



SAFER
Champagne-Ardenne
Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne

Le 03 AVRIL 2006

Commune de EURVILLE BIENVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de Présentation

« Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Eurville-Bienville,
Le Maire,



Reçu à la Sous-Préfecture
de SAINT-DIZIER

Le : 30 MARS 2006



Arrêté le : 08/09/2005

Déposé en sous-préfecture le : 12/09/2005

Approuvé le : 22 MARS 2006

SOMMAIRE

	PAGES
AVANT PROPOS	3
INTRODUCTION	4
<u>PREMIÈRE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</u>	5 à 20
1 - Situation géographique	6
2 - Évolution et composition de la population	7
3 - Activité économique et services	12
4 - La population active	15
5 - Le parc de logements	16
6 - Équipement public et milieu associatif	18
7 - Voies de communication, réseaux, gestion des déchets	19
8 - Les servitudes d'utilité publique	20
<u>DEUXIÈME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	21 à 43
1 - Analyse du paysage	22
Conclusion de l'analyse paysagère	43
<u>TROISIÈME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT</u>	44 à 65
1 - Les objectifs	46
2 - Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU	50
3 - Justification des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement	55
<u>QUATRIÈME PARTIE : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR</u>	66 à 68
1 - Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	67
2 - Les mesures de préservation et de mise en valeur	68
3 - La synthèse de l'impact du PLU révisé	68

AVANT PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Le PLU doit (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre :

- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S : % de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- 1- Le rapport de présentation,
- 2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3- Le règlement,
- 4- Les plans de zonage,
- 5- Les annexes sanitaires (plans et notice),
- 6- Les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

INTRODUCTION

La commune d'Eurville-Bienville fait partie du canton de Chevillon.

La commune est couverte par un Plan d'Occupation des Sols, approuvé par la délibération du 26 décembre 1985, modifié une première fois le 01 septembre 1989, une deuxième fois le 10 juillet 1998 et mis à jour depuis le 10 juillet 1998.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2001 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 Décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le Code de l'Urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 Juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la Commune, par délibération du conseil municipal du 02 octobre 2002 a prescrit la révision de son document d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

PREMIÈRE PARTIE

LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Commune d'Eurville-Bienville

Plan Local d'Urbanisme

Localisation



Eurville-Bienville



DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE

Légende

Limites communales



0 250 400 600 800 m

SAI

1 – SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La Commune de EURVILLE-BIENVILLE au sein du Département de la HAUTE-MARNE



Superficie :

2073 hectares

1,02 habitants au km²

La Commune d'Eurville-Bienville est située à 61 Km de Chaumont, ville - préfecture du département de la Haute-marne et à 9 Km de Saint-Dizier, chef lieu de l'arrondissement Nord de la Haute-Marne.

Le territoire communal est traversé par le RN 67 de Chaumont à Saint-Dizier, la voie ferrée de Blesmes - Haussignémont à Chaumont et le Canal de la Marne à la Saône, qui empruntent la Vallée de la Marne.

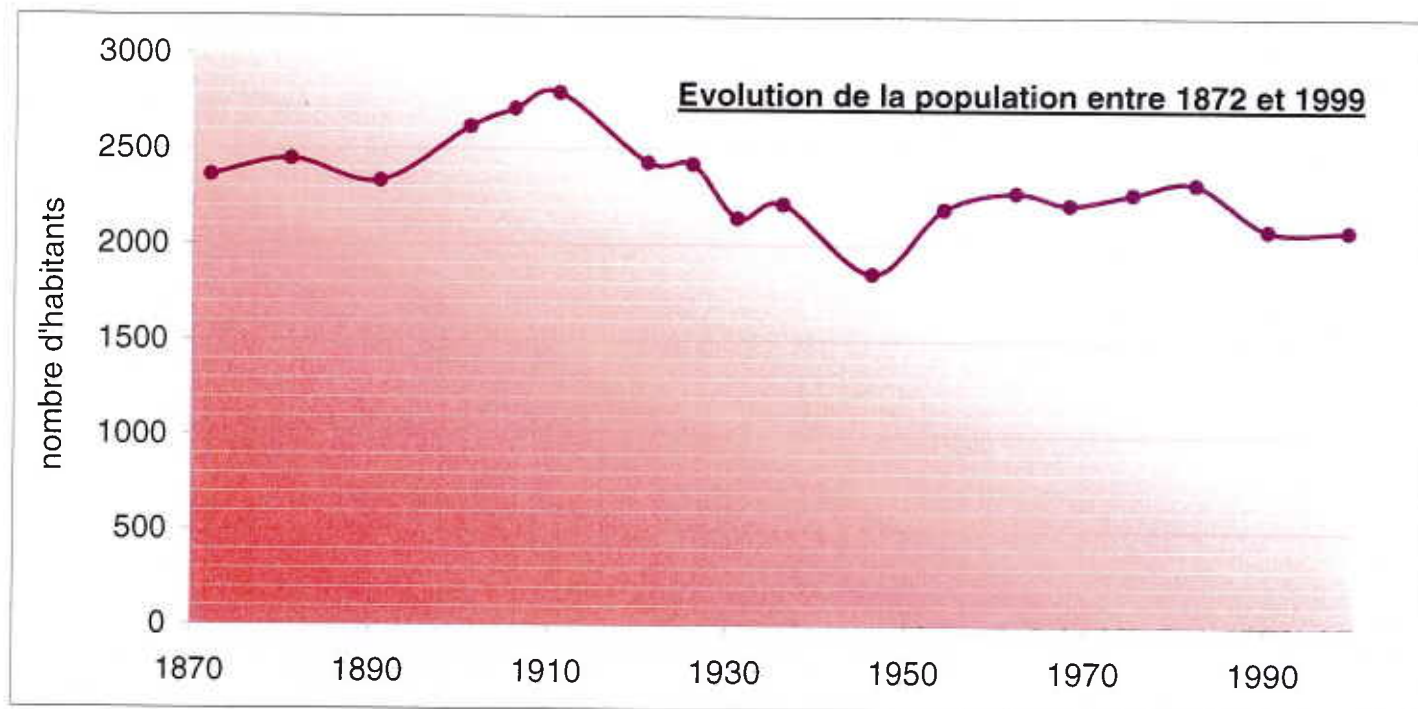


Autoroute express 2003

2 – EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION

En mars 1999, Eurville-Bienville comptait 2083 habitants, dont 1043 hommes et 1040 femmes.

2.1 Évolution générale



Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

En plus d'un siècle, la population d'Eurville-Bienville a perdu 280 habitants, soit 12% de sa population. Cette évolution n'a pas été constante, mais s'est réalisée avec de nombreuses fluctuations :

- Un gain de 84 habitants en 10 ans, immédiatement suivi d'une diminution de 112 habitants en 10 ans également ;
- Une forte croissance de la population : + 20% en 20 ans ;
- Une longue phase de décroissance: 30% d'habitants en moins en 35 ans qui correspond à la fermeture d'industries ;
- Une nouvelle période de croissance après la seconde guerre mondiale : après une phase caractérisée par un rythme soutenu (+ 28% en 8 ans), la croissance de la population continue jusqu'en 1982 plus lentement ; elle est même interrompue par une période baisse entre 1962 et 1968 ;
- Une nouvelle baisse du nombre d'habitants dans les années 80 suivie d'une stagnation ;

L'accueil de nouvelles populations est donc un enjeu important pour la commune.

Les variations enregistrées

Mouvement naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée.

Eurville-Bienville Moyenne sur les communes de la Haute-Marne	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances (‰)	11,45 14,99	10,24 14,14	13,20 11,98
Décès (‰)	10,33 10,52	8,39 10,22	8,62 10,15
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (%)	+ 0,11 + 0,45	+ 0,19 + 0,39	+ 0,46 + 0,18
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)	+ 0,21 - 0,56	- 1,54 - 0,79	- 0,47 - 0,69
Taux de variation annuel de la population (%)	+ 0,32 - 0,11	- 1,36 - 0,40	- 0,01 - 0,51

Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

Malgré une légère baisse entre 1982 et 1990, le taux de natalité a progressé depuis 1975. Il se situe désormais au-dessus de la moyenne départementale.

Le taux de mortalité a diminué depuis 1975, bien qu'il soit en légère augmentation depuis 1990. Il est inférieur à la moyenne départementale.

De ce fait, le solde naturel est relativement élevé par rapport à l'ensemble de la Haute-Marne, alors qu'il était avant 1990 largement inférieur.

En revanche, le solde migratoire, est devenu fortement négatif dans les années 80, d'où la baisse de la population. Bien qu'ayant augmenté depuis, il reste encore négatif, et malgré le niveau correct du taux de natalité, la population continue à décroître.

2.2 Structure en âge de la population

★ Évolution dans le temps : (cf tableau et graphiques ci-dessous)

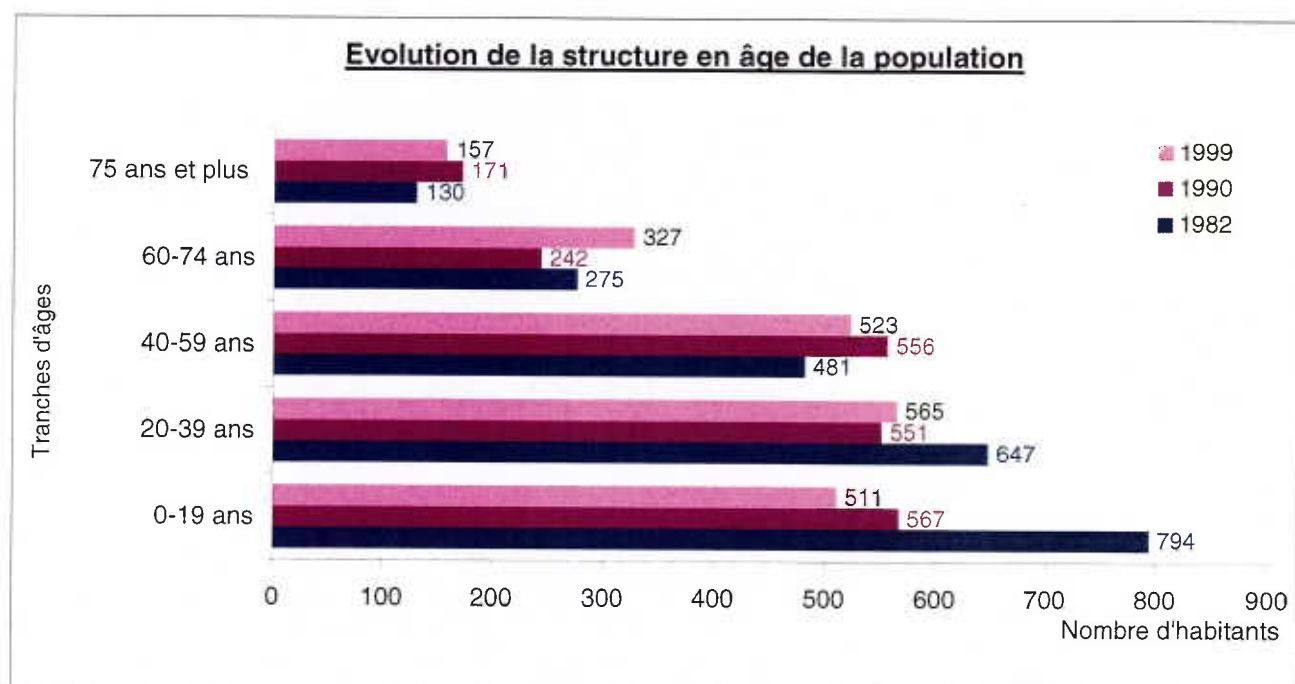
La structure en âge de la population s'est peu à peu modifiée durant les trente dernières années. La part des 0-20 ans n'a cessé de diminuer alors que celle des plus de 75 ans a augmenté. Les autres tranches d'âge ont vu leurs parts fluctuer pour finalement s'accroître chez les 40-75 ans et décroître chez les 20-40 ans.

