement de l'habitat.
- Il existe sur le territoire communal une activité de maraichage. Situé au centre du bourg, à proximité de l'église, cette activité va cesser prochainement à court terme. Les propriétaires ont en effet signifié leur prochain départ et l'absence de repreneur.
- Il existe enfin une interrogation sur le maintien de l'activité agricole située à proximité de la mairie. Toutefois, en l'absence de données à court terme, cette activité reste présente et est prise en compte.

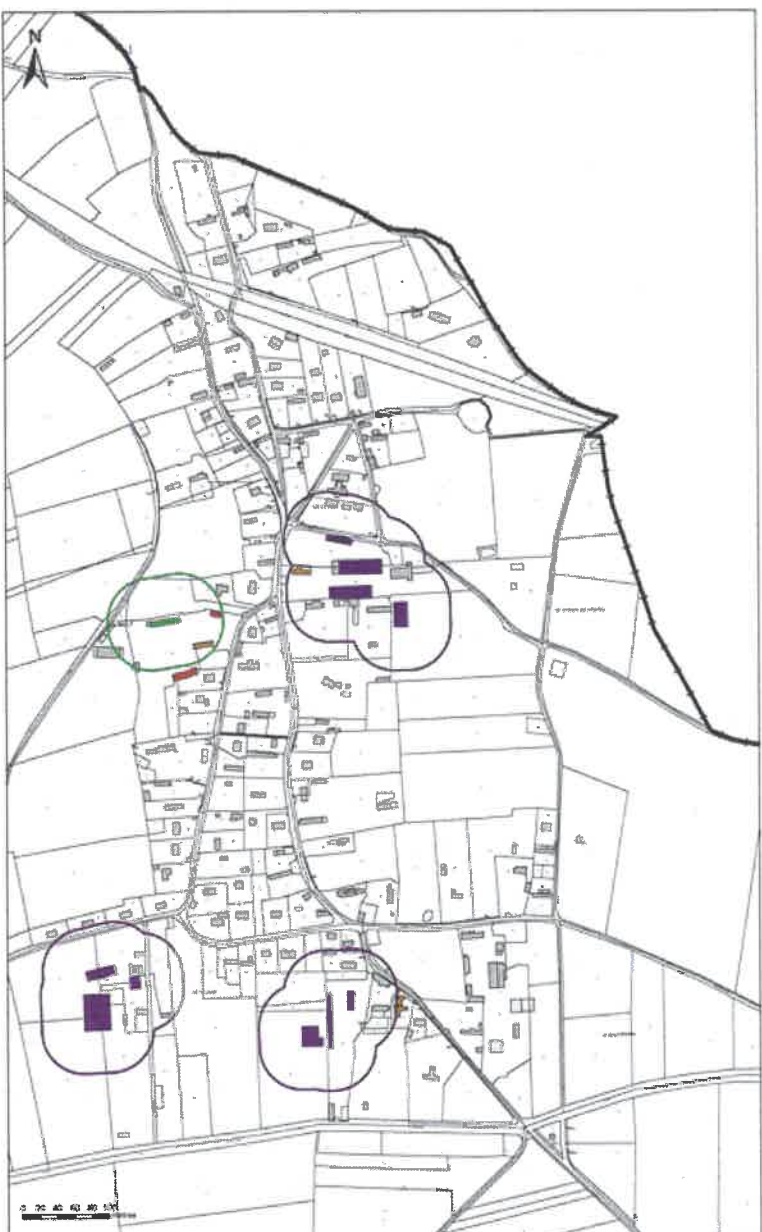
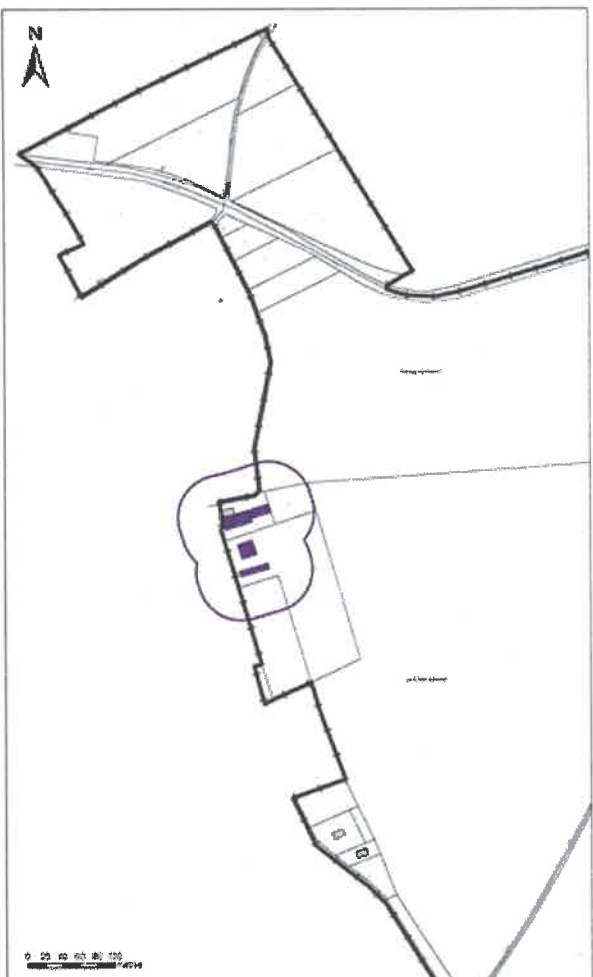


L'activité agricole est sur le territoire bien présente. Elle apparaît fortement dans le paysage, tant au niveau des cultures, que des bâtiments agricoles mais aussi dans le fonctionnement de la commune (économie locale, utilisation des chemins, organisation du bâti).

La Carte Communale permet de prendre en compte les besoins éventuels de l'activité agricole en termes de développement ou encore de délocalisation de bâtiments.

Les réflexions concernant l'extension du village doivent prendre en compte la localisation des exploitations, afin d'éviter toute nuisance réciproque, ainsi que l'impact sur les exploitations, en terme de réduction de surface agricole⁴ mais aussi de fonctionnement (cheminements empruntés, accès aux parcelles...). Il est donc souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique générateur d'activité sur le territoire communal.

⁴ Les données du porter-à-connaissance estiment qu'entre 1998 et 2006 environ 3 ha de surface agricole ont été consommés par l'urbanisation.



Commune de
Villez-sur-le-Neubourg

CARTE COMMUNALE
Diagnostic agricole

Vu pour être annexée à la délibération du
conseil municipal approuvant les dispositions de la Carte Communale

Fait à Villez-sur-le-Neubourg,
Le 10 Mars,

Approuvé par arrêté municipal le
Le 10 Mars,

Environnement Conseil
conseil en environnement et développement durable

audicob
Association pour le Développement Agricole et Rural

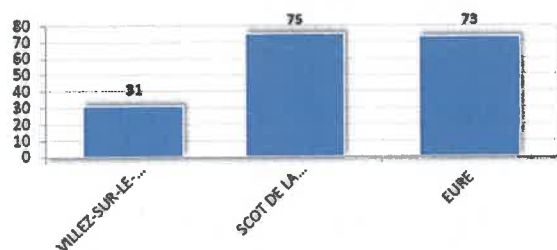
Légende	
	Habitation - existante
	Habitation - sites liés à l'expansion
	Bâtiment de stockage
	Bâtiment d'élevage
	Périmètre de protection de 50m
	Périmètre réglementaire de 50m

6.2. Peu d'emplois offerts sur la commune

6.2.1. Un bassin de vie économique situé à proximité polarisant la commune

Le **taux d'attraction de l'emploi** est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

La commune de Villez-sur-le-Neubourg comporte 144 actifs soit 77% de la population. Ce taux a légèrement baissé depuis 2006 où il n'était que de 79,6%.



Les données INSEE indiquent qu'en 2011, pour 100 actifs résidant dans la commune, environ 31 postes sont proposés sur le territoire. La commune propose donc un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs qui réside sur son territoire.

Outre l'activité agricole, les **autres activités économiques sont de fait peu présentes sur le territoire**. On trouve néanmoins la présence :

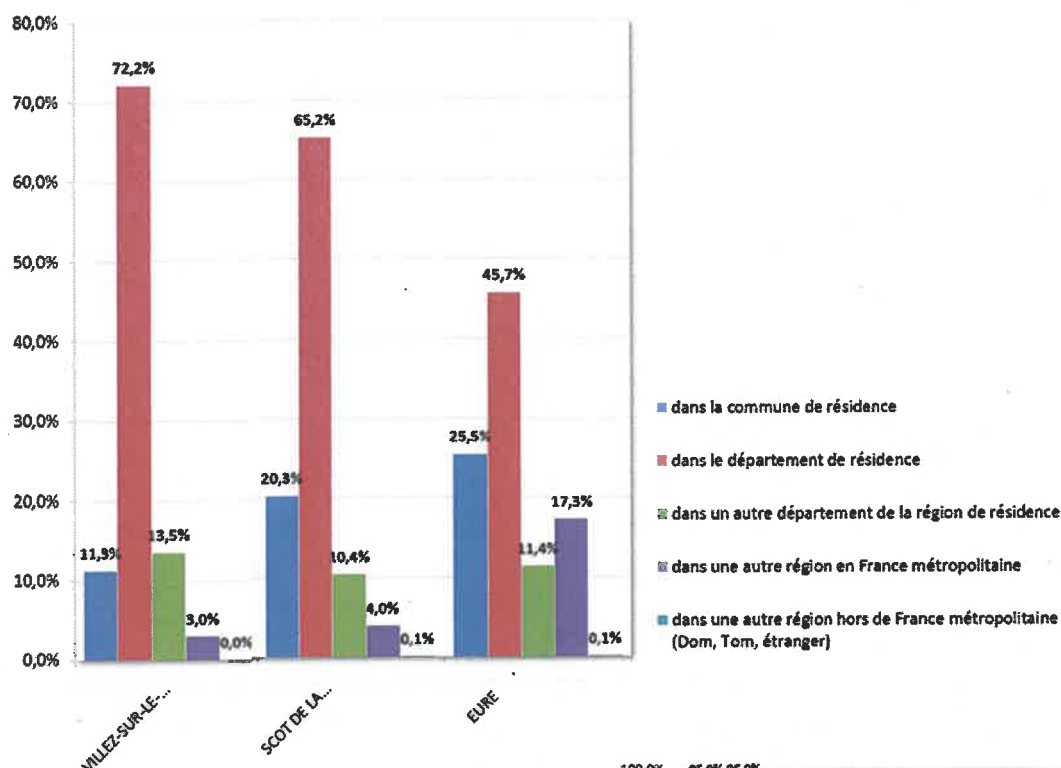
- **d'activité artisanale ou industrielle** : un charpentier (Desmonts Rémy) ainsi qu'un équipementier de salles de bain (DFM).
- **de professions libérales** (conseil et études financières, infirmière...).

