

Département de l'Eure (27)

Commune de

# HEUDICOURT

Plan

Local

Urbanisme



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Élaboration Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune de Heudicourt au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

## Sommaire

### 1 – Méthode d'élaboration du PLU

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme .....	4
2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme.....	7
3 – Principes et orientations de nature supracommunale.....	9

## Etat initial de l'environnement

### 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

1 – Le milieu naturel .....	15
1.1 Topographie .....	15
1.2 Géologie .....	17
1.3 Climatologie.....	18
2– Hydrologie et préservation de la ressource en eau .....	19
2.1 le réseau hydrographique superficiel .....	19
2.2 Préservation de la ressource en eau .....	19
2.3 Gestion de l'eau potable .....	20
2.4 Gestion de l'assainissement .....	23
2.5 Gestion des eaux pluviales .....	24
3 – La prise en compte des risques naturels.....	26
3.1 Risques d'inondations.....	26
3.2 Risques liés aux cavités souterraines.....	27
3.3 Risques liés à la pollution des sols .....	29
3.4 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles.....	31
3.5 Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.....	31
4– Définition des zones sensibles et mesures de protection .....	32

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale .....	34
1.1 Les espaces agricoles : une plaine dédiée principalement à la culture céréalière.....	34
1.2 Les espaces bâtis : du bourg ancien aux pavillons.....	35
2 – Un paysage de plaine prégnant .....	37
3 – La perception du site .....	38

### 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1 – Evolution de la trame urbaine .....	41
2 - Morphologie urbaine .....	41
2.1 Le parcellaire .....	41
2.2 La composition urbaine.....	42
3 – L'habitat et le patrimoine.....	43
3.1 Les matériaux de construction.....	43
3.2 Analyse architecturale .....	43

3.3 Monuments historiques et vestiges archéologiques .....	45
<b>4. Réseau routier et déplacements .....</b>	<b>47</b>

## Données Socio-économiques

### 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

<b>1 – Population .....</b>	<b>51</b>
1.1 Une croissance démographique positive .....	52
1.2 une classe d'âge dominante : les 40-59 ans.....	54
1.3 Les ménages .....	55
<b>2 – Logements.....</b>	<b>58</b>
2.1 Evolution du parc existant.....	59
2.2 La construction neuve.....	63
2.3 L'offre et la demande en logements.....	64
<b>3 – Activités.....</b>	<b>66</b>
3.1 Emploi – Population active – chômage.....	67
3.2 Répartition par secteur d'activités.....	70
3.3 Equipements et services.....	73

## Les choix d'aménagements

### Les incidences des orientations de PLU sur l'environnement

### La compatibilité du PLU avec les dispositions supracommunales

#### 6 – Les choix des aménagements retenus

1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune.....	76
2 – Prévisions de développement .....	77
3 – Les choix d'aménagement de la commune .....	78
4 – La définition du zonage.....	81

#### 7 – Incidences du PLU sur l'environnement

<b>1 - Incidences du PLU.....</b>	<b>89</b>
1.1 Sur les sites naturels .....	89
1.2 Sur les paysages bâtis.....	89
1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels .....	90
1.4 Sur le réseau routier et le trafic.....	90
1.5 Sur l'évolution de la consommation de l'espace .....	90
1.6 Sur les déplacements internes et externes de la commune.....	90
<b>2 - Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur....</b>	<b>91</b>
2.1 Une urbanisation privilégiant un seul secteur .....	91
2.2 La protection et la mise en valeur des sites naturels .....	91

#### 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supracommunales

1 - Incidences du PLU avec les lois d'aménagement.....	92
2 - La compatibilité du P.L.U. avec les documents supra communaux .....	94

# 1 - Méthode d'élaboration du PLU

## 1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

### 1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
  - Espaces naturels et agricoles,
  - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
  - Études paysagères et conservation du patrimoine...

*Recueil des données existantes*

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

*Le fonctionnement socio-économique*

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

*L'énoncé du diagnostic*

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

### 1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en

# 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

## Définition d'une politique d'ensemble

conséquence qu'il soit clair et lisible.

La loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

## Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, ...
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuels et de préservation de sites remarquables.

## Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

## 1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

## 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire....

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

### 1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

### 1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

- La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

# 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

## 2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
  - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (devenues obligatoires par la loi Grenelle 2) :
  - Peuvent définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
  - Peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Le règlement :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les documents graphiques :
  - Délimite les zones :
    - U : zones urbaines
    - AU : zones à urbaniser
    - A : zones agricoles
    - N : zones naturelles et forestières

*PLU composé de cinq pièces :*

- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

## 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

- Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....
- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

## 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

### 3. Principes et orientations de nature supra communale

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune, s'il existe.

En l'absence de SCOT et le Programme Local de l'Habitat, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La commune de Heudicourt intègre le Pays du Vexin Normand dont le SCOT a été approuvé le 16 avril 2009.

Ce document permet de concevoir un projet de territoire qui s'inscrit dans le court, moyen et long terme en mettant les 25 prochaines années en perspective.

Le D.O.G. donne les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme auxquels le SCOT s'impose. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCOT. Les principales orientations définies dans le DOG sont les suivantes :

- Les orientations relatives à l'organisation de l'espace
- Les orientations liées à la protection de l'environnement
- Les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels
- Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat : privilégier une offre qualitative
- Les orientations en matière de déplacements
- Les objectifs relatifs à l'activité économique
- La prévention des risques et des nuisances

La charte de développement du territoire a été validée le 07 avril 2003. Ce document ne détient pas de portée juridique mais les principes et les orientations qu'elle fixe doivent servir de référence comme indiqué dans la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat. La Charte a défini quatre objectifs majeurs :

- **La mise en réseau des acteurs du Pays** afin de structurer les axes de développement à prioriser, d'accueillir de nouvelles entreprises et porteurs de projets et de réaliser des équipements, notamment en direction de nouveaux résidents.
- **L'attractivité renforcée du territoire**
- **L'émergence de services adaptés aux entreprises, aux habitants et aux nouveaux migrants** à travers une offre immobilière permettant l'accueil d'entreprises, le développement de services à la petite enfance et la coordination des acteurs du secteur de l'emploi.

## 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

- **Le développement durable du territoire**, notamment par le biais de la préservation des ressources naturelles, la gestion des déchets et la maîtrise des risques.

Pareillement, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a été approuvé le 29 juin 1995, et est entré en vigueur le 20 septembre 1996.

Les comités de bassin devaient engager la révision des SDAGES et l'adopter avant la fin 2009 en application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive européenne cadre sur l'eau (intégrant de nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à partir de 2015).

La révision du SDAGE Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a été approuvée le 20 novembre 2009 par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin. Celui-ci est entré en vigueur au 1er janvier 2010 pour une durée de 6 ans et constitue la référence réglementaire d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire.

Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire.

Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et elle a pour fondement une approche globale et éco systémique de gestion des eaux. Ainsi la gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise par quatre orientations :

- Protéger la santé et l'environnement – Améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques :
  - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
  - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
  - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
  - Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
  - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
  - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse :
  - Gestion de la rareté de la ressource en eau,
  - Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Acquérir et partager les connaissances,
  - Développer la gouvernance et l'analyse économique.

## 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

En outre, le document d'urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay, la commune de Heudicourt doit tenir compte des compétences intercommunales dans les domaines suivants :

● Compétences obligatoires :

L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE :

- Elaboration, révision, modification et suivi d'un Schéma de Cohérence Territoriale et d'un Schéma de Secteur.
- Elaboration et suivi de la Charte de Pays du Vexin Normand – Signature du Contrat de pays – Adhésion au contrat de pays en lieu et place des Communes membres.
- Etudes et réflexion sur les eaux de ruissellement des bassins versants et réalisation des travaux préconisés par les études.
- Recherche, élaboration et suivi d'un plan des chemins pédestres de randonnées sur l'ensemble du territoire communautaire.
- Participation à la réalisation d'une voie verte sur le territoire de la Communauté de Communes.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

- Sont d'intérêt communautaire : Toutes participations et toutes actions en faveur de l'information, de l'aide à la recherche des demandeurs d'emploi incluant les chantiers d'insertion.
- Création, aménagement gestion et promotion des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire.
- Sont d'intérêt communautaire : la zone d'activités créée à la porte rouge d'Etrépnay, toute nouvelle zone d'intérêt économique, industrielle, artisanale, tertiaire dont la création sera après le 1er janvier 2007.
- Construction et gestion de bâtiments à vocation économique destinés à l'accueil, au maintien et à l'implantation d'entreprises.
- Sont d'intérêt communautaire : la conception, la gestion de bâtiments à vocation économique : ateliers relais, pépinières d'entreprises situées sur les zones d'activités gérées par la Communauté.

● Compétences optionnelles :

ENVIRONNEMENT :

- Collecte et traitement de déchets ménagers et assimilés
- Assainissement non collectif (SPANC)
- Contrôle des installations non collectives neuves ou existantes
- Entretien des installations d'ANC
- Mise en conformité des installations d'ANC sur la base du volontariat et sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay.

## 1 - Méthode d'élaboration du PLU

---

VOIRIE : Sont d'intérêt communautaire :

- Toutes les voies communales existantes, classées dans le domaine public à la date du 1er janvier 2006.
- La Communauté assure l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Sont compris dans cette compétence : l'aménagement et l'entretien des fossés et des ouvrages d'art, le déneigement, le fauchage des bas côtés, la signalisation des panneaux directionnels sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.
- Sont exclus de cette compétence : les opérations d'aménagements paysagers, l'aménagement et l'entretien des caniveaux, des trottoirs et de leurs bordures, le nettoyage de la chaussée, l'éclairage public, les feux tricolores, tout système électrique de signalisation ou non, les mobiliers urbains de toute nature, les réseaux souterrains de la chaussée, le surcoût des aménagements liés à des considérations de nature esthétique ou sécuritaire.
- Aménagement routier de sécurité et d'amélioration des accès aux équipements communautaires : dans ce cas, la Communauté de Communes est compétente pour créer l'ensemble des dépendances des voies communautaires et des places de stationnement, notamment trottoirs, mobiliers urbains, éclairage public et tout équipement de sécurité.

EQUIPEMENTS SPORTIFS SOCIAUX - CULTURELS, SCOLAIRES :

- Réflexion et étude prospective sur l'ensemble des équipements sportifs, sociaux, cultures et scolaires.
- Gestion et fonctionnement des installations sportives existantes – Gymnase Jeannie Longo ; Gymnase David Douillet et Piscine Tournesol.
- Création, entretien, fonctionnement et gestion d'un stade de football communautaire.
- Aménagement, entretien, gestion et fonctionnement de la bibliothèque existante à l'Hôtel de TRIM et du relais Bibliothèque de Gamaches en Vexin.
- Etude sur le développement ou la création de nouvelles bibliothèques à l'échelle de la Communauté.

ACTION SOCIALE D'INTERET COMMUNAUTAIRE :

- Mise en œuvre d'actions, gestion de service ou d'équipement en faveur de l'accueil de la petite enfance – 0 à 6 ans – tel que défini dans le contrat enfance temps libre gestion et fonctionnement des centres de loisirs, tel que défini par le contrat CAF enfance et temps libre.
- Sont exclues les garderies péri-scolaires, les crèches communales associatives ou syndicales.
- Temps libre jeunesse : participation aux animations loisirs organisées en faveur de la jeunesse dans le cadre de la gestion du contrat temps libre, menées par les associations locales agréées par la CAF sur le territoire

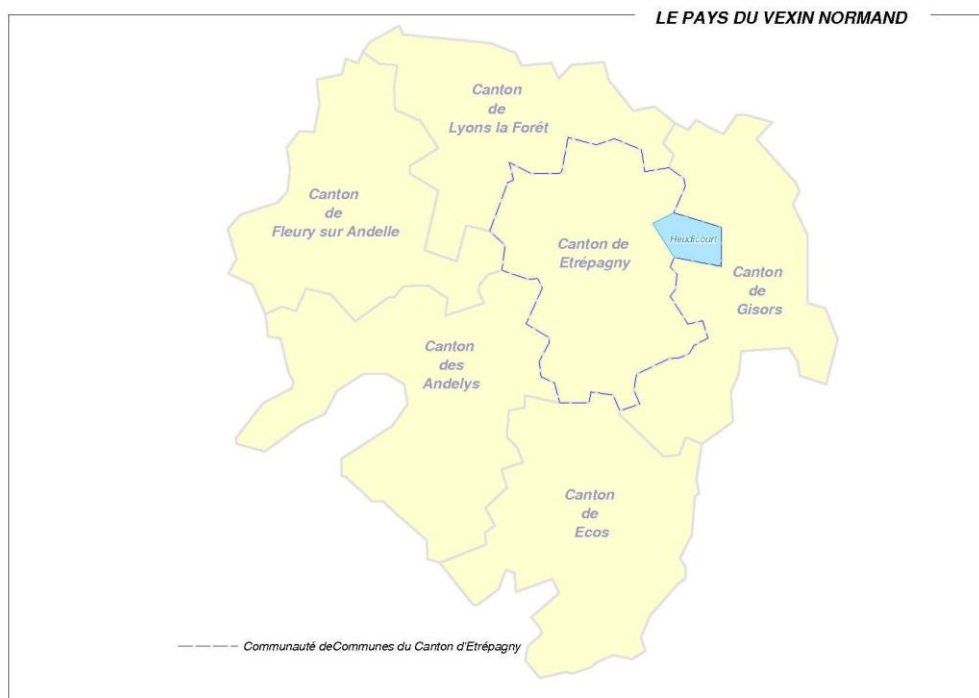
## 1 - Méthode d'élaboration du PLU

de la communauté ou organisées par la communauté de communes.

● **Compétences facultatives :**

- Gestion et organisation des transports scolaires pour les élèves du territoire communautaire scolarisés en écoles maternelles, primaires, collèges et lycées dans le cadre d'une délégation du Conseil Général, et par voie de conventions avec les communes non membres ou EPCI, et pour le transport intra muros des élèves de l'école maternelle des marronniers et l'école primaire G. Delamare à Etrépagny.
- Gestion et organisation des transports piscine, bibliothèque communautaire d'Etrépagny, cross annuel et visite du collège.
- Gestion et organisation des transports dans le cadre des activités menées par la Communauté de Communes et prévues au chapitre action sociale en faveur de la jeunesse.
- Secours et Incendie : Participation au SDIS. Gestion du Contingent Incendie.
- Participation au contingent d'Aide Sociale : Gestion du Contingent d'Aide Sociale.

Précisons que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.



# Etat initial de l'environnement

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

La Commune de Heudicourt se situe dans le département de l'Eure. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay.

Sa superficie est de 1.073 ha pour une population de 618 habitants (recensement INSEE 2008).

Elle se trouve dans le Vexin Normand, à 5.5 km d'Etrépnay, 13 Km de Gisors et seulement à une demi heure en voiture de la Région Ile de France.



