

Commune
de
VITOT

Rapport de présentation
consolidé
au

10 octobre 2011

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE VITOT

Modification n° 2 du Plan local d'urbanisme

PIECE 1

Rapport de Présentation et Orientations d'aménagement

ELABORATION DU PLU

PLU arrêté le 11 mai 2006

Enquête publique du : 26 juin 2006 au 28 juillet 2006

PLU approuvé le 30 octobre 2006

MODIFICATION N° 1 DU PLU

Enquête publique du : 5 juillet 2007 au 4 août 2007

Modification approuvée le 27 août 2007

MODIFICATION N° 2 DU PLU

Enquête publique du 19/08/2011 au 13/03/2011

Modification approuvée le

10/10/2011

Cachet de la mairie - Signature



INTRODUCTION.....	p 2
--------------------------	------------

1	Préambule.....	p 2
2	Historique de l'évolution du PLU.....	p 2
3	Exposé des motifs de modification.....	p 2

PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.....	p3
---	-----------

1	Transformation de la zone AU en zone AUa et de la zone AUa en zone AUa/AU	p 4
2	Orientations d'aménagement	p 6
3	Emplacement réservé.....	p 9

INTRODUCTION

1° - PREAMBULE :

Depuis son approbation en août 2006, le Plan local d'urbanisme de la Commune de VITOT a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 août 2007.

2° - HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU P.L.U. :

ELABORATION DU P.L.U. : Approbation le 30 Octobre 2006

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U. : Approbation le 27 Août 2007

3° - EXPOSE DES MOTIFS DE MODIFICATION :

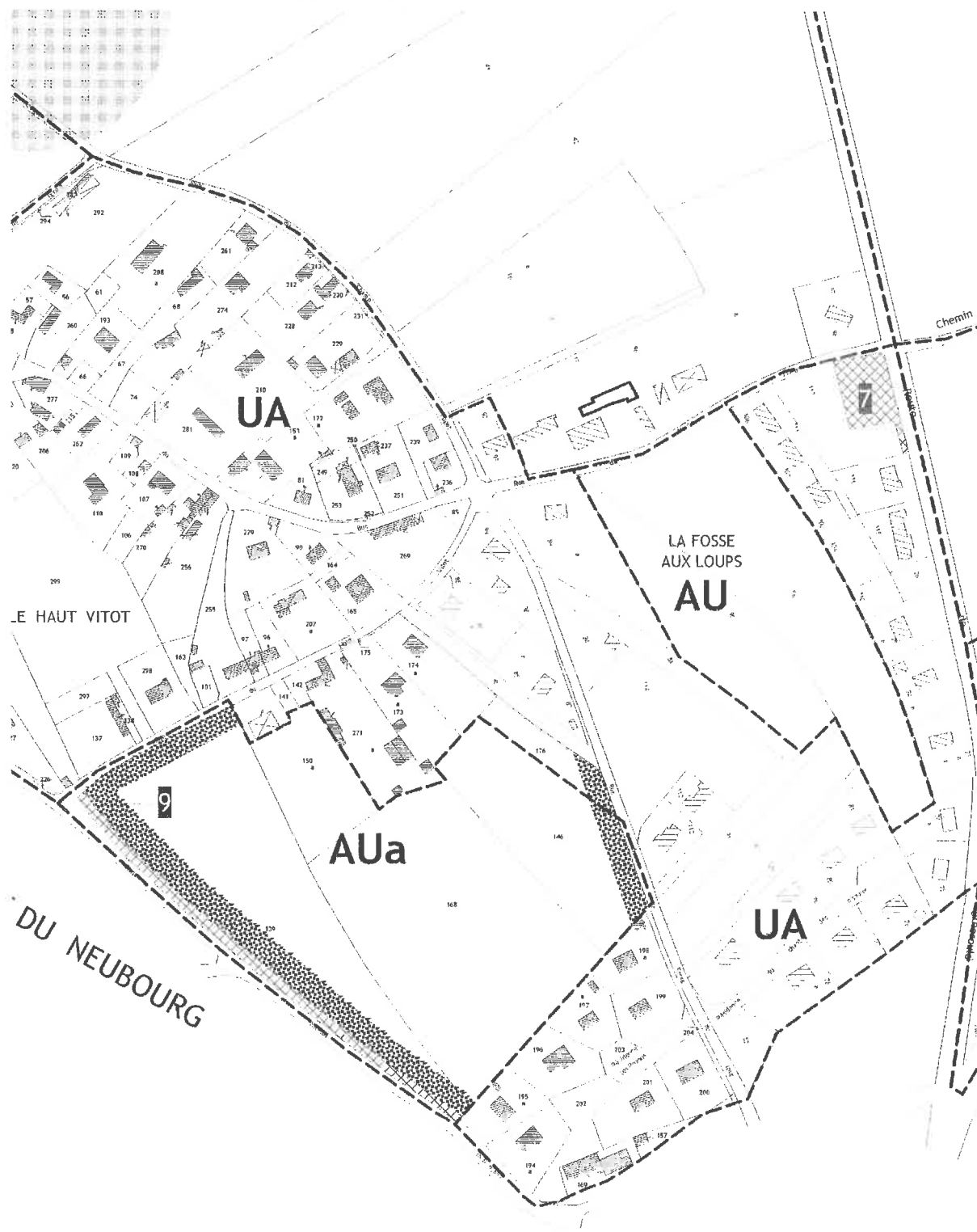
Afin de palier à une rétention foncière d'une zone AUa, le conseil municipal a fait le choix de procéder à une deuxième modification en vue d'inverser le positionnement des zones AU et AUa tout en maintenant les superficies affectées à chacune des zones.

Cette modification s'accompagne d'une redéfinition des conditions d'aménagement, de la modification de deux emplacements réservés et d'un toilettage du règlement.

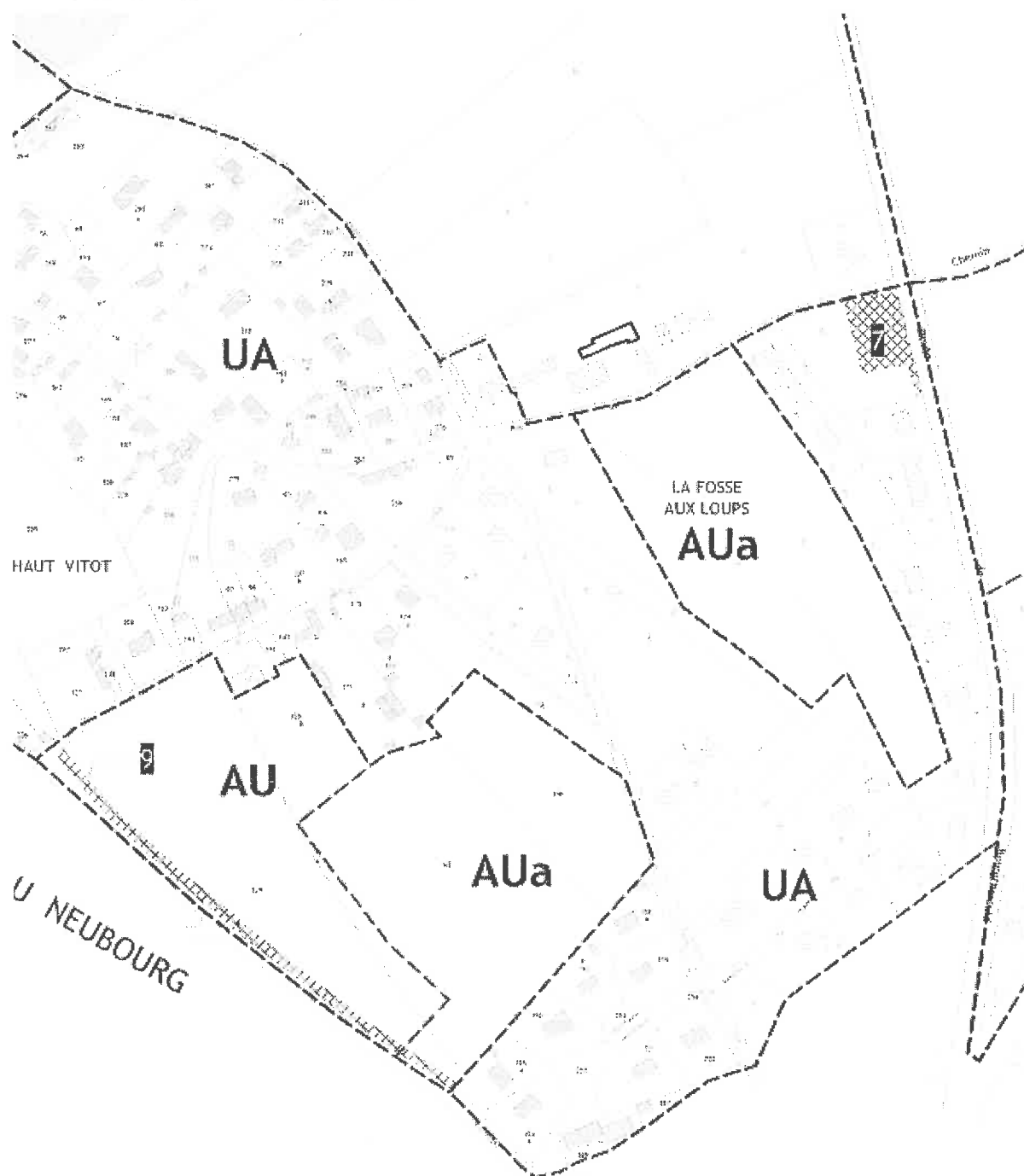
PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

1. Transformation de la zone AU en zone AUa et de la zone AUa en zone AUa/AU dans le quartier du Haut Vitot

1.1. Situation avant la modification

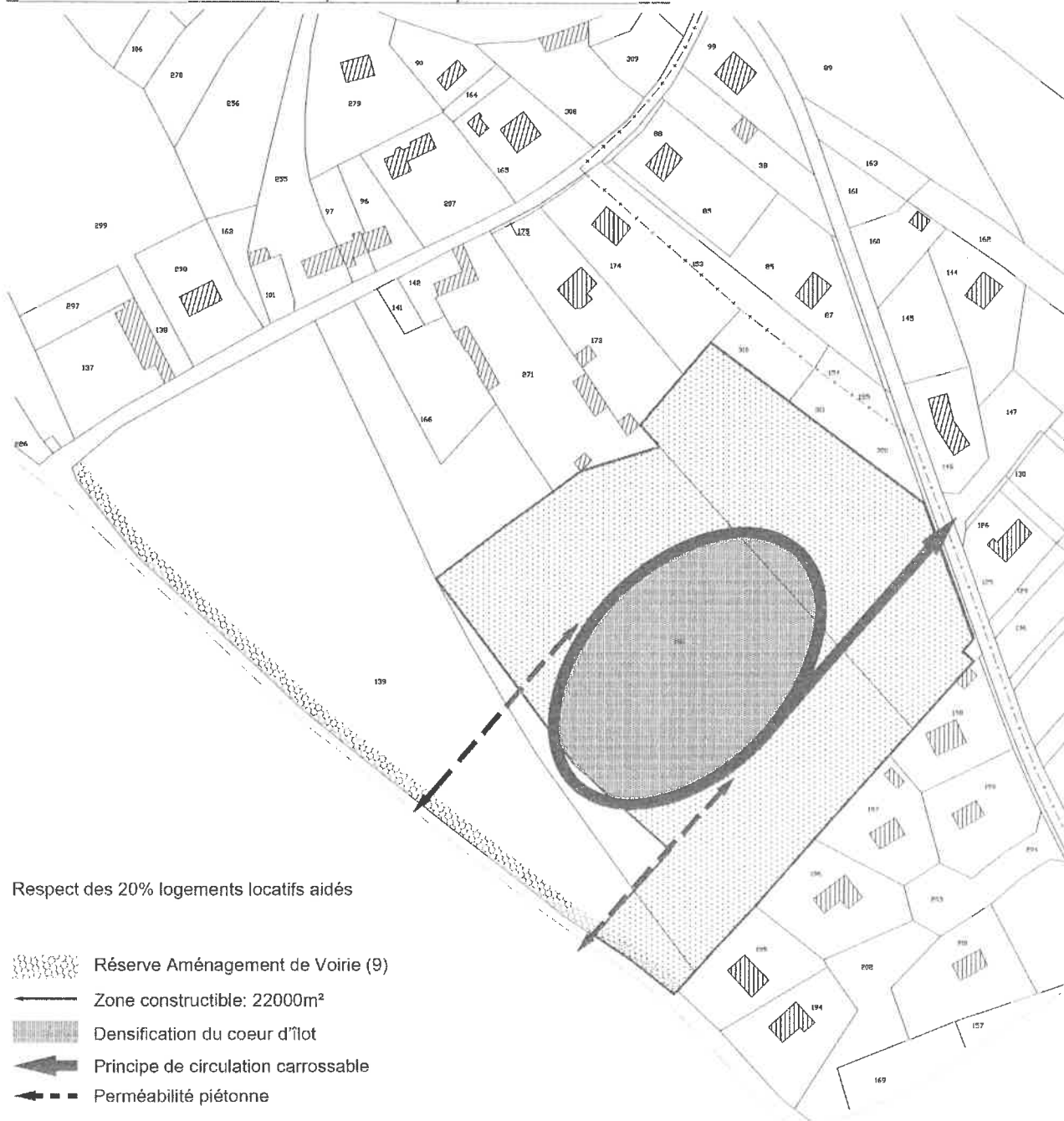


1.2. Situation après la modification



2. Orientations d'aménagement des zones AUa et AUb

2.1. Zone AUa/AU Rue de la fosse au loup-Rue Saint Nicolas



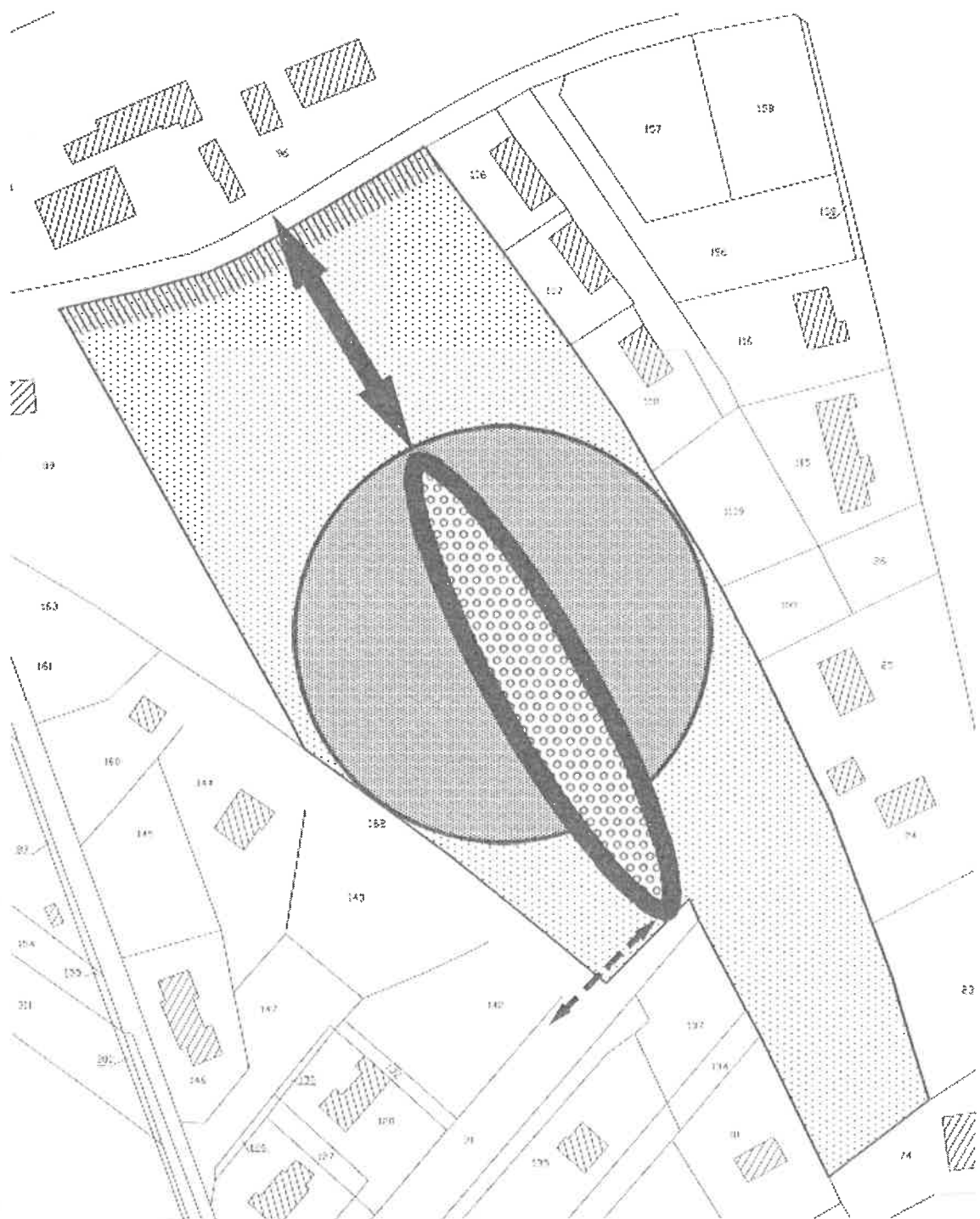
L'objectif est de raccorder dans un premier temps les quartiers de Vitot contigus à la commune du Neubourg le long de la rue de la Fosse au Loup (AUa). Puis dans un second temps (AU), l'urbanisation se fera le long de la rue Saint Nicolas dans le cadre d'un aménagement cohérent qui devra être « accroché » à la première zone AUa.