Aucun commerce n'est recensé sur le territoire communal. Les habitants se déplacent vers la commune voisine du Neubourg pour leurs besoins de première nécessité et vers Louviers ou l'agglomération Ebroïcienne pour l'ensemble de l'offre commerciale, culturelles et équipements de santé.

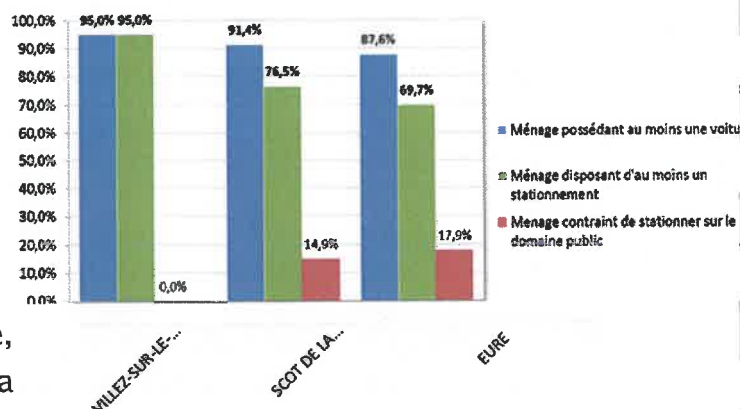
Cette situation s'explique par la proximité des pôles urbains voisins regroupant la majorité des emplois des communes environnantes. L'agglomération ébroïcienne est un pôle d'emploi important et comprend de nombreuses entreprises, appartenant à des secteurs variés (secteur industriel, zones d'activités tertiaires et commerciales, administrations...). Villez-sur-le-Neubourg est aujourd'hui spécialisée en un territoire résidentiel.

En effet, l'évolution de la société a joué un rôle dans l'évolution économique locale. Les populations ont recherché durant ces dernières années un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer quelques kilomètres pour accéder à l'emploi. Lieu de vie et de travail ont ainsi été progressivement déconnectés.

L'analyse des **migrations domicile-travail** révèle que **72% des déplacements des actifs sont dirigés vers le département** et majoritairement vers le Neubourg, Louviers ou Evreux. 13% des actifs se rendent en Seine-Maritime et 3% des actifs travaillent quotidiennement dans une région voisine et effectuent des déplacements vers la Basse-Normandie ou vers la région parisienne.



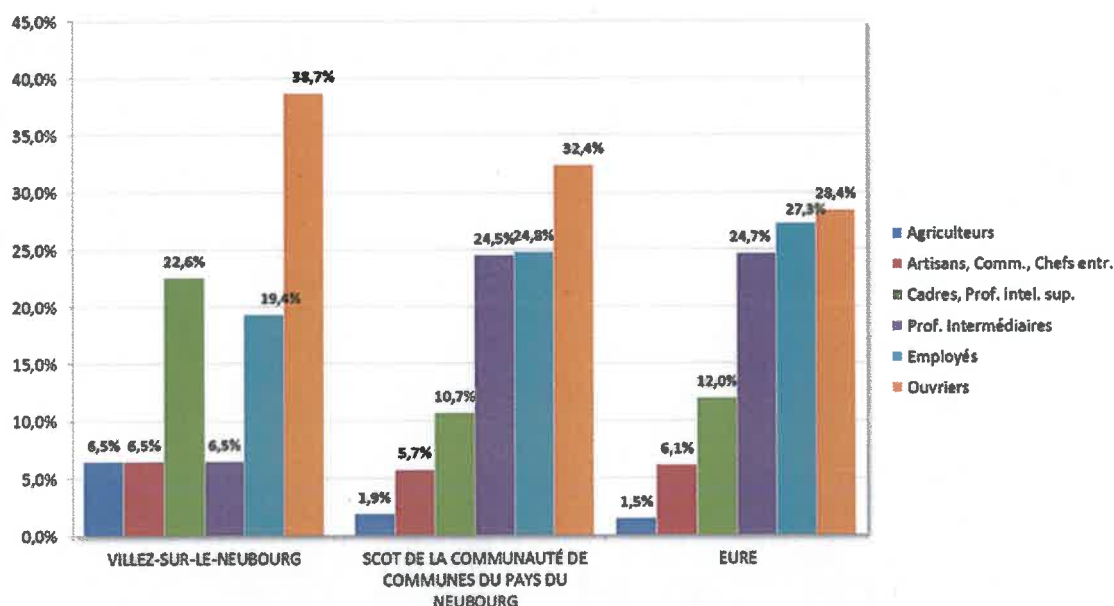
Le taux d'équipement automobile est à mettre en corrélation avec les migrations domicile-travail. Il est souvent imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que 95% des ménages de la commune possède au moins une voiture, témoignant ainsi de l'utilisation massive de ce moyen de transport. Les communes périurbaines sont des secteurs générateurs de déplacement. En outre pour rejoindre son lieu d'emploi, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. Le stationnement est un autre facteur significatif de la ruralité du territoire et de son organisation. Aucun ménage n'est ainsi contraint de se stationner sur le domaine public.



6.2.2. Des emplois dépendants des grands pôles d'emplois

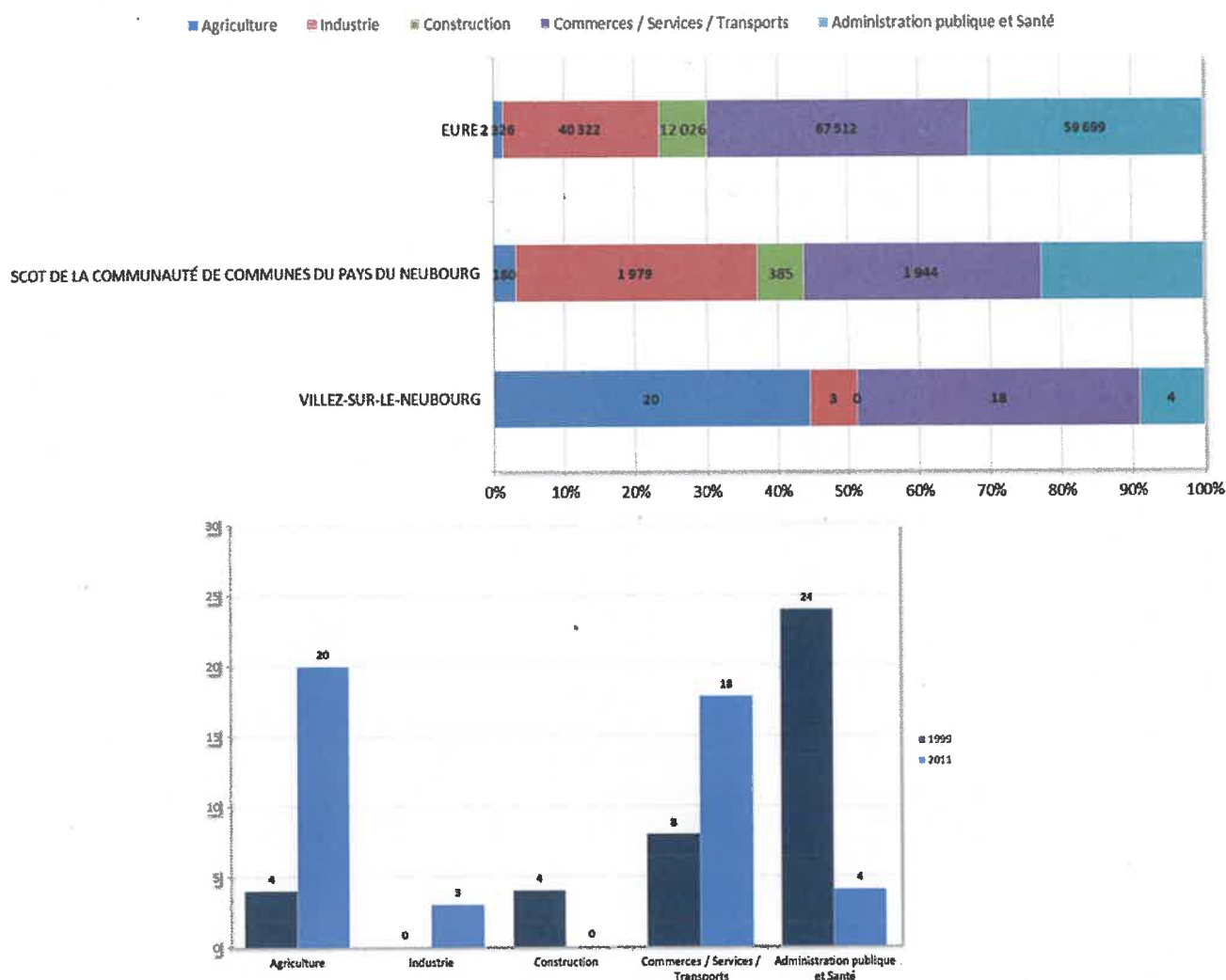
Les **ouvriers** (39%) suivis des **cadres** (23%) étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Villez-sur-le-Neubourg en 2011, soit 62% de la population des actifs occupés. Les employés représentaient ensuite la catégorie la plus importante dans le paysage professionnel (19%). L'ensemble des autres catégories socio-professionnelle étaient mineures et lissées et représentaient toutes 6% de la population active communale.

Cette répartition se différencie quelque peu des tendances constatées aux échelles supra-communales et départementales. A ces deux échelons, les proportions des ouvriers, employés et professions intermédiaires sont plus importantes. A noter également la faible représentativité des cadres. Le caractère résidentiel de la commune ressort ici. La commune est en effet attractive pour une population aux revenus moyens à élevés profitant de la proximité des pôles urbains et souhaitant résider en milieu rural où elle peut profiter d'un cadre de vie agréable et de prix fonciers moins élevés qu'en milieu urbain.



Le secteur d'activité principal (45%) dans lequel sont employés les actifs de la commune est le secteur de l'agriculture. Vient ensuite le secteur des commerces et services (40%). Contrairement au territoire communautaire et au département, les secteurs de l'industrie, de l'administration publique et de la santé ainsi que de la construction sont faiblement représentés.

Le nombre d'emplois appartenant au secteur de la construction et de l'administration a évolué de manière négative depuis 10 ans au profit des secteurs de l'industrie, du commerce et de l'agriculture.



La commune propose peu d'emplois sur son territoire, obligeant les actifs à se déplacer pour se rendre à leur travail. La commune est largement polarisée par le Neubourg et l'agglomération ébrocienne.