La diminution de population constatée entre 1982 et 1990 s'est principalement opérée chez 0-20 ans (- 227 habitants, soit - 29%), et dans une moindre mesure chez les 20-40 ans (- 96 habitants, soit - 15%). Les 40-60 ans ont en revanche vu leur effectif augmenter (+ 75 personnes). Les 60-75 ans ont légèrement diminué et les plus de 75 ans augmenté.

Durant la période de stagnation de la population, entre 1990 et 1999, on note surtout l'augmentation en valeurs absolue et relative de l'effectif des 60-75 ans, et la diminution de celui des 0-20 ans.

Tranches d'âge	1982	1990	1999
0 à 19 ans	36%	33%	29%
20 à 39 ans	27%	29%	23%
40 à 59 ans	23%	23%	28%
60 à 74 ans	12%	9%	12%
75 ans et plus	2%	5%	8%
Total	100 %	100 %	100 %

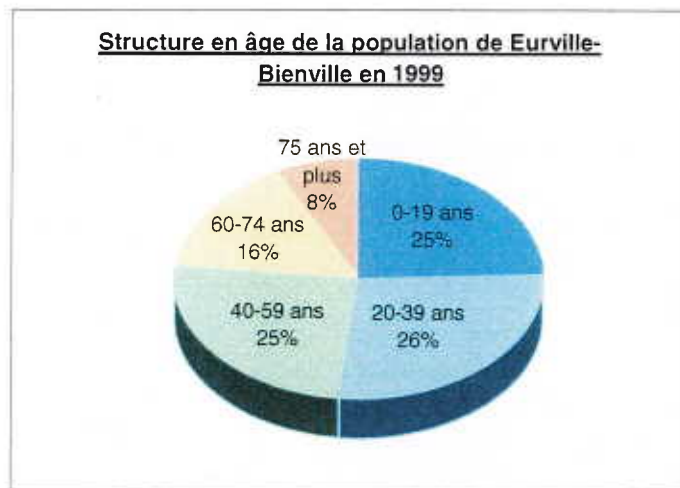
Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999



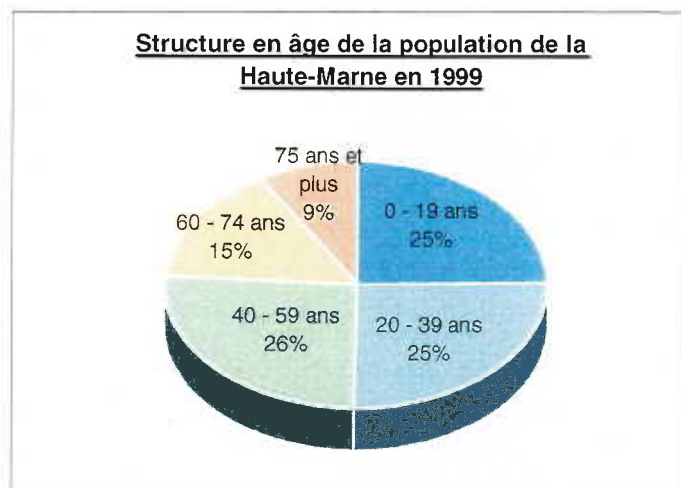
Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

★ Situation actuelle : (cf graphiques ci-dessous).

Actuellement, la structure en âge de la population d'Eurville-Bienville reflète bien celle de la population globale de la Haute-Marne. A noter que les parts des 0-20 ans, 20-40 ans, et 40-60 ans sont sensiblement égales.



Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

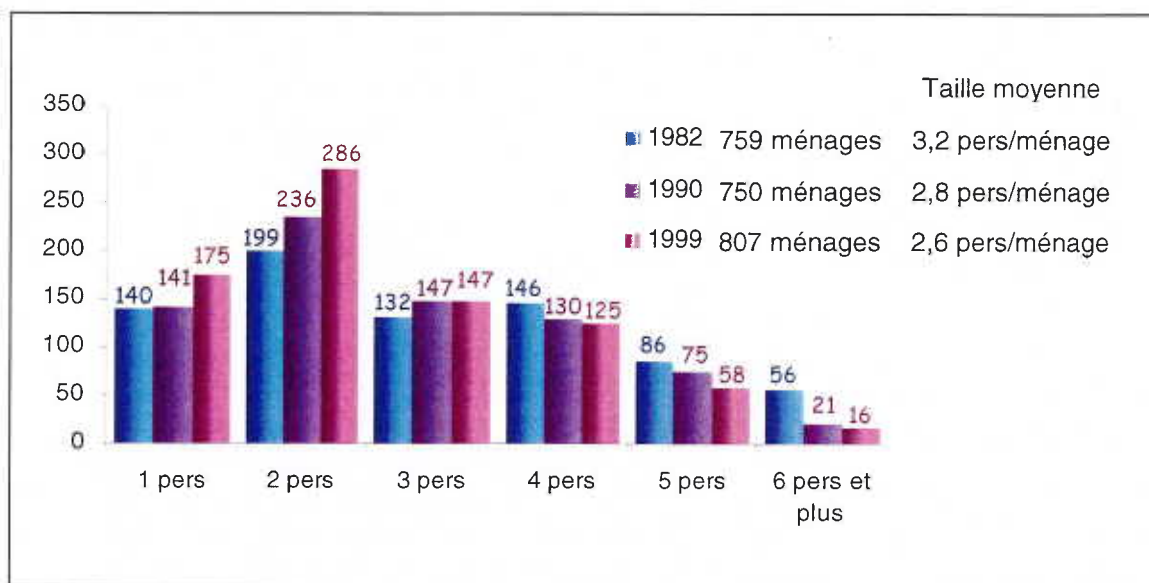


Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

2.3 Caractéristique des ménages

★ Évolution dans le temps : (cf graphique ci-dessous)

La diminution du nombre d'habitants entre 1982 et 1990 s'est effectuée de paire avec la diminution du nombre de ménages. En revanche, la stagnation de la population entre 1990 et 1999 n'a pas empêché le nombre de ménages d'augmenter. En réalité, c'est la taille moyenne des ménages qui a diminué : le graphique ci-dessous montre clairement que la part des ménages de 1 et 2 personnes s'est fortement accrue alors que celle des ménages de plus de 3 personnes a diminué.

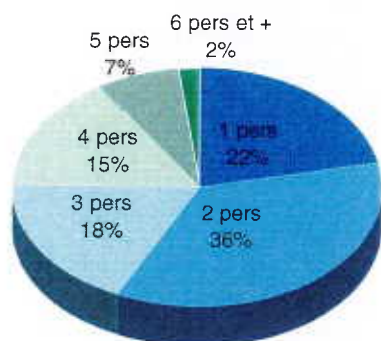


Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

★ Situation actuelle : (cf graphiques ci-dessous)

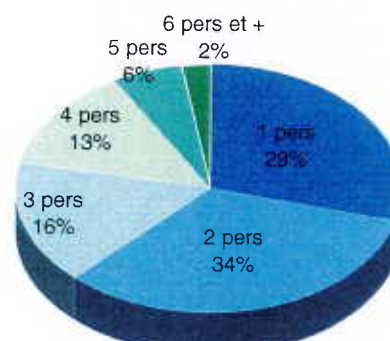
Eurville-Bienville présente une proportion plus faible de ménages constitués d'une seule personne par rapport à l'ensemble de la Haute-Marne. En ce qui concerne les autres catégories de ménages, leurs proportions sont similaires au département : ce sont les ménages de 2 personnes, à savoir des couples sans enfants ou dont les enfants ont quitté le foyer, qui représentent la part la plus importante. Ensuite, les proportions sont d'autant moins importantes que la taille du ménage est grande.

Répartition des ménages de Eurville-Bienville selon le nombre de personnes par ménage (en 1999)



Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

Répartition des ménages de la Haute-Marne selon le nombre de personnes par ménage (en 1999)



Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire d'Eurville-Bienville, dans un cadre maîtrisé. L'accueil d'une population jeune semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire.

3 – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE ET SERVICES

3.1 L'activité agricole

Implantation des bâtiments d'élevage

Les règles d'implantation et d'aspect applicables aux bâtiments agricoles à prendre en compte dans le document sont évoquées dans la fiche utilisation des sols.

Celles qui concernent la localisation des bâtiments d'élevage sont fixées par l'arrêté du 24 décembre 2002.

1) Pour les bâtiments existants

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés :

- à au moins 100 mètres des habitations occupées par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'exploitation de l'installation et des gîtes ruraux dont l'exploitation à la jouissance) ou de locaux habituellement occupés par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers ;
- à au moins 35 mètres des puits et forages, des sources, des aqueducs en écoulement libre, de toute installation souterraine ou semi enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, des rivages, des berges des cours d'eau ;
- à au moins 200 mètres des lieux de baignade (à l'exception des piscines privées) et des plages ;
- à au moins 500 mètres des piscicultures soumises à autorisation ou déclaration sous la rubrique 2130 de la nomenclature des installations classées et des zones conchycoles, sauf dérogation liée à la topographie et prévue par l'arrêté d'autorisation.

2) Pour les nouveaux bâtiments d'élevage

Dans le cas de modifications, d'extensions ou de regroupement d'installations en fonctionnement régulier ou fonctionnant au bénéfice des droits acquis conformément aux dispositions de l'article L. 513-1 du code de l'environnement, des dérogations aux dispositions de l'article 4 peuvent être accordées par l'arrêté préfectoral d'autorisation, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après.

Pour délivrer ces autorisations, le préfet, sur la base de l'étude d'impact ou de la déclaration de modification établie conformément à l'article 20 du décret du 21 septembre 1977 susvisé, impose les prescriptions qui assurent que ces modification n'entraînent pas d'augmentation des inconvénients pour les intérêts visés par l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

La distance d'implantation par rapport aux habitations occupées par des tiers, des locaux habituellement occupés par des tiers, des terrains de camping agréés ou des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers ne pourra toutefois pas être inférieures à 50 mètres pour les nouveaux ouvrages de stockage de fourrage et toute disposition devra être prise pour prévenir le risque incendie.

Il n'y a pas actuellement sur le territoire de la commune d'installation d'élevage relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Cependant, une exploitation dirigée par M. Gilles SEVERIN est inscrite au fichier du service de santé animale.

Deux exploitations ont leur siège d'exploitation sur la commune :

- Alain JONVAL,
- Jean-Luc DUROT.

3.2 L'activité industrielle, artisanale et commerciale

Concernant les activités économiques développées sur la commune :

- UFM : 40 employés
- AMMI : 11 employés
- DURST JEAN-PAUL : 5 employés
- ATP NORD-EST : 5 employés
- SOMIC : 36 employés
- MILES : 5 employés
- CR HABITAT : 26 employés
- SARL GODIN : 9 employés
- JAILLANT : 6 employés
- MOREL JEAN-CLAUDE : 1 employé
- PEZON JOËL : 1 employé
- PRO-HABITAT : 1 employé

Eurville-Bienville est une commune qui montre tout son dynamisme au regard des services, commerces et activités présents sur son territoire.

Les commerces et services de proximité se concentrent en majorité le long de la « Grande rue » située sur l'ancien territoire d'EURVILLE.