### 1 –Le milieu naturel

#### 1.1 - Topographie

Heudicourt est situé sur le plateau du Vexin Normand. Celui-ci s'étend sur 1.225 Km<sup>2</sup> au Nord-Est du département de l'Eure et au Sud-Est de celui de la Seine-Maritime. Il se présente comme un plateau calcaire limité au sud par les méandres de la Seine, qui l'ont creusé en formant par endroits des falaises abruptes. Il est entaillé par des vallées principales orientées nord-sud, dont l'Epte qui forme la frontière avec le Vexin français.

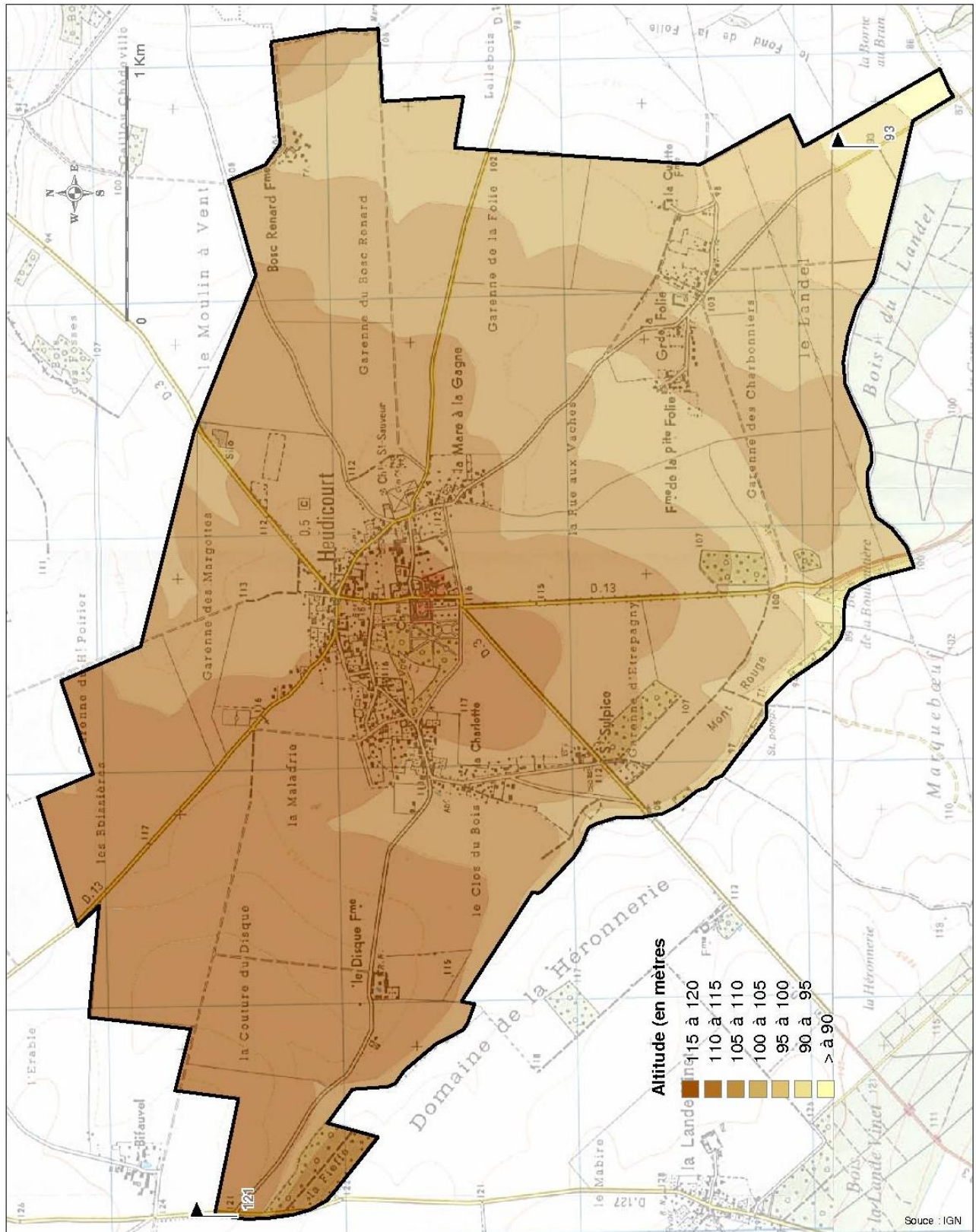
La localisation de la commune de Heudicourt sur le plateau du Vexin Normand, et l'absence de cours d'eau sur son territoire contribuent largement à l'absence de relief. Les altitudes varient en effet très peu sur la commune : de 93 mètres au Sud-Est à 121 mètres au Nord-Ouest.

La topographie de Heudicourt décrit une pente douce orientée Nord-Ouest Sud-Est. Ce manque de relief offre des perspectives dégagées sur les sites environnants.

L'urbanisation s'est implantée au centre de la commune sous forme d'habitat groupé, le reste du territoire étant occupé par les espaces agricoles.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

### TOPOGRAPHIE



## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

### 1.2 - Géologie

La commune de Heudicourt s'étend dans la région naturelle du Vexin Français. Le secteur d'étude appartient au plateau crayeux Crétacé du Vexin Normand.

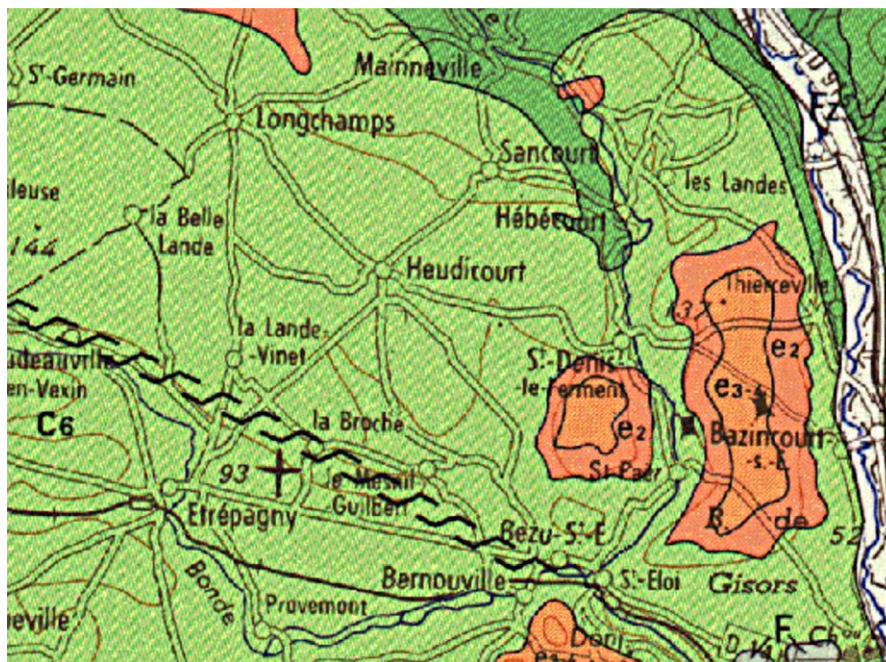
Cette région se caractérise par un plateau crayeux sénonien (Crétacé). Il est largement recouvert de formations superficielles sous forme de limons permettant l'implantation de grandes cultures, des colluvions et des formations à silex ou des briefs occupant les versants.

La majeure partie des sols rencontrés sur le territoire communal, contient une grande proportion d'argiles et de silex. La présence d'hydromorphie en profondeur existe ponctuellement.

Le Sud-Est du bourg est composé de formations dites de « brief à silex ».

Le reste du territoire est composé de sols à dominante limoneuse. Ces limons bruns-ocres sont quelques fois enrichis fortement en argiles ou contaminés par une importante hydromorphie.

La présence d'argile orange grise est également présente en profondeur. L'apparition de la craie n'est pas à exclure.



## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

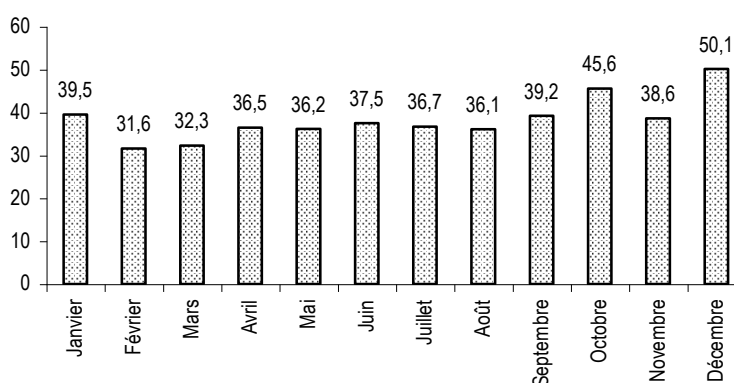
### 1.3 - Climatologie

Le Département de l'Eure est caractérisé par un climat de type tempéré marqué par des températures douces et des amplitudes saisonnières faibles.

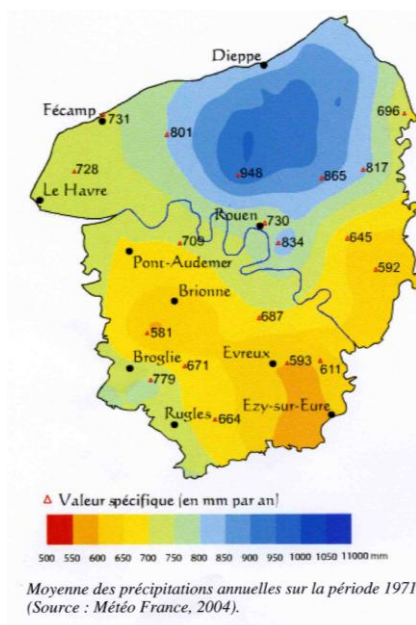
#### ● Les précipitations

L'Eure constitue un des départements les plus secs de Normandie. Si les pluies ne sont pas rares, elles sont peu abondantes (650 mm en moyenne à Evreux). Le relief joue un rôle important sur le déclenchement des pluies.

#### Hauteur moyenne des précipitations à Gisors



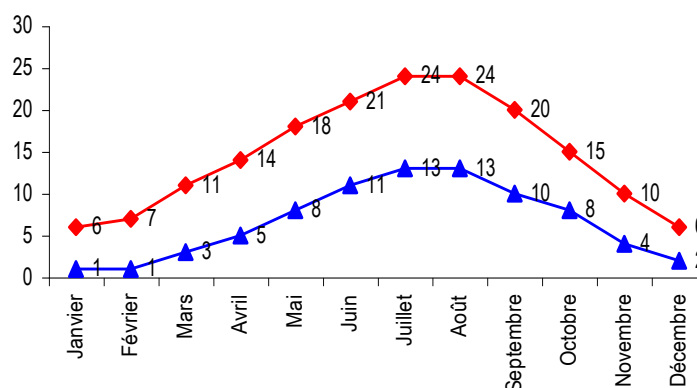
Source : FORECA



#### ● Les températures

Les températures du département de l'Eure sont douces néanmoins, les nuits restent relativement fraîches avec une amplitude thermique importante lors de journées ensoleillées. Ce refroidissement nocturne, associé à des vents faibles favorise la formation de brume et brouillard, fréquents dans la région.

#### Moyennes minimales et maximales des températures à Gisors



source : FORECA

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

---

### 2 – Hydrologie et préservation des ressources en eau

#### 2.1 Le réseau hydrographique superficiel

Aucun cours d'eau n'est présent sur le territoire de la commune.

#### 2.2 Préservation de la ressource en eau

##### ● Le SDAGE du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands

Issus de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ont été élaborés, dès 1992, par les comités de bassin en concertation étroite avec l'ensemble des usagers et acteurs concernés (conseils généraux, régionaux, milieux économiques et associatifs, services de l'Etat...). Ce sont des outils de planification pour l'eau et les milieux aquatiques sur les 10 à 15 prochaines années. Ils encadrent désormais les décisions publiques et les programmes de l'Etat et des collectivités territoriales en matière d'assainissement, inondations, zones humides, aménagement des rivières, police de l'eau...

Ils sont officiellement entrés en vigueur à la fin de l'année 1996.

L'analyse des causes de la dégradation des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et l'incapacité de satisfaire à tous les usages ont permis de définir les grandes orientations du SDAGE du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands et l'ont amené à promouvoir une nouvelle politique de l'eau fondée sur une approche globale et intégrée

Le SDAGE ne crée pas de contraintes réglementaires mais indique des priorités d'action et formule des recommandations dans le cadre réglementaire existant. Il délimite les périmètres des sous-bassins correspondant aux unités hydrographiques dans lesquelles un SAGE pourrait être élaboré. Aucun SAGE n'est actuellement en cours dans le département de l'Eure.

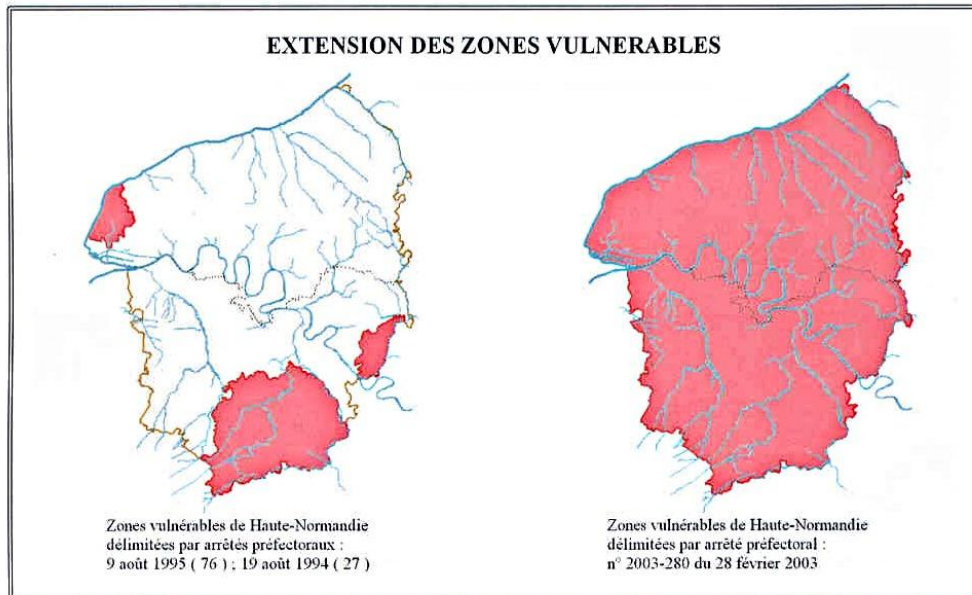
La révision du SDAGE Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a été approuvée le 20 novembre 2009 par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin

##### ● Zone vulnérable aux nitrates et zone de protection prioritaire nitrates

Pour lutter contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, les états membres de la Communauté Européenne doivent définir des « zones vulnérables » sur lesquelles des pratiques plus respectueuses de l'environnement doivent être mises en œuvre (directive 91/676, décret du 28/08/1993). En Haute Normandie ces zones couvrent la totalité de la Région depuis le réexamen qui a abouti à un nouveau zonage par l'arrêté préfectoral n°2003-280 du 28 février 2003.