6.3. Une vie locale, source de dynamisme

La commune dispose d'une mairie; d'une salle polyvalente (d'une capacité de 130 personnes), d'un cimetière et d'une église. De petits équipements sont également présents (boîte postale, cabine téléphonique).

Des équipements scolaires sont présents et contribuent à dynamiser la vie locale. Ils constituent des facteurs de choix d'implantation résidentielle. La commune dispose notamment d'une école maternelle et d'une garderie.

La commune s'organise en regroupement scolaire avec les communes de Rouge-Perriers, Sainte Opportunè du Bosc et Epreville près Le Neubourg (SYVOS RO. VI. ST. EP.). Les élèves de la **maternelle à la grande section** sont ainsi accueillis dans l'école communale. Celle-ci est dotée d'une capacité maximale de 90 enfants et a accueilli 67 enfants en 2011. Il est mis en place des **garderies périscolaires** le matin et le soir et un service de restauration le midi.

Par convention avec participation financière, le SIVOS délègue la scolarisation des élèves du primaire aux Ecoles Jean Moulin et Dupont de l'Eure au Neubourg. La restauration du midi est assurée sur place par la ville du Neubourg. Un service de ramassage scolaire est assuré par le Syndicat Intercommunal de Transports Scolaires (S.I.T.S.) sous l'autorité du SYVOS. Les collégiens et les lycéens fréquentent quant à eux les établissements scolaires localisés au Neubourg, à Louviers ou à Evreux.

Les associations du comité des Fêtes ou de danses contribuent à dynamiser la vie locale.



La commune dispose également de **quelques équipements de loisirs ou touristiques.**

Villez sur le Neubourg fait partie des communes du département **traversées par la voie verte**, reliant Evreux au Bec Hellouin. Cet axe suit le tracé de l'ancienne voie ferrée qui reliait Evreux à Honfleur. Cet itinéraire de promenade est présent au Nord de la commune.



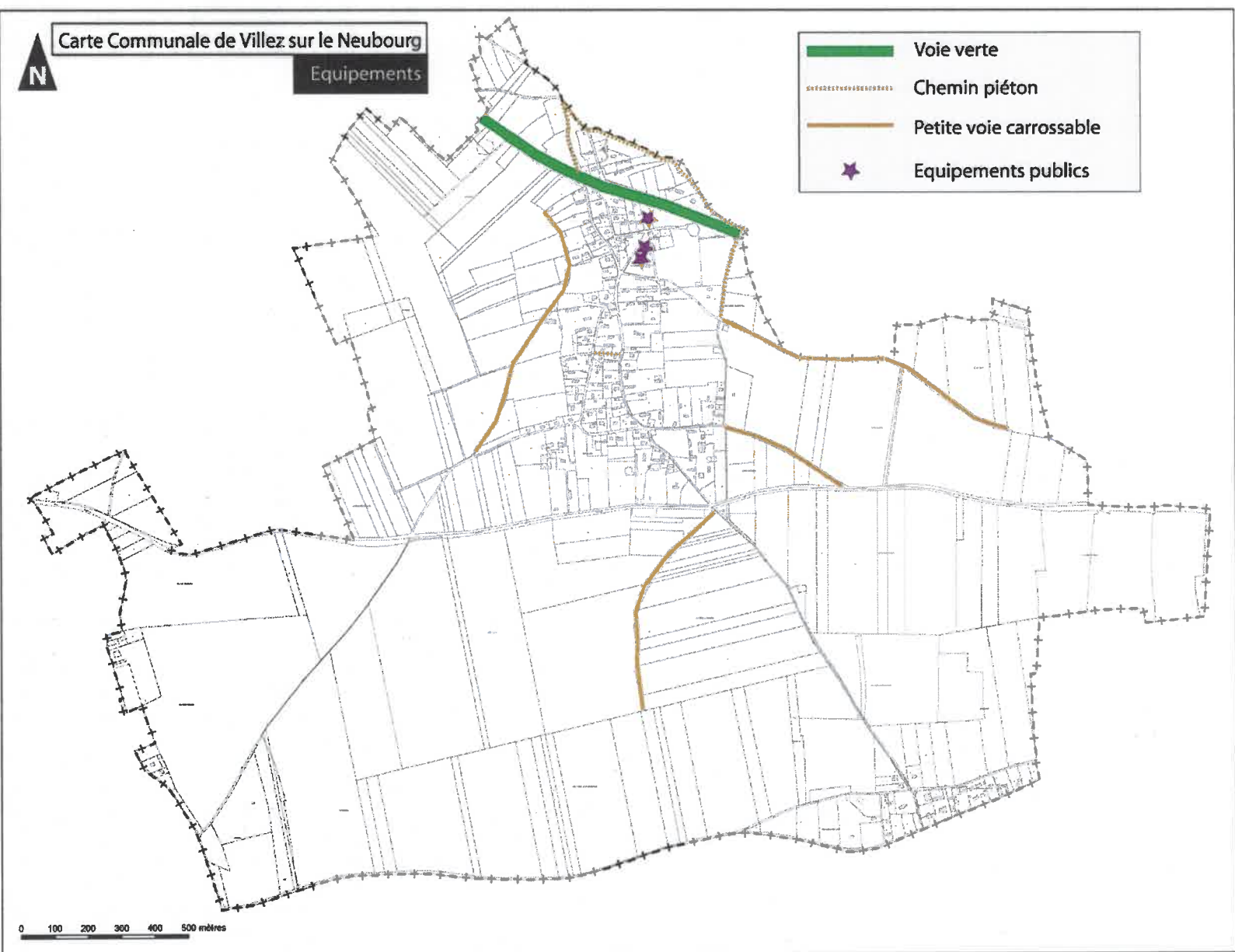
Outre la voie verte, plusieurs chemins ruraux peuvent être empruntés pour déambuler sur le territoire communal et ses environs.

Enfin, il est à noter que des aménagements ont été réalisés aux abords de l'une des mares communales pour doter cette emprise de table de pique-nique.

La commune a pour ambition d'améliorer ses équipements. L'élaboration de la carte communale est ainsi l'occasion de réfléchir à :

- L'extension du cimetière (sous-capacité à venir de cet équipement),
- La création de zone de stationnement aux abords de la salle des fêtes afin de sécuriser et d'améliorer la situation existante, et en lien avec les réflexions déjà existantes sur la valorisation de la mare présente à proximité,
- La création de zone de stationnement à proximité de l'école,
- La création d'un terrain multisport sur une emprise proche de la mare.

Il est à noter que la commune peut utiliser son droit de préemption pour améliorer ses équipements.



7. Les voies de communication, les réseaux et les déchets

7.1. Des voies de communication et des transports permettant une certaine mobilité sans contraintes

7.1.1. Un maillage bien distribué

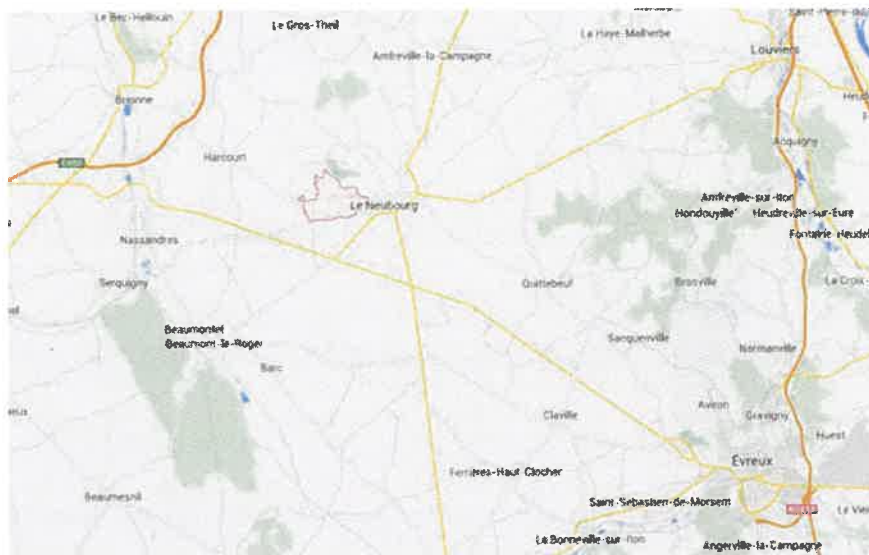
Une desserte locale et régionale

Le territoire communal est traversé par la RD 137, reliant Brionne au Neubourg, RD 24 reliant notamment Serquigny au Neubourg.

Ville-sur-le-Neubourg bénéficie d'une **bonne accessibilité**. Le territoire se situe à moins de 5 kilomètres du Neubourg, lui permettant alors de rejoindre facilement Louviers (à 26 kilomètres via la RD 133) ou encore Evreux (28 kilomètres via la RD 613) ou encore Elbeuf (22 kilomètres via la RD 840).

Le territoire communal est par ailleurs localisé à moins de 15 kilomètres de Brionne, lui permettant de profiter d'un embranchement sur l'A28.

Ces différents axes de communication permettent de favoriser la mobilité des habitants, sans pour autant les contraindre par des nuisances particulières (bruit, dangerosité...).



Une utilisation quotidienne de la voiture mais des alternatives possibles

Il est également à noter la relative proximité de la **gare de Beaumont Le Roger** (ligne Paris-Caen) permettant de rejoindre Evreux en moins de trente minutes). La commune n'a jamais sondé les habitants sur leur pratique, il est donc difficile d'estimer le nombre de personnes (scolaires, salariés) utilisant ce mode alternatif à la voiture.

Enfin, il est à noter qu'hormis le ramassage scolaire, le territoire n'est pas desservi par un réseau de lignes régulières de transport en commun.

7.1.2. Des contraintes réglementaires absentes

Il n'existe pas de voie classée à grande circulation sur le territoire. La commune n'est donc pas concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

La commune n'est par ailleurs pas concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.

Villez-sur-le-Neubourg n'est traversée par aucune voie à grande circulation permettant ainsi aux habitants de n'être pas touchés par des nuisances sonores et de sécurité routière. Toutefois, sa situation géographique et son maillage routier permettent aux habitants de bénéficier de temps de parcours relativement courts entre lieu de résidence et lieu de services et d'emplois.

7.1.3. Un fonctionnement local

A l'intérieur des parties actuellement urbanisées, la circulation des véhicules agricoles ne posent pas de difficultés particulières. La circulation agricole emprunte certaines voiries départementales mais est essentiellement concentrée sur les nombreux chemins ruraux.