*Pharmacie
Grande Rue*



*SARL GODIN Plomberie Chauffagiste
Rue Paul Jamin*



*Boulangerie
Grande Rue*



*Coiffeur
Grande Rue*



*Mercerie
Grande Rue*



*Boucherie
Grande Rue*



*Poste
Rue de Montcault*



*Garage RENAULT
Grande Rue*



*SARL JAILLANT-FALOT
Grande Rue*



*Maison de composition florale
Grande Rue*

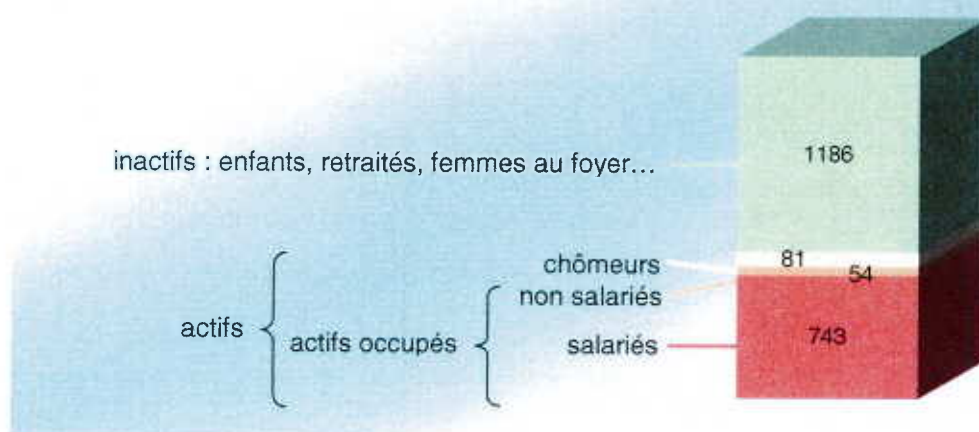
4 – LA POPULATION ACTIVE

En 1999, Eurville-Bienville présentait un taux de chômage de 11,1 %, légèrement inférieur à celui de la Haute-Marne (12,3%). Le taux de chômage chez les hommes est plus faible que chez les femmes, alors que la part des hommes dans la population active est plus élevée.

Les actifs occupés représentent 38,6 % de la population totale (*cf graphique ci-dessous*). 82 % d'entre eux travaillent à l'extérieur de la commune.

	Hommes	Femmes	Ensemble
Actifs occupés	486	311	816
dont : salariés	446	297	743
non salariés	40	14	54

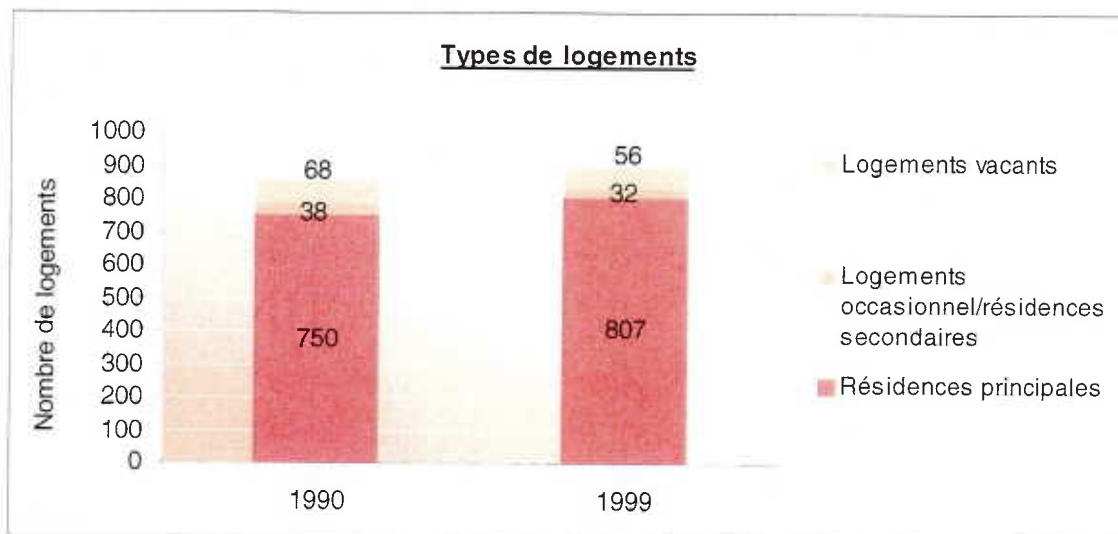
Populations actives et inactive en 1999



Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

5 – LE PARC DE LOGEMENTS

5.1 Évolution et composition du parc de logements



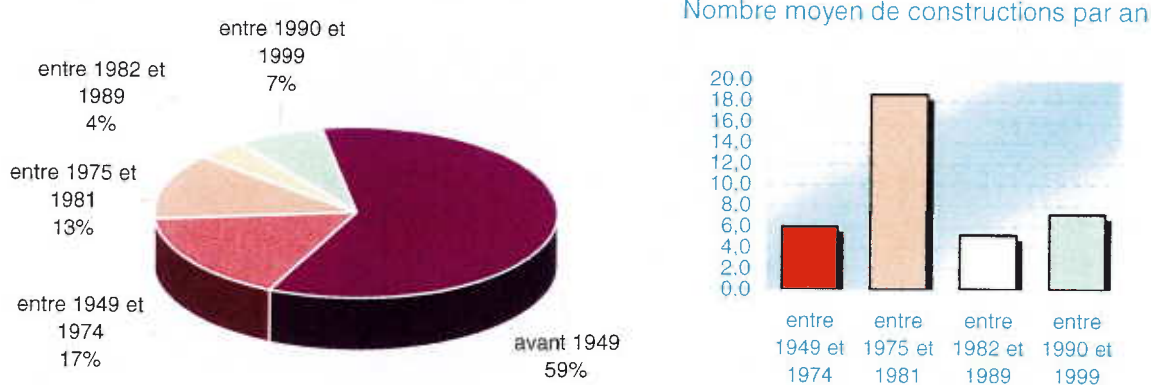
Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

La commune disposait de 895 logements en 1999, soit 40 de plus qu'en 1990 : le nombre de résidences principales a fortement augmenté alors que celui des résidences secondaires et des logements vacants a diminué. cf graphique ci-dessus.

La réhabilitation des logements vacants permettrait de développer la capacité d'accueil sans étendre le village.

★ Date de construction: (cf graphiques ci-dessous)

Date de construction des résidences principales



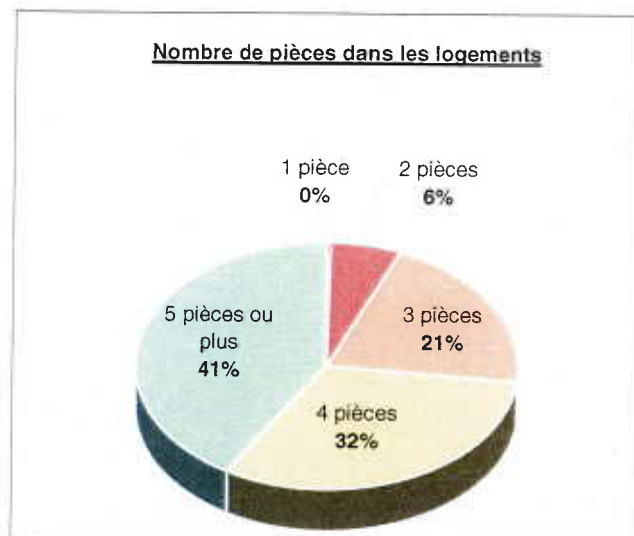
Le parc de logements contient une part importante de logements anciens : près de 60% ont été construits avant 1950 et 17% avant 1975. Depuis 1950, en moyenne 6 logements se construisent chaque année, à l'exclusion de la période 1975-1981 où le rythme de construction s'est considérablement accéléré (112 logements ont été construits en 6 ans) avec la création de lotissements.

La reconquête des quartiers anciens par une réhabilitation de l'habitat permettrait de développer l'offre en logement encourageant l'accueil de nouvelles populations. Parallèlement, le développement du locatif entraînerait une plus grande rotation des habitants, particulièrement de la population jeune.

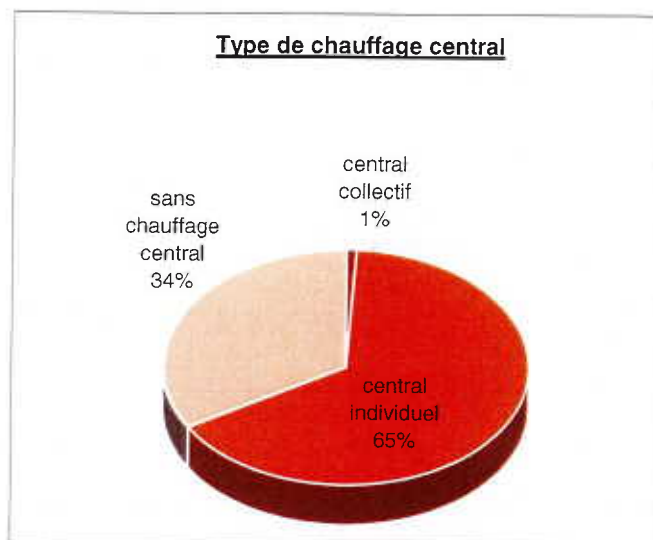
5.2 Caractéristique des résidences principales

★ Confort: (cf graphiques ci-dessous)

65% des résidences disposent d'un chauffage central. 40% contiennent plus de quatre pièces et 7 % moins de trois pièces (sans compter les salles de bains, WC, buanderies, entrées, couloirs...). Ces chiffres témoignent d'un niveau de confort général correct.



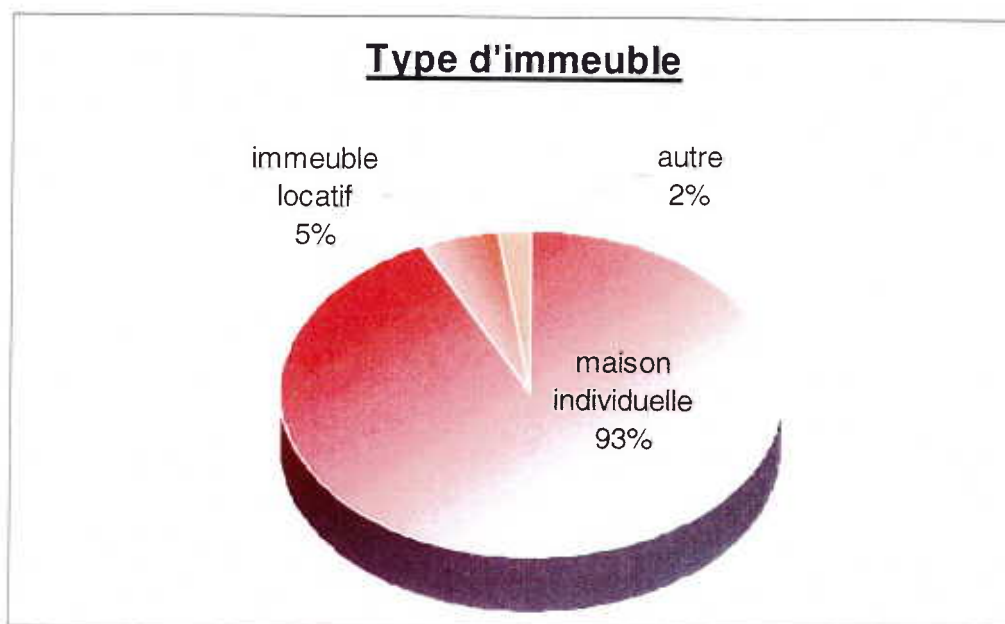
Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999



Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

★ Types de logements: (cf graphique ci-dessous)

95% des résidences principales sont des maisons individuelles et 5 % sont classées en immeuble locatif.