L'objectif est également de promouvoir une mixité de qualité chez les futurs Vitotais qui s'installeront dans ce nouveau quartier par une offre de logements variés composés d'au moins 20% de logements locatifs favorisant l'installation de jeunes couples de la région dont les revenus ne permettent pas encore d'accéder à la propriété, mais dont la structure de ménage sera un gage d'apport régulier de jeunes enfants qui iront conforter les effectifs scolaires des petites classes du village.

Les voiries créées seront clairement hiérarchisées en voie de desserte principale, venelle, sente piétonne,... afin de sécuriser les circulations piétonnes dans ce quartier de la commune.

2.2. Zone AUa Rue du Moulin Prieur

Respect des 20% logements locatifs aidés



- Zone constructible: 19375m²
- ← Principe de circulation carrossable
- ← - - - Accès futur possible
- Recul imposé & planté
- Densification coeur d'îlot
- Espace public aménagé

L'objectif est de combler « une dent creuse » tout en parvenant à insérer ce nouveau quartier au tissu urbain environnant. Etant desservi par la seule rue du Moulin Prieur, il est impossible d'éviter une voie en impasse, cependant le parti d'aménagement souhaité par la commune est d'organiser le retournement par une large placette centrale desservant un habitat dense présentant une architecture riche. Cette prescription se traduit par l'imposition au centre de la zone AUa rue du Moulin Prieur d'un aménagement d'ensemble comprenant au moins 20% de logements locatifs aidés sur lequel viendra s'accrocher un habitat individuel moins dense caractéristique de ce secteur de la commune.

2.2. Zone Aub- Rue des bruyères-Rue du bois Cordieu

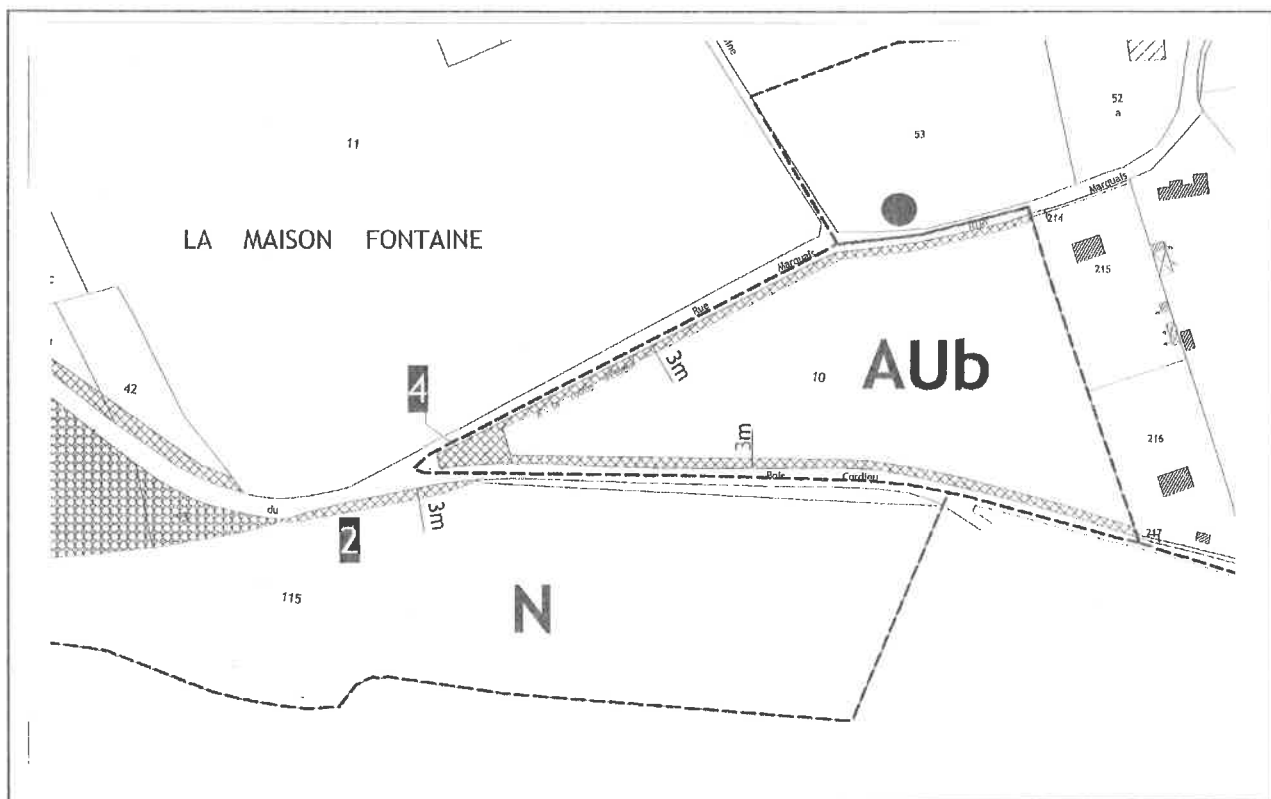


L'objectif est d'obtenir à terme dans l'ensemble de la zone un aménagement cohérent favorisant les circulations douces et notamment l'aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la rue des Bruyères et la rue du Bois Cordieu conformément au schéma d'orientation ci-dessus.

3. Emplacement réservé

Les deux emplacements situés à proximité de la zone AUb sont modifiés.

Ils sont de 3 mètres de large en section courante de voirie et prévoient un large dégagement entre les rues des bruyères et de la rue du Bois Cordieu.



maître d'ouvrage

commune de Vitot

plan local d'urbanisme
approuvé le : 30/10/2006

Modification :

enquête publique
du 05 juillet au 04 août 2007
approuvée le : 27/08/07

plan local d'urbanisme

Modification dossier approuvé

1 – motivations de la modification

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale de
l'Équipement de l'Eure

service aménagement
urbanisme, habitat et
développement durable
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 60 60
télécopie
02 32 29 60 67

Commune de VITOT

Modification

1. Procédure

Le plan local d'urbanisme de la commune de VITOT a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 octobre 2006.

Conformément à l'article L 123-19 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification, lorsque le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

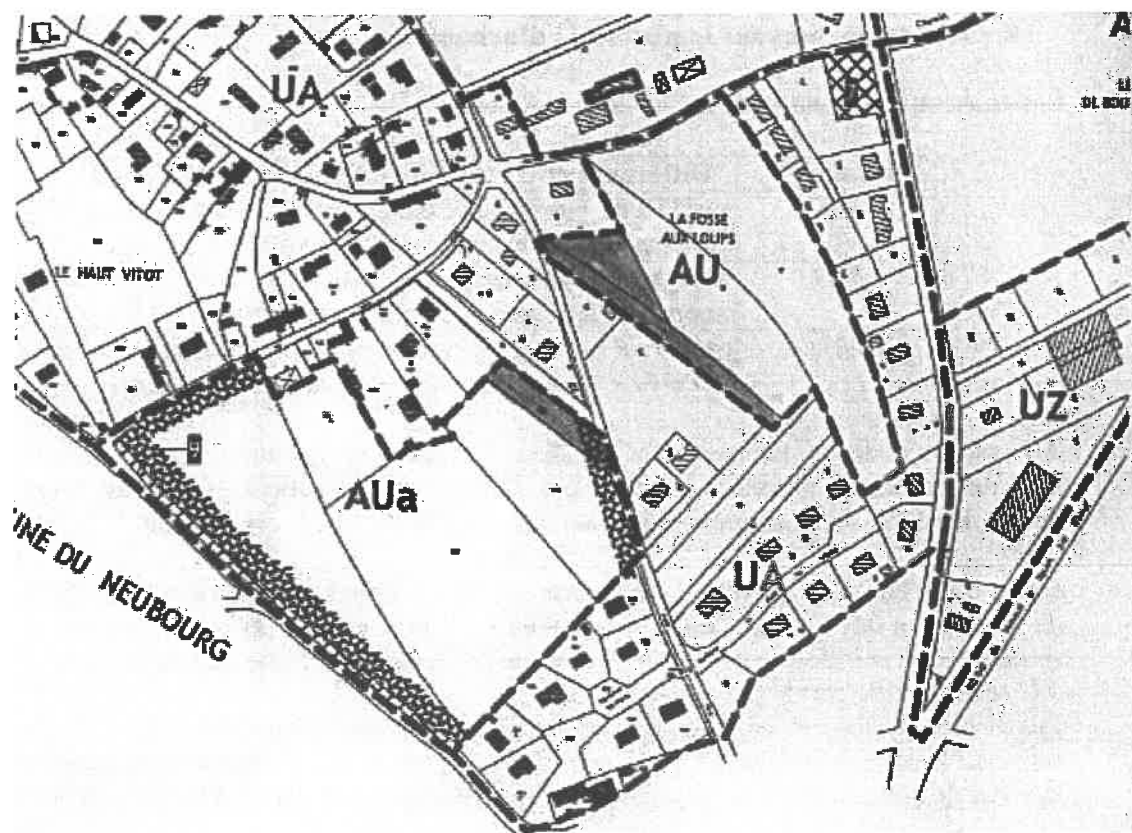
2. Nature du projet

2-1 – parcelles ZC n°58 et 89

La commune de VITOT, souhaite intégrer la parcelle ZC n°58 et la partie de la parcelle ZC n°89 au sein de la zone UA, au lieu dit « la fosse aux loups ».

La parcelle ZC n°58 est actuellement classée en zone AU dite « d'urbanisation future » alors qu'elle fait partie d'une propriété foncière dont la parcelle attenante (n°34) est classée en zone UA.

La parcelle ZC n°89, déjà bâtie, est partiellement en zone AU. Les élus souhaitent le classement de la totalité de la propriété en zone UA.



2-2 – parcelle AD n°301

La parcelle AD n°301 (ancienne AD n°176) est actuellement classée en zone AUa.

Les parcelles ZC n°40 et AD n°301 appartiennent au même propriétaire et constituent une entité foncière qui pourrait permettre la construction de deux maisons alors que le délaissé constitué par la parcelle ZC n°40 (actuellement classé en zone UA) permettrait difficilement la construction d'une maison.

Pour faciliter l'aménagement de ce secteur, la commune souhaite l'adjonction de la parcelle AD n°301(d'une superficie de 1258 m²) à la zone UA.

3 - Respect de l'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L 123-19 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification, lorsque le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les modifications apportées ne touchant que de faibles superficies, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme destine cette partie de la commune à l'aménagement des espaces creux du tissu bâti sans apporter d'orientation d'aménagement particulière.

Le classement de ces parcelles au sein de la zone UA est donc compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme.

4 - Conséquences sur le plan local d'urbanisme

Les conséquences *quantitatives* en zone UA et AU :

Zones	Différence entre Avant et Après la modification
UA	+4250 m² environ , ce qui porte à 24.3ha environ la superficie de zone UA en lieu et place de 23.6ha
AU	-3000 m² environ , ce qui porte à 11ha, environ la superficie de zones AU en lieu et place de 11.3 ha
AUa	-1250 m² environ , ce qui porte à 4.1 ha environ la superficie de zones AUa en lieu et place de 4.2 ha

Au vue de la forme de ces parcelles, les conséquences quantitatives en matière de nombre de terrains à bâtir ne représente que trois possibilités supplémentaires, ce qui est négligeable vis à vis de la totalité des 73 logements prévus en accueil du Plan Local d'Urbanisme.

Les conséquences *en matière d'aménagement* sur la zone AU sont la condamnation de la possibilité de prévoir un bouclage de la desserte routière de la zone AU. Toutefois, un tel accès à 40 mètres seulement du carrefour représenterait davantage un danger qu'une opportunité de bouclage. La zone AU sera donc desservie par une impasse.

Les conséquences sur la zone AUa sont négligeables par la superficie que la parcelle AD n°301 retire de la zone AUa. Toutefois, le maintien d'une zone de retrait non bâti à paysager par rapport à la « rue de la Fosse aux Loups » garantira la cohérence de la zone AUa dans son ensemble.

Les conséquences *sur le paysage* sont les mêmes qu'avant la modification, à savoir, la localisation de ces parcelles au sein du tissu bâti assurera l'intégration des futures constructions.

Les conséquences *sur l'exploitation agricole* située au nord de « la fosse aux loups » : Cette exploitation est située à une trentaine de mètres d'une habitation existante. Cette construction, implantée entre le secteur concerné par la modification et l'exploitation génère déjà des contraintes sur l'activité agricole. Il convient de rappeler que la chambre d'agriculture sera consultée dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme à proximité de l'exploitation agricole.

5 – Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

La commune est intégrée au schéma de cohérence territoriale du plateau du Neubourg qui est en cours d'élaboration. La commune disposera d'un délai de trois ans pour effectuer si nécessaire, la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT, une fois le SCoT approuvé.

Toutefois, la superficie concernée étant en centre bourg et de faible taille, il n'y a pas de conséquence de cette modification par rapport au schéma de cohérence territoriale.