La circulation des véhicules individuels est un peu plus problématique tout en étant adaptée au contexte et à la circulation locale. Les voies d'accès aux constructions individuelles sont parfois étroites et en impasse (cas de la partie Nord du bourg, cas des implantations en double-rideau). Pour la partie Nord, des aménagements ont toutefois été réalisés puisqu'une aire de retournement est présente pour le demi-tour des véhicules.

Le stationnement est géré de manière générale à la parcelle pour les constructions, tant anciennes que nouvelles. L'offre s'avère suffisante pour les parties habitées et nécessiterait d'être améliorée aux abords de la salle polyvalente.

En matière de mobilité douce, il existe quelques cheminements. La voie verte constitue l'itinéraire principal. Il existe néanmoins au sein des parties habitées quelques sentes en herbe qui permettent de relier les deux voiries principales du village, la rue du Village et la rue des Peupliers. Des chemins ruraux sont également praticables pour la mobilité douce. Ces itinéraires ne sont toutefois pas maillés et sont donc interrompus.

7.2. Des réseaux nouvellement réalisés

7.2.1. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des habitants de Villez sur le Neubourg est effectuée par le Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN). Ce syndicat regroupe 108 communes.

La qualité de l'eau distribuée est conforme à la réglementation pour l'ensemble des paramètres recherchés.

Le réseau d'eau dessert le bourg via les différentes voiries le constituant (canalisation de diamètre 100 pour la rue du village et de Bigard, canalisation de diamètre 60 pour la rue des Peupliers, canalisation de diamètre 80 pour la rue du Puits. La desserte du hameau de Villez est quant à elle assurée via la commune d'Epreville. Les réseaux situés le long de la RD 24 disposent de diamètre 80. La desserte du hameau de Rouge-Perriers est assurée via la commune de Rouge-Perriers.

Le SERPN a engagé récemment de renouvellement du réseau. Le linéaire de ce dernier s'élève sur la commune à 5,3 kilomètres.

En 2013, la consommation des 119 abonnés s'élève à 10710 m³.

Afin d'assurer la capacité et la suffisance des réseaux existants avec le projet communal, le SERPN devra être consulté.

7.2.2. L'assainissement

La commune ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif. Ainsi, la totalité du territoire est soumis à un assainissement individuel.

En matière d'assainissement des eaux pluviales, il n'existe pas de réseau collecteur spécifique.

Un diagnostic du bassin du Bec a été réalisé par la Communauté de Communes.

7.2.3. L'électricité

Le réseau électrique dessert l'ensemble des constructions du village et des hameaux. Des travaux d'enfouissement ont récemment été réalisés.

7.2.4. La défense incendie

Il est à noter que les futurs projets feront l'objet d'une étude du permis de construire par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Par

ailleurs, afin de permettre une intervention aisée des équipes de secours et de disposer d'une défense incendie compatible avec les moyens d'intervention du SDIS, il est nécessaire de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.

7.2.5. La gestion des déchets

La commune a transféré sa compétence déchets à la communauté de communes. Cette dernière a transféré la compétence traitement au syndicat pour l'étude et le traitement des ordures ménagères (SETOM) de l'Eure.

Le ramassage des ordures ménagères, géré par VEOLIA est assuré une fois par semaine.

Les usagers bénéficient d'une collecte hebdomadaire en porte-à-porte de leurs déchets ménagers.

Pour le tri, un ramassage par semaine à domicile est assuré pour le papier, les emballages métalliques et le plastique. Le ramassage du verre a lieu tous les 15 jours.

L'ensemble de ces déchets transitent par un quai de transfert situé à Crosville-la-Vieille avant d'être envoyés vers les différents exécutoires du SETOM (-incinérateur, centre de tri...).

La commune bénéficie également de la présence des déchetteries communautaires (Crosville-la-Vieille et Hondouville). Un point vert est également présent à sainte-Colombe-le-Commanderie.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

La commune est touchée par les servitudes suivantes :

Code	Servitude
AC1	Servitudes relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits
	<i>Le château, le parc et les abords du château du Champ de Bataille sur la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc - AM des 14/05/1952, 13/10/1971 et 12/10/1995 (monument historique classé)</i>
	<i>Parc et abords du château du Champ Bataille sur la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc- AM du 21/07/1995 (monument historique inscrit)</i>
I.4	Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
	<i>Liaison 225 kV de Barquet à Boscherville</i>
	<i>Liaison 90 kV du Neubourg à Serquigny</i>
	<i>Liaison n°1 et 2 400 kV de Rougemontiers à Tilleul</i>
T7	Servitudes aéronautiques
	<i>Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.</i>

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS

1. Les enjeux et contraintes

Avant de réfléchir aux possibilités de développement de la commune dans le cadre de l'instauration de la Carte Communale, l'ensemble des éléments et paramètres à prendre en compte ont été identifiés et recensés :

- **L'occupation du sol.** La majorité du territoire est à dominante agricole composé de cultures céréalières. Le bâti est implanté de façon groupée sur le territoire mais dispersé. Cette séparation en hameaux permet la constitution de coupure d'urbanisation entre chacun des hameaux et avec le bourg. Les hameaux de Villez et de Rouge-Perriers sont jointifs avec les communes voisines. L'occupation agricole et ces coupures d'urbanisation doivent donc être protégées dans le document d'urbanisme.
- **La forme urbaine** des entités bâties, caractéristique du territoire, doivent être dans la mesure du possible maintenue. Il s'agit dans le cadre de la Carte Communale de conserver un développement cohérent basé sur ces formes urbaines initiales, la continuité des trames agglomérées et leur perception paysagère.
- **Les réseaux.** Les réseaux sont présents au droit des parties bâties. Les réseaux sont en suffisance sur la commune. Les réseaux ne posent donc pas de contraintes majeures. L'assainissement est individuel sur la totalité de la commune. Les superficies des parcelles devront être adaptées en conséquence et permettre le fonctionnement des dispositifs en cohérence avec la législation existante.
- **La mobilité.** Il n'existe pas sur le territoire de voie classée à grande circulation. La commune dispose d'un réseau viaire satisfaisant lui permettant de rejoindre les pôles urbains régionaux.
- **L'activité agricole.** Il existe six exploitations agricoles présentes dans la continuité des parties bâties du territoire. Quatre d'entre elles ont une activité céréalière. Un périmètre de précaution de 50 mètres est conseillé par la Chambre d'Agriculture autour de ces bâtiments de stockage. Concernant l'activité équine, située sur le bourg, un périmètre réglementaire de 50 mètres est obligatoire. Il n'existe pas de périmètre de précaution pour l'activité de maraîchage existante sur le bourg.
Il est donc nécessaire de prendre en compte ces activités dans la délimitation des secteurs naturels et des secteurs urbanisables afin de ne

pas entraver leur fonctionnement comme leur développement et éviter toutes nuisances réciproques entre habitat tiers et activité agricole.

- **L'environnement naturel.** Il n'existe pas sur le territoire de zonage naturel patrimonial de type Natura 2000 ou ZNIEFF. La commune est peu concernée par les risques majeurs naturels ou technologiques.
- **Les documents cadres.** La commune se doit de suivre les documents cadres qui s'imposent à elle dont font partie le SDAGE Seine-Normandie, le SCOT du Pays du Neubourg. Bien consciente des enjeux démographiques et environnementaux, la commune se doit de suivre les documents cadres qui s'imposent à elle. Pour rappel, les principales prescriptions sont le maintien des coupures paysagères, la prise en compte des risques naturels et des principes et objectifs d'urbanisation à respecter (non développement spatial des hameaux, densification du tissu bâti privilégiée,

En résumé, la Carte Communale doit veiller à porter attention à :

- La détermination d'une urbanisation ayant vocation à conforter le rôle des équipements existants et ayant pour objectif de limiter l'étalement urbain. Elle devra être pensée en lien avec les objectifs supra-communaux,
- La prise en compte des risques (zone de ruissellement ...),
- La préservation des exploitations agricoles. La Carte Communale devra veiller à ne pas enclaver les exploitations et à protéger les riverains des éventuelles nuisances,
- La préservation et la protection des éléments bâtis et naturels (Monuments historiques inscrits, ensembles boisés...).

2. Les volontés des élus

Le document d'urbanisme précédent ne répond plus entièrement aux besoins actuels de la commune. Une partie des parcelles ouvertes à l'urbanisation dans le précédent document d'urbanisme a aujourd'hui été urbanisée. Les volontés politiques sont aujourd'hui les suivantes :

- Accueillir de nouveaux arrivants pour assurer le dynamisme du village et préserver les classes de l'école,
- Ne pas développer de façon significative les hameaux et privilégier la densification au niveau du bourg, permettre toutefois l'intégration d'une dent creuse sur le hameau de Rouge-Perriers et reconnaître son tissu d'habitat,
- Revoir les zones de préemption afin d'actualiser les projets de la commune.

3. Les choix d'aménagement

3.1. Les objectifs de la Carte Communale

3.1.1. Les perspectives démographiques

La commune a choisi de réviser sa Carte Communale afin de bénéficier d'un document de planification urbaine lui permettant :

- De maîtriser l'extension de son habitat,
- De revoir les projets communaux.

Les élus souhaitent donc dans le cadre de la révision de la Carte Communale revoir les potentialités d'urbanisation.

Les élus ont émis le souhait de rester une commune rurale tout en bénéficiant des moyens permettant de répondre aux besoins du développement et du renouvellement de la population.

En effet, la commune est confrontée à la fois à une baisse de ses effectifs scolaires nécessitant de rendre attractif le territoire pour de jeunes couples en recherche d'accession résidentiel mais également à un rythme de construction non négligeable pour une commune de cette taille (1,5 logement par an depuis 8 ans) témoignant de l'attractivité de la commune (cadre de vie, prix foncier, proximité du Neubourg et des axes de communication...).

La commune s'est ainsi fixée pour objectif de renouveler sa population et d'accueillir environ 330 habitants d'ici 2025.

Ces objectifs signifient l'arrivée sur le territoire d'environ une quarantaine d'habitants supplémentaires d'ici les 9 prochaines années et un besoin d'environ 15 logements⁶.

Pour répondre à ce scénario, la commune souhaite utiliser au maximum ses dents creuses et secteurs de projets pour conserver une urbanisation cohérente avec la forme du village.

⁶ Le nombre d'occupant par logement étant de 2,72 personnes

3.1.2. Les perspectives économiques

La commune appartient à la Communauté de commune du Neubourg ayant entre autre la compétence du développement économique.

Ainsi, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités sur la commune de, ce qui n'exclut pas pour autant une implantation d'artisans ou de commerces (activité non nuisante aux abords des zones habitées).

La commune répond ainsi aux objectifs du Code de l'Urbanisme :

- En permettant l'implantation d'activités,
- En laissant à l'intercommunalité le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces.