Ce classement est réalisé par bassins versants hydrogéologiques et impose des apports limités en fertilisants d'origine animale. Des programmes d'action définissent, à l'intérieur de ces zones, les pratiques agricoles à mettre en œuvre pour réduire le lessivage des nitrates vers les eaux superficielles et souterraines.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles



### 2.3 Gestion de l'eau potable

La collectivité Syndicat Intercommunal des Eaux du Vexin Normand assume les prérogatives d'autorité organisatrice, et s'assure que le service est rendu au niveau requis pour les usagers. La Gestion du SIEVN a été confiée à Véolia Eau par contrat de type "Affermage" en date du 1er janvier 1988 dont, les missions suivantes au titre de son service d'eau potable : Production, Elévation, Distribution, Branchements, Compteurs eau froide, Gestion clientèle.

Afin de satisfaire aux besoins le patrimoine du service est doté de :

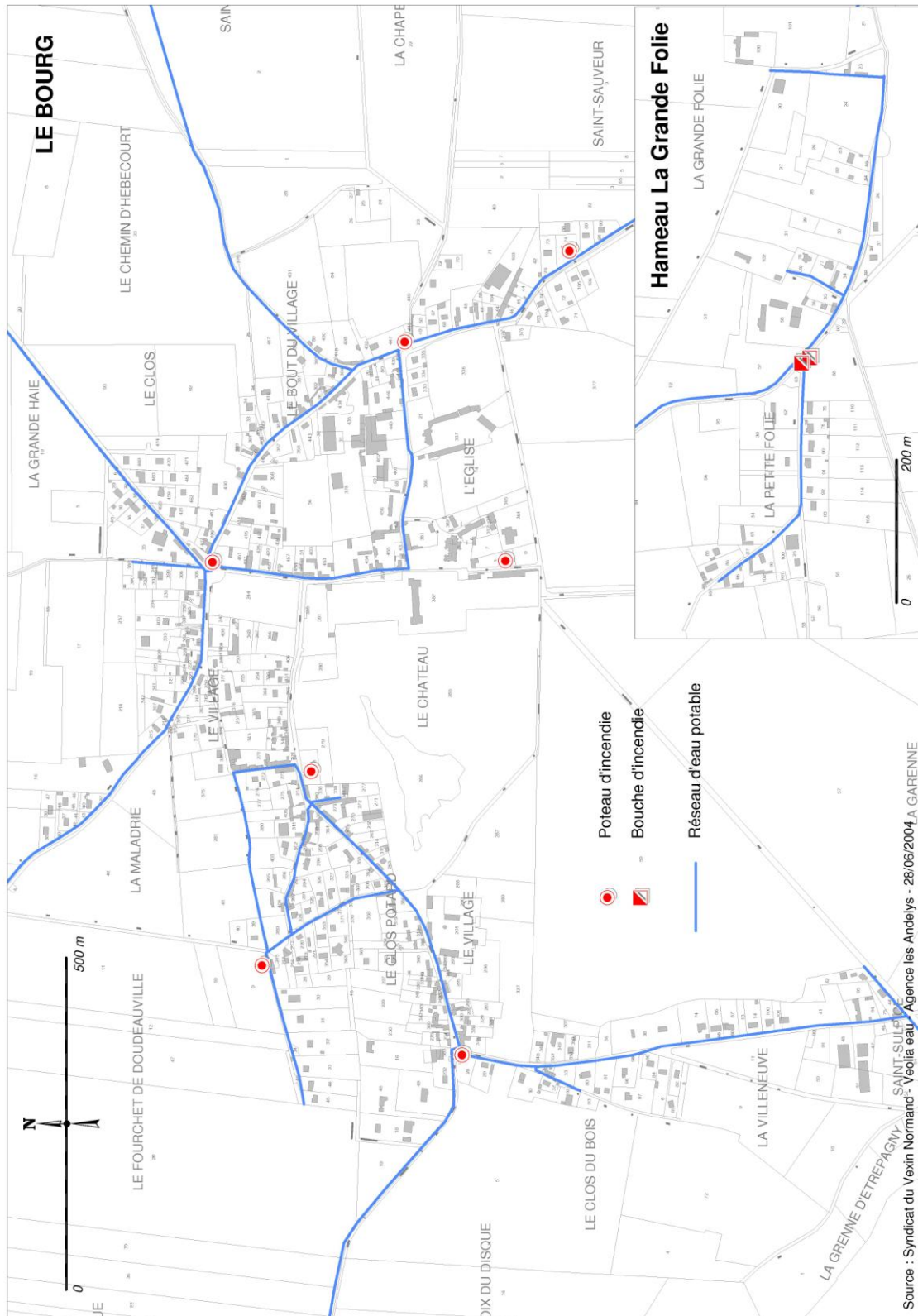
- 9 installations de production d'une capacité totale de 34 680 m<sup>3</sup> par jour,
- 13 réservoirs d'une capacité totale de stockage de 8 560 m<sup>3</sup>,
- 757 kilomètres de canalisations et de branchements.

Les consommations d'eau fournies par l'exploitant font état de 23 049 m<sup>3</sup> pour 238 abonnés, soit 110 m<sup>3</sup> moyen.

En retranchant les gros consommateurs (5 unités pour 3 076 m<sup>3</sup>) et les branchements sans consommation (22 unités) on obtient une valeur moyenne de 92 m<sup>3</sup>/an à usage domestique.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

### Réseau eau potable





## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

---

### 2.4 Gestion de l'assainissement

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du Code des Communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

*Schéma d'assainissement réalisé en septembre 2000*

Le schéma d'Assainissement des eaux usées de la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay a été réalisé par le bureau d'études SOGETI en septembre 2000.

Par délibération, la commune a opté pour un assainissement individuel sur l'ensemble de son territoire.

D'après l'étude de la SOGETI, le territoire communal se distingue entre 4 types de sol :

- Unité A2 : Epanchage souterrain en tranchées surdimensionnées avec des sols bruns limoneux faiblement argileux.

Cette unité est sans contraintes. L'élimination de la pollution se fait naturellement par l'activité biologique du sol et les eaux traitées s'infiltrent dans la roche sous-jacente. Celle-ci est située au Nord Ouest du bourg.

- Unité A2/C : Epanchage souterrain ou lit filtrant drainé avec des sols bruns limoneux sur formations à silex et faiblement argileux, hydromorphe en profondeur.
- Unité B/C : Lit filtrant drainé ou lit filtrant non drainé caractérisé par des sols de remblais sur craie

Ces sols présentent des problèmes et il est alors nécessaire de réaliser un retour terrain parcellaire afin de déterminer la perméabilité du substrat crayeux. Ces terrains se localisent, dans le bourg, au Nord Ouest, au Sud Est à la Mare à la Gagne, au Sud Ouest au Clos du Bois. Localement, la ferme du Disque et la ferme Bosc Renard présentent également ces contraintes.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

---

- Unité C : Lit filtrant drainé défini par des sols limoneux faiblement argileux, hydromorphe ou sur argile résiduelle à silex ainsi que des sols anthropiques ou encore limono-argileux profond

L'essentiel du Bourg et le hameau de la Grande Folie présentent des fortes contraintes quant à l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome. La dispersion des eaux traitées dans des exutoires de surface nécessite un parfait contrôle de leur état et de l'entretien des installations. Une surveillance portant sur la qualité des eaux est demandée dans le cadre des décrets d'application de la loi sur l'Eau de Janvier 1992.

### 2.5 Gestion de l'eau pluviale

Le réseau pluvial est dense sur l'ensemble du bourg. Il est composé de caniveaux ponctués d'avaloir busés ainsi que des puisards pluviaux.

Le centre du bourg recueille les eaux de la route au sein d'une mare communale. Les eaux des routes périphériques sont drainées par de longs fossés. Enfin, le territoire communal est ponctué de réserves incendies.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

### Aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel



## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

---

### 3 – La prise en compte des risques naturels

La commune de Heudicourt se caractérise par la présence de plusieurs unités paysagères au sein desquelles se distinguent des zones sensibles qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'Article R111-2 du code de l'urbanisme modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

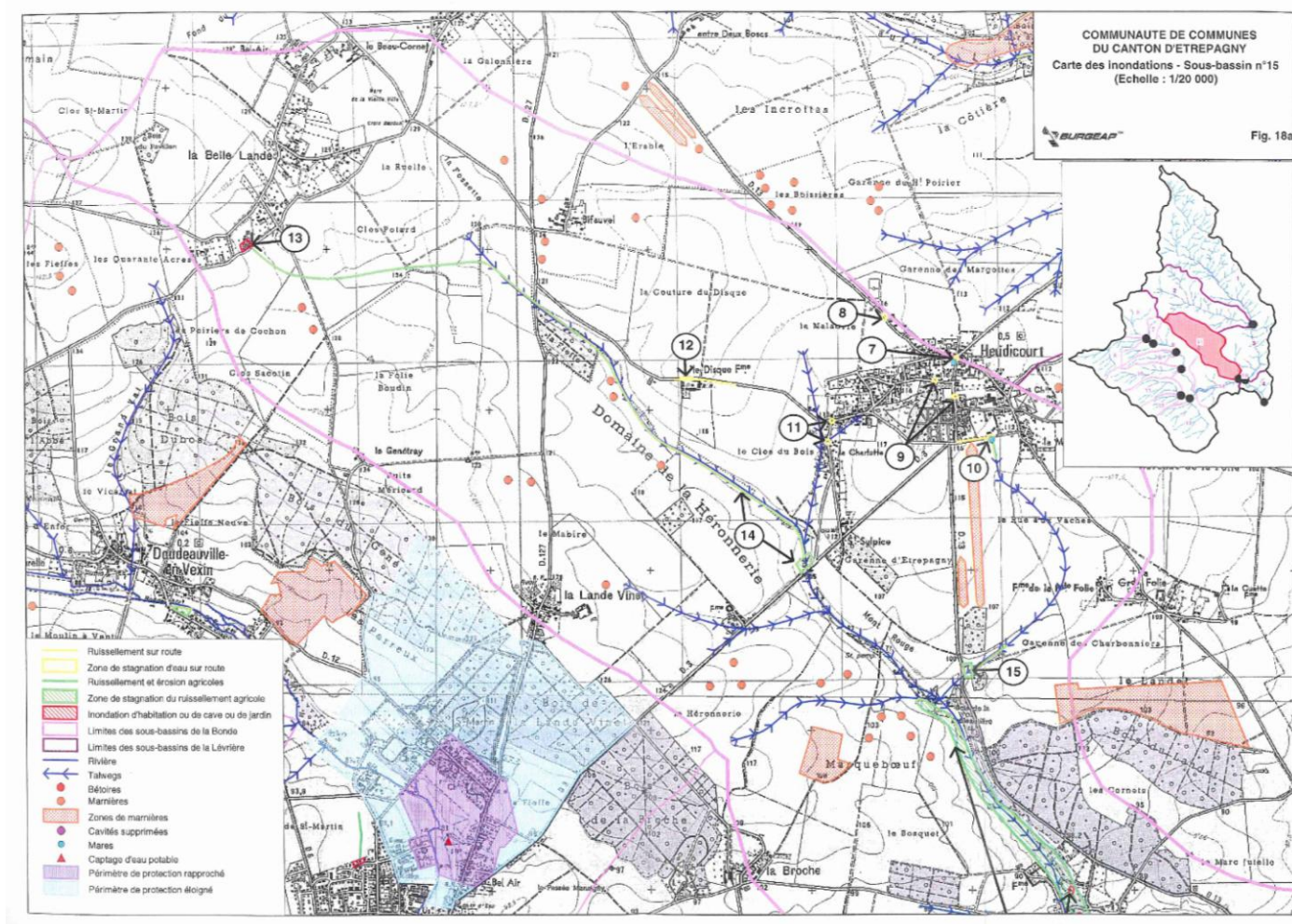
#### 3.1 Risques d'inondations

La commune est recouverte de sols limoneux. Sous l'effet des pluies, un sol limoneux se tasse et devient donc de moins en moins perméable et empêche l'eau de s'infiltrer : ce phénomène est qualifié de « battance ». Le ruissellement pluvial se charge alors en limon posant des problèmes récurrents de turbidité des nappes phréatiques et engendrant la présence de zones inondées en contrebas des champs en dépit de la faible topographie de la commune. Ce phénomène surgit essentiellement pendant l'été.

D'autres facteurs sont également responsables de l'inondation de la commune par les eaux de ruissellement. Tout d'abord, les pratiques agricoles ont changé entraînant la transformation des prairies en surfaces cultivées. De plus, les haies ont souvent été arrachées suite au remembrement. Cette disparition de végétation engendre un ruissellement d'eau plus important et diminue aussi l'infiltration des eaux de surface, facilitée auparavant par la flore.

Le Bureau d'études BURGEAP a recensé quelques risques d'inondations ponctuelles notamment sur les routes napoléon n°6,8, rue des Boissières, ferme de disque, rue du manoir et talweg de la héronnerie. Ces phénomènes interviennent lors d'orages et d'hivers particulièrement pluvieux.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles



### 3.2 Risques liés aux cavités souterraines

La loi du 31/07/2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels demande à ce que « les communes élaborent en tant que de besoins des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines ou des marnières susceptibles de provoquer des effondrements ». Cette obligation complète ainsi les principes définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui impose aux documents d'urbanisme une prévention des risques naturels prévisibles.

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

Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18ème ou du 19ème siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

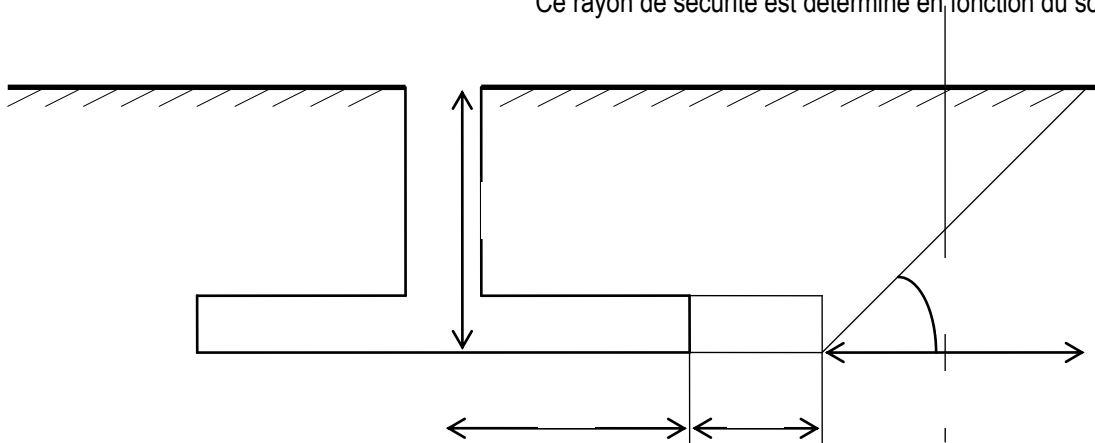
La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

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

### - Carrière souterraine dont la présence est certaine

Autour des carrières souterraines localisées précisément, un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression est défini. Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique.