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE VITOT

Plan local d'urbanisme

PIECE 0

Rapport de présentation

ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 16/12/2002

Arrêt du projet PLU le : 27/02/2006

Enquête publique du : 26/06/06 au : 28/07/06

Approbation du PLU le : 30/10/2006

Cachet de la mairie - Signature



Cabinet LEROY-DEBOOS

Siège : 60A rue de la République - BP 57 - 27110 Le Neubourg - tél. : 02 32 35 10 88 - fax : 02 32 35 50 21

Partie 1 : Généralités

- 1.1 Le plan local d'urbanisme
- 1.2 Présentation générale de la commune

Partie 2 : L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

- 2.1 Cadre physique
- 2.2 Espace naturel et agricole - paysages
- 2.3 Usages et occupations du sol
- 2.4 Protection et mise en valeur du patrimoine
- 2.5 La protection de l'environnement et des ressources du territoire
- 2.6 Les risques et nuisances
- 2.7 Les servitudes d'utilité publique

Partie 3 : La population actuelle, son activité, son habitat : analyse sociodémographique

- 3.1 La population
- 3.2 Le logement - la structure des ménages
- 3.3 Les activités
- 3.4 Les services et équipements
- 3.5 Transports et déplacements

Partie 4 : Positionnement de la commune dans un fonctionnement et une gestion de territoire

- 4.1 Emploi et mobilités
- 4.2 Aires urbaines et typologie de la commune
- 4.3 Zones d'activité
- 4.4 Les démarches d'intégration intercommunale
- 4.5 Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Partie 5 : Projet de la commune et justification des dispositions du PLU

- 5.1 Hypothèses et objectifs de développement et d'aménagement
- 5.2 Mise en œuvre du PADD et motifs des limitations apportées à l'utilisation des sols

Partie 6 : Incidences des orientations du PLU sur l'environnement et bilan du PLU

- 5.1 Evaluation des incidences et mesures pour réduire, supprimer ou compenser les impacts négatifs
- 5.2 Dispositions complémentaires
- 5.3 Bilan

1.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Objet et cadre juridique

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé les anciens plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU). Le PLU est un document d'urbanisme élaboré sur la totalité du territoire communal qui fédère l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

POS et PLU

Le plan d'occupation des sols était l'un des instruments d'urbanisme mis en place par la loi d'Orientation Foncière de 1967. La loi SRU, complétée par la loi Urbanisme et Habitat, a substitué les plans locaux d'urbanisme aux plans d'occupation des sols. La principale différence est que le PLU doit comprendre un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente le projet communal.

Un outil d'aménagement et de gestion de l'espace

Le PLU est un outil de définition et de mise en œuvre, à l'échelle de la commune, des politiques urbaines. Le PLU, à l'appui d'un diagnostic et de l'état initial de l'environnement, présente le projet d'aménagement et de développement durable, à savoir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Un document juridique

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

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

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

- des orientations d'aménagement facultatives, pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer ;
- le règlement obligatoire, qui doit être respecté à la lettre.

Fondement juridique

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

L'article L.110 du code de l'urbanisme définit le rôle de chaque collectivité à l'égard du territoire.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme fixe les objectifs des documents d'urbanisme.

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme organise les liens hiérarchiques existants entre les différents documents d'urbanisme et explicite le rapport de compatibilité qui les relie.

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

Contenu

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

Procédure

La procédure de révision d'élaboration d'un plan local d'urbanisme

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

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du PLU et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal
- études pour l'élaboration du dossier
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable
- arrêt du PLU par le conseil municipal ; le projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées
- mise à l'enquête publique du projet de PLU par un arrêté du maire
- approbation du PLU par le conseil municipal

La concertation

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

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Association des personnes publiques

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

- l'Etat ; le président du conseil régional ; le président du conseil général ; le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ; les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture) ; les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ; le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture

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

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU ;
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure ;

- le projet de PLU arrêté leur est transmis pour avis ;
- leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier soumis à enquête publique

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

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

Consultation des personnes publiques

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

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L.252-1 du code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

Consultations particulières obligatoires

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

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

Il convient de rappeler la consultation obligatoire du document de gestion de l'espace agricole et forestier (article R.123-17 nouveau), lorsqu'il existe en application de l'article L.112-1 du code rural. Ce document se substitue aux cartes des terres agricoles, constitue l'un des éléments d'appréciation de l'autorité compétente pour la détermination des orientations ou des règles à établir dans ces espaces. La consultation de ce document doit être mentionnée dans la délibération arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

Gestion dans le temps

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

1.2 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Situation géographique et administrative

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

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

Les RD840, RD80, RD39 et RD83 assurent une desserte aisée de la commune.

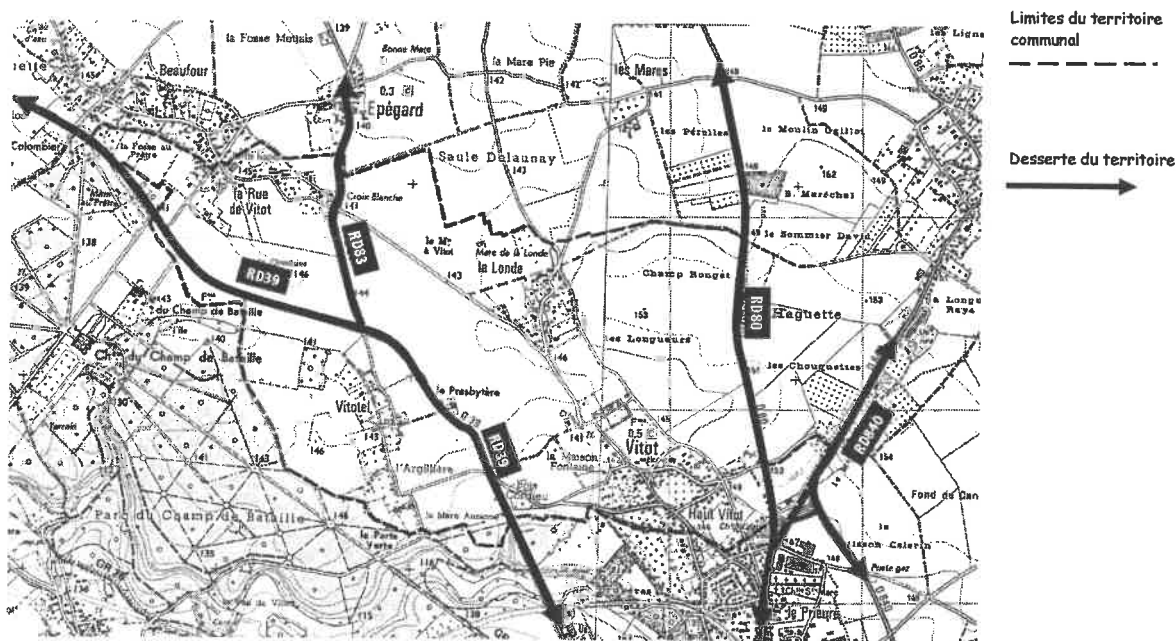
Les communes limitrophes de VITOT sont :

LE NEUBOURG, EPEGARD, IVILLE, CROSVILLE-LA-VIEILLE, SAINTE-OPPORTUNE-DU-BOSC.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 469 hectares.

La densité est importante : 96 habitants au km² en 1999, mais toute relative au regard de la superficie communale. Elle cache des disparités territoriales avec un habitat regroupé dans plusieurs secteurs bâtis :

- le pôle urbanisé principal (« Haut-Vitot ») regroupe l'essentiel des équipements et services
- quatre hameaux : « La Londe », « La Croix-Blanche », « Beaufour », « Vitotel »
- un secteur bâti de taille restreinte au niveau de l'Eglise de Vitot



Quelques éléments de l'histoire locale

Deux bourgs réunis ; deux églises : VITOTEL qui est un démembrement de VITOT lui a été réuni de nouveau en 1845. On compte ainsi actuellement deux églises sur le territoire communal de VITOT.

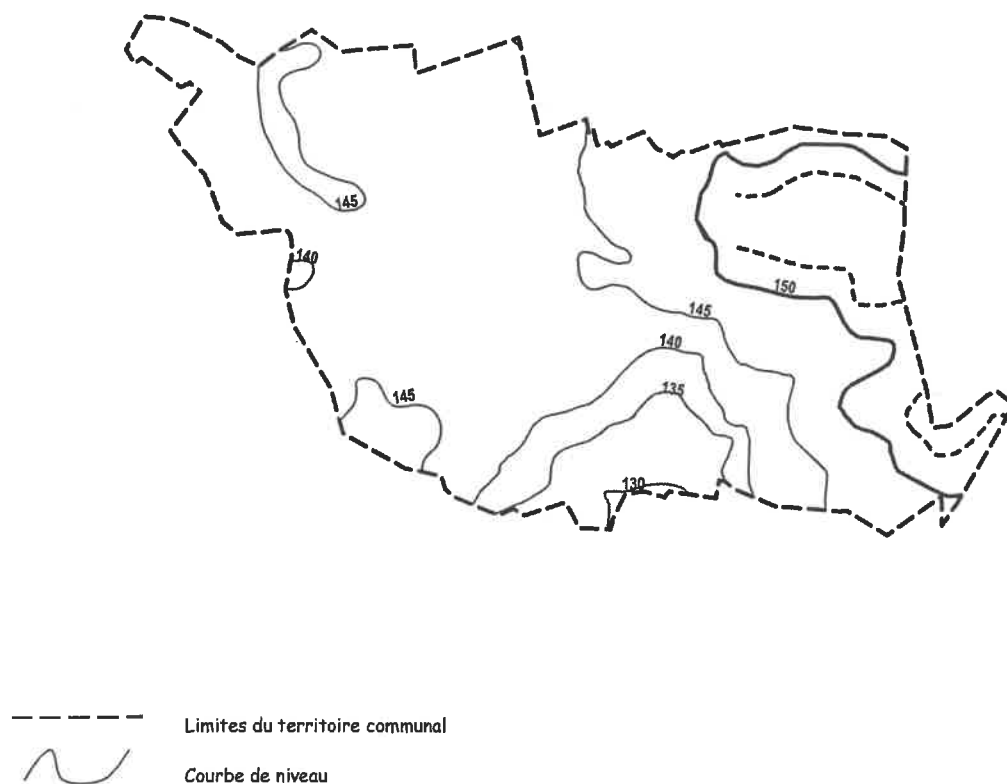
VITOT à la fin du 19^{ème} siècle : En 1868, VITOT comptait 416 habitants.

2.1 CADRE PHYSIQUE

Présentant une superficie de 469 hectares à une altitude moyenne de 145 mètres NGF, la commune de VITOT s'inscrit dans la **région naturelle du Plateau du Neubourg**, laquelle se caractérise par de vastes étendues cultivées. L'ouest et le sud de la commune sont encadrés par les bois du Parc du Champ de Bataille.

Superficie et relief

L'essentiel du territoire se présente sous la forme d'un **plateau au relief faiblement ondulé**, dont l'altitude varie entre 135 et 150 mètres NGF.



Les points hauts se situent :

- Au nord-ouest de la commune au niveau de « la Rue de Vitot » ;
- Au niveau de « Vitotel »
- Au lieu-dit « Champ Rouget »

Une ligne de crête orientée Est / Ouest définit ainsi deux pentes principales :

- Une pente orientée nord/sud dans la moitié sud de la commune
- Une pente orientée sud-est/nord et sud-ouest/nord dans la moitié nord de la commune

► **Une commune de plateau, présentant de faibles variations de relief.**

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

Le trop plein de la nappe s'écoule par des sources, relativement nombreuses et faibles quand affleure la base du Cénomanién (haute vallée de l'Oison), ou rares et puissantes dans la craie turonienne ou énomaniénne. Selon l'état actuel des connaissances, la commune n'est pas concernée par des remontées de nappe.

Climatologie

Le climat local est tempéré : il relève d'un régime maritime à empreinte continentale et marqué par des influences méridionales.

Les températures sont douces et varient faiblement : température moyenne annuelle de 10°C dans le département de l'Eure. Les écarts entre minima et maxima sont faibles : la température descend rarement sous les 10°C et ne dépasse les 30°C que quelques jours par an, hors période de canicule.

La pluviométrie est relativement faible : entre 600 et 700 mm par an en moyenne (moyenne annuelle entre 1931 et 1960), avec une moyenne relevée au Neubourg de 664 mm. La pluviométrie présente des moyennes mensuelles assez régulières. La commune ne fait pas partie des secteurs fréquemment touchés par des épisodes pluvieux importants.

Les vents dominants sont orientés sud-ouest / est ; l'exposition au vent peut être limitée par la présence de masses boisées et, ponctuellement, par des éléments naturels tels des alignements d'arbres « brise-vents ».

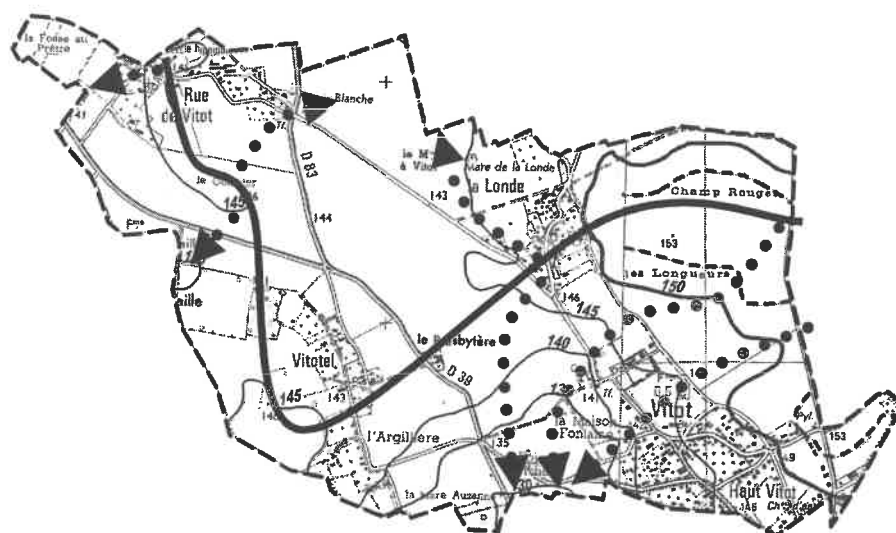
► **Une sensibilité à l'exposition au vent à prendre en compte**

Hydrographie - Ecoulement des eaux de surface

Aucun cours d'eau permanent ne traverse le territoire communal.

Les seuls éléments hydrographiques apparents sont des mares présentes en différents points du territoire.

La connaissance locale atteste la disparition de nombreuses mares, des comblements essentiellement liés aux remembrements de l'espace agricole.



- Limites du territoire communal
- Ligne de crête
-➔ Sens de ruissellement et thalwegs principaux

Les eaux de ruissellement s'écoulent le long de deux thalwegs principaux qui convergent vers la vallée du Bec.

Les limons et l'argile à silex qui couvrent l'essentiel du territoire de la commune sont suffisamment perméables pour permettre l'infiltration des pluies normales.

Toutefois, la commune est ponctuellement sujette à des problèmes de stagnation des eaux de ruissellement en cas de fort épisode pluvieux. La ligne de thalweg entre La Londe et Vitot est repérée comme un couloir de ruissellement, avec des épisodes de débordement sur voie publique et d'humidité résiduelle dans la plaine cultivée. Cette contrainte peut constituer en soi une limite à l'urbanisation.

Ponctuellement, les éléments naturels du territoire communal concourent à la limitation du ruissellement : mares, alignements, haies végétales,... Leur protection, voire leur re-création, est un enjeu en matière d'hydraulique douce, autant pour la commune que pour les territoires et ouvrages situés en aval, telle la station d'épuration du Neubourg des eaux usées du NEUBOURG, qui gère l'assainissement de plusieurs communes dont VITOT.