3.2. La traduction spatiale

La commune comprend deux hameaux et un bourg réunissant des corps de ferme et des habitations. Le bourg regroupe l'ensemble des équipements publics (mairie, église, école, salle des fêtes ...).

En tenant compte de l'organisation spatiale, de la présence des réseaux et des équipements de la commune, les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la Carte Communale sont les suivants :

- Densifier le bourg et instaurer un principe de non-extension des hameaux,
- Prendre en compte les problématiques de l'étalement urbain, de la préservation des coupures d'urbanisation et optimiser l'urbanisation des dents creuses et secteurs de projets existants,
- Protéger les corps de ferme viables, les terres agricoles ainsi que les accès aux parcelles,
- Protéger les éléments naturels d'intérêts.

Ces objectifs permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme.

3.2.1. Identification des potentialités

Dents creuses et divisions parcellaires

Pour répondre au besoin en logement identifié, une analyse des potentialités a été établie. Cette analyse fait état des perspectives suivantes :

- Absence de friche industrielle,
- Présence d'un corps de ferme ayant vocation à changer de destination suite à l'absence d'activité agricole depuis de nombreuses années et de la configuration de succession dans laquelle se situe le corps de ferme,
- Identification de plusieurs dents creuses pouvant permettre l'édification de nouveaux logements.

Il est à noter que les élus se sont positionnés pour ne pas développer les hameaux.

Les surfaces de dents creuses retenues et secteurs de projets/divisions parcellaires correspondent à un équivalent-logement d'environ 22 logements avec l'application de la densité recommandée, 12 logements/ha. Seule une de ces dents creuses se situe sur le hameau de Rouge-Perriers. Il est estimé que la réhabilitation du corps de ferme pourra permettre la réalisation d'un logement potentiel.

Les possibilités de renouvellement identifiées permettent de répondre en totalité aux objectifs de développement. En conséquence, il n'est pas nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones d'extension.



Carte de localisation des dents creuses retenues

Le développement maîtrisé sur le bourg

- Le bourg regroupe l'ensemble des constructions d'habitat et les équipements publics structurants de la commune,
- Le bourg comporte la majorité des dents creuses, divisions parcellaires ou secteurs de projet, notamment en partie Sud, au niveau de l'ancien corps de ferme,
- Les réseaux y sont présents et en capacité,
- Le bourg comporte à ses périphéries certaines exploitations et bâtiments agricoles. Dans le cadre de la réflexion, des périmètres de précaution de 50 mètres sont appliqués afin de prévenir toute nuisance avec les tiers.
- La présence de la voie verte et de la zone forestière limite le développement au Nord (absence de voie de desserte publique).

La Carte Communale approuvée en 2006 définissait des zones constructibles qui ont été en partie construites (*voir comparaison des deux Cartes dans le tableau ci-après*). Toutefois, elle offrait des possibilités assez conséquentes qui pouvaient avoir pour conséquence de mettre en péril la situation de la commune (réseaux, école, vie communale...).

Le projet de Carte Communale permet aujourd'hui aux élus de bénéficier de zones d'urbanisation cohérentes avec la taille et la morphologie de la commune. L'option communale est de concentrer les possibilités de densification urbaine sur le bourg et de favoriser l'utilisation des dents creuses et divisions parcellaires. La commune peut ainsi répondre aux demandes d'installation sur son territoire au travers des dents creuses laissées vacantes, des grands terrains pouvant être divisés et du changement de destination d'un corps de ferme agricole. L'ensemble de ces possibilités sont situés au sein de l'enveloppe bâtie du bourg. Il n'y a aucune extension périphérique sur les espaces agricoles.

Aucun prélèvement sur les espaces agricoles n'a été effectué dans le cadre de la carte communale.

Le projet de carte communale a ainsi consisté :

- Régulariser des situations existantes en incluant des parties déjà bâties en zone constructible,
- Permettre une cohérence avec les communes limitrophes en incluant les habitations en zone constructible,
- Normaliser la situation d'un ancien corps de ferme au vu du changement de situation de l'activité agricole (cessation d'activités).

La carte communale s'est ainsi attachée à

- Tenir compte des périmètres de protection agricole, Les corps de ferme existants sont extraits de la zone constructible afin de pouvoir développer leurs activités sur les parties agricoles.
- Tenir compte des enjeux de biodiversité en ne rapprochant pas l'urbanisation des secteurs de continuités écologiques identifiés sur le bourg (partie Est et Sud – principe de délimitation de la zone constructible depuis la voie et la haie pour éviter une urbanisation trop massive et inadaptée au contexte local), mais également sur le hameau de Villez par exemple (Suppression des emprises situées en limite communale sur des espaces de prairie et de verger et réduction des possibilités au sein de la grande propriété).
- Favoriser le maintien d'une forme urbaine cohérente avec l'existant en permettant un bouclage du tissu bâti du bourg. Les limites de la zone constructibles n'ont ainsi pas été repoussées au-delà de l'urbanisation existante, permettant ainsi de ne pas impacter le fonctionnement naturel ou agricole.

Le projet permet par ailleurs de renforcer la centralité du bourg. Outre les zones de logement, la commune souhaite également penser son développement de manière plus globale. C'est pourquoi une réflexion a été portée sur les besoins en équipements et les réponses à apporter à la population en la matière. La Carte Communale a ainsi permis de mettre à jour les zones de préemption de la commune. Celles-ci sont concentrées au niveau des équipements existants (église, école, salle des fêtes).

Le maintien de l'enveloppe urbaine des hameaux

- Deux hameaux sont présents sur le territoire, Villez et Rouge-Perriers. Ces deux hameaux sont jointifs de l'urbanisation existante des villages limitrophes et forment ainsi des zones bâties agglomérées.

La précédente Carte Communale limitait les possibilités de développement sur le hameau de Rouge-Perriers, en effet ce dernier n'était pas déterminé en zone constructible, aucune évolution pour l'habitat n'y était autorisée.

La Carte Communale corrige cette erreur d'appréciation en incluant dans la zone constructible les parties bâties du hameau qui sont présents sur la commune de Villez sur le Neubourg. Au sein de ces parties actuellement urbanisées se trouve une dent creuse qui peut permettre la réalisation d'un ou deux logements. Cette dent creuse n'est pas située sur une emprise agricole mais davantage sur un espace de jardin. Elle se trouve directement desservie par les réseaux et n'est

assujettie par aucune contrainte. La partie jardinée de la pointe Sud a toutefois été extraite de la zone constructible. Un principe de retrait de 10 mètres depuis la construction a été déterminé afin de définir le zonage.

La carte Communale reconduit également le principe de développement sur le hameau de Villez. Toutefois, des modifications ont été apportées au zonage. Ces dernières consistent à retirer de la zone constructible certaines emprises non opportunes à un développement équilibré du territoire : retrait des zones de vergers/prairies à l'Ouest du hameau lié à la présence d'une problématique de capacité des réseaux et d'absence de voie carrossable par le chemin ainsi qu'à une configuration d'urbanisation linéaire ; retrait de certaines grandes emprises de jardins afin d'éviter la constitution de doubles-rideaux.

La Carte Communale ne définit donc pas de zone d'extension au niveau des hameaux. Le nombre de nouvelles constructions se trouve limité sur Rouge-Perriers et lié uniquement à des extensions de l'existant sur Villez.

Des réponses aux problématiques locales

La commune souhaite définir certaines zones de préemption afin de satisfaire aux besoins de la population.

Ont ainsi été définies des zones de préemption pour :

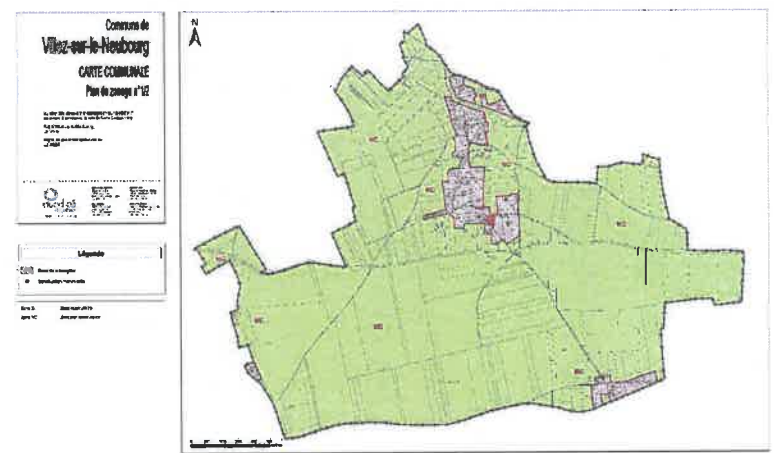
- Favoriser une aire de stationnement sécurisée aux abords de l'école, le long de la voirie existante (mise en place d'une bande d'une profondeur de 7m depuis la voirie pour permettre la réalisation d'une bande paysagée),
- Améliorer le stationnement aux abords de la salle communale, cette préemption prend place en parie Nord du bourg, en limite avec la salle communale, afin d'éviter l'encombrement du domaine public lors des manifestations. Ce projet prend forme au travers d'une réflexion plus globale qui vise à permettre la mise en place d'un équipement sportif de plein-air et l'aménagement des abords de la mare. La commune ayant déjà ou étant en cours de négociation pour l'acquisition foncière, seule l'emprise nécessaire à l'amélioration du stationnement fait l'objet d'une zone de préemption,
- Permettre l'extension du cimetière,
- Permettre la réalisation d'un équipement global visant l'aménagement paysager du cœur de bourg en lien avec la mare ainsi que l'amélioration du stationnement à proximité de l'église.

Vis-à-vis de la précédente Carte Communale, les besoins ont été identifiés et se trouvent matérialisés sur plan.