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



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

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

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

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

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

Pour la commune de Heudicourt, à défaut de données suffisantes (seule la profondeur du puits P est connue et égale à 8 mètres), le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes, d'où un rayon fixé à 40 mètres.

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

---

alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par comblement de celle-ci. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision du plan local d'urbanisme.

### **- Indice pour lequel la présence d'une carrière souterraine n'est pas certaine**

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

Constituée d'une formation crayeuse, la commune de Heudicourt possède quelques cavités souterraines sur son territoire. Les cavités naturelles correspondent au réseau karstique de la craie qui se dissout en profondeur sous l'effet de l'infiltration des eaux. On parle de bétoire lorsque la cavité présente une ouverture à la surface. Par contre, les cavités artificielles ou « marnières » sont le résultat de l'exploitation de la craie par l'homme pour la construction de bâtiments ou l'amendement des sols.

Selon l'inventaire de la DDTM de l'Eure recensant les cavités souterraines (2006), il existe 9 indices sur la commune. Elles se concentrent essentiellement au Nord Ouest du bourg en dehors de toute zone urbanisée. Des zones de cavités souterraines, recensées mais non localisées, bordent la RD 13 ainsi que le Sud du hameau de la Grande Folie en limite communale au lieu dit Le Landel.

Ces cavités constituent des zones à risques à prendre en compte dans tout projet d'aménagement sur la commune. Seule la cavité présente à l'est du bourg pourrait concerner le développement de l'urbanisation future de la commune de Heudicourt.

### **3.3 Risques liés à la pollution des sols**

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a recensé plusieurs sites susceptibles d'être pollués :

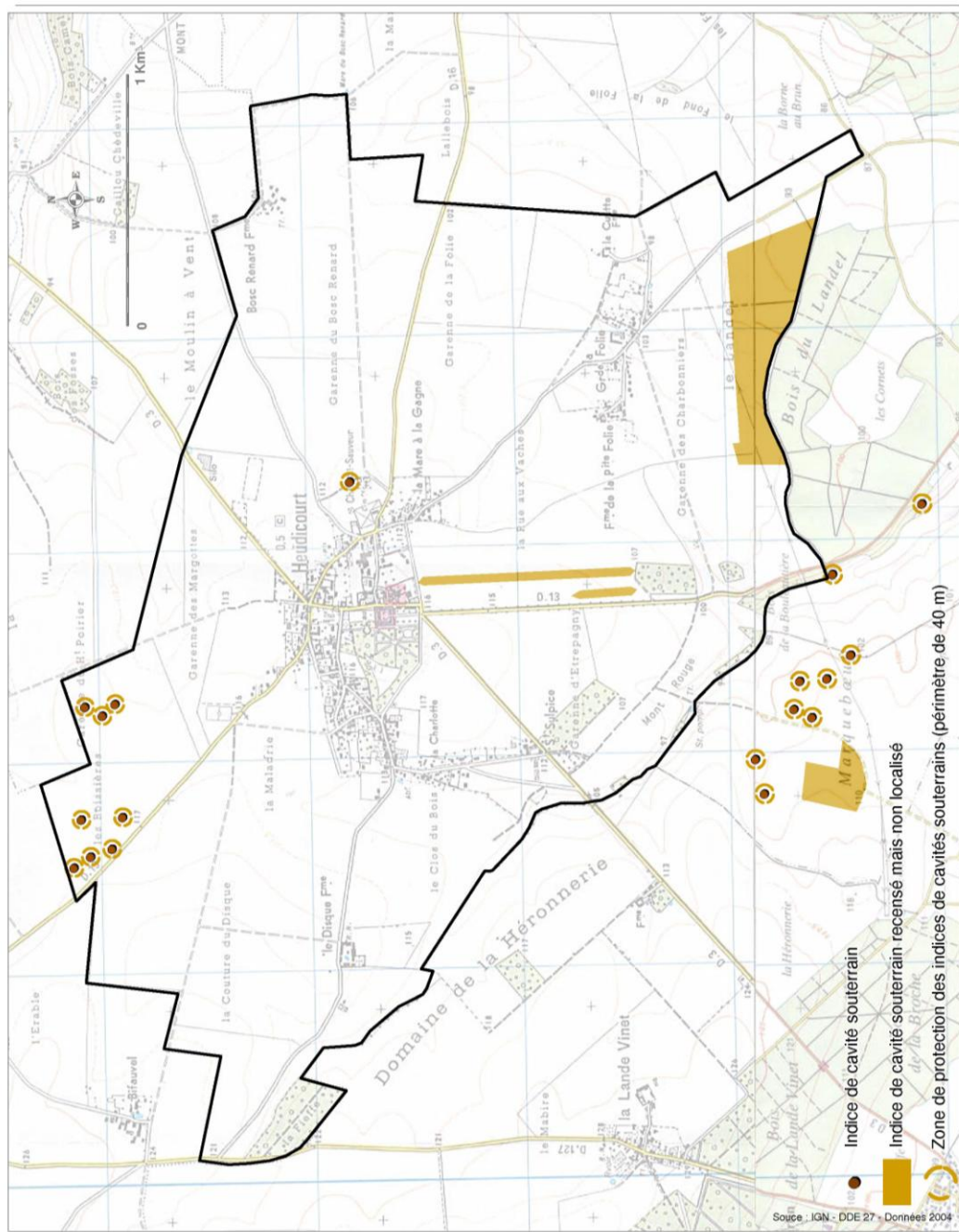
- Décharge d'ordures ménagères à la Garenne d'Etrépagny
- Vexin Distribution, dépôt de liquides inflammables, route de Fohe
- Décharge d'ordures ménagères, à Fours à Chaux
- Gatine Michel, stockage de produits chimiques.

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues de Basias constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il revient au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de la rendre compatible avec l'usage prévu.

### Localisation des indices de cavités

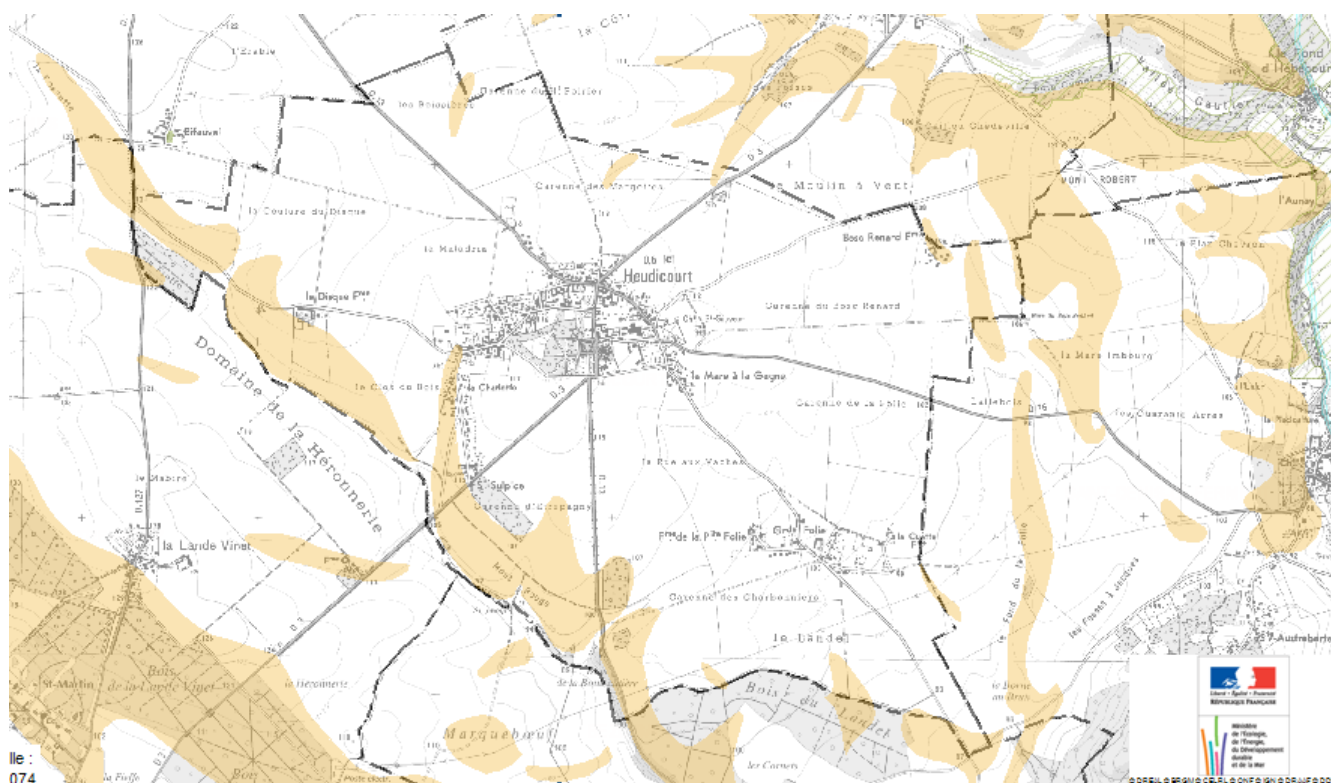


## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

### 3.4 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles

Ce phénomène, dépendant de la modification de la consistance de matériaux argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les constructions. Identifier cet aléa est primordial afin que les constructeurs envisagent des mesures préventives, pour, en particulier, les fondations.

Sur Heudicourt, la partie sud-ouest du territoire est répertoriée comme ayant un aléa moyen.

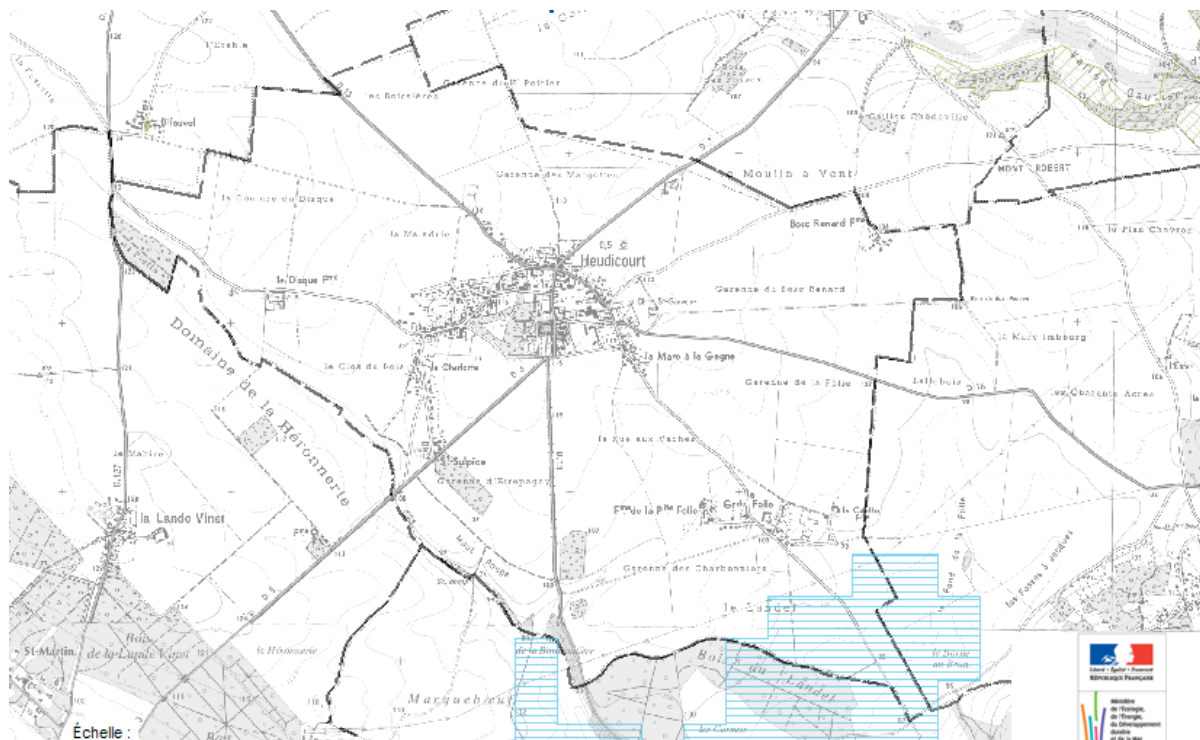


### 3.5 Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

Un risque inondable par remontée de la nappe phréatique a également été répertorié par la DIREN. Les plus forts aléas ont été identifiés à l'extrémité Sud-est de la commune, hors de zones habitées.

De façon générale et au-delà des zones identifiées inondables qui seront inconstructibles, il convient de favoriser les écoulements par la préservation des haies, l'entretien des fossés.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles



### 4 – Définition des zones sensibles et mesures de protection : Les haies et les espaces boisés

La commune d'Heudicourt se caractérise par un paysage de plaine avec absence de relief. Néanmoins, les quelques haies et espaces boisés de la commune méritent d'être préservés afin de conserver une certaine biodiversité sur la commune.