La commune a mis en place des ouvrages de lutte contre le ruissellement : sur La Croix Blanche et le Haut-Vitot (bassins aménagés).

Au niveau inter et supracommunal, une étude est actuellement en cours sur les bassins versants qui permettra de disposer de préconisations sur les secteurs nécessitant des ouvrages.

Dans l'attente de préconisations et mesures à l'échelle du bassin versant, il convient, localement à l'échelle de la commune, de veiller à limiter l'urbanisation dans les secteurs sensibles, favoriser la mise en place d'ouvrages permettant de limiter le ruissellement et la protection des éléments naturels qui peuvent jouer un rôle dans la régulation du ruissellement : mares, haies, alignements plantés, bosquets..., ou encore poser des dispositions spécifiques quant à l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation.

► **Une sensibilité au ruissellement à prendre en compte**

Formations végétales

Autour des parties agglomérées de la commune demeurent quelques prairies pâturées et prés vergers plantés, notamment entre Beaufour et La Croix-Blanche, au niveau de Vitotel et aux abords de l'église de Vitot. Toutefois, la végétation rencontrée est majoritairement celle des terres cultivées. Les principales cultures pratiquées sur le Plateau du Neubourg sont les céréales, le maïs fourrager, le colza, la betterave fourragère, la betterave sucrière, le lin, les féveroles, les pois et les haricots.

► **Des cultures céréalières dominantes et quelques entités boisées demeurent**

2.2 ESPACE NATUREL ET AGRICOLE - PAYSAGES

Agriculture et utilisation traditionnelle de l'espace - qualité agronomique des sols

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

A VITOT, l'utilisation des sols à des fins agricoles est avérée. Les données issues du Recensement Agricole effectué en 2000 montraient 376 hectares de surface agricole utile sur la commune, soit une couverture agricole représentant 80% du territoire communal.

► **Un territoire où l'espace cultivé domine.**

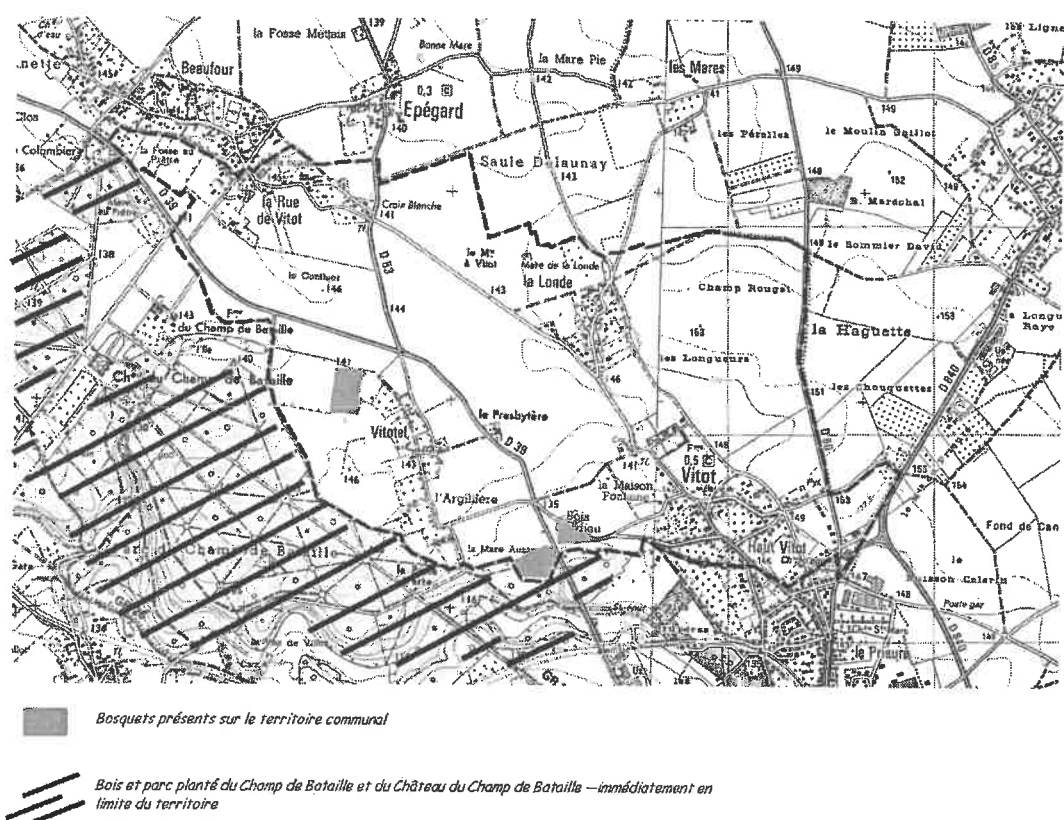
Zone naturelle - espaces boisés

Il n'existe pas de zone naturelle protégée sur la commune.

Le couvert boisé de la commune représente à peine 5 hectares, répartis en bosquets :

- au hameau de Vitotel
- dans la partie sud de la commune, au niveau de « La Mare Auzanne » et du « Bois Cordieu », boisements qui se prolongent en aval, sur les communes limitrophes, dans l'accompagnement du thalweg.

► **De petits espaces boisés épars à protéger**



Le paysage traditionnel : son évolution, sa sensibilité

Deux unités paysagères

Si quelques activités d'élevage sont encore pratiquées sur le territoire, c'est l'agriculture intensive qui prédomine. Les remembrements ont fait la part belle aux parcelles de grande taille, sans reste de maillage bocager. La plaine cultivée forme ainsi « l'openfield », paysage de « champs ouverts », dont l'horizon plane est à peine rompu par les petits bosquets.

En revanche, dans ses parties ouest et sud, au hameau de Vitotel, le paysage communal profite pleinement de la présence du parc du Champ de Bataille, offrant de belles perspectives paysagères depuis la route départementale 39 par le profil de cet écrin boisé.

La présence d'herbages et de prés vergers résiduels étant limitée, c'est ainsi que les terrains de pâture utilisés par le centre équestre de Beaufour sont un atout paysager du hameau et qu'ils fondent une coupure à l'urbanisation entre Beaufour et La Croix-Blanche. Sur Vitotel, les abords complantés de l'Eglise renforcent l'intérêt paysager du site.

Des éléments de transition entre espace non bâti et espace bâti

Les communes de plateau présentent la caractéristique d'un habitat bien distinct de l'espace cultivé. Différents éléments de paysage concourent à distinguer la plaine de l'espace bâti, tels des alignements résiduels (haies, arbres de haut-jet...), des mares, des chemins non revêtus...

Ces éléments sont à prendre en compte, autant pour les préserver que pour les valoriser en tant que limites naturelles ou physiques à l'urbanisation.

En outre, compte tenu de la sensibilité au mitage du paysage de « l'openfield », il convient de limiter tout développement de l'urbanisation linéaire ou l'urbanisation dépourvue d'insertion paysagère ou encore l'établissement de constructions isolées.

S'agissant des développements urbains, il s'agit de promouvoir l'intégration paysagère par la mise en place d'espaces paysagers ou retraits plantés ceinturant l'espace bâti, retraits qui peuvent être complétés par un mode de clôture favorisant l'usage d'essences locales.

► Un paysage ouvert, sensible au mitage

2.3 USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

a) Protection de la richesse agricole et forestière – Activité agricole

Cadre juridique

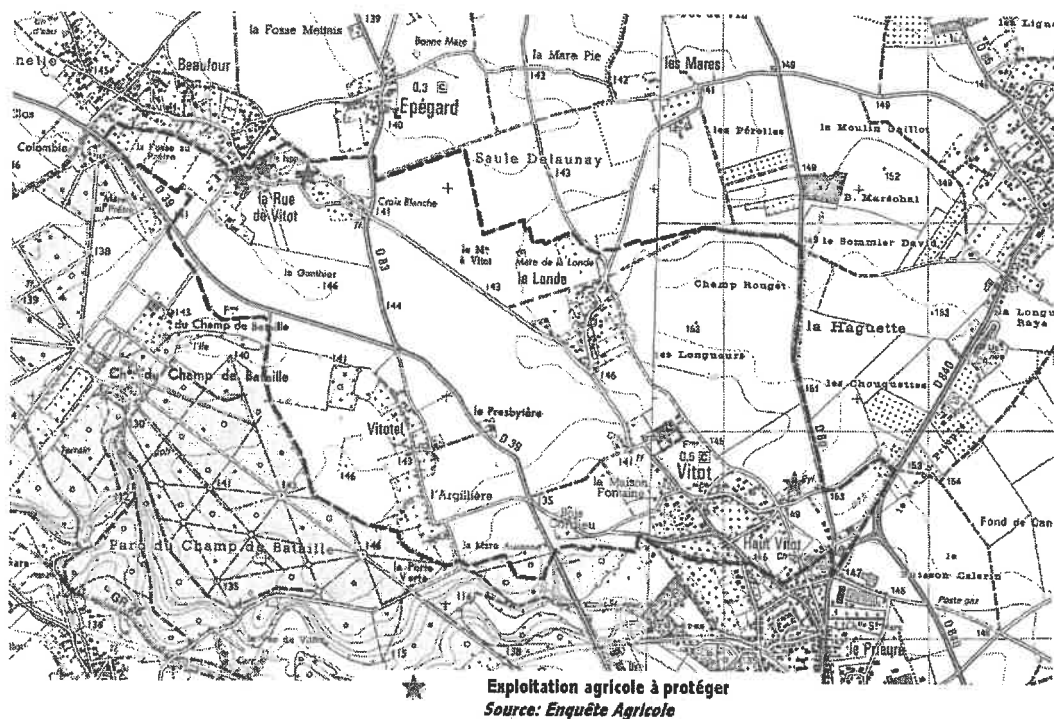
La loi d'orientation agricole 9 juillet 1999, modifiée par la Loi du 25 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (codifiée L.111-3 du code rural), a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le PLU ou en application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme en dehors des plans locaux d'urbanisme.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut aussi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée par dérogation après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme et les parties actuellement urbanisées.

L'activité agricole

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une Enquête Agricole a été effectuée par la Chambre d'Agriculture, qui a permis le recensement des exploitations pérennes et à protéger :

- une exploitation au Haut-Vitot (élevage bovin)
- une exploitation à l'église de Vitot (céréalier)
- une exploitation entre La Croix-Blanche et Beaufour (céréalier)
- le centre équestre de Beaufour
- une exploitation sur Beaufour (élevage ovin)



b) Mise en place de l'urbanisation - cadre et espace bâti

→ Organisation spatiale générale

La commune se caractérise par un espace bâti fractionné, dispersé en différents points du territoire où le bourg du Haut-Vitot, développé dans la contiguïté de celui du Neubourg, se distingue par son niveau de services et équipements et par une densité urbaine plus importante que dans les autres secteurs bâtis sur le territoire.

L'urbanisation traditionnelle, groupée et limitée par la plaine cultivée, a connu des développements urbains importants dans les années 70 et 80, notamment sous forme de petits lotissements de moins de 10 lots, sur le Haut-Vitot et La Londe qui ont défini de nouveaux axes de développement.

→ Le bourg du Haut-Vitot

L'urbanisation traditionnelle est installée en retrait de la RD80 et contre la plaine cultivée. Elle s'est développée de façon groupée, le long des axes offrant un accès aisé à la mairie et à la Place des Tilleuls : rue du Bois Cordieu, rue Saint-Nicolas, rue du Haut-Vitot, rue du Buc, rue de l'Eglise, rue des Champs Rougets.

Le développement urbain s'est produit sous deux formes :

- des opérations isolées, sous forme de divisions parcellaires ou investissant les espaces nus du tissu traditionnel
- une urbanisation se rapprochant de la RD80, investissant des terrains situés de part et d'autre de la rue de la Fosse aux Loups, dont deux lotissements (résidence des Prunus et Résidence du champ des Oiseaux)
- un développement urbain le long de la RD80, dans le prolongement du tissu bâti limitrophe,
- un développement linéaire au sud de la rue de l'Eglise, avec des constructions en façade de l'axe, qui ont distordu l'enveloppe bâtie groupée traditionnelle.

Les développements urbains les plus récents ont investi les espaces creux du tissu bâti, le long des axes définis. Ils sont aussi étendu le périmètre bâti vers l'ouest par un développement le long des rues Marquais et du Bois Cordieu. Ces développements, visibles depuis la RD39, méritent une intégration paysagère soignée, cohérente avec l'urbanisation traditionnelle.

Le bourg du Haut-Vitot regroupe aujourd'hui environ 80% des constructions et logements de la commune.

On note en outre que compte tenu des continuités urbaines du Haut-Vitot avec le tissu bâti limitrophe, notamment au niveau de la rue Saint-Nicolas, la commune fait partie de l'unité urbaine du Neubourg qui regroupe les communes de Crosville-la-Vieille, Le Neubourg et Vitot.

⇒ La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat : est considéré comme un telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2000 habitants..

⇒ Le hameau de La Londe

L'urbanisation traditionnelle est développée de façon diffuse le long de l'axe de la rue de La Londe, depuis la rue du Moulin jusqu'à la mare de La Londe. Cette dernière constitue une entrée de village traditionnelle, dénaturée par la présence d'un dépôt sauvage à ses abords, à l'est de la rue de la Londe.

Le développement du hameau s'est produit dans les années 70 et 80 à la faveur de constructions isolées et d'un lotissement en façade de la rue du Moulin qui ont concrétisé l'urbanisation entre les rues du Moulin et de La Londe.

Le pôle bâti de La Londe compte actuellement environ 30 logements.

⇒ Les hameaux de La Croix-Blanche et Beaufour

Sur la Croix Blanche, l'urbanisation traditionnelle correspond à deux fermettes implantées au nord de l'axe principal et du chemin de Honfleur et en retrait de la RD83.

Les développements correspondent à des opérations isolées qui ont eu pour effet le rapprochement de l'urbanisation de la RD83 et son développement au sud de l'axe principal de la rue de la Croix-Blanche.

Le tissu bâti traditionnel de Beaufour est concentré au croisement des axes de desserte du hameau. Le pôle bâti de Beaufour se poursuit au nord sur la commune d'Épégard.

Les développements récents se sont produits sous forme d'opérations isolées, de façon linéaire le long des axes, étirant le périmètre bâti.

La présence de terrains en pâture et de terres cultivées de part et d'autre de la rue de la Croix-Blanche maintiennent une coupure non bâtie entre Beaufour et La Croix-Blanche..

Les pôles bâtis de La Croix-Blanche et Beaufour totalisent environ 26 logements.

⇒ Le hameau de Vitotel

Dans l'environnement immédiat des bois du Parc du Champ de Bataille, le hameau de Vitotel présente une urbanisation diffuse essentiellement liée à d'anciennes fermes ou fermettes implantées le long de la rue Saint-Michel et ruelle Guigneux. Le hameau a conservé un caractère bocager, à la faveur d'herbages et de terrains complantés résiduels ainsi que de haies vives le long des voies.

⇒ L'habitat diffus et isolé

La commune présente aussi des constructions isolées en différents points du territoire :

- le long de la RD39
- excentrée du bourg du Haut-Vitot, au sud de l'axe face à l'église de Vitot, laquelle bénéficie toutefois encore d'un pré-verger attenant,
- à l'extrême ouest du territoire, mais dans la continuité du pôle bâti de Beaufour sur la commune d'Épégard

Le développement de cette urbanisation diffuse et isolée n'est pas à promouvoir en tant qu'elle ne correspond pas à l'urbanisation traditionnelle de la commune.

c) Typologie du bâti - insertion paysagère

⇒ Le bâti ancien

Le bâti traditionnel se présente sous la forme de fermettes, de plain-pied avec combles ou grenier, ou, R+1+combles ou grenier. Les volumes sont traditionnellement de type « longère », soit une emprise au sol plus longue que large. Les matériaux traditionnels sont la brique, la pierre, le torchis (bauge) et le pan de bois, parfois en assemblage de ces différents matériaux. Ainsi, le bauge peut être agrémenté d'un soubassement en silex.