Source : Données INSEE, Recensement de la population 1999

- LE COMITÉ DES FÊTES D'EURVILLE-BIENVILLE,
- HANDBALL D'EURVILLE-BIENVILLE,
- AMICALE DES SAPEURS POMPIERS,
- L'ATELIER,
- A TOUT CHŒUR.

7 – VOIES DE COMMUNICATION, RESEAUX, GESTION DES DECHETS

7.1 Les voies de communication

Gestion des accès :

Le décret du 09 mai 1995 a déclaré d'utilité publique les travaux d'aménagement en route express à 2 fois 2 voies de la RN 67 entre Saint-Dizier et Chaumont, et lui confère le caractère de route express.

Les accès aux parcelles des riverains de ce type de voies ne sont pas autorisés.

Les zones d'activités ou d'habitations nouvelles seront desservies à partir des deux carrefours existants, situés au nord d'Eurville et à Prez sur Marne.

Gestion des reculs :

Dans le cas de l'implantation de bâtiments le long de la RN 67 (classée en voie express), la réalisation d'une étude spécifique permet de déroger aux dispositions du droit commun (recul de 100 m) prévues dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Il n'en demeure pas moins que les enjeux en matière de sécurité routière demeurent prioritaires. C'est pourquoi on devra écarter toute possibilité de construction aux abords des accès de la RN dans les visibilités.

La commune n'a pas souhaité réaliser d'étude « Entrée de Ville » pour le moment.

Aménagements futurs sur la déviation de la RN 67 dans la traversée de la commune d'Eurville-Bienville.

Actuellement, la section de la RN 67 qui traverse la commune n'est pas aménagée en 2 fois 2 voies.

De même des réserves foncières devront être constituées afin de permettre la réalisation, dans le cadre de ce futur aménagement, d'un demi échangeur au niveau de la limite nord de la commune.

7.2 Les réseaux

Tout ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement et la défense incendie est présenté dans les annexes.

7.3 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée par : SMICTOM de la région de St-Dizier. Le tri sélectif est mis en place et les jours de collecte sont le mardi et le vendredi.

Il n'existe pas sur la commune de dépôts d'ordures ménagères, en revanche, elle dispose de conteneurs (verre, papier, cartons...).

8 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les informations sont présentées dans les annexes.

Néanmoins, les servitudes engendrées par les Monuments Historiques présents sur le territoire d'Eurville-Bienville ont fait l'objet d'une modification.

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, l'Architecte des bâtiments de France a proposé la modification des périmètres de protection des Monuments Historiques (MH) répertoriés.

En application de l'article 1-3° de la loi du 13 décembre 1913 modifiée, et de la circulaire 2004/017 du Ministère de la Culture et de la Communication en date du 6 août 2004, un Périmètre de Protection Modifié Développement Durable, le souci local de préservation et de mise en valeur du patrimoine et le travail de recensement et de protection des éléments de patrimoine ou de paysage, dont la majorité des éléments sont situés en centre ancien, en application de la règle L 123-1-7 du code de l'Urbanisme ; cette démarche globale se positionne dans le principe d'équilibre de la loi Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Relations entre le village ancien et les Monuments Historiques

L'orangerie d'Eurville et le château de Bienville sont les éléments architecturaux les plus emblématiques liés à l'histoire industrielle de la commune.

L'orangerie et le parc du château d'Eurville, ainsi que le château de Bienville forment des enclaves au cœur du village avec lesquels ils sont en relation visuelle directe.

Le tissu urbain est un écrin pour les monuments.

Proposition de PPM

Les actuels champs de protection autour des Monuments Historiques ne se touchent pas. A Eurville, le champ de protection est beaucoup plus large car la surface du monument historique est importante. Il couvre la totalité du village ancien. Les trois quart du champ de protection couvre des espaces naturels.

La modification proposée simultanément pour les deux périmètres correspond à un recentrage commun sur les zones les plus intéressantes autour de chaque Monument Historique et permet d'exclure la servitude d'utilité publique de celles qui sont dénuées d'intérêt patrimonial et paysager.

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure et la relation entre l'édifice et son environnement doit être préservée avec, pour objectif, la préservation et la mise en valeur de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Sont situés dans le PPM :

Les constructions ou ensembles liés à l'histoire industrielle des villages :

- les anciens sites des forges : deux sites à Eurville et un site à Bienville,
- les logis de maître et leurs parcs,
- les logements ouvriers sauf ceux situés rue de Haute Varenne car ce groupe de logements ouvriers sauf ceux situés rue de Haute Varenne car ce groupe de logements sont excentrés.

Les centres anciens avec les Monuments Historiques et leurs abords proches et l'axe église-chapelle à Eurville.

Cohérence du PPM avec le Plan Local d'Urbanisme

Zonage : le PPM recouvre la zone UA...

PADD : Le PPM est en cohérence avec les objectifs du PADD pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.

DEUXIÈME PARTIE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

EURVILLE-BIENVILLE, qui couvre une superficie de 2073 hectares, présente trois unités paysagères bien individualisées.

Un plateau cultivé constitué par les calcaires du portlandien au centre et à l'Est, où les boisements sont peu importants.



Le long de la D213

Un secteur entièrement boisé formant un plan incliné de terrains argileux, qui correspond au revers d'une petite cuesta générée par les affleurements des grès et des calcaires à spatangues du crétacé inférieur.



Boisements

La vallée de la Marne, d'orientation méridienne, qui entaille le plateau agricole et où se concentre l'urbanisation.



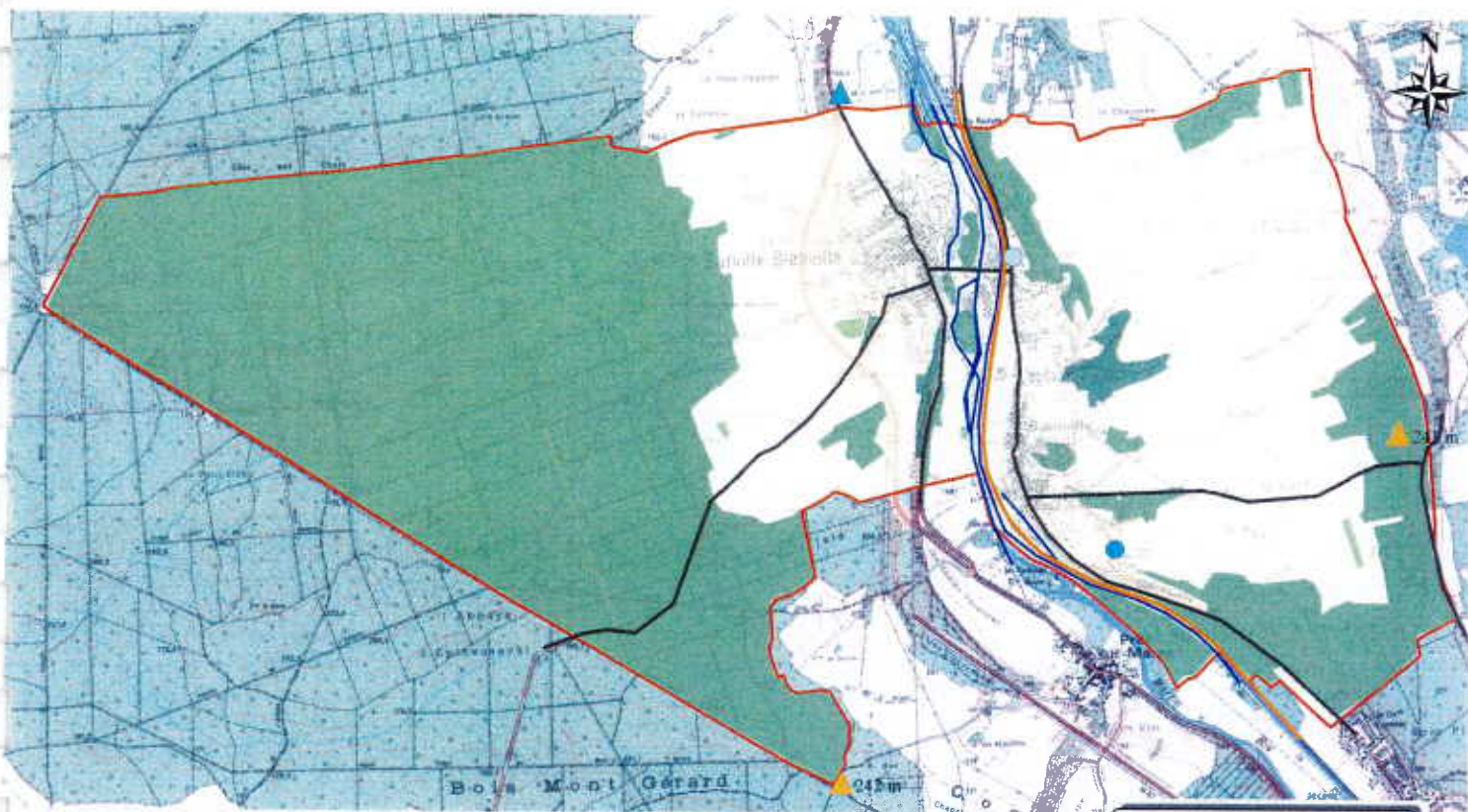
Eurville

Les altitudes s'étagent de 154 mètres, près de la Marne à sa sortie du territoire communal au Nord du village d'Eurville, à 242 mètres à l'extrémité Sud-Ouest de la commune. Une altitude comparable (241 mètres) est relevée près de la limite Est de la commune, en haut du talus formé par la faille de la vallée de la Marne.

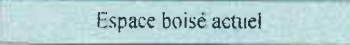
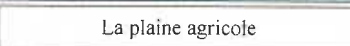
1 – ANALYSE DU PAYSAGE

1.1 Les éléments du paysage

LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL ANALYSE



LEGENDE

	Limites communales		Espace boisé actuel
	Voire principale		La plaine agricole
	Voie ferrée		Réservoir
	Ruisseaux / Rus		Station d'épuration
			Source

Commentaires :

Eurville-Bienville est structuré principalement par la D8 et les rues secondaires.

La voie ferrée de Blesmes, Haussimont à Chaumont et le canal de la Marne à la Saône, empruntent la vallée de la Marne.

Les bois sont relativement nombreux et éparses sur le territoire. Toutefois, des unités plus importantes se situent à l'Ouest du territoire.

Les parcelles cultivées cernent les villages. L'altitude se révèle davantage à l'extrémité Sud Ouest de la commune et à la limite Est de la commune.

En revanche, la vallée de la Marne enregistre les altitudes les plus faibles.

1.1.1. Un caractère naturel prédominant.

La commune d'EURVILLE-BIENVILLE se situe dans un cadre verdoyant où le territoire est recouvert par des espaces naturels et essentiellement des boisements à l'Ouest du territoire.

De plus, une zone naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique Concerne la commune : La ZNIEFF de type II n°1210000986 « Forêt du Val ».