Synthèse des données chiffrées

Possibilités de la zone C	Surface	Logement
Dents creuses	0,7 ha	7
Divisions parcellaires/secteurs de projet	0,9 ha	6
Réhabilitation du corps de ferme	/	1
Réhabilitation de l'emprise du corps de ferme	1,5 ha	9
Total	3,1 ha	23
Total avec rétention foncière (25%)	2,3 ha	17

3.3. Du projet ancien au projet actuel : comparaison des Cartes Communales

Carte communale de 2006	Projet de Carte communale (2016)
Une prospective à 10 ans, une hypothèse de développement retenue correspondant à 3 constructions par an, soit une augmentation de 100 habitants en 10 ans	Une prospective à 9 ans, un souhait d'augmentation de la population de 40 habitants une hypothèse de développement retenue correspondant à 2 logements par an, soit 15 logements au vu du desserrement constaté sur la commune
Pour répondre à cet objectif, une superficie d'environ 6 ha a été ouverte à l'urbanisation : potentiel d'une cinquantaine de logements (souhait de superficie moyenne de 1000 à 1500m²). Bilan du document fait apparaître une partie des parcelles construites. Au global, 15 nouvelles constructions ont été édifiées depuis 2006, sur une surface consommée d'un peu moins de 4 ha	Utilisation des potentialités de renouvellement urbain pour répondre aux besoins de renouvellement de la population, clarification du zonage permettant que l'ensemble des constructions d'habitat et leurs annexes soit incorporé dans la zone constructible, réduction des emprises afin d'éviter de mettre en péril le fonctionnement local (secteurs rendus à l'espace agricole)
Pas de zones de préemption)	Définition des zones de préemption et des projets de la commune (aire de stationnement à proximité de l'école et de la salle des fêtes, aménagement global paysager de cœur de bourg et offre de stationnement adapté à proximité de l'église, extension du cimetière)
Des exploitations agricoles incluses en zone NC	Identification des bâtiments agricoles et classification de l'ensemble des bâtiments en zone NC Repérage et application des périmètres de précaution (périmètre indicatif de 50 mètres pour les bâtiments de stockage). Maintien de la circulation agricole et adaptation de la zone constructible
Définition du hameau de Villez en zone C et du hameau de Rouge-Perriers en zone NC	Volonté de confirmer la vocation résidentielle des hameaux ainsi que leur forme urbaine (pas d'extension des hameaux)
Pas de protection particulière des éléments de paysage	Protection des mares, haies, vergers et de la voie verte notamment
	

4. Justifications des choix d'aménagement retenus

4.1. Un développement en cohérence avec l'existant

Entre habitat...

La Carte Communale délimite une zone constructible qui prend notamment en compte le potentiel urbanisable existant à l'intérieur des parties bâties. Ainsi, le zonage tel qu'il a été défini favorise prioritairement la densification des Parties Actuellement Urbanisées sur le bourg.

Il permet également de respecter la forme urbaine actuelle et de préserver les coupures d'urbanisation existantes entre le bourg et les hameaux. Les enveloppes urbaines initiales sont ainsi conservées pour le bourg et maintenues en l'état pour les hameaux puisqu'aucune extension n'y a été définie. Le trait de zonage respecte la logique urbaine des entités bâties en ne dépassant pas les limites physiques déjà existantes.

Ces secteurs sont dotés de l'ensemble des réseaux. Le tracé du zonage s'est en effet appuyé sur leur présence.

La commune a souhaité limiter strictement son développement : au Nord pour tenir compte des enjeux liés à la biodiversité, aux paysages et aux conditions d'accès (voie verte, golf, accès limité induisant uniquement la prise en compte du bâti existant), à l'Ouest pour tenir compte des enjeux de biodiversité et de paysage (haies, continuité écologique induisant la mise en place d'un principe de retrait de 80m limitant les possibilités de densification), au Sud pour tenir compte des enjeux liés à la RD et au contexte paysager d'entrée de village (zone réduite en lien avec la mise en place d'une zone tampon avec la haie bocagère).

La commune a tenu compte dans la définition de sa zone constructible de la préservation du fonctionnement agricole. Ainsi le zonage est adapté aux périmètres de protection et aux espaces de circulation. Il est à noter qu'aucun espace d'accessibilité aux prairies ou aux espaces de cultures n'est entravé par l'urbanisation.

Il est à noter que dans le cadre de la réhabilitation du corps de ferme en logement, celui-ci a été inclus dans la zone constructible.

La Carte Communale a appliqué un zonage assez restrictif sur ses pourtours afin de ne pas autoriser de nouvelles constructions pouvant avoir un impact paysager

important. La définition de ces limites à l'urbanisation permet de préserver les perceptions paysagères existantes.

Les élus ont souhaité s'appuyer globalement sur les limites parcellaires existantes afin d'appliquer un principe d'équité sur l'ensemble des zones bâties du territoire. Les jardins attenants aux constructions existantes ont été inclus dans le secteur urbanisable afin de permettre aux propriétaires de réaliser des annexes ou dépendances mesurées dans leur propriété, comme un garage, un abri de jardin ou encore une piscine couverte par exemple. Dans ces jardins, la configuration et la disposition du bâti existant et du parcellaire sont tels, que le risque d'implanter une construction à usage d'habitation en drapeau est très faible. Dans le cas contraire, ces secteurs ont été extraits de la zone constructible afin de prévenir toute problématique d'accès et de cohérence urbaine. Les élus ont ainsi souhaité déterminer un principe pour définir les zones constructibles. Initié par les voiries et dessertes existantes, un retrait de 80 mètres de profondeur a été défini sur la partie Ouest par exemple (ce retrait mesuré permet de maintenir une certaine cohérence vis-à-vis de la forme urbaine existante et d'éviter la réalisation d'un triple front de constructions). Un retrait de 10 mètres depuis la haie existante en entrée de village Est a été déterminé. Ce principe permet d'une part d'éviter une opération d'envergure trop importante sur la commune, de respecter le fonctionnement de la haie existante et de permettre une certaine qualité du cadre de vie en entrée d'agglomération.

La commune a pour objectif de maintenir ses structures scolaires et donc d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Elle souhaite toutefois limiter les impacts sur la consommation foncière agricole, aussi aucune surface agricole n'est prélevée de façon à répondre à cet objectif. Les zones de densification de l'habitat permettent par ailleurs de renforcer le rôle de centralité du bourg, regroupant l'ensemble des équipements existants (mairie, école, salle des fêtes...). Le rôle de ce pôle de vie est ainsi affirmé.

...Et équipement, un projet global

Le tracé de la Carte Communale est également adapté aux projets nécessaires d'équipements. Le parking de l'école n'est pas dimensionné pour accueillir l'ensemble des parents et personnels scolaires, nécessitant une amélioration de l'offre de stationnement à ses abords. Le parking de la salle polyvalente se trouve quant à lui inadapté au public qu'il accueille et contribue à créer lors de manifestations des situations de sécurité routière peu optimales. Par ailleurs l'église et son cimetière, situé en cœur de village, sont en sous-capacité, et nécessitent d'une part de revoir l'offre de stationnement afin d'éviter

l'encombrement du domaine public et d'autre part de penser son extension. Au regard de ces différents constats, la commune souhaite améliorer l'ensemble de ses équipements afin de réaliser des projets cohérents. Les secteurs retenus sont ainsi localisés en continuité de ces équipements. La commune a défini des zones de préemption afin de pouvoir :

- Réaliser une zone de stationnement sécurisée à proximité de l'école et aux abords de la salle des fêtes,
- Permettre l'extension du cimetière,
- Favoriser la réalisation d'un aménagement global aux abords de la mare et de l'église (aménagement paysager, stationnement...).

Il est à noter que :

- Aucune zone de risque naturel ou technologique ne concerne ces zones constructibles,
- Aucune zone de protection du patrimoine naturel ne concerne ces zones constructibles,
- Aucune zone de protection réglementaire agricole ne concerne ces zones constructibles,
- Aucune zone de protection des milieux humides ne concerne ces zones constructibles.

Les enveloppes urbaines existantes sont maintenues. Aucune zone constructible ne se situe en effet à l'extérieur des limites physiques existantes.

Globalement, tel que délimité, le secteur urbanisable situé en majorité sur le bourg offre :

– Un potentiel de 22 logements dans le cadre de l'urbanisation des dents creuses, des divisions parcellaires et du secteur de projet de l'ancien corps de ferme.

– Un potentiel de 1 logement dans le cadre de la réhabilitation même du corps de ferme.

Ces 23 logements potentiels permettront la réalisation du choix de croissance démographique souhaité en corrélation avec les objectifs supra-communaux définis. Il est à noter que ces données correspondent à des résultats bruts. La commune n'ayant pas de maîtrise foncière, une rétention foncière est possible. Si on estime que cette rétention correspond à 25% du patrimoine foncier, c'est sur un potentiel de 17 logements nouveaux que se base le projet communal.

Les possibilités permises par la présente Carte Communale sont donc adaptées strictement aux besoins identifiés en matière de renouvellement de la population et d'offre de logement.

4.2. Un développement tenant compte de l'activité agricole et des espaces naturels

Protéger l'activité agricole

L'économie locale se caractérise par la forte présence de l'activité agricole. Les élus ont pour volonté de protéger cette activité.

L'ensemble des cultures situées autour du village est classé en secteur non constructible NC afin de préserver le caractère agricole des parcelles et d'autoriser ainsi les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.

Les élus ont souhaité prendre en compte les caractéristiques de l'activité agricole et éviter toutes nuisances réciproques entre secteur résidentiel et secteur d'activité agricole. Aussi, les corps de ferme situés en périphérie directe des zones urbanisées et les bâtiments présentant une activité agricole ont été extraits de la zone constructible de façon à ne pas gêner le développement de l'activité agricole. Cette classification permet d'affirmer la présence de l'agriculture vis-à-vis des tiers (affichage de l'occupation des sols, nuisances...) et de ne pas entraver son fonctionnement (cheminements...).

Il est à noter que le zonage de la Carte Communale tient compte de l'activité existante et de son fonctionnement.

Protéger les caractéristiques naturelles

Si la majorité des surfaces agricoles sont des surfaces de cultures, le finage communal est également composé de surface boisée.

La Carte Communale et les choix de développement opérés n'ont pas d'incidences majeures sur ces secteurs. En effet l'ensemble de ces espaces sont classés en secteur non constructible. Le projet d'urbanisation n'entache ainsi pas le fonctionnement de ces espaces. La trame verte identifiée au sein du SRCE et dans le cadre du projet de SCOT n'est pas impactée par le développement communal. Les éléments ayant un intérêt paysager (vergers, voie verte, bois, haies, mares...) sont classés en secteur NC et font l'objet d'une procédure particulière pour être préservés au titre du code de l'urbanisme. Leur vocation naturelle est ainsi affirmée dans la Carte Communale.