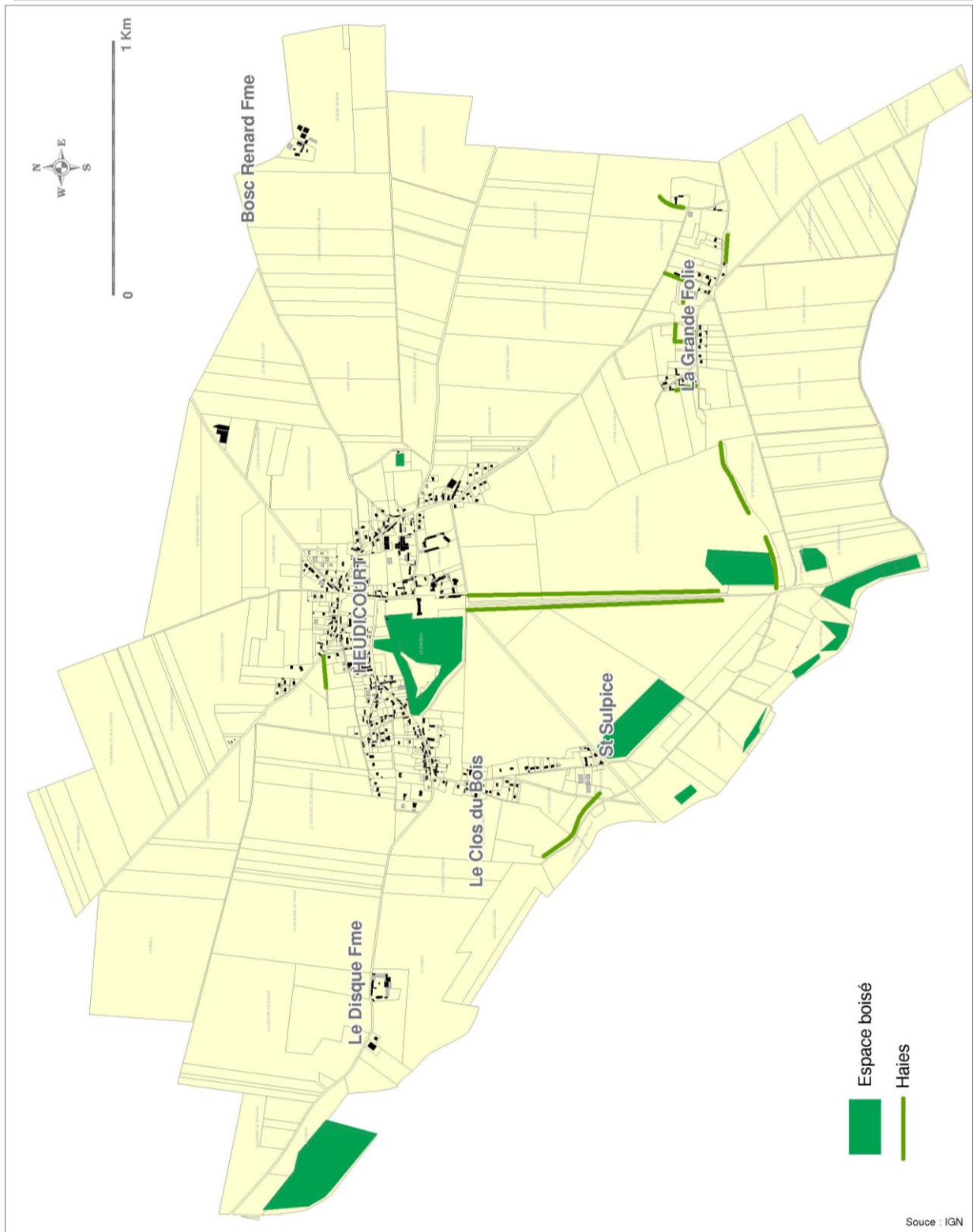
Les haies détiennent ainsi trois fonctions principales :

- un rôle de brise-vent, permettant ainsi la protection des cultures, des animaux et des bâtiments.
- la lutte contre l'érosion, en interceptant les particules de terres entraînées par les eaux de ruissellement, et en diminuant la vitesse et l'étendue du ruissellement de l'eau.
- la contribution à la circulation de l'eau, liée à la précédente, permettant d'évacuer les eaux interceptées par les talus anti-érosifs. Les talus bordés d'un fossé jouent un rôle hydraulique très important sur le plan agronomique. La circulation de l'eau et l'assainissement des parcelles dépendent de leur bon entretien et de la continuité dans leur connexion.

Enfin, la haie est un réservoir végétal et animal où se crée un équilibre écologique entre les différentes espèces. Ainsi, les haies sont des sources de biodiversité animales et végétales très importantes. Elles accueillent une flore et une faune spécifique des boisements, de l'agriculture et de la haie elle-même.

## 2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

### Haies et espaces boisés



## 3 – Organisation des espaces et développement durable

---

### 1 – Les grands principes d'organisation spatiale

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en deux types d'espaces : un paysage de plaine composé de vastes espaces agricoles ouverts et un espace bâti groupé. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.

#### 1.1 Les espaces agricoles : une plaine dédiée principalement à la culture céréalière

Les espaces agricoles occupent la majorité du territoire communal de Heudicourt. Ils se caractérisent par de grands champs rectangulaires dédiés presque exclusivement à la culture céréalière. Les grandes exploitations sont majoritaires, issues de remembrements antérieurs qui favorisaient l'augmentation des surfaces cultivables et la disparition des haies. Ils constituent aujourd'hui de vastes étendues. Cette unique unité paysagère offre des perceptions visuelles fortes.



## 3 – Organisation des espaces et développement durable

---



### 1.2 Les espaces bâtis : du bourg ancien aux pavillons



La commune se caractérise par une absence d'habitat dispersé. En effet, deux espaces bâtis regroupent l'ensemble de l'habitat. Ceci donne un aspect d'homogénéité et un caractère « ramassé » de la commune. Le bâti ancien et récent se concentre presque exclusivement dans le bourg et le hameau de la Grande Folie.

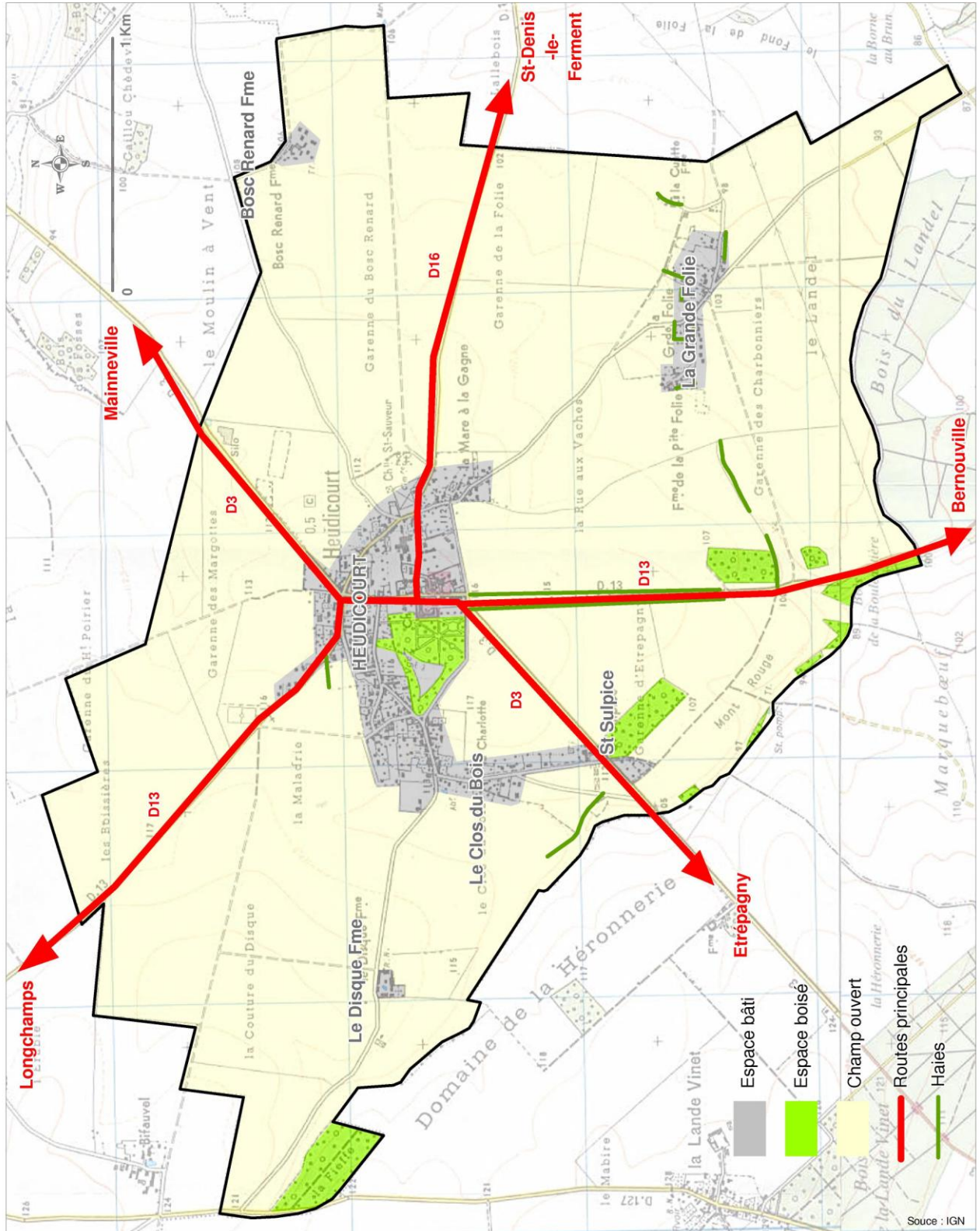
Le territoire communal est également ponctué par deux sièges exploitations.

Le bâti ancien s'est constitué autour du château. Les constructions récentes se sont greffées au fur et à mesure en périphérie de ce bourg historique.

Le bâti traditionnel se définit par une architecture composée de briques, pans de bois, tuiles... Les constructions neuves contrastent avec ce bâti sans référence à cette typologie locale. Elles dénaturent ainsi le caractère architectural du bourg.

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

#### Organisation des espaces



### 3 – Organisation des espaces et développement durable

---

#### 2 - Un paysage de plaine prégnant

La plaine se caractérise par un relief peu marqué, 121 mètres au point le plus haut au Nord Ouest et 93 mètres pour le plus bas au Sud Est.

Les remembrements successifs de parcelles agricoles et une absence de relief ont façonné le paysage qui présente désormais les caractéristiques du Vexin Normand.

Les cultures céréalières et fourragères s'étendent sur de longues parcelles étirées parfois sur plusieurs dizaines d'hectares. Si les haies ont totalement disparu, l'activité agricole reste prégnante sur le territoire. En l'absence de haies, la sensibilité visuelle du bâti est particulièrement importante. Hormis l'allée classée conduisant au château et quelques bosquets, le territoire communal se caractérise par un paysage monotone.

Le territoire est donc entièrement voué à une agriculture qui en a façonné le paysage. Aucun élément de relief ou de topographie ne vient arrêter le regard. Seuls quelques espaces boisés sur les communes voisines viennent interrompre cette perception.



## 3 – Organisation des espaces et développement durable

### 3 - La perception du site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Dans cette optique, il est intéressant d'analyser l'impact visuel que pourrait avoir de nouvelles constructions en fonction de différents éléments : topographie, végétation, relief..... En fonction des axes de communication où l'on se trouve, la perception des sites peut être très différente et l'impact visuel d'un projet plus ou moins important.

Le Bourg bénéficie d'une implantation à la croisée des principales voies de dessertes de la commune (routes départementales et voies communales). L'habitat est concentré presque exclusivement autour du bourg. L'absence de relief et d'écrans végétaux permettent une vue très dégagée du bourg depuis les différents axes de communications.

#### ● La perception du bourg depuis la Voie Communale n°23 : entrée Ouest du Bourg

Grâce aux clôtures végétales et murets, la perception visuelle sur les espaces bâtis reste limitée. Cette entrée de bourg se caractérise par des habitations récentes implantées en milieu de parcelle.



#### ● La perception du bourg depuis la ferme Saint Sulpice : entrée Sud du Bourg

Suite à l'urbanisation le long de la voie, l'organisation du bâti est continue. Par conséquent, le bourg s'est étendu jusqu'au siège d'exploitation de Saint Sulpice. Ces constructions se sont implantées de façon linéaire sur la Rue Saint Sulpice avec un retrait de quelques mètres. Au premier plan, les espaces agricoles de grandes cultures offrent une vue dégagée sur cette entrée de bourg. Au second plan, se dégagent les constructions neuves sans écran végétal pour les masquer.



### 3 – Organisation des espaces et développement durable



#### ● La perception du bourg depuis le chemin rural n°42 dit Sente des Barres

Cette perception laisse entrevoir les deux unités paysagères de la commune : au nord les vastes plaines agricoles dont aucun élément n'interrompt le regard et au sud les extensions du bourg plus récentes. Les pavillons sont implantés en retrait de la voie sur des parcelles longues et étroites, clôturées par des murets.



#### ● La perception du bourg depuis la Route Départementale n°13 : entrée Nord Ouest du bourg

Depuis l'entrée Nord Ouest du Bourg, la perception sur le bourg est très ouverte. L'espace agricole occupe le premier plan avec une vue dégagée sur l'espace bâti. Au second plan, un équipement sportif a été aménagé en périphérie du bourg. Au dernier plan, se distingue l'espace boisé du château et quelques constructions.



### 3 – Organisation des espaces et développement durable

---

#### ● La perception du bourg depuis la Route Départementale n°3 : entrée Nord Est du bourg

En provenance de la commune de Mainneville, l'entrée de bourg est partiellement masquée par la végétation. De nouvelles constructions viennent ponctuer cette entrée jusque là encore peu urbanisée. Cet accès mène au centre bourg où sont concentrés services et commerces.



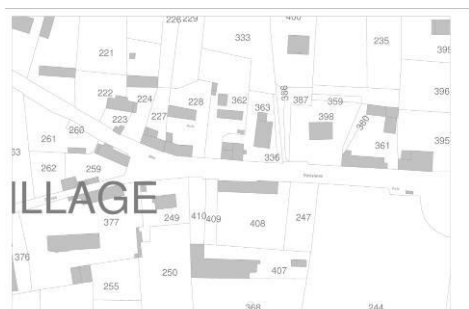
#### ● La perception depuis la Route Départementale n°13 vers la ferme le Disque

Ce point de vue est caractéristique de la commune : openfields (champs ouverts) sans obstacle visuel. Du fait de la topographie plane de Heudicourt et l'absence quasi totale de haies, la sensibilité visuelle est d'autant plus forte. Au second plan, la ferme du Disque se dégage du paysage. Celle-ci est implantée sur une grande parcelle géométrique sans enclos, typique du paysage agricole du Vexin Normand.





## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



### ● Parcelle avec construction sur rue

Le caractère linéaire de certaines rues impose une disposition identique des habitations. Le parcellaire est de faible dimension. Le jardin ou la cour est situé à l'arrière de la construction. Ce bâti concerne la partie ancienne du bourg, notamment Rue des Boissières, Rue des Gilles ou encore la Grande Rue. Cette typologie se retrouve sur la majorité du territoire communal, caractéristique du bâti traditionnel.



### ● Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des constructions datant des années 1980 mais aussi des années plus récentes en offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de tailles différentes. On retrouve ce type de parcellaire dans les extensions récentes du bourg et du hameau de la Grande Folie, notamment rue des Perelles, Sente des Barres et rue Saint Sulpice. Ce type de morphologie urbaine est fortement consommatrice d'espace. En effet, le positionnement du bâti en milieu ou en fond de parcelle tend à provoquer un étalement des constructions même dans le cas d'opérations de type lotissement.



### 2-2 La composition urbaine

Malgré un alignement des constructions sur les voies, la composition urbaine des rues dans le centre bourg de Heudicourt se caractérise par une diversité d'implantations, de hauteurs, et de volumes. Ainsi, on voit alterner : maisons traditionnelles sur rue avec jardin à l'arrière ou en milieu de parcelle entourées de murets et bâtis plus récents implantés en retrait de la voie.

Les constructions récentes par leur morphologie, leur parcellaire et leur architecture viennent bouleverser le bâti traditionnel ancien de Heudicourt.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 3. L'habitat et le patrimoine

La commune de Heudicourt se caractérise par un patrimoine ancien où s'est greffé le bâti plus récent en périphérie. Qu'il s'agisse des maisons de bourg, des demeures ou des sièges d'exploitations, le souci de recherche et de qualité apparaît toujours présent. Ainsi on peut observer sur la commune un habitat traditionnel composé de demeures bourgeoises et de maisons de bourg plus modestes.