On note aussi des maisons de maître et maisons de ville de type R+1+combles, en brique.

Les toitures présentent un degré d'inclinaison important ; le plus souvent supérieur à 35°. Elles comprennent deux pans principaux ; certaines toitures ont trois voire quatre pans, et l'on note des toitures dites « à la Mansard » et la présence de toitures dites « à queue de geai ». Les matériaux de couverture traditionnels sont l'ardoise et la petite tuile ; quelques fermettes présentent du chaume en couverture.

La volumétrie est simple, sans décrochement inutile. Les extensions et annexes ainsi que les murs de clôture sont composés des mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. Les annexes se répartissent à l'intérieur de la parcelle.

L'implantation du bâti traditionnel se situe en accompagnement des voies, parfois à l'alignement, parfois avec mitoyenneté, notamment au bourg du Haut-Vitot.

Le tissu ancien : implantations à l'alignement aux abords de la Place des Tilleuls sur la Haut-Vitot



Le clôturage est soit végétal à partir d'essences locales (haies vives), soit minéral avec quelques murs résiduels en pierre, silex ou bauge, parfois en assemblage de ces différents matériaux traditionnels.

L'accompagnement végétal est bien présent, sous forme de haies vives ou de jardins d'agrément.

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

→ Le bâti récent

Le bâti récent s'est implanté sous forme de pavillons individuels, avec de nombreuses opérations témoignant du mode de construction des années 60 et 70, avec une implantation au carré et en milieu de parcelle avec maison à quatre pans.

De façon plus récente, les constructions ont adopté un style moins étranger à la région, avec des volumes simples, la présence de colombages et couverture en petite tuile ou aspect similaire. Certaines présentent toutefois des décrochements peu compatibles avec la simplicité des formes traditionnelles.

Au niveau du clôturage, l'usage d'essences exogènes de type thuya ou laurier-palme a pu venir rompre l'unité végétale et paysagère. Plus récemment, l'usage revient de la haie vive d'essences locales.

L'intégration paysagère de l'habitat récent est assurée par son implantation à l'intérieur du tissu bâti et par un paysagement renforcé par l'appui de la trame paysagère existante. Cet accompagnement végétal mérite d'être renforcé dans les secteurs de développement de l'enveloppe bâtie, de façon à reconstituer la limite traditionnelle entre plaine cultivée et espace bâti.

2.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

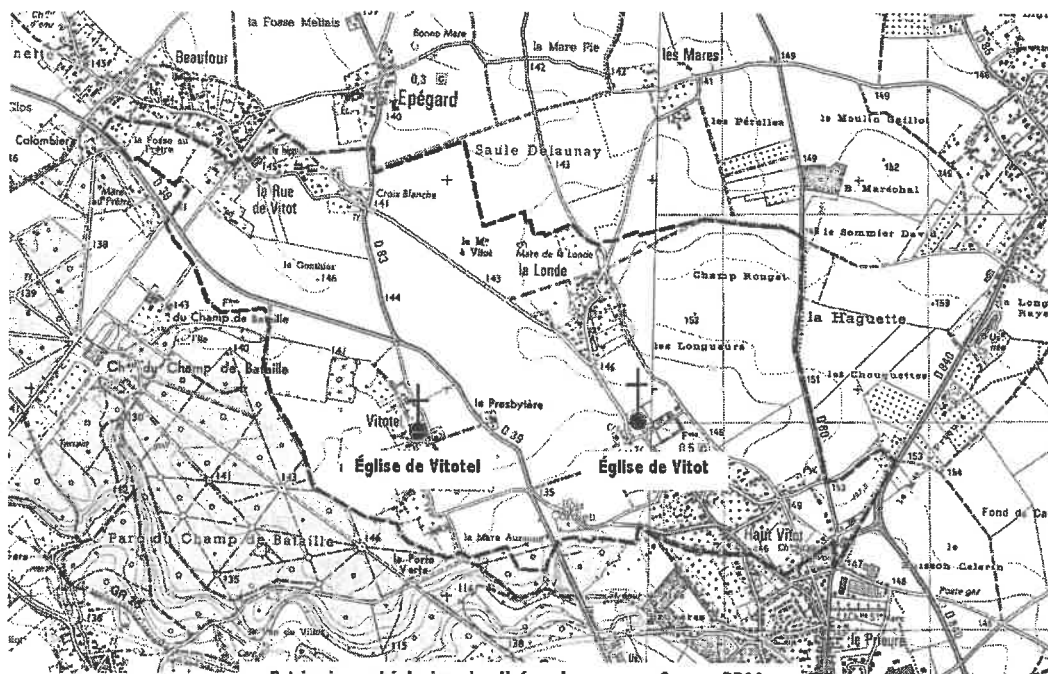
a) Le patrimoine archéologique

La présence de vestiges archéologiques témoigne d'une occupation précoce du site.

Au 11^{ème} siècle, la commune fut connue sous le nom de WITOT ; la terminaison « tot » provient du scandinave, qui signifie « le domaine rural ».

→ Des traces d'occupation gauloise

Les origines de la commune remontent à l'époque gauloise. Ainsi, sans qu'il y ait de localisation précise, les services de la DRAC ont informé la commune de traces de monnaie gauloise au niveau des anciennes bruyères de Vitot, près du bois des Pérousettes. Il est important d'attirer l'attention sur les possibilités de découvertes fortuites de traces d'occupation ancienne.



Patrimoine archéologique localisé sur la commune. Source: DRAC.

→ L'Eglise de Vitot : « monument historique classé »



Construite au 13^{ème} siècle, l'église de Vitot - église Saint-Michel - a été classée Monument Historique par arrêté du 4 décembre 1913. Elle est propriété de la commune.

→ L'Eglise de Vitot et ses abords

Quand bien même elle ne bénéficie pas d'une protection spécifique, l'église de Vitot (église Saint-Léger) est un témoignage de l'époque médiévale et mérite une attention particulière. Sa valeur patrimoniale architecturale peut être étendue au corps de ferme attenant, qui confère à ce secteur une cohérence architecturale spécifique.

➤ L'axe paysager entre les deux églises de Vitot et de Vitotel



On a pu le préciser, VITOTEL qui a été un démembrement de VITOT lui a été réunie de nouveau en 1845.

Selon les élus, les deux églises seraient reliées par un chemin d'accès, aujourd'hui en l'état de chemin non aménagé et qu'il s'agit de protéger autant que la perspective paysagère entre les deux églises.

Ci-contre : Perspective sur l'église de Vitot depuis l'église de Vitotel

b) Le patrimoine bâti d'intérêt local

Fermes et fermettes composent le parc bâti traditionnel de la commune.

Réhabilitées à des fins d'habitat ou ayant conservé un usage agricole, ce bâti ancien mérite d'être préservé en tant qu'il concourt à l'affirmation de l'identité de la commune.

A cet effet, on peut noter que la commune est engagée depuis 2003 dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui a déjà concerné plus de cinq logements.



c) Les frontières du territoire communal

Dans toute une large partie Sud et Sud-Ouest, la dimension paysagère et patrimoniale de la commune profite pleinement de la proximité de monuments historiques présents sur la commune limitrophe de Sainte-Opportune-du-Bosc :

➔ **La Chapelle Saint-Lubin-du-Bosc**
Sa construction remonte au 12^{ème} siècle.

➔ **Le château du Champ de Bataille et ses abords**



Château du Champ de Bataille

Perspective paysagère à la sortie de Beaufour : vue sur le Château



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 Maillots (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.

(source : Mérimée, DRAC).

On note en outre que, sur Vitot, la voie d'accès à Beaufour depuis la RD39 se situe dans l'axe de l'une des allées menant au Château.

► **Les boisements proches et l'existence autant que la proximité de monuments historiques confèrent à Vitot et au sud de Beaufour une valeur paysagère et patrimoniale certaine.**

2.5 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

Schéma directeur d'assainissement (SDA)

La commune dispose d'un schéma directeur approuvé.

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le territoire de la commune est inclus dans le périmètre du SAGE de la Risle, dont l'élaboration est en cours.

Protection de la ressource en eau potable

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur VITOT et la commune n'est pas incluse dans un périmètre de protection d'eau destinée à la consommation humaine.

Par précaution, il convient de limiter tout risque de pollution, notamment la mise en place de dépôt sauvage tel qu'il en existe sur La Londe.

2.6 LES RISQUES ET NUISANCES

Les cavités souterraines

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce risque a été l'objet d'une prise en compte particulière.

Les services de l'Etat ont rappelé que le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou béttoires dans son sous-sol.

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

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. Les recherches réalisées ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante.

1^{er} cas) Cas d'un indice connu, telle une cavité avérée

Mise en œuvre d'un rayon de « sécurité » correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées sur la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune ce rayon est **R=75 mètres**.

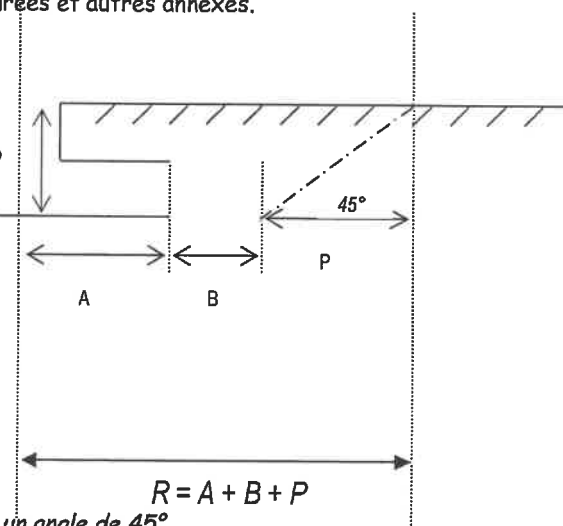
Pour les parcelles concernées par ce rayon, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes ; à défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

CROQUIS DE DETERMINATION DU RAYON DE SECURITE

P = profondeur de puits maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
P= 40 mètres

A = longueur maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
A= 25 mètres

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
B= 10 mètres



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

Rayon mis en place pour la commune = $R = A + B + P = 75$ mètres

Le rayon « R » ci-dessus est dit « au vu des indices connus ».

On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

2nd cas) Cas d'une présomption de cavité souterraine

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices et cavités, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Sécurité routière

La commune ne présente aucun point noir ou zone d'accumulation d'accident.

Toutefois, il convient de noter les relevés effectués en 2001 montrent un trafic de :

- 3070 véhicules par jour sur la RD83 au PR 22+000 (septembre 1995)
- 3492 véhicules par jour sur la RD39 au PR+20+000 (octobre 1994)

2.7 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes, dont le tracé figure en Pièce 4-1 :

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques classés :

- Eglise de Vitot (commune de Vitot)
- Château du Champ de Bataille (commune de Sainte-Opportune-du-Bosc)

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :

- Chapelle Saint-Lubin-du-Bosc, chœur et abside (commune de Sainte-Opportune-du-Bosc)
- Parcs et abords du château du Champ de Bataille (commune de Sainte-Opportune-du-Bosc)

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

- Station de Vitot : Liaison hertzienne Evreux - Le Neubourg

PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :

- Ligne 271.5 elbeuf - Dreux
- Ligne UP 2753
- Ligne RG 2735 G

I7 Servitudes aéronautiques, servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ; elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal ; dans la zone correspondant à un rayon de 24km autour de l'aérodrome d'Evreux-Fauville, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF devra faire l'objet d'un examen particulier.

Partie 3

LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT :

ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE

SOURCES : INSEE - COMMUNE - ETAT

3.1 LA POPULATION

a) Evolution de la population

A retenir :

- Après avoir été très longtemps stationnaire, la population de Vitot a connu une augmentation significative entre 1975 et 1982 : +148 habitants, soit +21 habitants supplémentaires par an sur cette période. Cette forte augmentation est principalement liée à l'arrivée d'une population nouvellement résidente : le solde migratoire est en effet très nettement supérieur aux moyennes relevées sur la même période au niveau du canton et du département.

Evolution du nombre d'habitants entre 1975 et 1999 à Vitot	1975	1982	1990	1999
POPULATION (*)	282	430	436	446
Variation absolue		+148	+6	+10
Nb d'habitants supplémentaires par an		+21.1	+0.75	+1.1
Moyenne 1975-1999		+6.8		

(*) Population sans double compte (PSDC)

- Comparativement au Neubourg qui a connu une évolution démographique sans « pic » du solde migratoire, comparativement aux communes d'Epéard, Crosville ou Iville qui ont connu soit un « pic » du solde migratoire sur une plus longue durée soit un « pic » plus tardif, Vitot a enregistré un « boom » rapide et précoce, puis une stagnation.
- Entre 1982 et 1999, le ralentissement de l'évolution démographique est significatif avec seulement +8 habitants par an en moyenne, et une période durant laquelle les soldes migratoires sont nul ou négatif. En revanche, les soldes naturels ont permis de renouveler, mais moindrement, la population de la commune, montrant ainsi, depuis une vingtaine d'années, une tendance au vieillissement.
- Les élus expliquent le « pic » puis le tassement par les disponibilités foncières, une problématique liée à la vocation agricole encore très marquée dans la commune.
- Depuis 1999, on enregistre toutefois une légère hausse de la population qui se situe actuellement à environ 460 habitants.

Quelques données comparatives		VITOT	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975 - 1982	Variation de la population (en % par an)	+6.18	+0.97	+1.27
	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.5	+0.28	+0.54
	Dû au solde migratoire (en % par an)	+5.68	+0.69	+0.73
1982 - 1990	Variation de la population (en % par an)	+0.17	+1.38	+1.33
	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.17	+0.39	+0.59
	Dû au solde migratoire (en % par an)	0	+0.99	+0.74
1990 - 1999	Variation de la population (en % par an)	+0.25	+0.51	+0.57
	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.45	+0.22	+0.49
	Dû au solde migratoire (en % par an)	-0.20	+0.29	+0.09

Renouvellement naturel de la population en valeurs absolues

	Nombre de naissances	Nombre de décès	Différence Naissances - Décès
1975 - 1982	29	17	12
1982 - 1990	29	23	6
1990 - 1999	46	28	16

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

La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
<i>En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale)</i>	132 (30%)	128 (29%)	123 (28%)	39 (9%)	14 (3%)
<i>Population totale en 1990 :436 habitants</i>					
<i>En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale)</i>	109 (24%)	110 (25%)	144 (32%)	66 (15%)	19 (4%)
<i>Population totale en 1999 :448 habitants</i>					

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

A retenir :

- En 1990, 59% des habitants avaient moins de 40 ans. En 1999, les moins de 40 ans ne représentent plus que 49% de la population totale. En contrepartie, on peut noter l'indéniable poids que représentent désormais les + de 40 ans, notamment la tranche de population âgée des +40 ans : en 1999, 1 personne sur 5 est âgée de +60 ans à Vitot. L'indicateur de jeunesse montre d'ailleurs un ratio proche de celui du Neubourg (sachant que ce ratio était toutefois encore de 2,49 en 1990 dans la commune).
- Le vieillissement de la population est plus marqué à Vitot que dans l'ensemble des communes du canton (sauf Le Neubourg). On note toutefois quelques spécificités à Vitot par rapport au Neubourg : si, dans les deux communes, la proportion des 60/74 ans est équivalente, on enregistre toutefois en proportion, plus de personnes âgées de 40/59 ans au Vitot qu'au Neubourg, et plus de personnes âgées de +75 ans au Neubourg qu'à Vitot. Vitot reste ainsi encore relativement « plus jeune »; toutefois le vieillissement est une tendance lourde pour la commune.
- Corrélativement au bilan précédent, on note que les -de 20 ans comptent encore pour 24% de la population, un chiffre toutefois inférieur à ce que l'on peut relever dans d'autres communes proches (27% à Crosville).