4.3. Un développement respectueux des documents cadres

Les choix de la Carte Communale respectent et sont compatibles avec les orientations supra-communales :

- La Carte Communale respecte en effet le principe de préservation des grands équilibres d'urbanisation existants. Les secteurs définis en zone constructible sont situés en continuité directe des secteurs déjà bâtis et sont équipés en matière de réseaux (eau potable, électricité, voirie). L'extension spatiale des hameaux est proscrite. Ces différents principes permettent de maintenir les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux mais également entre l'ensemble du tissu bâti de Villez-sur-le-Neubourg et les territoires avoisinants.
- La Carte Communale a recherché la densification des secteurs déjà bâtis en favorisant l'urbanisation des dents creuses, le changement de destination d'un corps de ferme n'ayant plus d'activité et des secteurs favorisant le renforcement de la forme urbaine. Concernant les formes d'habitat, les zones constructibles ne favorisent pas des profondeurs parcellaires trop importantes afin d'éviter l'édification de double-rideaux. Ce principe permet d'assurer la cohérence urbaine en orientant les constructions.
- La Carte Communale en définissant clairement une zone constructible et non constructible permet de protéger la majorité des espaces agricoles et naturels de la commune du mitage de l'urbanisation. La commune dispose d'un petit patrimoine (vergers, voie verte, bois, haies, mares...). La Carte Communale a donc extrait ces éléments de la zone constructible afin d'éviter toute déstructuration de ces milieux particuliers. Certains de ces éléments ont été répertoriés pour être protégées par la Loi Paysage. Le zonage de la Carte Communale respecte les principes de préservation de la trame verte et bleue en classant une majorité de ces espaces en zone naturelle.

4.4. Synthèse

Les zones ouvertes dans le projet répondent aux objectifs de la commune. Elles sont légèrement supérieures pour tenir compte du phénomène de rétention foncière.

En matière de bilan de consommation foncière, depuis l'approbation de la Carte Communale en 2006, 15 constructions ont été édifiées (soit environ 1.8 constructions en moyenne par an). Ces 15 nouvelles constructions ont pris place sur une surface d'environ 4 hectares (soit une surface moyenne de 2600m²).

La nouvelle Carte Communale prévoit un potentiel constructible de 23 nouveaux logements pour les 9 prochaines années avec une surface constructible totale de 3,1ha, soit une surface deux fois moins importante que dans l'ancien document (surface moyenne de 1300m²). Sur ces 23 nouveaux logements potentiels, la totalité d'entre eux prennent place sur des secteurs de renouvellement urbain.

Il est à signaler les éléments suivants :

- La commune a prioritairement orienté son développement sur les potentialités de renouvellement urbain.
- La Carte Communale répond à cet objectif en privilégiant son tissu actuellement urbanisé, secteur de moindre impact sur l'environnement (risque, écologie, agriculture, fonctionnement urbain). Le zonage a été pensé en fonction d'une utilisation économe du foncier, aucun prélèvement agricole n'a été réalisé, au contraire la carte communale a permis de reclasser des emprises agricoles.
- Pour répondre à ce besoin en logement, deux principes majeurs ont été définis :
 - La non-extension des hameaux et du bourg à l'extérieur des enveloppes urbaines existantes,
 - Un développement concentré majoritairement sur le bourg afin d'asseoir sa centralité et à conforter le positionnement des équipements.
- Aucune zone d'urbanisation n'est située sur des secteurs à risque (risque naturel ou technologique), ou incluse dans des périmètres de protection environnementaux (zone naturelle, humide) ou agricole.
- La définition de la zone constructible permet de maintenir des limites claires entre les hameaux (coupure d'urbanisation) et les communes voisines. Les impacts paysagers sont ainsi limités.

- Au final, la révision de la Carte Communale a donc consisté à utiliser les dents creuses présentes sur le bourg et à définir les secteurs de densification en cohérence avec la forme actuelle du village. Ceci dans le but de renforcer la centralité du bourg. L'enveloppe actuelle ne comprend pas de zone humide ou de contraintes environnementales particulières. De manière plus globale, la révision de la Carte Communale a permis de mettre en conformité le zonage et la réalité du territoire (inclusion de Rouge-Perriers au sein de la zone constructible, inclusion d'un corps de ferme ayant perdu sa vocation agricole au sein de la zone constructible). L'ensemble des bâtiments agricoles a été extrait de la zone constructible ainsi que les zones naturelles.

**TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES
DE LA MISE EN PLACE DE LA CARTE
COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT
ET LES MESURES PRISES POUR SA
PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

1. Incidence du zonage sur l'environnement

1.1. Analyse des impacts sur l'environnement

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

La Carte Communale délimite une zone C qui permet une augmentation limitée de la zone constructible et adaptée au projet communal. La définition de la zone prend notamment en compte le potentiel urbanisable existant. Ainsi, le zonage tel qu'il a été défini interdit une extension des hameaux et conforte la densification du bourg, pôle de centralité regroupant les équipements.

Pour la commune, les orientations de la Carte Communale auront principalement pour incidences :

- Une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause :
 - Des espaces de prairie ou de jardin non bâtis qui se trouvaient imbriqués dans le tissu bâti.

La Carte Communale permet néanmoins de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole puisque la majorité des surfaces agricoles ont été classées en zone non constructible et les corps de ferme ou les bâtiments agricoles présentant une activité identifiée comme pérenne ont été extraits de la zone constructible.

Le zonage de la Carte Communale permet également de protéger les boisements existants sur le territoire en les classant en zone non constructible et en concentrant le développement de l'urbanisation en continuité de celle existante. Le fonctionnement écologique existant n'est donc que peu impacté par le développement de l'urbanisation. En concentrant le développement urbain au cœur des parties déjà bâties, on peut considérer que l'impact est faible sur les milieux environnementaux. Les espèces des zones naturelles ne seront en effet pas perturbées ou dérangées par l'apport de nouvelles constructions. La zone constructible n'est par ailleurs pas dirigée vers ces milieux riches en biodiversité et respectent les limites urbaines déjà existantes. La Carte Communale a également constitué une opportunité pour les élus de protéger leur petit patrimoine caractéristique. Ainsi en utilisant la loi Paysage, la commune protège ses éléments naturels identitaires et d'intérêt (mares, haies, vergers...).

En matière de déplacements, la hausse de population va entraîner une hausse du trafic routier et donc des incidences sur la consommation des effets de gaz à effet de serre. A échelle plus locale, il est à noter l'éloignement de la gare la plus proche, ne permettant pas qu'une partie des nouveaux habitants opte pour un report modal. A l'échelle du fonctionnement urbain, il n'y a pas d'impact de la Carte Communale sur le fonctionnement local (les voiries et dessertes existantes ont conduit à la définition des zones d'urbanisation). Il est à noter que le projet prévoit la mise en place de zones de stationnement pour ne pas encombrer le domaine public et les flux de circulation.

L'élaboration de la Carte Communale constitue une démarche positive pour la commune. Elle lui permet entre autres de planifier son développement à court et moyen terme et de minimiser les impacts sur les milieux naturels et agricoles.

Il est à noter que le projet tient compte des risques naturels existants. Aucune zone urbanisable n'est située en zone inondable. Aucune zone urbanisable n'est toutefois située dans des secteurs où des débordements de nappe ont été observés. Aucune zone urbanisable n'est toutefois située dans un secteur présentant des risques d'effondrement.

Enfin, il est à noter que les zones constructibles sont situées sur des secteurs où les réseaux sont présents et en capacité. La Carte Communale a ainsi un impact négligeable sur la ressource en eau. Elle n'a pas non plus d'incidence sur la pollution potentielle des milieux. La profondeur de parcelle allouée aux futures opérations permet une application des objectifs de densité supra-communaux tout en respectant les conditions sanitaires requises pour les dispositifs d'assainissement individuel. Il n'y a donc pas d'impact du projet sur la pollution des milieux.

En dehors de la zone Constructible, l'ensemble du territoire communal est classé en zone non constructible préservant le paysage de toute nouvelle urbanisation autre qu'agricole ou bien encore liées à l'exploitation de ressources naturelles. En conséquence, la Carte Communale n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.

2. Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

2.1. Mesures générales

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

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

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

Dans l'optique d'intégrer les futures constructions dans le paysage urbain existant, des efforts d'intégration paysagère des nouvelles constructions pourront être réalisés sous forme de plantations d'essences locales en limite de parcelles côté extérieur de la zone urbaine.

Par ailleurs, le style même des constructions, forme, hauteur, matériaux, couleurs, leur positionnement et orientation dans les parcelles, seront des éléments déterminants pour une bonne intégration paysagère des futures extensions.

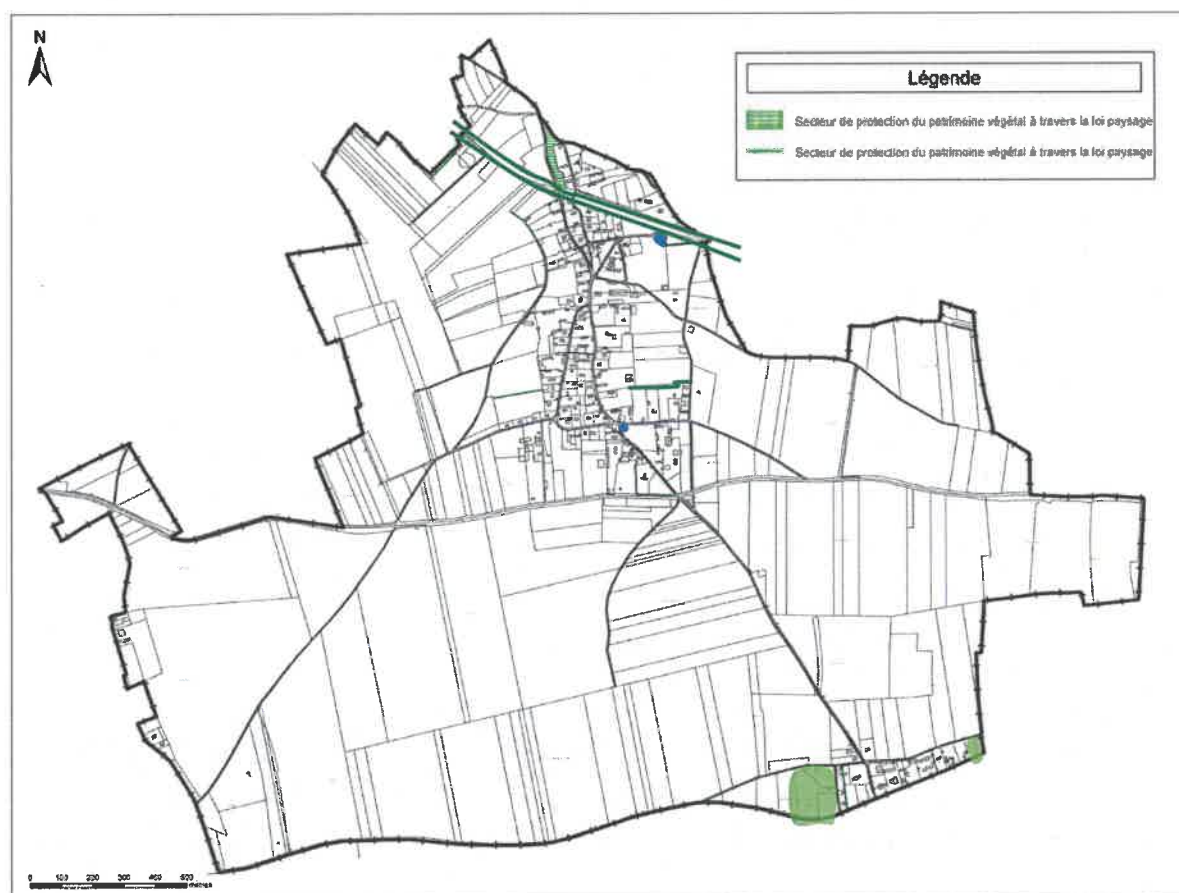
La délimitation de la zone urbanisable n'inclut aucun boisement ni aucun milieu naturel remarquable notoire. Les éléments du patrimoine végétal non protégés (mares, haies, vergers, voie verte notamment) sont identifiés afin d'assurer leur protection et pérennité via la Loi Paysage (*voir ci-après*).