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Région : CHAMPAGNE-ARDENNE

FORET DU VAL

N° rég : 01710000 N° SPN : 210000986 01710000 Type de zone : 2

Année de description : 1984 Superficie : 6509,00 (ha) Type de procédure : Évolution de zone

Année de mise à jour : 1998 Altitude : 148 - 240 (m)

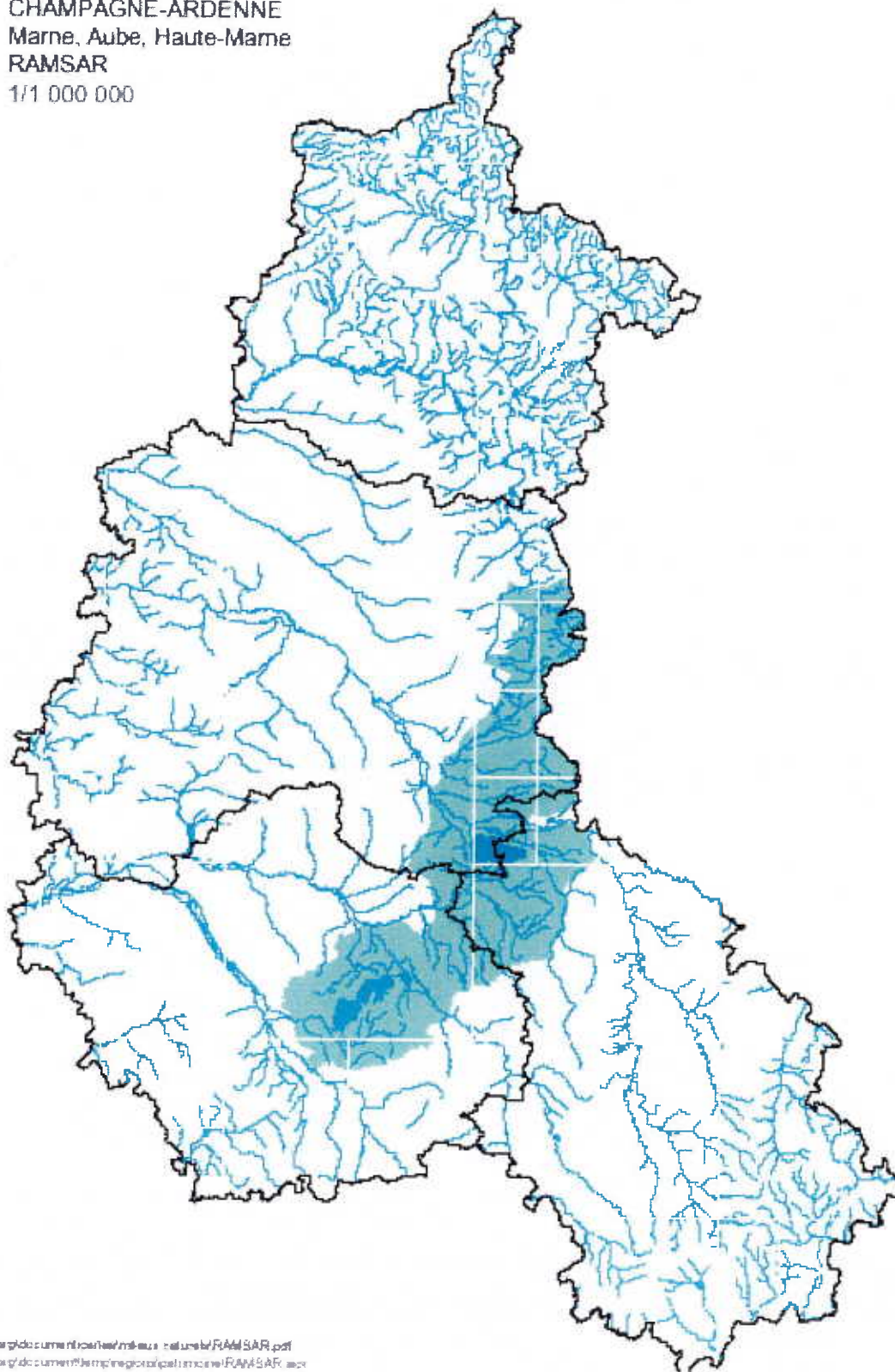
DIFFUSION PUBLIQUE - ZNIEFF évaluée par le SPN-MNHN le 31/07/2002

MORGAN, G.R.E.F.F.E. Rédacteurs :

La partie ouest du territoire communal est en outre inscrite dans la zone humide RAMSAR « Les étangs de la Champagne Humide ».

Le 5 Avril 1991, « les étangs de la Champagne Humide » ont été reconnus par les Etats signataires de la Convention de RAMSAR, « zone humide d'importance internationale notamment pour les réseaux d'eau ».

CHAMPAGNE-ARDENNE
Marne, Aube, Haute-Marne
RAMSAR
 1/1 000 000



©.org/documen/ter/mseu/nature/RAMSAR.pdf
 ©.org/documen/ter/mseu/nature/RAMSAR.pdf



Les boisements vus depuis la D213

L'agriculture est tournée vers les céréales et la partie basse de la vallée de la Marne qui n'a pas été urbanisée reste quant à elle le domaine des prairies sur sols d'alluvions humides.



*Pâtures
Rue des Longues Royes*

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur, sauf si elles sont accompagnées d'éléments diversificateurs, comme les bosquets, les bandes boisées qu'il est donc particulièrement intéressant de maintenir ou de recréer.

En fin, la Marne et le Canal parcourent le territoire et les villages se situent de part et d'autre du cours d'eau.

Bras de la Marne

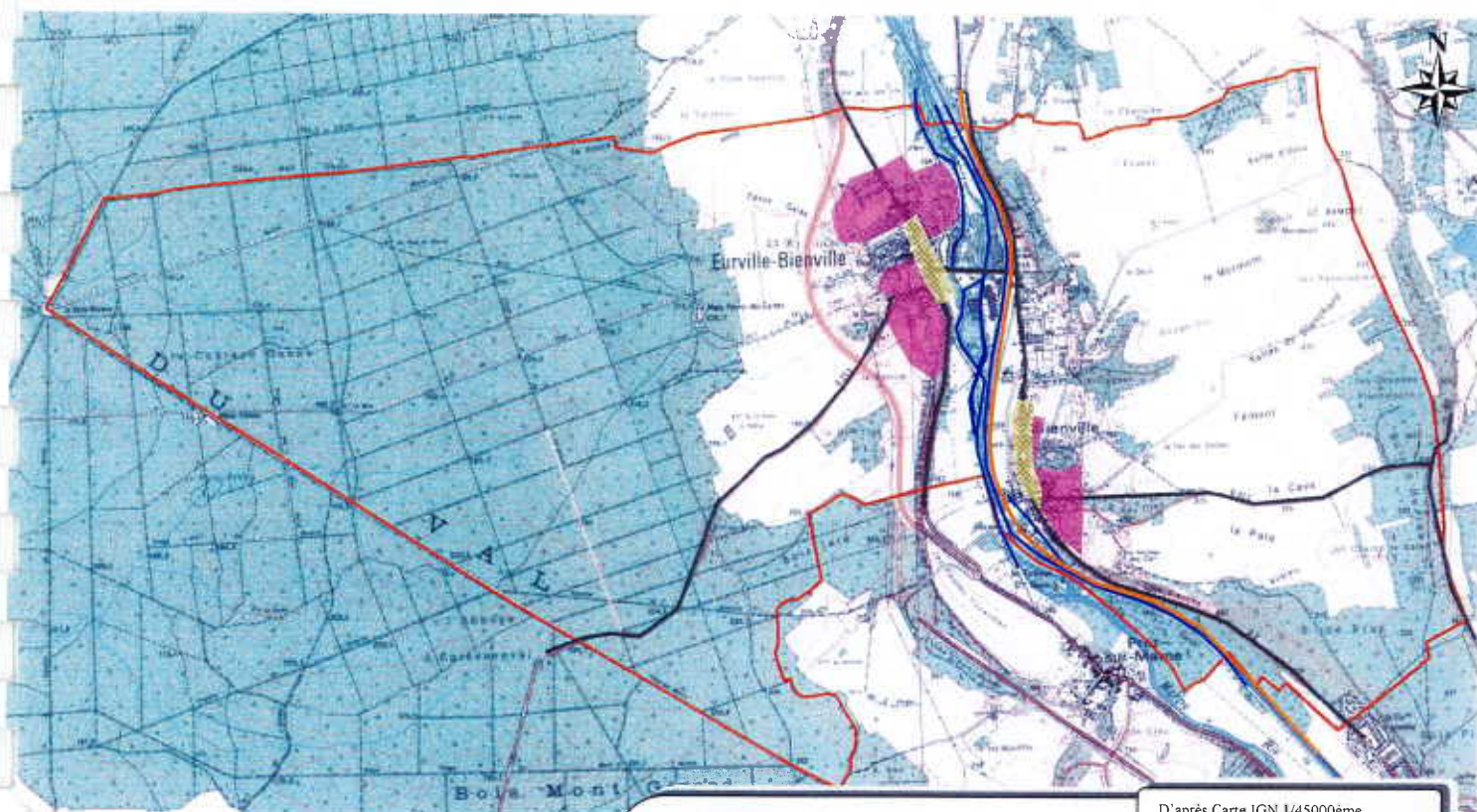


La Marne et le Canal



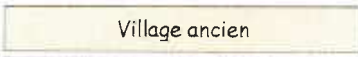
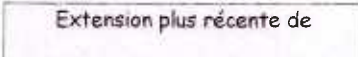
Ce type de milieu est source d'une grande biodiversité.

STRUCTURATION URBAINE ANALYSE



LEGENDE

D'après Carte IGN 1/45000ème

 Limites communales	 Village ancien
 Voirie principale	 Extension plus récente de
 Voie ferrée	 Habitat isolé
 Ruisseaux / Rus	

Commentaires :

Nous sommes en présence de villages rurs implantés de chaque côté des rives de la Marne et du Canal structurés par les voiries principales puis secondaires.

Le cœur ancien du village se trouve le long de la N67 et de la D8, les constructions plus récentes sont maillées par une voirie secondaire.

Quelques fermes sont isolées sur le territoire.

1.1.2. Le caractère historique.

En ce qui concerne l'aspect du tissu bâti, les deux villages d'Eurville et de Bienville présentent un habitat ancien antérieur à 1850) étiré le long des voies principales, il s'agit donc d'un schéma de « villages-rues ».

Les deux agglomérations d'Eurville et de Bienville présentent les témoignages de plusieurs étapes de l'urbanisation : des secteurs d'habitat rural et ouvriers anciens, une urbanisation récente plus diffuse à caractère pavillonnaire, des sites industriels et des zones d'activité.

Des constructions mitoyennes et alignées façade ou pignon sur rue situées dans les centres anciens des villages.

L'HABITAT ANCIEN



Grande Rue, côté BIENVILLE



Grande rue, côté EURVILLE



Rue Picard

De grandes bâtisses témoignant du caractère « historique » de cette commune.



Vue depuis Grande Rue



Grande Rue



Rue Jacques Marcellot



Rue de Wassy

**D'ANCIENNES FERMES IMPLANTÉES
AU CŒUR DU VILLAGE**



Grande rue, côté EURVILLE



Grande rue, côté BIENVILLE

L'HABITAT RÉCENT SOUS FORME PAVILLONNAIRE



Place de la Mairie



Rue de la Calangeotte



Rue de Nancy



Rue des Minières



Route de Wassy



Allée du Général de Gaulle

L'HABITAT GROUPÉ



Rue des Pierres



Rue Lemut

1.1.3. L'aération du tissu urbain.

Le tissu urbain est dense dans les parties agglomérées des villages, où l'on retrouve des maisons mitoyennes.

Le tissu urbain devient plus lâche à l'extérieur de ces îlots.

Les constructions nouvelles se situent aux périphéries des villages. Quelques fermes isolées sont recensées à l'extérieur des villages.



Grande rue, côté EURVILLE



Rue de Nancy

En général, les maisons les plus anciennes sont orientées pignon sur rue et alignées, cette caractéristique est typique des villages de champagne. Les pavillons les plus récents sont quant à eux implantés façade en retrait donnant sur la rue.