#### 3-1 les matériaux de construction

L'habitat ancien de Heudicourt se définit par une grande hétérogénéité du point de vue des matériaux de construction. Les toitures sont constituées en ardoise naturelle, en chaume ou encore en tuile et se retrouvent aussi bien sur les maisons traditionnelles que sur les pavillons. Les murs sont également très divers au niveau des matériaux utilisés : brique principalement avec quelques fois un sous bassement en pierre mais également en terre et colombage.

Pour les constructions récentes ou réhabilitées, l'enduit est souvent employé en façade contrastant avec l'architecture traditionnelle.

#### 3-2 Analyse architecturale

##### ● Les maisons de bourg

Les maisons d'habitation dans le bourg sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Elles sont implantées soit en limite de parcelle et en bordure de voie soit en milieu de parcelle. Elles comptent un étage avec combles aménagés ou non. Les façades sont en brique et parfois en entre colombage ou encore enduites. La commune est également riche de quelques bâtis terres préservés, vestige de l'histoire du secteur. Les toitures à doubles pentes symétriques sont soit en ardoise, soit en tuile plate, soit en chaume. Les ouvertures présentent des proportions plus hautes que larges. Ce bâti reste omniprésent dans le centre ancien du bourg. Les clôtures sont constituées de murets en brique créant une harmonie avec l'habitation.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Les fermes et bâtiments d'exploitation

Elles sont peu nombreuses sur la commune. Si quelques fermes sont encore en activité, d'autres ont fait l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation d'usage pour devenir des bâtiments d'habitation ou des gîtes ruraux (ferme du Château).



Elles sont constituées de nombreux bâtiments plus ou moins entretenus. Certaines forment des cours fermés. Ces bâtiments d'intérêt architectural indéniable mériteraient d'être valorisés. A ce titre, ils participent au paysage architectural de la commune.

Nombre d'entre elles se localisent au sein du bourg et du hameau de la Grande Folie. Cette situation entraîne des nuisances (déplacement, bruit,...) pour les riverains. Les autres corps de ferme sont isolés sur le plateau. Aucune construction n'est venue se greffer à ces sièges.

Certaines fermes ont connu une extension de leur activité qui prend la forme de bâtiment d'exploitation (stabulation).



### ● Les maisons individuelles récentes

Les nouvelles constructions se sont développées à la « périphérie » immédiate du bourg et du hameau. Elles sont le plus souvent implantées en milieu de parcelle. A l'inverse du bâti ancien, les constructions neuves présentent une monotonie tant par leur forme que par les matériaux employés. Ce type d'architecture dénature le bâti traditionnel de la commune de Heudicourt. Les clôtures prennent la forme de haies avec ou sans grillage ou de murets enduits surmontés de clair-voie.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Les maisons bourgeoises

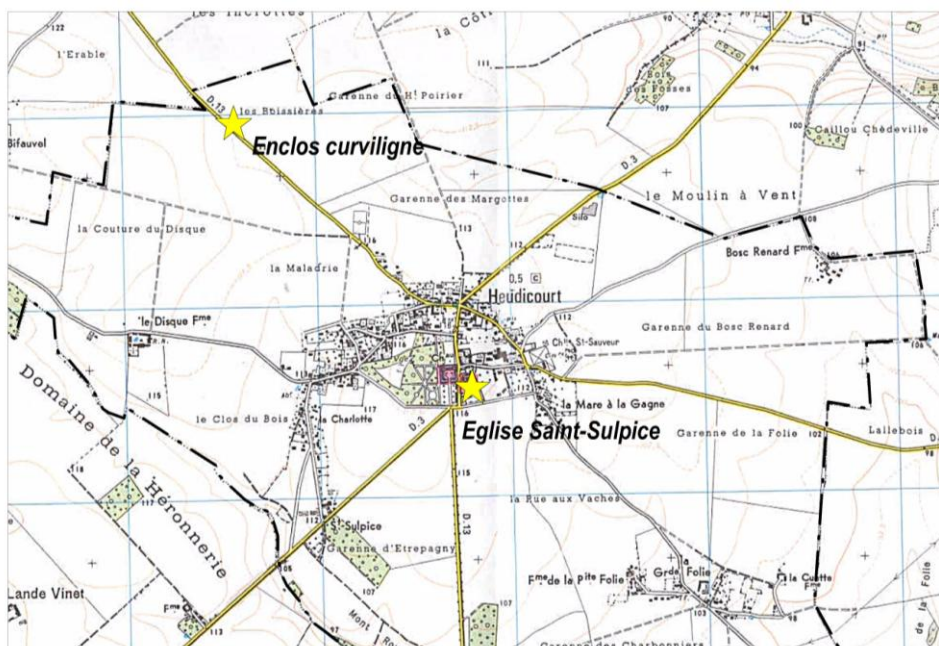


Du fait de leur qualité architecturale, certains bâtiments méritent d'être mentionnés. Elles se concentrent au sein du bourg. Plus élevée d'un étage que la maison de bourg, la maison bourgeoise est constituée de briques. Les modénatures en pierres apparentes viennent structurer ces façades de facture simple mais harmonieuses. Certaines comportent des lucarnes. Ces demeures se caractérisent également par une certaine symétrie.

### 3-3 Monuments historiques et vestiges archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé deux sites archéologiques sur le territoire de la commune :

- L'enclos curviligne
- L'Eglise Saint Sulpice



Ces éléments devront être pris en compte dans les projets d'aménagement en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive selon laquelle tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat.

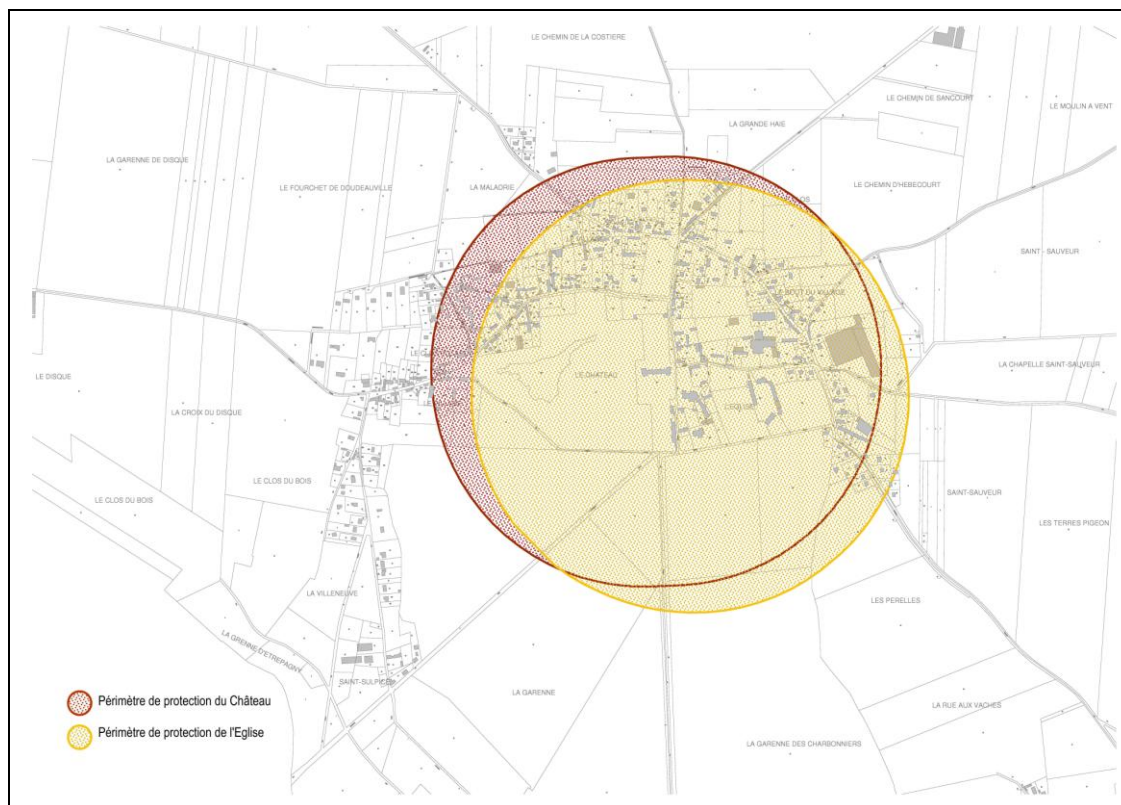
Deux monuments historiques sont recensés sur le territoire communal :

- le Château classé le 17 octobre 1966,
- l'Eglise classée le 21 septembre 1932.

Par ailleurs, le site du château et parc, allée des tilleuls et platanes et place de l'église, classé le 1<sup>er</sup> mars 1948 est classé au titre des sites et des monuments naturels classés.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### Périmètre de protection des Monuments Historiques



A ce titre, un périmètre de protection est institué sur la zone en application de la loi du 31 décembre 1913 : « Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de lisibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » (article 1° et 3° de la loi du 31 décembre 1913) ».

La commune de Heudicourt possède également un patrimoine d'intérêt architectural et naturel de qualité telle que la Chapelle Saint-Sauveur, l'allée de platanes et de tilleuls (site classé) ou encore la ferme du Château.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 4. Réseau routier et déplacements

#### ● Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain se décompose en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et venelles, dans un deuxième temps. Son exploration doit permettre de comprendre les principales règles qui régissent la croissance du tissu urbain.

La croissance de la commune de Heudicourt s'est opérée à partir du château, puis en linéaire le long des principaux axes de communication.

##### - Le réseau majeur

Il regroupe l'ensemble des voies qui structurent le territoire et portent son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Sur la commune de Heudicourt, deux axes principaux structurent le territoire : Les Routes Départementales 3 et 13 se rejoignent et traversent le bourg du Nord au Sud. La RD3 permet de rallier les communes d'Etrépagny et de Mainneville, la RD13 Longchamps à Bermouville.

Les Routes Départementales 16 et 127 structurent également l'organisation territoriale mais dans une moindre mesure.



##### - Le réseau intermédiaire

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui re-découpent en plusieurs points le réseau majeur. Il s'agit d'un réseau important assurant la transition entre le réseau majeur et la micro trame.

Ce réseau traverse le bourg de part en part à partir duquel l'urbanisation de Heudicourt s'est développée.

Ces infrastructures mériteraient d'être réhabilitées en raison d'un revêtement en mauvais état.

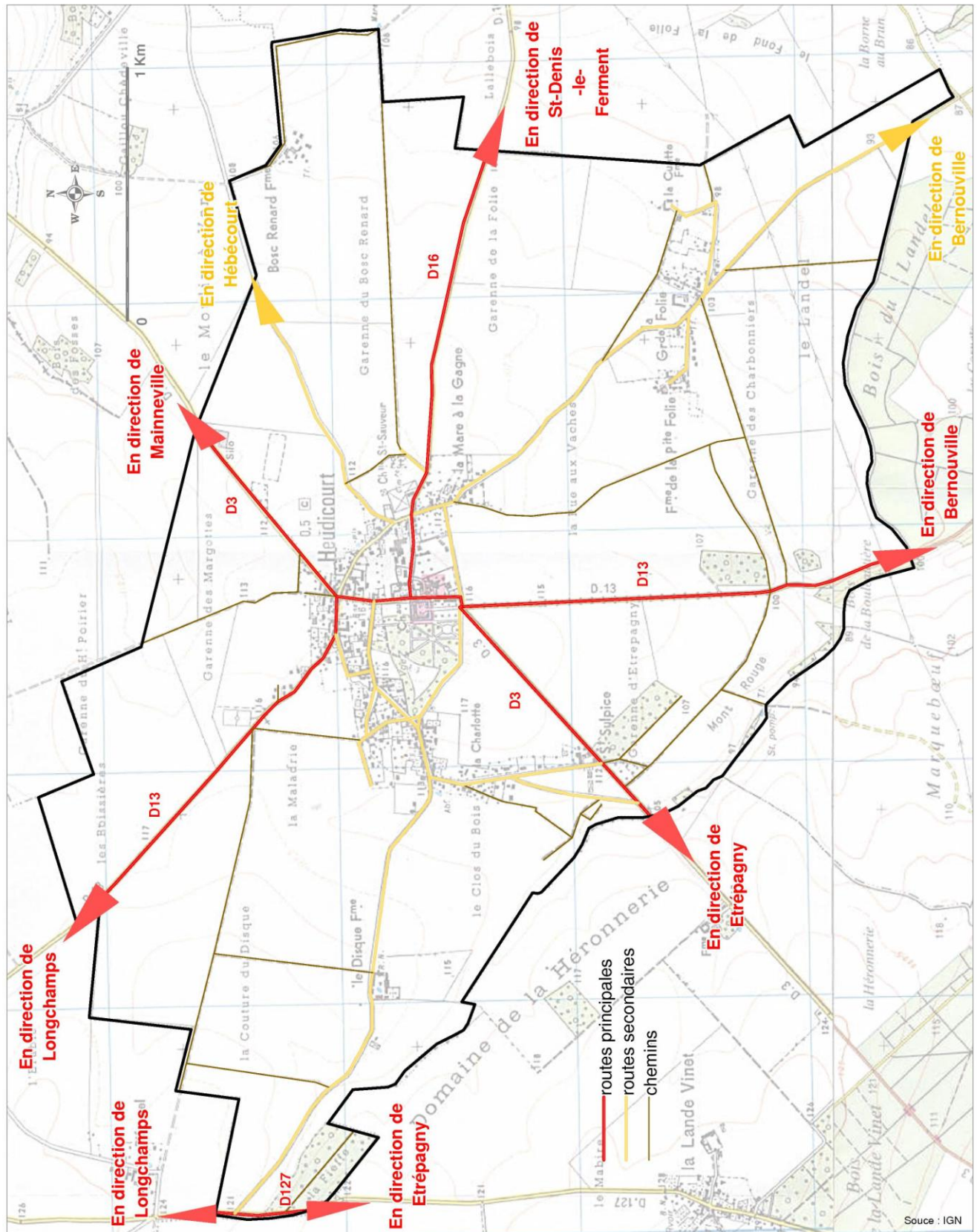


##### - La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. En l'absence d'habitat dispersé, cette micro trame est limitée et se concentre dans les secteurs bâtis. D'autres permettent toujours l'accès aux espaces agricoles ou à certains secteurs d'habitat et servent de lien entre les différentes voies communales. D'autres encore se résument à une simple démarcation entre les parcelles exploitées.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### Axes de communication structurants



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Ce réseau spécifique a contribué à préserver un système simple mais efficace d'écoulement des eaux de surfaces. Il apparaît indispensable de les préserver. Aussi, une réflexion peut être menée, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, sur l'avenir à donner à ces chemins ruraux. Rappelons qu'aux termes des articles L.161-1 et L.161-10 du code rural « les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ». « Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal ».