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

d) Activité de la population

A retenir :

- Le taux d'activité montre une population active largement majoritaire : 86.2% des 20/59 ans étaient sur le marché de l'emploi en 1999, un pourcentage supérieur à la moyenne départementale et se situant dans les mêmes proportions que ce que l'on peut relever au niveau du canton. Légèrement moins élevé parmi les femmes âgées de 20 à 40 ans, il est en revanche de nouveau important parmi les 40 à 59 ans.

Part des actifs en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	
Population totale	51	71	122	59	73	132	254
Population active	43	68	111	43	65	108	219
Taux d'activité moyen (*)	84.3%	95.8%	91%	72.9%	89.0%	81.8%	86.2%

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

Taux d'activité moyen: comparaisons	En 1999	En 1990	En 1982
Pour les actifs de Vitot	86.2	84.9	79.3
Communes du canton	86.2	83.0	80.7
Communes rurales de l'Eure	84.7	81.7	80.4
Communes de l'Eure	84.0	82.1	81.0

- En 1999, 92.8% des actifs occupaient un emploi : le taux de chômage était donc moindre (7.8% de la population communale), environ deux fois moins important que le taux départemental.

Actifs ayant un emploi	Nb d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (% du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	211	198 (93.4%)	124	74
En 1990	223	204 (91.5%)	119	85
En 1999	224	208 (92.8%)	107	101

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

Répartition selon le statut (salarié / non salarié) & évolution depuis 1982	Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 1982	Total	198	
	Non salariés	28	14%
	Salariés	170	86%
En 1990	Total	204	
	Non salariés	24	12%
	Salariés	180	88%
En 1999	Total	208	
	Non salariés	23	11%
	Salariés	185	89%

3.2 LE LOGEMENT - LA STRUCTURE DES MENAGES

a) Le logement

A retenir :

L'augmentation significative du parc total entre 1975 et 1990 est corrélative de la dynamique démographique sur cette période. De même, le tassement de l'augmentation entre 1990 et 1999 (+ 7 logements) est à rapprocher du tassement démographique, lequel s'explique par une forte rétention foncière.

En conséquence, la diminution du parc des résidences secondaires et des logements vacants traduit une pression à l'installation qui se reporte sur l'ensemble du parc. En 1999, les logements vacants représentaient seulement 4% du parc, illustrant une forte demande d'installation, demande connue en mairie, laquelle elle est régulièrement sollicitée pour des terrains à bâtir.

Entre 1982 et 1999, ce sont 44 logements qui ont été achevés. En considérant une moyenne de trois personnes par ménage, ces nouvelles constructions auraient dû apporter environ $44 \times 3 = 132$ personnes. Ces chiffres viennent alors illustrer l'importance du desserrement et de la décohabitation en raison du vieillissement de la population autant qu'ils traduisent le manque de logements eu égard à la demande. Compte tenu de la taille des ménages et de leur structure, même le rythme de 2, voire 3 nouvelles constructions nouvelles par an ne suffit pas à attirer une nouvelle population, notamment une population plus jeune.

Le parc de la Commune est quasi exclusivement composé de maisons individuelles.

La proportion de locataires est d'environ 15 %. Selon les élus, cette proportion devrait aller croissante, d'une part parce que la demande pour du locatif existe et, d'autre part, parce que l'offre privée se développe.

Se pose la question de l'impulsion, voire l'initiative publique pour étoffer le parc locatif, autant pour mieux maîtriser l'insertion de ce parc que pour attirer des primo accédants et dans l'optique de pérenniser le groupe scolaire.

On note qu'il n'existe pas de logement social dans la Commune.

La population de VITOT est une population qui, autant que faire se peut, reste à VITOT ; plus les ménages sont âgés, plus ils habitent depuis longtemps la commune. Il y a ainsi lieu de prendre en compte ce souhait de vouloir s'installer à VITOT pour y rester.

Si la construction sur le territoire de la Commune a été peu dynamique entre 1992 et 1999 (9 permis de construire accordés), elle marque une reprise certaine depuis 2000 avec 22 permis de construire accordés en quatre ans. On note surtout que cette reprise s'accompagne d'opérations privées à des fins locatives, comme précisé ci-avant, selon des opérations de 2 à 5 lots.

Le parc de logements : sa composition et son évolution

Evolution du nombre de logements dans la commune	En 1968	En 1975	En 1982	En 1990	En 1999
Nombre de logements	83	105	150	167	174
Augmentation en valeur absolue		+22	+45	+17	+7
Augmentation moyenne par an		+3.1	+6.4	+2.1	+0.8

Age des logements en 1999	Période d'achèvement des logements				
	avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1999
Nombre (en % du total des logements)	51 (29%)	33 (19%)	46 (26%)	26 (15%)	18 (10%)
Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975			6.5	3.2	2

Répartition du parc	Résidences principales (en % du total)	Résidences secondaires	Logements vacants
En 1968	73 (88%)	8	2
En 1975	92 (87.6%)	8	5
En 1982	133 (88.6%)	6	11
En 1990	151 (90.4%)	8	8
En 1999	161 (92.5%)	6	7

Les logements à titre de résidence principale

Type de résidences principales	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
En 1990	148	0	3
En 1999	156	2	3

Statut de l'occupant	Propriétaires	Locataires et ss-locataires Dont logement HLM	Autres (logés gratuitement)
En 1990	125 (82.8%)	21 (13.9%) Dont 0 en logement HLM	5
En 1999	140 (86.9%)	17 (10.5%) Dont 0 en logement HLM (a)	4 (b)

Note sur le statut d'occupation par les Catégories Sociales

(a) = 4 logements occupés par des « cadres ou prof intermédiaires »

(b) = 4 logements occupés par des « autres inactifs »

Confort des logements	Nombre de logements sans baignoire ni douche Tous logements	Nombre de logements sans baignoire ni douche Résidences principales
En 1990	19	n.r.
En 1999	9	4 (a)

Note sur le statut d'occupation par les Catégories Sociales

(a) = 4 logements occupés par des « retraités »

Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou+
En 1999	1 (0.6%)	6 (3.7%)	22 (13.7%)	57 (35.4%)	75 (46.6%)

Date d'emménagement dans la résidence principale

Logements occupés depuis...	Moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	Plus de 9 ans (avant 03/90)
Nombre de ménages (en % du total des RP)	14 (8.7%)	42 (26.1%)	105 (65.2%)
Nombre de personnes (en % de l'occupation des RP)	38 (8.9%)	117 (27.3%)	274 (63.9%)

Les constructions sur le territoire sur la période 1982- 2002 (données communales)

Année	Nombre de PC délivrés
1992	0
1993	1
1994	1
1995	2
1997	1
1998	3
1999	1
2000	3
2001	5
2002	8
2003	7

b) Structure des ménages

A retenir :

La taille des ménages a diminué fortement et ce, depuis 1990 : en 1999, $\frac{3}{4}$ des ménages comptent 3 personnes au +. Cette donnée interroge sur l'adaptation du parc sachant que celui-ci compte essentiellement des maisons individuelles composées de 4 ou 5 pièces.

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

Pour comparaison, au NEUBOURG, ce sont les ménages de une ou deux personnes qui dominent. Là aussi, la tendance vers un profil qui se rapproche de LE NEUBOURG se confirme.

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

Autre indicateur : 30 % des ménages ont comme personne référence (« chef de famille ») un retraité, soit 1 ménage sur 3.

S'agissant des plus de 80 ans, on comptait huit personnes vivant seules en 1999. Il y a lieu de penser que ce chiffre peut augmenter, d'où un questionnement sur l'accueil, les services et modes de transport liés.

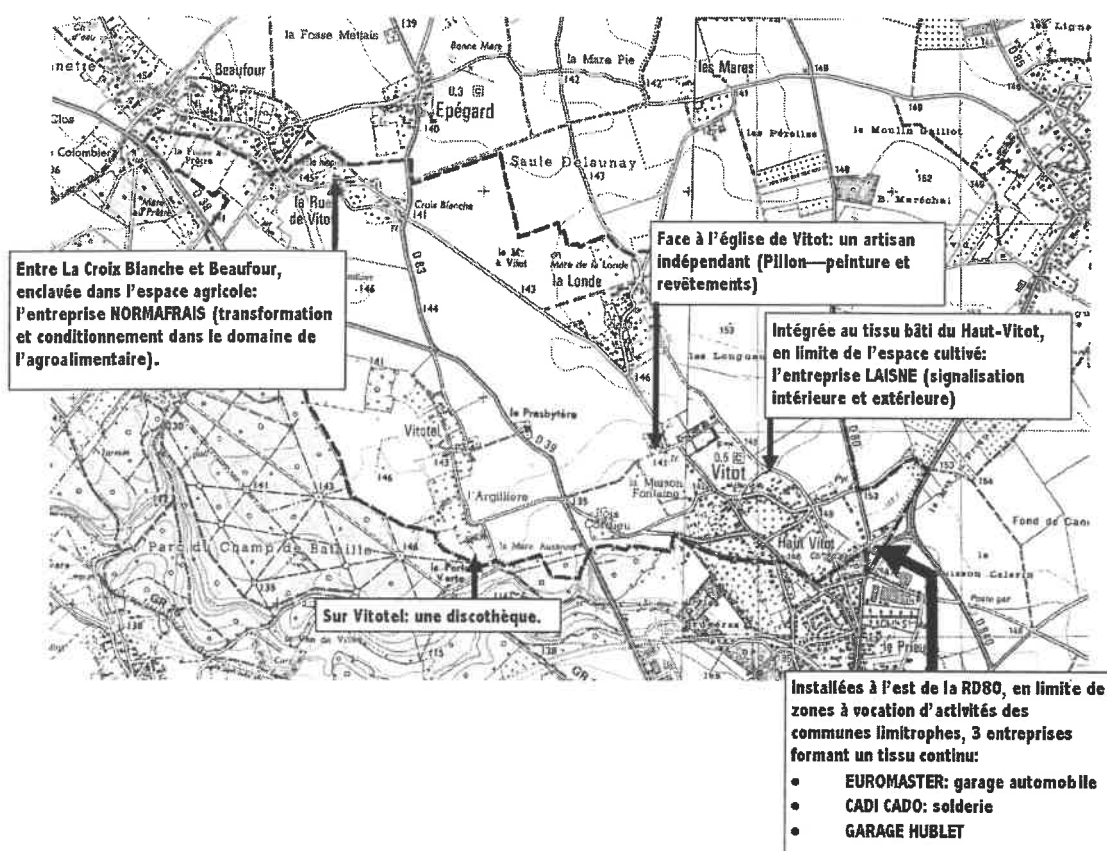
Répartition des ménages par taille	En 1982 en nb (en % du total)	En 1990 en nb (en % du total)	En 1999 en nb (en % du total)
Ménages de 1 personne	16 (12%)	20 (13%)	23 (14%)
Ménages de 2 personnes	28 (21%)	51 (34%)	66 (41%)
Ménages de 3 personnes	34 (26%)	36 (24%)	30 (19%)
Ménages de 4 personnes	33 (25%)	26 (17%)	29 (18%)
Ménages de 5 personnes ou +	21 (16%)	18 (12%)	13 (8%)
TOTAL	132	151	161

Taille moyenne des ménages Desserrément	A Vitot	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du dépt	Communes de l'Eure
En 1982	3.16	3.0	3.0	2.9
En 1990	2.83	2.8	2.9	2.7
En 1999	2.65	2.6	2.7	2.6

3.3 LES ACTIVITES

Activités

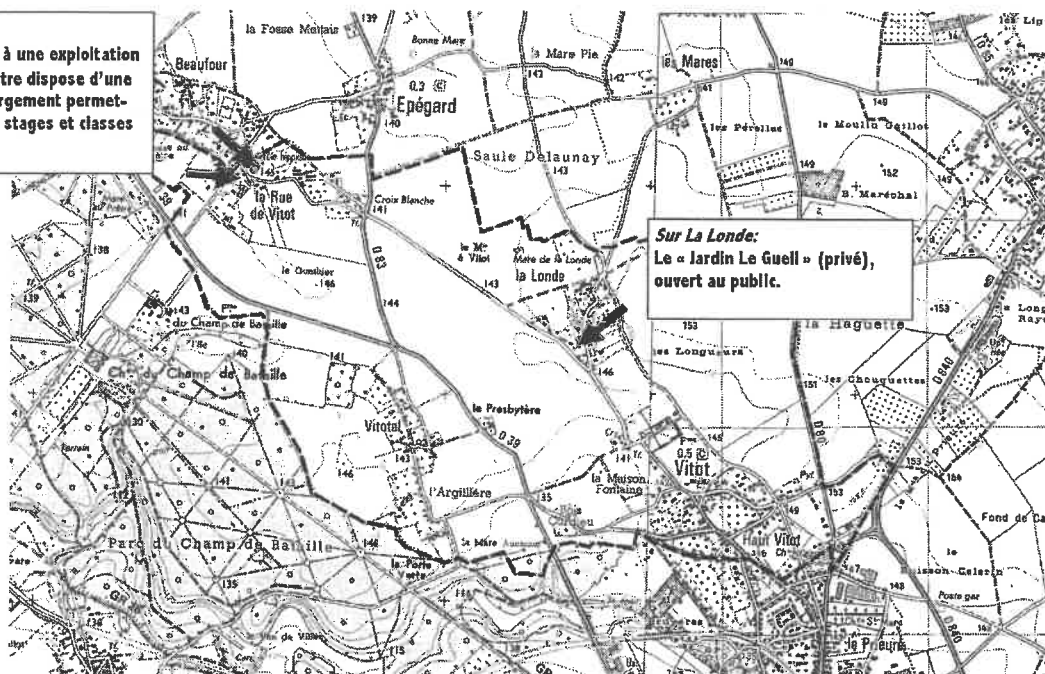
La commune compte plusieurs artisans et entreprises installées sur son territoire, ainsi qu'une discothèque. On note aussi plusieurs assistantes maternelles.



Tourisme - hébergements de loisirs

Sur Beaufour:

- Un gîte rural lié à une exploitation
- Le Centre Équestre dispose d'une capacité d'hébergement permettant l'accueil de stages et classes de découverte.



3.4 LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

Les services de proximité et équipements publics

La commune compte :

- une mairie, située au Haut-Vitot
- une salle polyvalente, située au Haut-Vitot
- deux églises, l'une à Vitot, l'autre à Vitotel.

Enseignement

La commune fait partie d'un regroupement scolaire au sein duquel elle occupe une place prépondérante.

En effet, VITOT accueille les enfants scolarisés en maternelle ainsi que les services périscolaires de cantine et garderie du regroupement.

L'école maternelle se situe au Haut-Vitot, en façade d'une place communale paysagée.

3.5 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Modes de déplacement

Un service de ramassage est assuré pour les scolaires (primaire et secondaire), ainsi que pour le collège du Neubourg.