2.2. Mesures de protection du patrimoine végétal par la Loi Paysage

La commune dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale peut définir des secteurs dans lesquels des éléments paysagers sont à protéger (haies, boisements...). La commune doit prendre à ce titre une délibération distincte de la Carte Communale et soumettre ce dispositif à enquête publique (*voir en annexe le dossier et les conclusions de l'enquête publique*).

La commune a choisi d'utiliser ce dispositif pour protéger certains éléments de son petit patrimoine naturel et notamment des boisements en partie Nord (espace de transition boisé entre la voie verte et le parc et golf de Champ Bataille), ainsi que la voie verte, des linéaires de haies, des vergers et des mares.

Ces éléments appartiennent à l'identité et à l'histoire locale. Contributeur de la qualité paysagère et du cadre de vie des habitants, ils doivent être protégés. Il est à noter que l'ensemble des éléments de la Loi Paysage sont classés en zone non constructible.



Localisation des éléments identifiés au titre de la loi Paysage

3. Synthèse

3.1. Le zonage

Le zonage permet d'identifier les zones constructibles (C) et les zones non constructibles, agricoles et naturelles (NC).

- La zone constructible (C) constitue la zone urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions sur le bourg. Elle inclut le bourg ainsi que les constructions existantes sur les hameaux de Villez et de Rouge-Perriers où les possibilités de densification sont très limitées (une dent creuse sur Rouge-Perriers, des extensions liées à l'existant sur Villez). Les zones de préemption sont également incluses dans ce zonage.

La zone C correspond à une surface de 29,64 hectares, soit environ 6% de la superficie communale totale.

- La zone non constructible est une zone où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme). Regroupant donc 94% du territoire (454 hectares), elle est composée de zone agricole permettant de protéger l'espace agricole en y interdisant toute construction autre que pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ou les extensions de bâti existant et de zone naturelle (bois, voie verte...). Les constructions y sont ainsi prosrites et limitées afin de préserver les éléments naturels patrimoniaux.

3.2. Les réponses de la Carte Communale

Le tableau ci-après reprend les principales thématiques de la Carte Communale et des problématiques du territoire. Y sont abordés les références des documents cadres et leurs contraintes réglementaires pour la Carte Communale, les volontés politiques de la commune et les réponses du projet répondant à l'ensemble des éléments.

Thématiques	Problématiques du territoire communal	Documents cadres	Principes défendus	Réponses du projet de carte communale	Compatibilité avec les documents cadres
<i>L'évolution de la population et de l'habitat</i>	Pression démographique liée à la proximité du pôle urbain du Neubourg et d'Evreux, croissance démographique positive depuis plusieurs années	SCOT	Développement des communes urbaines et organisation de l'espace rural pour éviter l'étalement urbain et les dysfonctionnements des équipements	Création de zones constructibles (C) au sein de l'enveloppe bâtie existante ou dans sa continuité, inclusion des secteurs pouvant à terme muter vers du logement pour éviter la consommation foncière agricole Promouvoir l'urbanisation sur les dents creuses et éviter l'étalement urbain Préserver la forme et les caractéristiques de la commune	Oui, commune présentant des équipements (école, réseaux en capacité) et peu éloignée du pôle de Neubourg et de ses infrastructures
<i>La forme urbaine – les zones constructibles</i>	De nouvelles constructions pour accueillir de nouveaux habitants, un manque de parcelles constructibles pour répondre aux besoins Des hameaux séparés du bourg par des coupures d'urbanisation, hameaux jointifs avec les communes limitrophes	SCOT	Préservation de la forme urbaine des hameaux et du bourg Pas développement des hameaux, mais développement du bourg à proximité des équipements Respect des coupures d'urbanisation avec le bourg et les hameaux, et avec les autres communes limitrophes	Utilisation des dents creuses, de la réhabilitation d'un corps de ferme, pas de surface d'extension mais des secteurs de projets (emprise vaste incluse dans le tissu actuellement urbanisé), une vingtaine d'équivalent logement potentiel Respect de la densité imposée par les documents supra-communaux Zone constructible délimitée pour renforcer la forme urbaine Pas de développement spatial du bourg ni des hameaux Conservation des coupures d'urbanisation par la délimitation franche des zones constructibles	Oui, utilisation des potentialités de renouvellement urbain en priorité dans le bourg, et des secteurs de projets pour répondre aux besoins en logements situés en continuité directe des zones bâties existantes
<i>Les risques</i>	Absence de cours d'eau et de risque d'inondation, toutefois, fonctionnement hydraulique de plateau : présence de mares et d'axes de ruissellement orienté Sud/nord dont l'un longe la voie principale du bourg et l'autre orienté Nord/sud arrive sur le hameau de Villez Absence de risques majeurs naturels ou technologiques aux abords des parties urbanisées	SCOT – SDAGE – atlas départemental – Grenelle	Limiter tout risque pour les personnes et les biens	Aucun développement dans les zones à risques (pas de zone constructible C)	Oui, développement urbain en concentré sur les zones non soumises aux risques
<i>La gestion de l'eau, présence des voiries et des réseaux</i>	Voirie et réseaux en suffisance sur la commune Absence de voie classée à grande circulation, commune bien drainée en infrastructures Manques de stationnement à côté de l'église et du cimetière, et sous-capacité du parking de l'école Problématique d'alimentation en eau potable et défense incendie traitée par les travaux déjà réalisés	SCOT, Grenelle, SDAGE	Zones constructibles hors des zones humides Eviter la pollution des milieux, Limiter les dépenses pouvant impacter les finances locales Viser l'accessibilité facilitée des zones d'habitat	Création des zones constructibles C sur des secteurs où les réseaux et les voiries sont en suffisance Zones constructibles en continuité du bâti existant Gestion à la parcelle du traitement des eaux usées respectant la réglementation	Oui, zonage adapté à l'accessibilité et desserte des futures constructions, réseaux en suffisance, profondeur permettant de respecter la densité imposée et la mise en place de dispositifs d'assainissement individuel

	Assainissement individuel nécessitant une gestion à la parcelle pour en gérer le bon fonctionnement selon la réglementation en vigueur et éviter tout risque de pollution de l'environnement		Limitation des déplacements motorisés pour limiter les effets du changement climatique Favoriser l'utilisation des déplacements doux	Zones constructibles (C) à proximité du cœur de vie des villages pour limiter les déplacements Gestion du stationnement des véhicules par la création de zones de préemption pour améliorer la situation	
Les équipements	Des équipements présents : une école, une mairie, une église, une problématique de stationnement	Intercommunalité, Département	Conforter la cohérence de développement de l'urbanisation et la capacité possible des équipements	Création de zones constructibles proches du centre de vie, Zone de préemption pour la gestion du stationnement dans les lieux de vie quotidiens (école, salle des fêtes, église), extension du cimetière, aménagement global aux abords de l'église	Oui, projet intégrant une réflexion globale sur l'habitat et le cadre de vie via une réponse aux besoins en équipement
Les activités agricoles	Une activité agricole bien présente, dominée par les espaces de cultures 5 exploitations agricoles sur la commune dont une activité équine (manège), une activité de maraîchage existante également sur le bourg, des périmètres de précaution de 50mètres autour de ces exploitations, majoritairement situées sur le bourg mais également sur Rouge-Perriers Des exploitations relativement éloignées des zones bâties mais inscrites toutefois au sein des formes urbaines	Règlement sanitaire départemental, prescription de la Chambre d'Agriculture	Protéger l'activité et l'espace agricole Prévenir les nuisances avec les tiers	Pérennisation des exploitations agricoles par : - Non encerclement des exploitations par des zones constructibles - Périmètre de protection indicatif de 50 m par rapport aux bâtiments de stockage de céréales - Maintien des espaces de circulation - Classement en zone NC de l'ensemble des exploitations agricoles pour favoriser leur développement	Oui, respect de l'activité et de son fonctionnement qui n'est toutefois par remis en cause (exploitation, circulation) par le projet de carte communale
Les milieux naturels	Absence de protection réglementaire liée aux zonages patrimoniaux de type européen (Natura 2000) ou nationaux (ZNIEFF) Présence toutefois de micro-milieux intéressants pouvant servir la biodiversité et la trame verte (jardin, haies, vergers, boisements, prairie fleurie...) sur les pourtours du bourg, et notamment en partie Ouest et Sud	SCOT - Natura 2000 - Grenelle	Préserver les espaces et sites naturels	Préservation des milieux naturels par un zonage en NC où les constructions sont interdites Zonage contenu dans les enveloppes urbaines actuelles : non dépassement des limites physiques existantes pour préserver les milieux et le paysage	Oui, prise en compte des milieux. Intéressant (zone NC sur les secteurs de bois, vergers...) Le zonage ne vient pas déstructurer ou perturber le fonctionnement écologique existant.
Le patrimoine bâti	Absence de Monuments Historiques sur la commune mais territoire touché par le périmètre MH du château de Champ Bataille. Présence d'un petit patrimoine, témoins du passé de la commune	Protection des Monuments historiques avec avis de l'ABF	Protéger le patrimoine local, facteur de maintien de l'identité locale	Respect des périmètres de protection et report sur la cartographie de la Carte Communale (SUP)	Oui, pour préserver les vues et l'intérêt patrimonial de ces monuments, l'urbanisation n'est pas dirigée vers eux
Le patrimoine naturel	Des éléments du patrimoine naturel non protégés sur la commune et qui présentent un intérêt paysager : bois, haies, voie verte...)	Loi Paysage	Protéger le patrimoine local, facteur important du cadre de vie et de la biodiversité	Délibération communale et identification de ces éléments, étude soumise à enquête publique	Oui, réflexion plus globale sur le territoire pour la préservation des traits identitaires du territoire