### ● Les espaces d'organisation et de transition

Les entrées de village, places et carrefours constituent des espaces de transition et d'organisation au sein du bourg. A Heudicourt, trois espaces peuvent être identifiés.



- L'entrée de village au Sud de la commune, regroupant les axes de communication les plus structurants : la RD3 et la RD 13. Ces infrastructures mettent en valeur l'image de la commune avec une perspective intéressante sur le château de Heudicourt et son allée de platanes et de tilleuls.
- L'axe structurant traversant le bourg du nord au sud et bordant l'entrée du château. Cette infrastructure est un axe de transition important pour les habitants puisqu'elle dessert le centre administratif (Mairie), religieux (Eglise) et pédagogique (école). Cet espace est le lieu de vie privilégié des heudicourtois.
- Le carrefour de la RD 3 avec la RD 13 au Nord du bourg : cet espace regroupe les commerces et services de la commune (poste, boulangerie,...). Il a fait l'objet d'une requalification récente sous forme d'aménagement d'espaces vert et de sécurisation. Ces opérations contribuent à valoriser le cœur de bourg d'Heudicourt.



C'est autour du Château que les principales voies de desserte forment un carrefour structurant pour l'organisation urbaine du bourg. On peut faire le tour de cet ensemble bâti via un axe secondaire bordé de haies. Ces carrefours et entrées de villages ont fait l'objet d'une mise en valeur accompagnée d'une sécurisation qu'il convient de pérenniser.



# Diagnostic socio-économique

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

### 1 – Population

Afin de retracer les évolutions démographiques enregistrées par Heudicourt, il est intéressant de replacer la commune dans son contexte départemental. L'Eure peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Avec un solde migratoire constamment positif, l'Eure a gagné 80.000 habitants depuis 1982, contribuant ainsi aux 2/3 à l'augmentation de la population régionale entre 1990 et 1999.
- Le tissu urbain de l'Eure est constitué de villes moyennes et petites au dynamisme contrasté. Ainsi, une disparité Est / Ouest très marquée s'observait entre 1982 et 1990 qui aujourd'hui s'atténue. Néanmoins, des trois arrondissements de l'Eure, celui de LES-Andelys reste le plus dynamique avec une croissance de + 8.1 % durant la dernière période intercensitaire (1990/1999) contre + 4,9 % pour celui d'Evreux et + 3,5 % pour celui de Bernay.
- Un nombre important de communes rurales est recensé sur le département mais celles-ci sont souvent sous influence urbaine ou périurbaine.
- L'Eure se caractérise par un taux de natalité en baisse (13,5 ‰ entre 1990 et 1999 contre 15 ‰ entre 1982 et 1990) mais il reste néanmoins supérieur à la moyenne nationale.
- Paradoxalement, le département se caractérise par une population jeune : 27,3 % de la population a moins de 20 ans et 54,3 % moins de 40 ans, mais subissant tout de même un vieillissement de sa population (augmentation de 18,6 % de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1990 et 1999), particulièrement dans les zones rurales.
- La frange Est du département est fortement soumise aux influences extérieures, notamment celle de l'Île-de-France.

#### Contexte départemental

La Communauté de Communes d'Etrépnay a été créée le 02 décembre 1996.

Forte des 20 communes qui la composent, cette entité représente un poids de population de 10 939 habitants en 2009.

Seule la commune d'Etrépnay dépasse le seuil des 1 000 habitants avec 3 626 habitants. Le reste du territoire est composé de communes formant de petites unités rurales qui sont inférieures ou équivalentes à une population de 500 habitants. La Communauté de Communes compte en moyenne 504 habitants par commune.

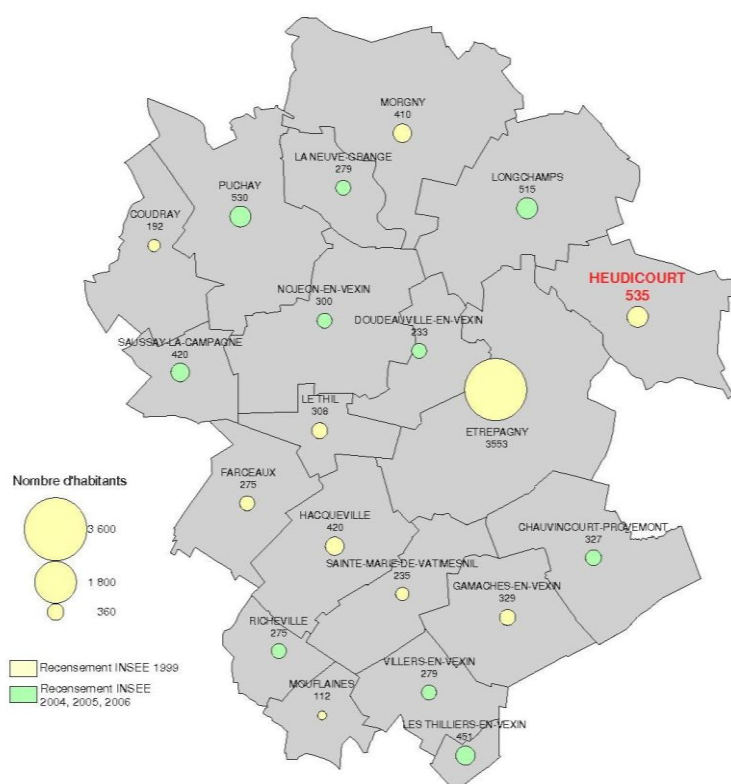
#### Contexte intercommunal

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition géographique de la population (1999, 2004, 2005 et 2006)

Communauté de Communes du canton d'Etrépagny

Heudicourt :  
629 habitants au recensement INSEE de 2009



La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Canton de Etrépagny a régulièrement augmenté depuis 1975 enregistrant un taux de variation annuel moyen de 1.05 %. La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes a augmenté de 20.5 % entre 1968 et 1999. Entre 1990 et 2009, la Communauté de Communes a connu un taux de variation annuel moyen important de 1.25 %. Depuis 1999, avec le dernier recensement effectué en 2009, cette augmentation tend à se confirmer.

### 1.1 Une croissance démographique positive

638 habitants en 2010

Hormis une période de déclin observée entre 1968 et 1975, la commune de Heudicourt a enregistré une croissance importante, depuis les années 1960, pour atteindre un nombre d'habitants élevé : 629 personnes en 2009. Entre 1962 et 1999, la commune a connu une croissance démographique de 25 %, en particulier sur la période 1982-1990, où la population est passée de 392 à 519 habitants soit une hausse de 32.4 %. Entre les deux derniers recensements, 97 personnes sont venues s'installer sur la commune.

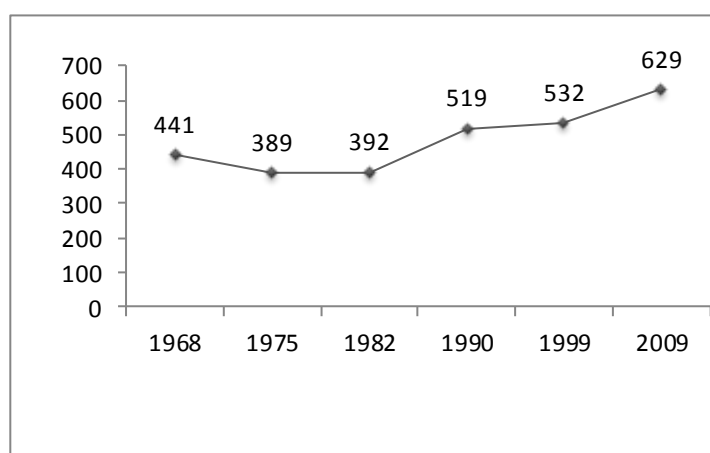
Ces fluctuations de la population émanent essentiellement de la variation combinée du solde migratoire déficitaire dans les années 1960 et d'un mouvement naturel négatif. L'exode rural peut expliquer cette désaffiliation, les jeunes, préférant s'expatrier vers les villes notamment vers Evreux, Rouen mais également vers la région parisienne. L'augmentation de population des années 1975 et 2009 est l'aboutissement de l'arrivée de nouvelle population notamment issu de la région parisienne et d'un mouvement naturel excédentaire.

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	441	389	392	519	532	629
Variation en nombre	- 52	+ 3	+ 127	+ 13	+ 97	
En % par an	-1.8%	+0.1%	+3.6%	+0.3%	+1.9%	
Mouvement naturel (% par an)	-0.2%	+0.3%	+0.5%	+0.3%	+0.3%	
Solde migratoire (% par an)	-1.6%	-0.2%	+3.1%	+0.0%	+1.6%	

### Evolution de la population – INSEE



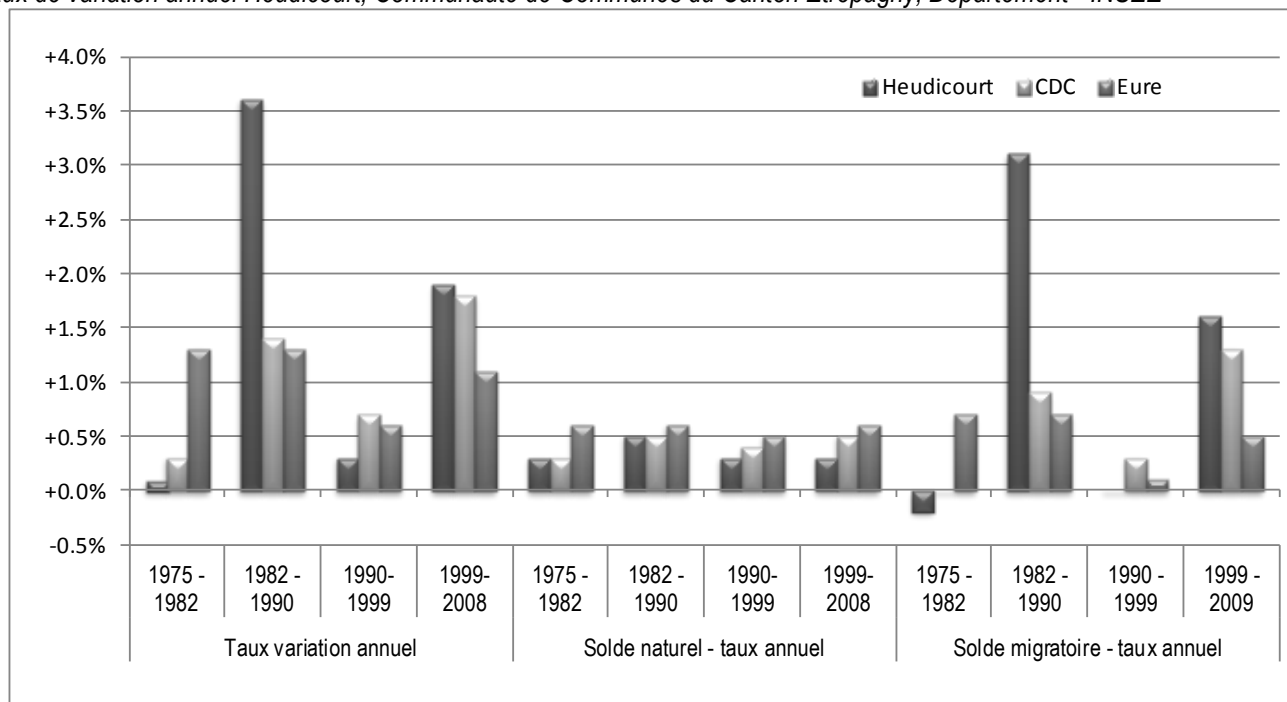
Le recensement de 2009 confirme cette croissance avec une population totale de 629 habitants soit une variation annuelle de 1.9%.

La commune possède un taux de natalité de 10.3 ‰ supérieur à celui de la mortalité pour la période 1990-1999. Ce taux, inférieur au taux départemental (13.48 ‰), a diminué depuis 1962. L'écart entre les deux taux s'amenuise caractérisant une population vieillissante.

Parallèlement, les départs importants que connaissait la commune à la fin des années 1960 s'est arrêtée dans les années 1980. A partir de ce moment, le solde migratoire positif s'est accompagné d'un solde naturel également positif permettant ainsi de regagner de nombreux habitants. La croissance des années 1980 et 1990 est essentiellement le fait de l'arrivée massive de nouvelle population (3.12 % en 1990), puisque le mouvement naturel est resté globalement stable (entre 0.2 et 0.5). Cette dynamique s'essouffle un peu durant la période 1990-1999, en effet, l'accroissement naturel et le solde migratoire demeure faible. Depuis 1999, l'accroissement naturel et le solde migratoire sont de nouveaux positifs.

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Taux de variation annuel Heudicourt, Communauté de Communes du Canton Etrépagny, Département - INSEE



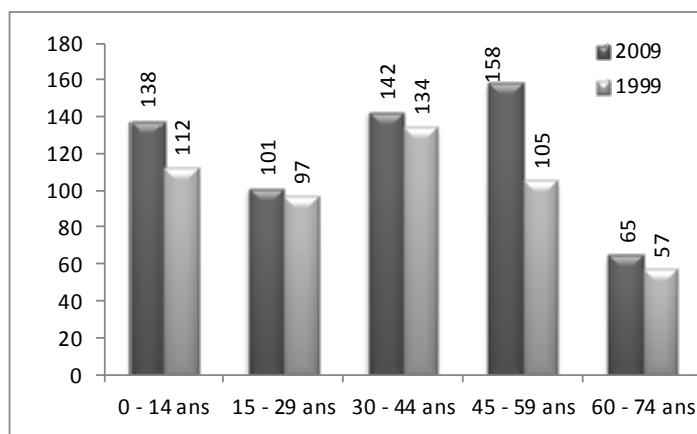
### 1.2 Une classe d'âge dominante : les 40 – 59 ans

En 2009, la population de Heudicourt se distingue par une part importante de la tranche d'âge des 40-59 ans (25.2 %) selon le recensement de l'INSEE.