Quelques habitations à l'intérieur des villages sont à 4 pans.



Grande Rue, côté BIENVILLE



Rue de Wassy

Pavillons récents en retrait par rapport à la rue et présentant la façade sur la rue.



Place de la Mairie



Allée du Général de Gaulle

1.2 Les éléments majeurs du paysage

Eurville-Bienville est mise en valeur grâce à la Marne et au Canal qui traversent les villages et qui contribuent ainsi à renforcer le caractère naturel de la Commune.



Bras de la Marne

De plus, les boisements éparses ou plus étendus accompagnent et rythment l'ensemble du paysage.



*Vue depuis la
place de la Mairie*

Les plantations qui jalonnent les rues, tout comme les vergers et autres coupures vertes renforcent la qualité paysagère.



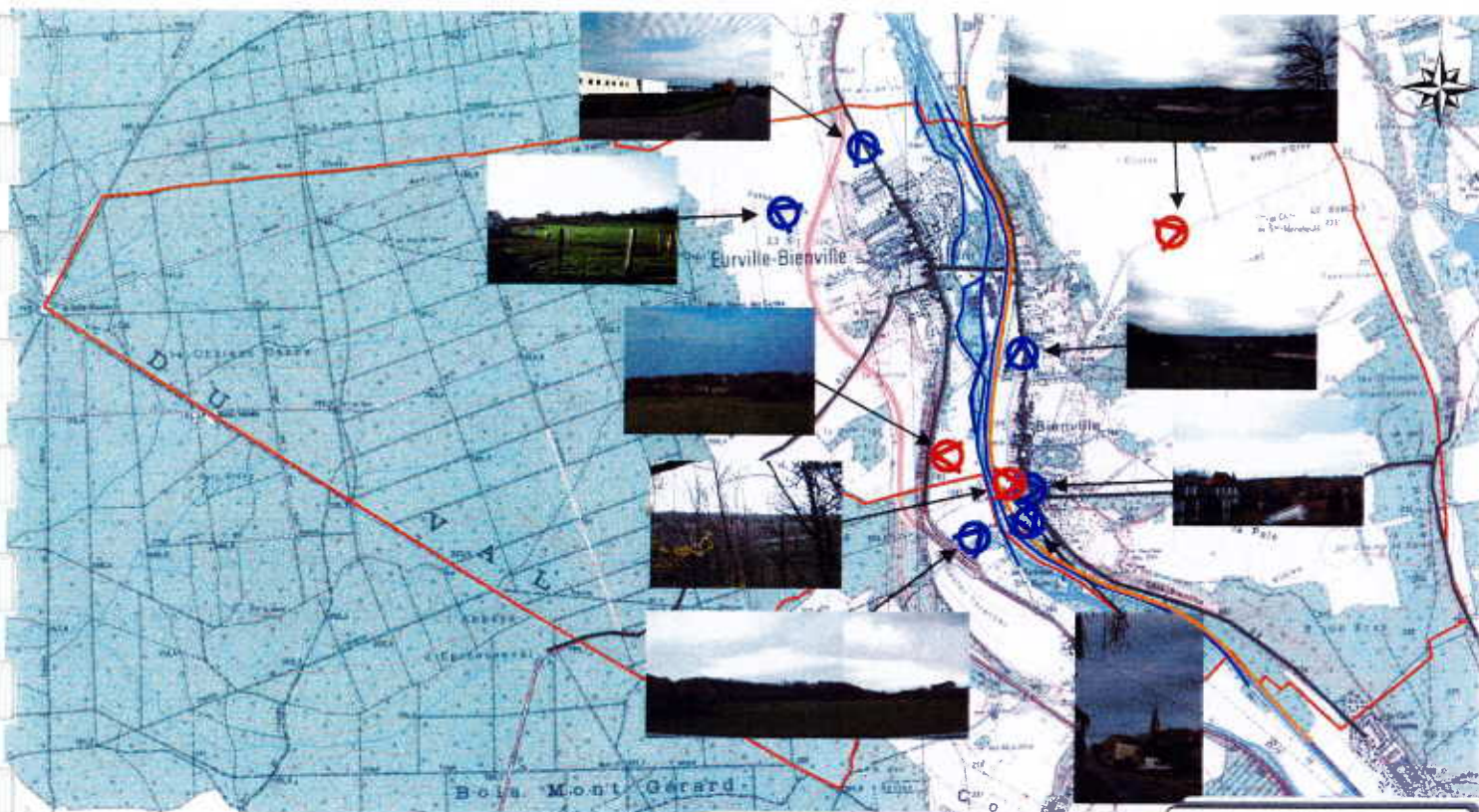
Rue de la Forge



Avenue du Baron Lesperut

La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur la cohérence et la continuité d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites.

LES POINTS DE VUE INTERESSANTS ANALYSE



D'après Carte IGN 1/45000ème

LEGENDE

 Limites communales	 Vue panoramique
 Voirie principale	 Vue ponctuelle
 Voie ferrée	
 Ruisseaux / Rus	

Commentaires :

Vues panoramiques intéressantes :

- sur les boisements
- sur la Marne et le Canal
- sur le village de Bienville et d'Eurville

Vues ponctuelles intéressantes :

- sur les boisements
- sur l'Eglise
- sur la Marne et le Canal

1.3 Les éléments pouvant être reconsidérés dans le paysage

Même si les bâtiments agricoles et d'activités sont en général relativement bien intégrés dans les villages d'Eurville et de Bienville ou aux périphéries, ils ne génèrent aucun désagrément pour le paysage, quelques uns s'y intègrent parfois difficilement.

Il s'agit le plus souvent d'y remédier par une couleur ou encore des matériaux plus adaptés, voire un traitement paysager autour des bâtiments.

Les quelques bâtiments cités en exemples ci-dessous pourraient être mieux intégrés dans le paysage.



*Silo Champagne Céréales
Grande Rue*



*Bâtiment à reconsidérer
le long du Canal*

De plus, au cœur du village d'Eurville notamment, quelques maisons inhabitées parfois laissées à l'abandon ou mal entretenues sont présentes et génèrent quelques désagréments visuels.



*Façade des habitations à reconsidérer
à l'intérieur du village*

A l'intérieur du village, des encombrants et autres stockages visibles depuis les rues donnent un léger « sentiment de désordre ».



Encombrants avenue Jacques Marcellot



Les réseaux quant à eux sont assez marqués et ternissent quelque peu la qualité paysagère de la Commune.



Enfin, certaines entrées de village ne sont pas mises en valeur.



Entrée de Village d'Eurville D335

Afin d'accentuer la qualité paysagère de ce territoire, l'attention pourrait être portée sur :

- La préservation des zones naturelles et des espaces agricoles, notamment des boisements, bosquets ou groupes d'arbres rythmant le paysage. Ceux-ci pourraient être délimités en espaces boisés classés.
- La conservation du patrimoine architectural traditionnel,
- L'impact visuel de certains bâtiments peut être atténués en :
 - Évitant des constructions ou extensions de constructions dont les architectures, formes, matériaux, couleur ou pentes de toits ne s'apparenteraient pas à ceux rencontrés dans cette partie de la Haute-Marne,
 - Limitant les implantations sur les points hauts,
 - En encourageant les plantations et traitements paysagers,
 - En réhabilitant les maisons ou bâtiments abandonnés,
 - En plantant et fleurissant les entrées du village d'Eurville-Bienville.

CONCLUSION DE L'ANALYSE PAYSAGÈRE

EURVILLE-BIENVILLE apparaît comme un territoire où le caractère naturel prédomine grâce aux éléments naturels très présents :

- Les terres cultivées / pâtures,
- La rivière et le Canal,
- Les boisements.

La présence de jardins d'agrément, de vergers ou de jardins potagers renforcent la qualité paysagère de la commune, de même que les constructions typiques.

Le paysage présente donc un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé.

TROISIÈME PARTIE

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

La commune d'Eurville-Bienville a souhaité une mise à jour générale de son document d'urbanisme approuvé le 26 décembre 1985.

Les objectifs, le zonage, et le règlement nécessitaient d'être réétudiés en profondeur en raison de l'évolution de la commune.

Le précédent document avait défini les objectifs suivants :

- Accueillir une population supplémentaire,
- Offrir des emplois sur place,
- Prévoir les équipements et infrastructures pour l'avenir,
- Protéger l'activité agricole et forestière,
- Protéger et mettre en valeur les villages et le paysage.

1. LES OBJECTIFS

1.1. La préservation du cadre de vie et une urbanisation modérée de la Commune

1.1.1. Préserver le patrimoine architectural et la morphologie urbaine.

L'objectif principal est de mettre en valeur et préserver le centre ancien en évitant tout projet architectural inadapté.

La création d'une zone particulière permet notamment de respecter la morphologie du centre ancien en imposant un règlement adapté.

Concernant les extensions futures, la volonté communale est de respecter l'identité architecturale globale. Une réflexion particulière sur le règlement permet de mettre en place des règles homogènes au sein de chaque type de zones assurant ainsi une certaine cohérence.

1.1.2. Densifier les dents creuses en cœur de village.

La commune souhaite urbaniser les quelques terrains vides et donc disponibles en cœur des villages afin de pouvoir maintenir son développement démographique.

L'urbanisation des dents creuses permettrait, dans un premier temps, de ne pas étendre les limites des villages sur les secteurs périphériques.

1.1.3. Extension modérée de l'urbanisation.

L'objectif est de développer les bourgs d'Eurville et de Bienville en épaisseur plus qu'en longueur afin d'éviter une urbanisation le long des axes de communication. Cette extension se ferait préférentiellement en continuité de l'urbanisation existante.

Ainsi, plusieurs zones AU sont créés dans les villages d'Eurville et de Bienville, en lien direct avec l'urbanisation existante.

EURVILLE :

- Aux lieux dits « Haute Varenne Nord », « Noyer Rouge », « des Pierrières », « Derrière chez le gruyer », Haute Varenne Sud » l'urbanisation est envisagée, en continuité des lotissements et constructions existants. Toutefois, la nationale 67 est soumise à l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme qui ne permet pas de constructions en l'absence dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie.
- Aux lieux dits « Chemin de l'Abbaye » et « Le Chenil », il existe des constructions, mais les réseaux ne desservent qu'en partie ces différentes zones. L'urbanisation renforcera l'existant jouxtant le village d'Eurville.
- Chemin de Troisfontaines, l'accès est déjà existant et les réseaux sont à proximité.

BIENVILLE

- « Les Chenevières » s'inscrivent dans une logique d'urbanisation à l'arrière d'un lotissement existant. Cette zone maille et densifie le village de façon cohérente.
- « Sur le Château », bénéficie d'un accès existant et de la proximité des réseaux facilement raccordables.
- Enfin Route de Nancy et de la Castadotte, les terrains sont sains, les accès présents et les réseaux à proximité des zones, le village peut alors être étendu.

L'extension à long terme est prévue dans des zones IIAU.

EURVILLE

Aux lieux dits « Vignes des moines » et « Villiers-aux-Bois », il n'existe pas pour le moment d'accès pour desservir la zone.

BIENVILLE

Au lieu dit « Bienville Sud », les terrains sont classés en zone IIAU à cause des réseaux et notamment de l'eau potable insuffisants.

1.1.4. Encourager la mixité sociale et l'offre de logement

La commune souhaite encourager les logements sociaux afin de diversifier l'offre de logements de la commune. L'accueil de populations jeunes permet de renouveler la population et de pérenniser les équipements publics, l'école par exemple.