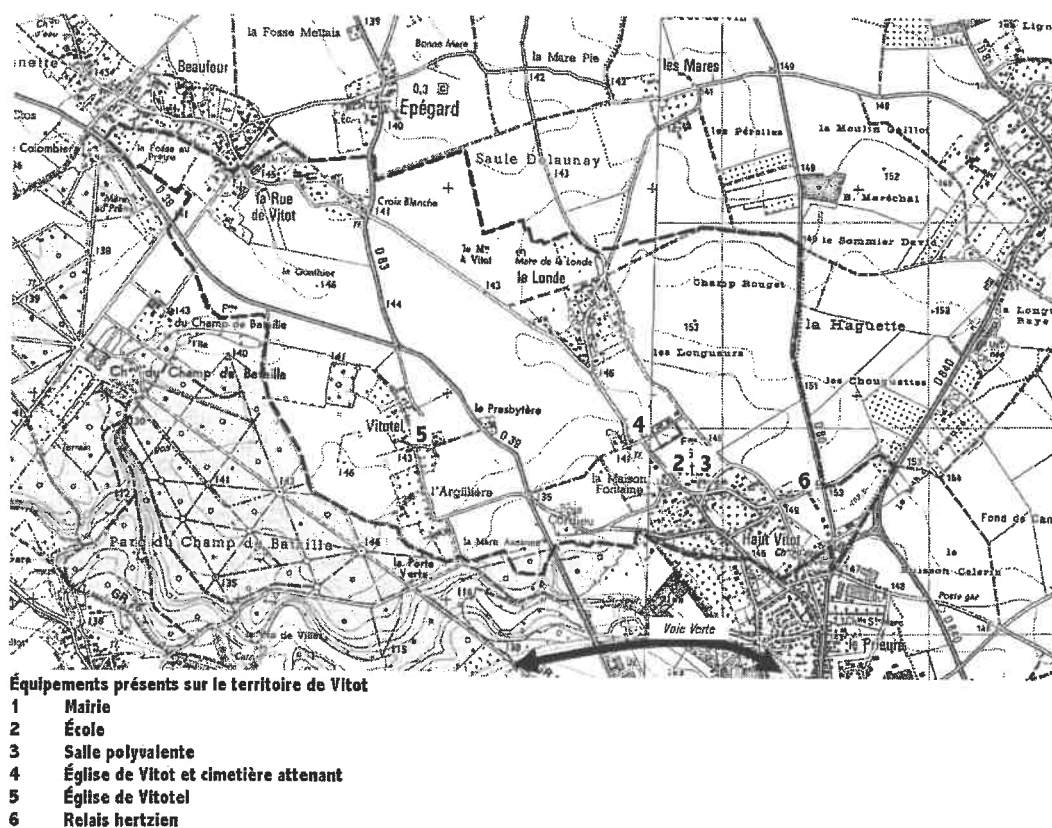
Pour la majeure partie de leurs déplacements, les habitants utilisent la voiture individuelle, mais l'usage du vélo et la marche à pied se développe et correspond à des besoins et demandes en terme de partage de voirie ou d'aménagements spécifiques.

Accessibilité et stationnement

La problématique de l'accessibilité et le schéma de déplacements s'apprécie non seulement à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle de l'unité urbaine. Il s'agit non seulement de faciliter et sécuriser l'accessibilité dans la commune (école et mairie notamment) mais aussi de prendre en compte :

- l'accessibilité à la place commerciale et administrative du Neubourg ;
- l'accessibilité aux sites d'activités ;
- l'accessibilité et le raccordement aux sentes et cheminements « doux » à l'échelle intercommunale, notamment la Voie Verte.

Pour garantir la sécurité des usagers des voies, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette mesure visera notamment à prendre en compte l'augmentation du parc automobile des ménages.



Une commune de l'espace à dominante rurale

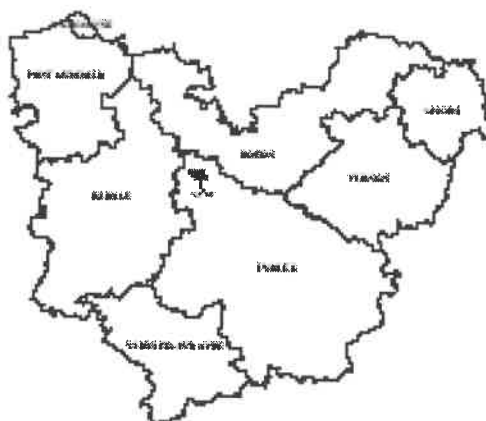
Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit « multipolarisée » (40% de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

Une commune de la zone d'emploi d'Evreux

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

SELON LES DONNEES DU RECENSEMENT DE 1999, VITOT EST UNE COMMUNE DE LA ZONE D'EMPLOI D'EVREUX.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



4.2 EMPLOI ET MOBILITES : LES LIEUX DE TRAVAIL

Les lieux de travail

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

Selon les données du recensement de 1999, les déplacements quotidiens domicile/travail montrent en effet que 85% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 8% dans la commune et 39% dans le reste du canton du Neubourg, 14% dans ceux d'Evreux.

On peut noter aussi 43% des actifs travaillent dans l'unité urbaine du Neubourg.

Par ailleurs, 13% des actifs vont travailler en Seine-Maritime, et 2% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 16% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 44% dans la ville d'Evreux ; et 14% travaillaient déjà hors du département (dont 11% en Seine-Maritime).

NOMBRE D'ACTIFS RESIDANT ET TRAVAILLANT DANS LA COMMUNE	En nombre	En % des actifs occupant un emploi
En 1982	27	14%
En 1990	32	16%
En 1999	16	8%

4.3 ZONES D'ACTIVITE

La Direction Départementale de l'Equipeement a établi un observatoire des superficies des zones des plans locaux d'urbanisme. Les données issues de cet observatoire montrent que dans le canton du Neubourg, 2 communes disposent d'un PLU approuvé et des surfaces dédiées aux zones d'activités.

Les surfaces disponibles et zones d'activités (en ha) sont les suivantes :

Commune	U-act	Na-act
LE NEUBOURG		84.00
CROSVILLE LA VIEILLE	10.7	17.4

Source : zone POS / PLU - juillet 2003

4.4 LES DEMARCHES D'INTEGRATION INTERCOMMUNALE

La communauté de communes du Plateau du Neubourg (CDC)

La commune de VITOT appartient à la communauté de communes du Plateau du Neubourg qui comprend 34 communes.

Cette CDC a comme compétences obligatoires l'aménagement de l'espace et le développement économique.

Concernant les compétences optionnelles, la communauté de communes s'est engagée dans la protection et la mise en valeur de l'environnement, le logement et le cadre de vie.

Les choix de développement de cette structure ne sont donc pas sans conséquence sur ceux de VITOT.

Autres démarches de gestion du territoire à l'échelle intercommunale

La commune appartient par ailleurs à plusieurs SIVU, pour des compétences spécifiques :

- EPEVICROS : regroupement scolaire des communes de CROSVILLE-LA-VIEILLE, EPEGARD et VITOT.
- SERGEP : gestion de la Piscine du Neubourg
- SIEGE : électrification du territoire
- Pour l'adduction d'eau potable : le SERSAEP (SAEP du Roumois et du Buhot) et le SAEP du Neubourg

Planification intercommunale : Le Schéma de Cohérence du Plateau du Neubourg (SCOT)

La commune de VITOT est intégrée à une démarche de planification intercommunale : elle appartient à l'aire du SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PLATEAU DU NEUBOURG (SCOT), dont le périmètre a été posé par arrêté préfectoral et reprend celui de la CDC.

Ce document est en cours d'élaboration. Le PLU de la commune de VITOT devra être compatible avec les orientations définies dans le SCOT. La commune disposera d'un délai de trois ans pour effectuer, si nécessaire, cette mise en compatibilité une fois le SCOT approuvé (article L.123-1 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

4.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

SAGE DE LA RISLE

Le territoire de la commune de VITOT se situe sur le territoire du bassin versant de la Risle. Le SAGE de la Risle est en cours d'élaboration. Le PLU de la commune de VITOT devra être compatible avec les objectifs de protection posés dans ces deux documents lorsqu'ils seront approuvés. Elle disposera d'un délai de trois ans pour effectuer, si nécessaire, cette mise en compatibilité (article L.123-1 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

5.1 HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT RETENUS AU P.L.U.

a) Objectifs

Les buts et objectifs du Plu sont :

- développer la commune en renforçant l'identité du « cœur de village »
- urbaniser en priorité les espaces creux du tissu bâti (les « dents creuses ») et assurer un développement dans la continuité des secteurs bâtis existants
- maintenir et assurer l'évolution du parc existant, favoriser l'émergence d'un parc de logements diversifié
- améliorer la qualité de vie par la sécurisation des déplacements et en intégrant les circulations douces, piétonnes et cyclistes
- assurer la pérennité du groupe scolaire
- protéger et permettre le développement de l'activité agricole
- veiller à la qualité, la mise en valeur et la protection de l'environnement et des paysages
- protéger l'identité et la qualité du site de VITOTEL

b) Les perspectives démographiques

La commune souhaite une urbanisation raisonnée au rythme de 2 à 5 logements par an en moyenne, soit un objectif d'environ 600 habitants d'ici à 10 ans.

Pour tenir compte de la rétention foncière (tous les terrains ne seront peut-être pas vendus), la commune prévoit des zones d'urbanisation à long terme.

c) Les perspectives économiques

A VITOT, 45% des actifs travaillent au Neubourg ou dans son agglomération proche.

La commune envisage une urbanisation qui tient compte de cette logique d'agglomération.

Elle souhaite aussi dégager un secteur de développement économique et artisanal en continuité des entreprises aujourd'hui implantées dans sa partie est, et dans la logique de développement économique de l'agglomération, en continuité des secteurs de développement économique existants.

La commune entend par ailleurs maintenir et développer les activités artisanales et entreprises présentes dans le tissu bâti et permettre l'implantation dans son centre bourg de commerces de proximité, services et bureaux.

d) Organisation spatiale souhaitée

VITOT souhaite conserver son caractère rural, ce qui ne signifie pas une commune sans développement. La commune entend réaliser de§ extensions urbaines raisonnables et dans une logique d'agglomération.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite organiser l'espace destiné aux extensions urbaines de façon à préserver l'espace agricole et naturel en tant que richesse paysagère et économique.

Les nouvelles constructions seront donc essentiellement réparties sur deux zones principales : à VITOT(LE HAUT-VITOT) et en continuité du pôle bâti de LA LONDE.

Concernant la réalisation des nouvelles constructions dans le HAUT VITOT, c'est un projet « cœur de village » qui répond à la problématique de développement durable. En effet, il s'agit prioritairement de recentrer la commune sur elle-même et aussi d'économiser de l'espace puisqu'il s'agit prioritairement de l'urbanisation d'une « dent creuse », sans empiéter sur des terrains naturels et agricoles. L'intégration de ce quartier au bourg de VITOT et la proximité des équipements structurants (école, entreprises, services) rend le projet compatible avec les grands objectifs de la nouvelle loi.

S'agissant de l'urbanisation sur les quartiers de LA CROIX BLANCHE et de BEAUFOUR, la commune souhaite permettre leur extension modérée et concrétiser les enveloppes bâties, tout en pérennisant la vocation agricole, touristique et de loisirs de ce secteur.

Sur le secteur de VITOTEL, la volonté de la commune est de tenir pleinement compte de la qualité patrimoniale et paysagère de ce secteur, en permettant seulement sa mise en valeur par la réhabilitation ou le changement de destination de l'existant au regard d'une perspective de valorisation touristique et de loisirs.

e) La politique d'équipement

Agglomérée pour partie à la commune du Neubourg, VITOT demeure pour autant une commune rurale où l'activité agricole domine.

En priorité, il s'agit d'urbaniser les secteurs équipés ou en voie d'équipement. Les secteurs d'urbanisation à long terme ne sauront être ouverts à la construction qu'une fois équipés.

Au titre des équipements d'infrastructure, le projet de la commune concerne essentiellement des investissements en matière de poursuite d'extension du réseau d'assainissement collectif. Il s'agit aussi de garantir des voies dimensionnées au regard du trafic actuel et projeté.

Au titre des équipements de superstructure, la commune souhaite assurer la pérennité du groupe scolaire. A ce titre, elle permettra la réalisation d'équipements nouveaux et l'extension d'équipements existants.

5.2 MISE EN ŒUVRE DU PADD ET MOTIFS DES LIMITATIONS APPORTEES A L'UTILISATION DES SOLS

a) Découpage du territoire en zones ; restrictions apportées à l'occupation et à l'utilisation du sol

Les zones urbaines, désignées U

UA : Zone d'urbanisation groupée du Haut-Vitot

La zone UA est une zone équipée qui recouvre et concrétise les parties du territoire communal constituées du bourg ancien du Haut-Vitot et de ses récentes extensions, en intégrant par ailleurs les autorisations en cours. Il s'agit de pérenniser la vocation actuelle de cette zone à vocation principale d'habitat, qui regroupe l'ensemble des services et équipements de proximité et accueille des activités compatibles. La zone UA peut encore être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles.

UB : Zone d'urbanisation périphérique, moins dense

La zone UB concerne les hameaux La Londe, La Croix Blanche et Beaufour, où s'est développée une urbanisation assez compacte essentiellement à vocation d'habitat, occupée par des constructions implantées ces trente dernières années, sous forme de pavillons individuels en milieu de parcelle. L'habitat est moins dense que sur le Haut-Vitot et laisse une plus grande place au végétal planté. La zone UB concrétise l'urbanisation actuelle, tout en excluant les corps de ferme ; elle intègre les contraintes liées à la protection du site et de l'environnement, et permet la définition de limites cohérentes au développement urbain. Quelques constructions nouvelles peuvent y être admises.

UZ : Zone à vocation d'activités, de services et commerces

La zone UZ se situe au Haut-Vitot, à l'est de la RD80. Elle correspond à la partie du territoire communal où domine l'activité artisanale, commerciale et de services. Elle a vocation à se densifier modérément.

Les zones à urbaniser, dites zones AU

Elles comprennent :

- la zone réservée pour une urbanisation future, conditionnée à une modification du PLU : AU stricte
- les zones à caractère principal d'habitat urbanisables à court ou moyen terme : AUa et AUb

AU stricte : Zone réservée pour l'urbanisation future

La zone AU constitue une réserve foncière qui permettra de faire face aux demandes de constructions pour les années à venir, au regard des projets d'équipement et de développement de la commune. Elle comprend un secteur au bourg du Haut-Vitot (UA) et un secteur contigu du pôle bâti de La Londe (UB), ainsi qu'un secteur situé dans le prolongement de la zone UZ.

La zone AU est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU.

AUa et AUb : Zones à caractère principal d'habitat urbanisables à court ou moyen terme

La zone AUa

La zone AUa se situe au bourg du Haut-Vitot, couvrant un vaste secteur actuellement non bâti qui correspond à une « dent creuse » qui fait manifestement partie du périmètre urbanisé. Son ouverture à l'urbanisation doit permettre la densification du bourg, tout en visant une articulation urbaine cohérente avec les secteurs bâtis et équipements proches. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve d'une opération d'ensemble compatible avec les conditions d'aménagement voulues par la commune et définies au PLU.

La zone AUb

La zone AUb se situe dans le prolongement immédiat du bourg du Haut-Vitot, de part et d'autre de la rue Marquais et limitée contre la plaine cultivée. Elle est destinée à recevoir l'extension modérée du bourg et a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les conditions d'aménagement voulues par la commune et définies au PLU.