1.2. Le développement des activités

1.2.1. Développer la zone d'activités au Nord d'Eurville

La zone d'activités localisée au Nord d'Eurville propose une surface de 7ha 08a 96ca. Elle accueille principalement des activités industrielles.

L'objectif est d'encourager le développement des activités sur la commune.

Plusieurs autres zones d'activités économiques sont déjà en place et ne sont pas en mesure d'accueillir d'autres activités faute de place.

1.2.2. Maintenir les commerces et services

Le territoire d'Eurville-Bienville accueille quelques commerces et services, la commune à ce titre souhaite les maintenir et les renforcer.

Les règlements des zones urbaines à vocation d'habitat permettent d'accueillir des activités compatibles et nécessaires avec ces secteurs.

1.2.3. Pérenniser l'activité agricole

Concernant l'activité agricole, l'objectif principal est de maintenir les exploitations existantes et permettre leur développement éventuel. Une attention sera portée sur les éventuelles extensions de l'urbanisation vers ces exploitations afin de limiter les nuisances réciproques.

1.3. La réalisation d'équipements publics

1.3.1 Aménagement de trois secteurs d'équipements publics

La création de trois zones UL permettent de distinguer au sein du zonage un secteur spécifique destiné aux équipements publics, sportifs et de loisirs. Face au développement d'Eurville-Bienville des zones à vocation sportive, de loisirs ou d'équipement public sont identifiées et permettent de renforcer l'existant.

1.4. La préservation et la mise en valeur des éléments paysagers du territoire

1.4.1. Préserver le patrimoine naturel et les boisements

L'objectif dans ce domaine est de protéger les éléments du patrimoine naturel et principalement les bois qui présentent une palette diversifiée d'essences. Le classement en zone Na, naturelle protégée, permet de préserver ces espaces de toute construction. Par ailleurs, le classement de certains boisements en Espaces Boisés Classés permet de les protéger en rendant toute demande de défrichement irrecevable.

La ZNIEFF et la zone RAMSAR présentent sur le territoire sont également protégés par un classement en zone Na.

1.4.2. Conserver les jardins et vergers

A l'Est d'Eurville, au lieu dit « Chante Merle Ouest » un secteur intéressant de vergers et jardins a été identifié avec un secteur particulier.

Ainsi, il s'agit de conserver ces espaces plantés qui participent au cadre de vie d'Eurville-Bienville.

1.4.3. Créer des aménagements liés au domaine de l'eau

La commune souhaite mettre en valeur l'espace à l'Est du canal qui présente un intérêt paysager important à proximité directe du centre du village.

A ce titre, ce secteur pourrait être mis en valeur et participer au cadre de vie d'Eurville-Bienville.

1.4.4. Protéger les captages en eau potable

Plusieurs captages sont présents sur le territoire communal non accompagnés de périmètres de protection. La commune les prend néanmoins en compte dans le PLU, en limitant l'occupation du sol dans ces secteurs.

De plus, afin de renforcer cette protection, les boisements présents dans ces périmètres sont classés en Espaces Boisés Classés, pérennisant ainsi l'occupation du sol.

2. PRÉSENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTÉES PAR LE PLU

2.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

ZONES	PLU révisé
Zone UA	23ha 14a 26ca
Zone UB	48ha 10a 82ca
Secteur UBb	1ha 52a 16ca
Zone UY	16ha 74a 95ca
Zone UL	9ha 63a 03ca
Zone IAU	32ha 74a 58ca
Zone IIAU	5ha 28a 54ca
Zone A	912ha 84a 65ca
Secteur Ad	8ha 20a 56ca
Secteur Na	966ha 96a 20ca
Secteur Ni	40ha 86a 89ca
Secteur Nj	6ha 93a 36ca
TOTAL	2073ha

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (Agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (Naturelles).

Les zones NB qui correspondaient aux secteurs naturels mal desservis par les réseaux où les constructions étaient autorisées au coup par coup en fonction de la capacité des réseaux. Désormais, les terrains sont desservis ou vont l'être, ils sont alors classés en zone U ou AU ou ils ne sont pas suffisamment desservis et ils sont classés en A ou N en fonction des besoins.

2.2. La zone urbaine (zone U)

Caractéristiques de la zone U et de ses secteurs

Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.2.1. La zone UA

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone urbaine UA couvre le tissu ancien des villages, les parties agglomérées centrales. Il tend à maintenir les qualités typiques de ces villages linéaires : contiguïté des façades, constructions à l'alignement, unité de hauteur et de matériaux.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU révisé présente une UA

La zone UA est constituée par le noyau de l'agglomération d'Eurville Bienville.

Cette zone peut accueillir des services, des activités commerciales et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Toute construction doit respecter la vocation résidentielle de la zone.

Le PLU prévoit les activités compatibles avec une zone urbaine à vocation résidentielle comme dans le POS.

Le tracé de la zone UA du POS correspond au tracé de la zone UA du PLU.

2.2.2. La zone UB

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone urbaine UB couvrait les zones d'urbanisation plus récentes, périphériques au centre ancien : cette zone UB en cours de remplissage constituée à la fois par les lotissements, les zones pavillonnaires et les maisons ouvrières. Discontinuité bâtie et moindre densité caractérisent cette zone par rapport à UA.

Le secteur UBa est réservé aux constructions à usage de loisirs et de sports.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU révisé comporte une zone UB

La zone UB reprend le tracé de la zone UB du POS avec quelques évolutions.

La zone UB suit l'évolution des villages et devient plus importante que dans le POS. La zone UBa n'est pas reprise, mais devient un secteur à part entière avec un règlement particulier UL. Une partie de la zone UB présente un risque d'inondation, elle comprend un sous secteur UBi

2.2.3. La zone UL

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics, sportifs et de loisirs desservis par les réseaux.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

3 zones existent : lieux dit « Village », « Forges d'Eurville » et « La Varenne d'en Haut ».

2.2.4. la zone UY

Dans le POS, la zone urbaine UY correspond à la zone d'activités de toutes nuisances localisées au bord du canal.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Plusieurs zones à vocation économiques sont identifiées sur le territoire d'Eurville-Bienville aux lieux dits : « Longues Royes », « Village », « La Varenne d'en Haut » et « Forges de Bienville »

La zone UF du POS correspond aux activités spécialisées réservées au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

Cette zone n'est pas reprise au profit d'un zonage correspondant à un usage général. Il s'agit de la zone Na qui regroupe les parties du territoire qu'il faut protéger en raison du patrimoine naturel et bâti.

2.3. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement et les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La zone IAU, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue de l'extension de l'habitat, des activités commerciales et des services voire de certaines activités agricoles.

2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)

La zone IAU

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Le POS présentait des zones NAa, situées en plusieurs points du village de Eurville-Bienville :

Sur EURVILLE

- Lieux dits : « Haute Varenne » et « Vignes des Moines ».

Sur BIENVILLE

- Lieu dit : « Le Château ».

Les zones NAa non construites aujourd'hui sont reprises en zone IAU, plusieurs autres zones IAU sont créés à proximité des réseaux et voies existants. Les terrains sont aptes à recevoir à court terme de l'urbanisation.

Sur EURVILLE

- Lieux dits : « Haute Varenne-Nord », « Les Pierrières », « Derrière chez le Gruyer », « Le Chenil », « Chemin de l'Abbaye » et « Les terres ».

Sur BIENVILLE

- Lieux dits : « La Varenne d'en Haut », « Les Chenevières », « Le Château », « La Castadotte ».

La zone IIAU

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone est alors classée en réserve foncière, IIAU.

Afin de prévoir, le développement de l'urbanisation à plus long terme, 4 zones IIAU sont délimitées à Eurville-Bienville.

Ces zones IIAUa sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation mais à long terme suite à une modification ou révision ultérieure du PLU. Dans l'état actuel, cette zone constituera une réserve foncière où toute construction est interdite.

Sur EURVILLE

- Lieux dits : « Voie de Villiers aux Bois » et « Vignes des Moines ».

Sur BIENVILLE

- Lieux dits : « Bienville-Sud ».

2.4. Les zones agricoles (zone A – anciennement NC)

Caractéristiques de la zone

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone agricole (NC) couvrait une large partie du territoire agricole d'Eurville-Bienville.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

La zone A, agricole, reprend le tracé de la zone NC. Un secteur Ad est délimité, correspond aux risques d'inondation.

Les zones agricoles sont plus restrictives que les zones NC des POS, et ne comprennent plus la protection du sous-sol, comme c'était le cas en zone NC.

2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N – anciennement ND)

Sont classés en zone N les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans l'ancien POS, la zone naturelle ND comprend deux secteurs :

- NDa destinés aux activités de sports et de loisirs,
- NDd présentant des risques d'inondations.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Sont classés en zone N les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

- **Na** : zone qui regroupe les parties du territoire qu'il faut protéger en raison du patrimoine naturel et bâti.
- **Ni** : présentant des risques d'inondation
- **Nj** : destiné à préserver les jardins et vergers

La zone NDa à Eurville-Bienville prévue au POS intègre la zone urbaine à vocation d'équipements publics, sportifs et de loisirs (UL).

3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE RÈGLEMENT

3.1. Les zones urbaines

Des règles générales sont communes à l'ensemble des zones et notamment à propos de la desserte par les réseaux. Aussi, le raccordement sur le réseau d'eau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les activités grandes consommatrices d'eau doivent être équipées de dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Concernant l'assainissement, le raccordement est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

Pour les constructions situées en dehors du zonage d'assainissement collectif au titre du schéma d'assainissement, en cas d'absence du réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

3.1.1. La zone UA

La zone UA est constituée par le noyau de l'agglomération d'Eurville Bienville.

Cette zone peut accueillir des services, des activités commerciales et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel. Toute construction doit respecter la vocation résidentielle de la zone.

Occupation du sol

A destination principalement résidentielle mais afin de permettre une certaine mixité, la zone UA autorise les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. Les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances graves avec le caractère de la zone.

Dans le PLU, sont en outre interdites les constructions à usage d'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration sauf celles autorisées ci-dessus. Les terrains de camping et de caravanning et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les caravanes isolés, les habitations légères de loisirs et les constructions liées à l'activité agricole.

Caractéristiques des terrains en UA

La surface minimale des terrains, l'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés car les centres anciens présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes et doivent être laissés comme tels.

Forme urbaine

Accès :

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un accès unique dans l'intérêt de la sécurité. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre la lutte contre l'incendie et l'intervention de la protection civile.

Par ailleurs, dans le cadre de la circulation, les voies nouvelles en impasse doivent permettre de demi-tour des véhicules.

Afin de respecter le caractère général des secteurs les plus anciens, la règle générale est l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, pour répondre aux différents cas de figures existants dans le centre ancien :

- En ce qui concerne les parcelles non actuellement bâties, les façades à édifier devront l'être en prolongement de l'une ou l'autre des façades des constructions voisines. Les saillies sur domaine public pourront être admises dans les limites de la réglementation correspondante et sous réserve de l'obtention par le pétitionnaire des autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où les parcelles voisines de la parcelle non bâties sont également non bâties, la construction devra s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie est assimilée à l'alignement.

Dans les autres cas, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans les parties périphériques de la zone UA, la hauteur est limitée à 15 mètres du sol naturel à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en fonction de la cote moyenne du terrain environnant.

Aspects extérieurs

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leur extensions et leur éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs :

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées peuvent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

Façades : (se référer à la fiche du SDAP jointe en annexe)

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doit se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que large.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures :

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Pour les extensions un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les couvertures des constructions principales doivent être en tuiles, de couleur rouge nuancé.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites. Elles doivent être teintées de la même couleur que la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectent pas ces règles.

Clôture sur rue :

La conservation des murs de clôtures traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont obligatoires.

Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 mètres dont 50 centimètres pour le mur bahut et 1.10 mètres pour le dispositif à claire-voie.

La couleur des parties maçonnées des clôtures doit être similaire à celle de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions énumérées dans ces différentes rubriques permettent de conserver l'identité des villages d'Eurville et de Bienville.

3.1.2. la zone UB

La zone UB est donc constituée par les extensions récentes situées à la périphérie du village d'Eurville et de Bienville. Elle correspond également à des terrains libres desservis par les réseaux.

La zone UB est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

La zone UB peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat. Toute construction doit respecter la vocation résidentielle de la zone.

Une partie de la zone UB présente un risque d'inondation (cf plan de zonage au 2 000^{ème} et 10000^{ème}), un sous secteur est donc créé : UB_i.

Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Occupation du sol

A destination principalement résidentielle mais afin de permettre une certaine mixité, la zone UB autorise l'habitat, les commerces, les services et l'artisanat ainsi que les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le PLU, sont en outre interdites les constructions d'entrepôts, les constructions à usage d'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration (sauf celles autorisées ci-dessus), les terrains de camping et de caravaning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les caravanes isolés et les habitations légères de loisirs.

Forme urbaine

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres.

Contrairement à la zone UA, l'implantation des constructions les plus récentes s'est fait préférentiellement au milieu des parcelles dont le découpage est plus régulier et géométrique

Afin d'homogénéité entre les règlements, les autres règles d'implantation sont identiques à celles de la zone UA.

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres,
- soit en prolongement de la façade existante.
- à 2 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux deux roues.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex. postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent ainsi qu'à l'intérieur des périmètres des lotissements.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul. Le bâtiment doit alors être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur au faîtage. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions nouvelles en périphérie du centre ancien sont d'une hauteur moins importante ce pourquoi la hauteur maximum des constructions mesure du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 12 m.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs

Les règles relatives aux aspects extérieures ont sensiblement équivalentes à celles de la zone UA notamment concernant les couleurs de toitures ou la hauteur des clôtures et ceci dans le but d'assurer une certaine homogénéité du bâti et son impact dans son environnement immédiat.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants, avec une pente de toit comprise entre 25° et 35°.

3.1.3. La zone UL

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics, sportifs et de loisirs desservis par les réseaux.

Occupation des sols

Afin de respecter la destination de la zone, outre les constructions et équipements strictement liés aux activités publiques, sportives et de loisirs, seules les habitations nécessaires au fonctionnement des équipements (surveillance...) sont admises.

Forme urbaine

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 m et dans tous les cas leurs caractéristiques doivent être proportionnelles au nombre de logement et dans les cas satisfaire au passage des engins de pompiers.

Par ailleurs, dans le cadre de la circulation, les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

L'implantation doit se faire en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette disposition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 5 m, soit en limite séparative soit à 5 m.

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit comme dans les zones UB pour répondre aux différentes exigences actuelles.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspect extérieurs

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

3.1.4. La zone UY

La zone UY est réservée aux activités économiques de toute nature, ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

Occupation des sols

La zone UY autorise :

- les constructions à usage d'habitation strictement liées à l'activité autorisée et sous condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont interdits car non compatibles avec la vocation de la zone :

- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration, les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravanning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les constructions liées à l'activité agricole, les habitations légères de loisirs, l'exploitation et l'ouverture de carrières et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Caractéristique des terrains

De façon à se laisser le plus d'opportunités possibles, la commune ne réglemente pas les caractéristiques des terrains et le coefficient d'occupation des sols. En revanche, l'emprise aux sols est réglementée afin de développer la zone de façon harmonieuse.

Forme urbaine

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Afin que la circulation se fasse sans gêne pour véhicules volumineux, la création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des Services Publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Pour des raisons de sécurité et de développement harmonieux, aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation à moins de 5 mètres de l'alignement.

De même, toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan de masse commun et formant un ensemble architectural unique les bâtiments pourront être jointifs et dans ce cas, séparés par un mur coupe-feu.

Pour des raisons techniques et pratiques, cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée afin de ne pas se limiter et de pouvoir répondre aux éventuelles opportunités.

Aspects extérieurs

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux qui n'accrochent pas de poussières, de bonne tenue et autolavable et ne seront pas blancs. Les murs aveugles apparents qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade auront un aspect harmonisé avec ces derniers.

Les toitures seront traitées en matériaux de ton mat, rouge tuile.

Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

Les propriétés seront encloses. A proximité des accès aux parcelles et des carrefours de la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

Seules les enseignes propres aux firmes installées dans la zone sont autorisées. Si elles sont lumineuses, leur éclairage ne doit pas gêner la circulation routière ; leur forme et leur couleur ne devront pas prêter à confusion avec les panneaux réglementaires.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone IAU

Les zones IAU correspondent aux secteurs à caractère naturels destinés à être ouverts, à court terme, à l'urbanisation.

La zone IAU, une fois construite, est destinée à être intégrée à la zone UB. C'est pourquoi, le règlement des zones IAU reprend, en majeure partie, la même réglementation que cette zone.

Occupation des sols

Les zones IAU sont destinées à un aménagement global et cohérent. Aussi, les constructions doivent être admises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. La réalisation de plusieurs phases est possible mais la conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaisés, des terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Enfin, les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Dans le PLU, sont en outre interdites les constructions d'entrepôts, les constructions à usage d'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration (sauf celles autorisées ci-dessus), les terrains de camping et de caravaning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les caravanes isolés et les habitations légères de loisirs.

Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols ne sont pas réglementés.

Forme urbaine

La zone IAU est donc destinée à un aménagement d'ensemble. Afin d'assurer une bonne desserte des quartiers futurs l'emprise minimale de l'accès est fixée à 5 mètres et celle des voiries aussi.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Par référence aux constructions les plus récentes de situées à la périphérie de la zone UB, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se faire avec un recul minimum de 5 mètre de la limite d'emprise.

Pour reprendre les différents cas de figures existants en zone UB, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul. Le bâtiment doit alors être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur au faîtage. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à trois mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Leur implantation est libre.

De même, deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

La hauteur ne peut excéder un maximum de 10 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspect extérieurs

Le règlement de la zone IAU est donc relativement semblable à celui de la zone UB précédemment présenté.

Stationnement :

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public. Il est exigé, au minimum 2 places de stationnement par logement.

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

Espaces libres et plantations :

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1000 m².

Au delà de 1000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

Ces dispositions facilitent l'insertion des constructions et renforcent le caractère rural et ouvert des villages.

3.2.2. La zone IIAU

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village d'Eurville-Bienville.

Ces terrains à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

Règlementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés.

3.3. La zone agricole

Zone de richesse naturelle réservée aux activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage.

Elle comprend le secteur :

- **Ad** présentant des risques d'inondation.

Occupation des sols

La zone A autorise l'habitat à condition qu'il soit strictement lié à une activité agricole.

Les installations classées pour la protection de l'environnement agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation des zones U et AU.

Afin de permettre une diversification des activités agricoles, les constructions, ou transformations de constructions existantes, à usage destinées à des activités d'agro-tourisme (gîte rural...) est admise.

Enfin d'une manière général, toutes les constructions nécessaires à une activités agricole sont autorisées en zone A.

Forme urbaine

Pour des raisons de sécurité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout accès direct à la R.N.67 est interdit.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m permettant de satisfaire les règles minimales de desserte fixées par le service gestionnaire de la voie (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...)

VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

VOIES EN IMPASSE :

Qu'elles soient publiques ou privées, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale, en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Sauf indication contraire portée aux plans de zonage, les constructions doivent observer un recul minimum de 5m de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Pour des raisons de sécurité, les constructions édifiées en bordure de la RN.67 doivent observer par rapport à l'axe de cette voie un recul minimum de :

- 35m pour les bâtiments d'habitation
- 25m pour les autres constructions.

Toute construction doit être en tout point à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5m les unes par rapport aux autres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux ayant au plus 20m² d'emprise et 3 mètres de hauteur, toute superstructure comprise. La distance minimale est fixée à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout du toit le plus haut. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égout du toit le plus haut.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Aspects extérieurs

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UB 11.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

3.4. La zone naturelle

La zone N autorise :

En secteur Na :

Les installations et constructions directement liées à l'activité forestière.
Les activités liées au tourisme.

En secteur Ni :

Les aménagements destinés à préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées.

En secteur Nj :

L'implantation d'abris de jardins à condition que :

- leur nombre n'excède pas un abri par unité foncière,
- leur emprise au sol n'excède pas 20m².

En secteur Ni sont interdit :

- les protections telles que les endiguements destinés à ouvrir les secteurs à l'urbanisation.
- toute construction rendue incompatible avec le caractère inondable de la zone, y compris les constructions à usage d'habitation nouvelle, les abris de jardins, les ruchers et les abris à bois...

Caractéristique des terrains

Les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols ne sont pas réglementés.

Forme urbaine

Afin de protéger la zone naturelle et qu'elle conserve son identité, toutes constructions doivent être édifiées au minimum à 15 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Aspects extérieurs

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Stationnement

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

Espaces libres et plantations

Les espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

3.5. Les dispositions diverses

3.5.1. Les espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en « Espaces Boisés Classés à conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et les abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-14).

	PLU
Surface EBC en hectares	31ha 44a 21ca

3.5.2. Les emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'est prévu actuellement.

3.5.3. Les plans d'alignement

Les servitudes d'alignement sont reportées sur le document des servitudes d'utilité publique.

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1. L'évolution des zones bâties

Les zones U, à destination de l'habitat, représentent environ 71 hectares. Le PLU prévoit une extension de 32,7 hectares à court terme et de 5,3 hectares à long terme soit un total de 38 hectares. L'extension de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel, sur des zones agricoles et représente une évolution d'environ 1,8 %.

Le PLU permet à la Commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphériques du mitage progressif (dont la ZNIEFF et la zone RAMSAR).

1.2. Les zones agricoles et naturelles

Le PLU réserve à l'activité agricole une large part du territoire communal près de 921 hectares et préserve les espaces naturels et remarquables par un classement en zone N sur environ 1014 hectares.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation prévu dans le PLU se fait en continuité directe de l'espace actuellement bâti évitant ainsi le mitage de l'urbanisation et les nuisances réciproques entre habitat et activités agricoles (circulation des engins...).

2. LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

2.1. Le classement du centre ancien et des extensions

Afin de préserver la qualité architecturale de chacune des parties anciennes et nouvelles du village, ces secteurs font l'objet d'un classement en zone UA qui s'accompagne d'une réglementation spécifique.

2.2. La préservation des paysages et des milieux naturels

La Commune souhaite mettre en valeur et préserver certains paysages de son territoire : en particulier les bois, les jardins et vergers et toutes autres zones d'intérêt paysager.

Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement de certains espaces en zone Na et notamment l'emprise de la ZNIEFF et de la zone RAMSAR, où les occupations du sol admises sont très restreintes.

2.3. La protection des captages en eau potable

Les captages recensés sur le territoire communal font l'objet d'un classement spécifique auquel s'applique un règlement particulier limitant fortement les possibilités de construction.

3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU REVISE

Effets "négatifs" du PLU révisé	Effets "positifs" du PLU révisé
Réduction de l'espace agricole	Prise en compte des paysages et cônes de vues
Imperméabilisation des sols	Préservation du centre ancien
	Protection des boisements
	Planification du développement résidentiel
	Développement des activités
	Prise en compte de la ZNIEFF et de la zone RAMSAR