Dans un souci de cohérence urbaine, la réglementation des zones AUa et AUb est très proche de celle de la zone UA

Les zones agricoles, dites zones A

La zone A

La zone A est une zone de protection agricole qui regroupe les terres utilisées pour l'agriculture, ainsi que les corps de ferme jugés viables au moment de l'élaboration du PLU. Elle couvre une grande partie du territoire communal et doit permettre le développement de l'activité agricole.

Les zones naturelles, dites zones N

La mise en place de ce secteur correspond à la volonté de mieux protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie.

N: Zone de protection du site et de l'environnement

La zone N est une zone naturelle visant la protection et la mise en valeur du site, de l'environnement, du patrimoine, des biens et des personnes.

Elle couvre le hameau de Vitotel, les espaces boisés de la commune, ainsi que les perspectives et coupures paysagères à préserver de toute urbanisation isolée : l'entrée de Beaufour par la RD39, la perspective paysagère entre les deux églises, le maintien de coupures non bâties et les espaces sensibles au mitage en direction du bourg du Haut-Vitot

Elle intègre en outre des secteurs bâtis de taille limitée situés dans l'espace à dominante agricole.

Cette zone devant conserver son caractère, seuls l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants sont autorisés, ainsi que le changement de destination ou la reconstruction pour un usage équivalent ou compatible.

Elle comprend un secteur Ns, situé à Vitotel, destiné au développement d'activités de loisirs compatibles avec la mise en valeur du site et de l'environnement.

Nh : Zone pouvant admettre une constructibilité limitée

La zone Nh se situe à La Londe et recouvre un secteur restreint dans la continuité de la zone UB et destiné à permettre une densification modérée du pôle bâti à vocation principale d'habitat, dans le respect du site et de l'environnement.

Ne: Zone destinée au maintien d'une activité enclavée en zone agricole

La zone Ne correspond à une activité enclavée en zone agricole entre Beaufour et La Croix-Blanche dont il s'agit d'assurer le maintien et l'évolution dans le respect et la compatibilité avec l'espace environnant, tout en prenant en compte le niveau d'équipement de la commune.

Na: Zone permettant l'implantation d'entreprises paysagistes

La zone Na se situe à l'intersection de la RD39 et de la rue du Bois Cordieu, elle est encadrée par un bosquet à l'est. Elle correspond à la volonté de permettre l'installation d'activités paysagistes bien intégrées au site et à l'environnement.

b) Tableau récapitulatif des surfaces urbanisées et urbanisables

Zones		Superficie totale (ha)		Superficie résiduelle (ha)		Capacité d'accueil (2.6 hab /logt)	
						Logements	Habitants
ZONES U		38.6		Dénombrement			
dont (détail)							
UA		23.6				11	29
UB		12.3				8	21
UZ		2.7				-	-
ZONES AU		17.6					
dont (détail)							
AU		11.3	-	Densité (8 à 9 logts/ha au Haut-Vitot)			
AUa		4.2	4.1		36	94	
AUb		2.1	2.0		18	46	
Total U + AU		56.2				+73 logements	+190 habitants

La capacité d'accueil théorique des zones constructibles est d'environ 73 logements. Ce chiffre est supérieur aux objectifs fixés par la commune. Toutefois, ce **surdimensionnement** des zones constructibles est rendu nécessaire pour tenir compte de la **rétention foncière** des terrains : en effet, **en estimant à 1 sur 2 au moins, les terrains frappés par la rétention foncière**, il faut prévoir des possibilités de construction qui correspondent au **double au moins** du développement envisagé qui est de **3.5 logements** par an en moyenne, soit un minimum de 70 logements pour atteindre l'objectif sur une période de 10 ans.

c) Conditions d'aménagement définies par la commune

Les orientations d'aménagement souhaitées par la commune figurent dans la pièce 0-2 du PLU. Elles concernent les zones AUa et AUb.

d) Equipement du territoire et emplacements réservés

Les emplacements réservés traduisent la volonté communale quant à :

- l'aménagement des voies en lien avec l'urbanisation
- l'amélioration des conditions de sécurité aux intersections de voies
- l'extension du cimetière
- la confortation de la centralité du Haut-Vitot par le renforcement des capacités du pôle « école - salle polyvalente »

e) Moyens de protéger, préserver et mettre en valeur le site et l'environnement

La commune a souhaité mettre en place des moyens de préserver et mettre en valeur le site et l'environnement.

Cette volonté se traduit par :

- o La mise en place d'un rayon de « sécurité » inconstructible autour des cavités avérées.
- o La définition d'espaces boisés soumis à l'interdiction de défrichement.
- o La création et la protection d'éléments du paysage au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.
- o L'inscription de bâtiments repérés en zone agricole au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme
- o La définition de zones N (naturelles) afin de limiter le mitage, de protéger et mettre en valeur le site et les qualités paysagères.
- o La protection des terres agricoles périurbaines.
- o La mise en place du permis de démolir dans un souci de protection du patrimoine bâti vernaculaire
- o La demande d'avis à l'architecte des Bâtiments de France pour tout projet situé dans un périmètre de protection de monument historique.

f) Récapitulatif des zones naturelles et protégées

Zones A et N

La zone A couvre 225.5 hectares, soit 48.1% du territoire.

La zone N couvre 187.3 hectares, soit 39.9 % du territoire.

Au total, les zones A et N couvrent 412.8 ha, soit 88.0% du territoire communal.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés couvrent 5 hectares, soit 1% du territoire communal

g) Autres limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

Article 3 (accès et desserte par les voies)

Cet article rappelle les dispositions du code civil, les obligations en terme de sécurité et d'organisation de la desserte interne. En outre, il impose des conditions spécifiques au regard du contexte local et du projet de la commune :

En AUa et AUb : des conditions d'aménagement sont imposées.

En A et N : aucun accès direct n'est autorisé hors agglomération, notamment sur les routes départementales. En Na, l'accès sera possible rue du Bois Cordieu, avec des conditions de sécurité et de visibilité exigées.

En UZ : tout nouvel accès est interdit en dehors des accès existants

Article 4 (desserte par les réseaux)

Cet article exige les conditions habituelles de raccordement aux réseaux et prend en compte les perspectives de développement du réseau d'assainissement collectif. Il intègre en outre des conditions sur le traitement des eaux pluviales.

Article 5 (superficie minimale des terrains)

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6 (implantation par rapport aux voies)

L'alignement des voies est défini à 3 mètres de la limite des voies communales, sauf conditions spécifiques posées dans le secteur AUa et AUb et l'alignement est autorisé en UA sur certaines voies présentant une densité de bâti traditionnel implanté à l'alignement.

L'alignement des voies est défini à 10 mètres des voies départementales dans les secteurs UA, UB et Na, à 15 mètres en UZ, à 20 mètres dans les zones A et dans les zones naturelles autres que Na.

Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

La distance est posée à 3 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation, à 5 mètres pour les autres constructions. En Na, pour des conditions de paysagement, cette limite est portée à 10 mètres.

Article 8 (implantation des constructions sur une même propriété)

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 (emprise au sol)

En UA, UZ AUa et AUb l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation est de 25% et ce, en cohérence avec le tissu bâti existant.

En UA, UB, AUa et AUb, l'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 200 m², celle des entrepôts et bâtiments à usage de commerce ne dépassera pas 300 m². Une emprise plus importante est permise pour les bâtiments à usage d'activités compatibles avec le caractère de ces zones, ainsi que pour les constructions d'intérêt collectif.

Dans les secteurs d'habitat périphérique, en UB et en N, cette emprise est posée à 15%, y compris dans la zone Na, pour respecter le caractère aéré du bâti.

En A, cet article n'est pas réglementé.

Article 10 (hauteur)

Sur l'ensemble du territoire, cet article permet des habitations de constructions de 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. La hauteur des autres bâtiments est limitée à 8 mètres, en cohérence avec l'environnement local, sauf pour les bâtiments agricole (hauteur maximale de 10 mètres)

Article 11 (aspect extérieur)

Cet article est relativement souple pour toutes les zones.

Il pose des conditions posées sur l'inclinaison des pentes de toit à usage d'habitation (35° minimum), et sur l'insertion paysagère des constructions. Il permet aussi le choix d'un parti pris contemporain.

En zone A et UZ une souplesse est accordée pour les toits monopentes.

En outre, dans les périmètres de protection des monuments historiques tels que précisés dans la Pièce 4 et le plan Pièce 4-1, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 12 (stationnement)

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitat, dans toutes les zones, il est exigé trois places de stationnement.

Dans les autres cas, le stationnement doit être prévu en cohérence avec l'activité et, quoiqu'il en soit, assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Article 13 (plantations)

Des conditions sont posées dans toutes les zones concernant le traitement paysagé des espaces non bâtis, avec des prises en compte spécifiques concernant :

- le choix d'essences locales,
- l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en zone A et des bâtiments en Na,
- le respect des orientations d'aménagement posées au PLU.

Article 14 (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

6.1 Evaluation des incidences et mesures pour réduire, supprimer ou compenser les impacts négatifs

a) Sur l'habitat

La mise en œuvre des zones AUa et AUb, dans l'enveloppe et le tissu bâti existant, ne devrait pas perturber l'équilibre actuel, dans la mesure où les constructions s'inscriront dans la continuité de la typologie du parc bâti existant.

La prise en compte des activités sur la commune, agricoles ou non, et la mise en place de distances de courtoisie entre activité et habitat doit permettre une cohabitation harmonieuse sur le territoire.

b) Sur le milieu humain

Le principal impact sur le milieu humain concerne l'intégration d'une nouvelle population, faisant suite à la création de nouveaux logements.

Les zones AUa et AUb prévues au PLU et les espaces restant libres en zone UA et UB seront mis en œuvre soit par phases, soit ponctuellement : cette solution facilitera leur intégration. Il est impossible d'envisager le remplissage des zones précitées en une seule fois.

En outre, la commune a prévu de renforcer le niveau d'équipement au regard des besoins induits par l'urbanisation ainsi que le développement de la polarité du bourg.

c) Impact sur le milieu agricole

L'essentiel des terres agricoles est protégé au PLU.

Certes, les secteurs concernés par l'urbanisation future appartiennent actuellement, en quasi-totalité, à l'activité agricole. Ils sont cultivés par des exploitants résidant dans les communes voisines ou ayant le siège de leur exploitation dans la commune.

L'acquisition de ces terrains se fera au fur et à mesure des aménagements de zones, laissant pour les années ultérieures des espaces encore cultivables. L'impact sera certes réparti dans le temps, mais inévitable à terme.

Les mesures pour corriger la consommation de l'espace agricole peuvent être de différente nature :

- une acquisition par phase a pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace
- des échanges peuvent être réalisés entre les agriculteurs et la collectivité locale
- une juste rémunération doit être proposée lors des acquisitions foncières.

d) Impact sur les accès et dessertes

Ces répercussions seront variables selon le type d'urbanisation.

Inévitablement, la réalisation des différents projets accroîtra le trafic automobile au sein de la commune.

L'ampleur de cette augmentation dépendra du rythme d'aménagement des zones envisagées, du type d'activités accueillies et du rythme de construction des logements.

Des travaux d'amélioration liés au gabarit de la voie sont envisagés et les conditions d'aménagement limitent les accès directs et posent des conditions quant à l'organisation de la desserte des zones à urbaniser, en privilégiant l'accroche sur le réseau existant, les possibilités de bouclage et les circulations douces.

Différentes mesures répondent ainsi à ces impératifs :

- Les réserves faites pour anticiper l'aménagement de voies, leur sécurisation et l'inscription dans une cohérence au regard du trafic local.
- Pour les zones d'habitat futures : des orientations d'aménagement posées au PLU.

S'agissant de l'accessibilité aux services, équipements et commerces, et de la valorisation des chemins ruraux, des principes de circulation douce ont été posés par la commune, déclinés dans les orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser.

e) Impact sur le site, l'environnement et le paysage - espaces libres et espaces verts

Les conditions d'aménagement, le zonage et le règlement posent des conditions de protection de l'existant et de valorisation du site, et d'insertion des nouvelles constructions.

Ces dispositions permettront :

- la protection contre le risque « cavités souterraines » et instabilité du sous-sol
- la protection des espaces boisés
- la protection et la mise en valeur de Vitotel
- la protection des mares existantes
- la prise en compte de la contrainte « ruissellement »
- la protection du paysage et de sa sensibilité
- la protection des perspectives paysagères structurantes
- l'insertion paysagère, avec
 - des conditions de traitements paysagers des limites de zones
 - des conditions de hauteurs de constructions
 - des conditions d'insertion paysagère des nouvelles constructions
 - des limites à l'urbanisation fondées sur des éléments de paysage structurants
 - le choix d'essences locales dans le traitement des clôtures et des espaces à planter
 - un traitement paysager imposé aux places, placettes et espaces verts à créer dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Impact sur le stationnement

La question du stationnement des véhicules se pose dans l'ensemble de la commune. En effet, le mode de locomotion le plus utilisé étant la voiture individuelle et sachant l'importance des mouvements

pendulaires et du nombre de voitures par ménage, il s'est agi de renforcer le nombre de places de stationnement à la parcelle afin d'empêcher le développement du stationnement sur la voie publique.

Impact sur l'assainissement

En limite de zones à urbaniser, sur le domaine public, le renforcement ou l'extension des réseaux ainsi que l'aménagement de voies permettra d'assurer les conditions de l'ouverture à l'urbanisation.

Les réseaux internes à chaque secteur seront mis en œuvre par les aménageurs ou les constructeurs intervenant dans les zones à urbaniser afin d'y assurer dans de bonnes conditions la desserte, et d'alimentation.

S'agissant des eaux pluviales, elles doivent être conservées en fond propre dans les zones à urbaniser, comme l'indique le règlement, avec pour les opérations d'ensemble, la nécessité d'une gestion commune dans le cadre d'opérations d'ensemble.

6.2 Dispositions complémentaires

a) Les espaces boisés classés

5 hectares sont délimités en espaces boisés classés, correspondant aux bois existants.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains qui serait susceptible de compromettre la conservation de ce parc boisé.

La demande d'autorisation de défrichement peut être rejetée de plein droit. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles.

b) Protections au titre de l'article L.123-1-7

Les éléments protégés ou à créer au titre de l'article L.123-1-7 assureront une protection renforcée de l'environnement et des paysages.

c) Protections au titre de l'article R.123-12

Les bâtiments protégés au titre de l'article R.123-12 permettront la valorisation du patrimoine bâti d'intérêt local, sans préjudice pour les activités agricoles.

6.3 Bilan

Tableau récapitulatif des zones définies dans le PLU Et Economie générale du document

Zones	Superficie totale (hectares)	En % du territoire	BILAN
ZONES URBAINES	38.6	8.2%	Superficie urbanisable : ZONES U et AU 12.0%
Dont Zone UA	23.6		
Dont Zone UB	12.3		
Dont Zone UZ	2.7		
ZONES A URBANISER	17.6	3.8%	Espaces naturels et agricoles protégés : ZONES A et N 88.0%
Dont Zone AU stricte	11.3		
Dont Zones AUa - AUb	6.3		
ZONES AGRICOLES	225.5	48.1%	
Zone A	225.5		
ZONES NATURELLES	187.3	39.9%	
Dont Zone N, dont secteur Ns	183.6		
Dont Zone Nh	2.6		
Dont Zone Ne	0.03		
Dont Zone Na	1.0		
TOTAL	469	100%	