Répartition de la population 2009  
INSEE

	2009	%	1999	%
0 - 14 ans	138	22.0%	112	21.1%
15 - 29 ans	101	16.1%	97	18.2%
30 - 44 ans	142	22.6%	134	25.2%
45 - 59 ans	158	25.2%	105	19.7%
60 - 74 ans	65	10.4%	57	10.7%
75 ans et plus	24	3.8%	27	5.1%
<b>TOTAL</b>	<b>628</b>	<b>100%</b>	<b>532</b>	<b>100%</b>

Répartition de la population 2009  
INSEE

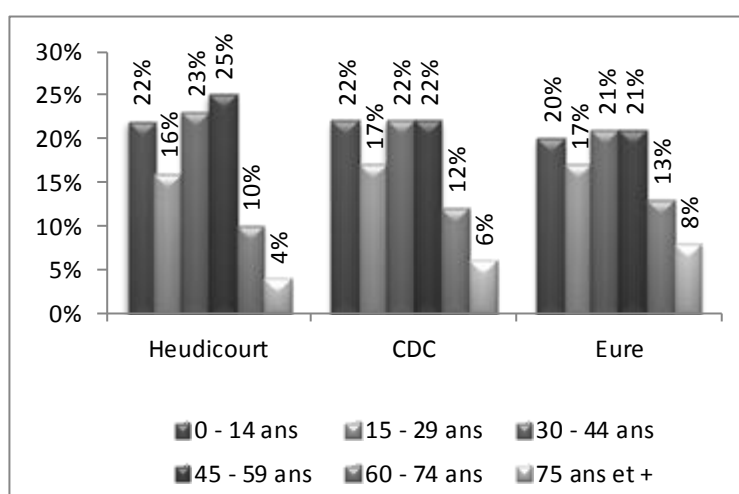


## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'évolution diffère d'une classe d'âge à une autre. Depuis 1999, la tranche d'âge des 40-59 ans ne cesse de progresser. Parallèlement, la part des 0-29 ans représentant 38.1 % est en légère baisse puisqu'elle atteignait 39.3 % en 1999. En ce qui concerne les plus de 60 ans, cette catégorie voit sa population également diminuer.

Cette répartition de la population sur Heudicourt diffère des moyennes départementale et cantonale avec une part plus importante des 40-59 ans émanant du vieillissement des ménages arrivés dans la commune dans les années 1980. La croissance observée ces dernières années se traduit par une proportion importante des classes les plus jeunes.

Age de la population 2009- INSEE

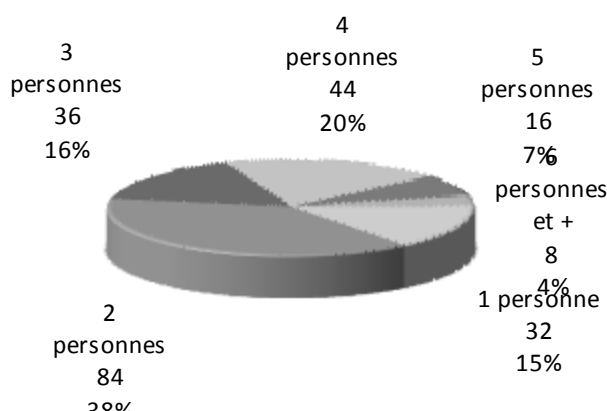


Une tendance au rajeunissement

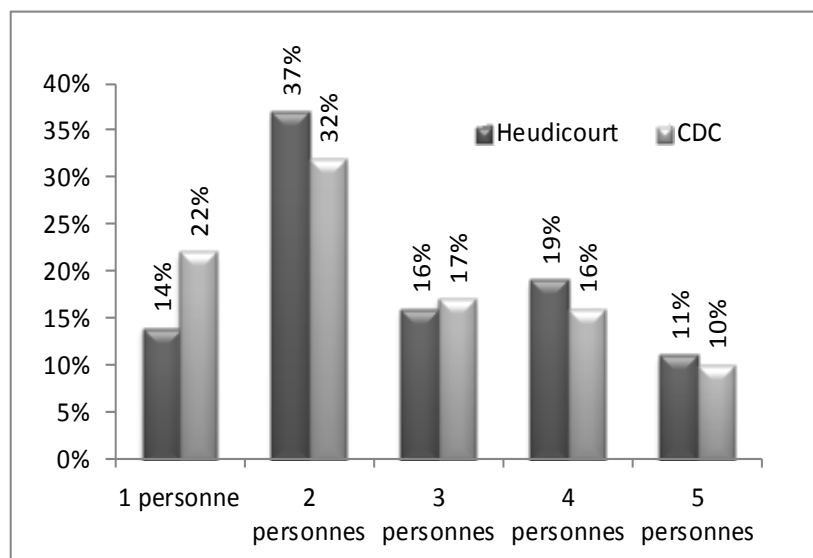
L'indice de jeunesse de 2.05 en 2009 montre le rajeunissement de la commune puisqu'il était de 1.7 en 1999. L'indice reste supérieur à 1 révélant alors un nombre beaucoup plus important de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans.

### 1.3 Les ménages

Composition des ménages en 2009 – Heudicourt INSEE



## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



La structure de la population et l'évolution de la manière de vivre se répercutent sur la taille des ménages. Ainsi, le recensement de 2009 démontre une part importante de ménages de petite taille et un nombre plus faible de familles nombreuses. Le noyau familial comme il était défini, il y a trente ans, n'a plus à présent les mêmes caractéristiques.

La commune se distingue par le nombre très important des ménages de 2 personnes (36 %) équivalent à la proportion rencontrée dans le département. On peut également noter que les ménages de 5 personnes et plus (11 %) de Heudicourt sont surreprésentés par rapport au niveau départemental (9 %), caractérisant l'arrivée de nouvelles familles dans la commune attirées en particulier par l'environnement rural ainsi que le prix du foncier plus attractif que dans la région parisienne. Il s'observe ainsi un nombre important de couples avec enfants pour lesquels l'existence d'une école et la proximité d'Etrépnay et de la région parisienne constituent un atout considérable pour s'installer dans la commune. A contrario, le nombre de ménages composé de 1 personne est peu élevé et nettement inférieur à la moyenne départementale émanant de la faible représentation des personnes âgées et la désaffectation du milieu rural par les jeunes célibataires qui vont plutôt s'installer en milieu urbain.

Néanmoins, la proportion encore importante des personnes seules s'explique en partie par le vieillissement de la population.

En effet, aujourd'hui, les personnes âgées restent seules plus longtemps dans leur logement grâce aux travaux d'adaptation de l'habitation et des réseaux d'aide au maintien à domicile.

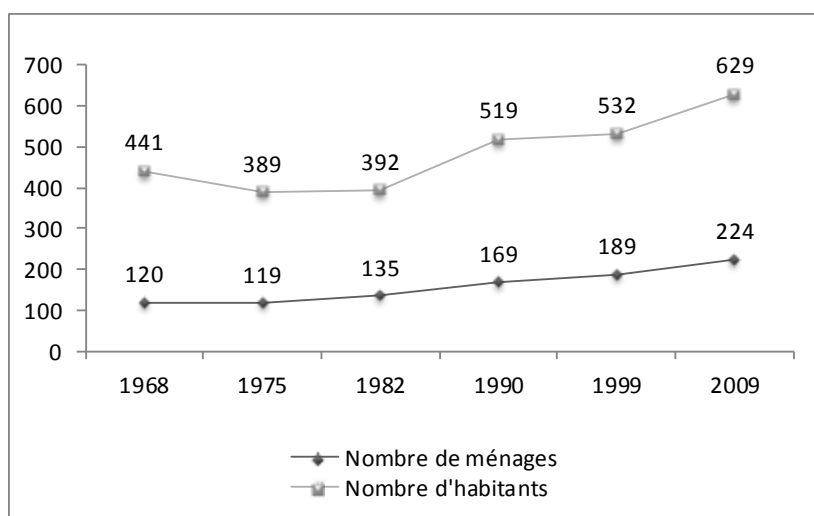
## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

*Des ménages plus nombreux*

Entre 1975 et 2009, le nombre de ménages a pratiquement doublé. Cette analyse est à mettre en corrélation avec le nombre moyen d'occupants par résidence sensiblement variant depuis 1975. En 2009, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.8, légèrement supérieur aux données départementales (2.58).

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre de ménages	120	119	135	169	189	<b>224</b>
Nombre d'habitants	441	389	392	519	532	<b>629</b>
Personnes/ménages	3.7	3.3	2.9	3.1	2.8	<b>2.8</b>

*Ménages et population Heudicourt - INSEE*



En pourcentage et à longue échéance, le nombre de ménages augmente sensiblement plus rapidement que le nombre d'habitants au niveau national. Ce phénomène s'explique par le rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis plus de trente ans. Au-delà de l'évolution positive globale de la population, cette évolution augmente mécaniquement le nombre de logements occupés sur la commune.

**En résumé, l'évolution de la commune de Heudicourt date du milieu des années 1970. Après avoir connu une période d'émigration, elle a attiré des familles impulsant de cette façon un nouvel essor démographique.**

L'évolution de la population qui s'observe aujourd'hui émane davantage de l'installation de nouveaux habitants que de mouvements naturels. Néanmoins l'arrivée de jeunes ménages contribue également à favoriser un solde naturel positif.

L'arrivée de nouvelle population qui pourrait s'observer dans les années à venir doit être prise en considération pour l'adaptation des équipements en matière de services et de déplacements. En cas de non renouvellement des populations, la commune enregistrerait un phénomène de vieillissement commun à l'ensemble des communes rurales de même taille. Il ne faut donc pas négliger la présence

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

importante des personnes âgées dont les besoins spécifiques s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale...

Il s'agit aujourd'hui pour la commune de Heudicourt d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant son identité rurale.

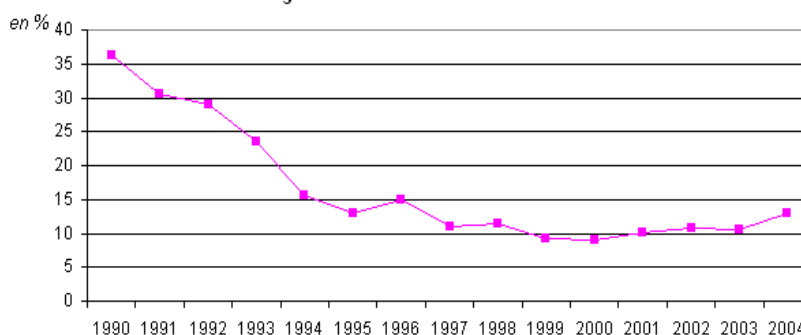
### 2 – Le Parc de logements

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par les évolutions suivantes :

- Un nombre de logements en augmentation de 8,9 % entre 1990 et 1999 avec une croissance de 12,6 % des résidences principales
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2,6
- Une diminution du nombre de résidences secondaires depuis 1990 (-11,4 %)
- Un fléchissement du nombre croissant des logements vacants (-5,2 % entre 1990 et 1999) qui représentent seulement 4,8 % du parc départemental en 1999
- Dans les cantons de l'Est du département, parmi lesquels celui d'Etrépnay, plus de 40 % des demandes de permis de construire émanent de franciliens.

Contexte départemental

Part des logements réalisés par des franciliens sur l'ensemble des logements construits dans l'Eure



Source : DRE Sitadel

Le parc de logements de la Communauté de Communes du Canton d'Etrépnay est marqué par les caractéristiques suivantes :

- Une majorité de résidences principales, et une faible part de résidences secondaires (11.3%)
- Un taux de vacance (4.4 %) équivalent au niveau départemental
- Des logements de grande taille : 70.2 % des logements possèdent au moins 4 pièces.

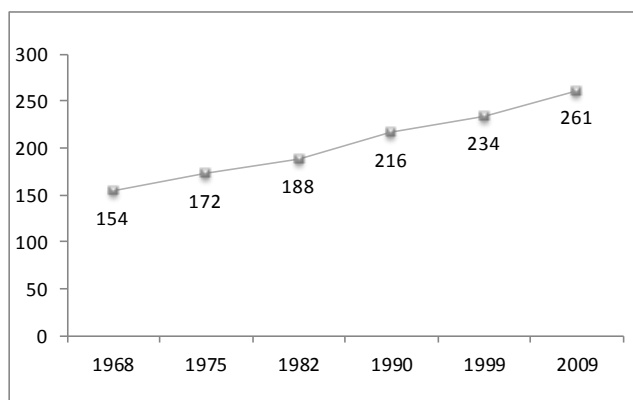
Contexte intercommunal

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 2.1 Evolution du parc existant

La commune compte actuellement 261 logements, chiffre encore en évolution au regard des futures constructions allant voir le jour. L'évolution des résidences principales de la commune est importante soit une hausse de 11 % entre les derniers recensements, telles les tendances départementales et intercommunales.

Evolution du nombre de logements à Heudicourt – INSEE0 2009



Evolution du nombre de logements  
Source INSEE 2009

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	154		
1975	172	18	+ 1.59
1975	172		
1982	188	16	+ 1.28
1982	188		
1990	216	28	+ 1.75
1990	216		
1999	234	18	+ 0.89
1999	234		
<b>2009</b>	<b>261</b>	27	+ 1.10

Le nombre de logements vacants est en légère diminution entre 1999 et 2009, révélateur d'une demande de logements en augmentation. Les possibilités de réhabilitation ou de transformation sur la commune restent peu nombreuses ainsi les familles souhaitant résider sur Heudicourt doivent recourir à la construction neuve.

Les données très faibles du taux de vacance et la hausse sensible des prix du foncier sont les premiers indicateurs d'une certaine tension du marché immobilier. En effet, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire. Bien que peu nombreux, certains bâtiments agricoles ou de très anciennes maisons rurales restent inoccupées. Selon leur accessibilité et leur proximité aux différents réseaux, certains pourront faire l'objet d'une rénovation profonde et d'une transformation en habitation.

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Typologie de logements à Heudicourt  
– INSEE 2009

	1990	1999	2009	Evolution
<b>Résidences principales</b>				
<b>Heudicourt</b>	<b>169</b>	<b>189</b>	<b>224</b>	<b>+ 18.52%</b>
CDC	3 112	3 485	4 162	+ 19.43%
Eure	182 648	205 454	235 495	+ 14.62%
<b>Résidences secondaires</b>				
<b>Heudicourt</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>30</b>	<b>- 16.67%</b>
CDC	625	492	359	- 27.03%
Eure	24 927	22 026	19 041	- 13.55%
<b>Logements vacants</b>				
<b>Heudicourt</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>- 22.22%</b>
CDC	152	185	275	+ 48.65%
Eure	12 020	11 682	15 535	+ 32.98%

CDC : CDC du canton d'Etrépagny

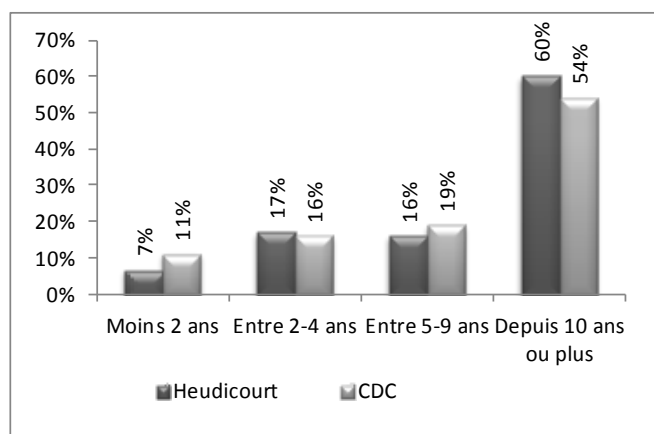
Depuis les années 1970, le nombre de logements a progressé avec une hausse de plus de 50 %. Cette augmentation résulte essentiellement de la forte augmentation de la construction en particulier sur la période 1982-1990 et 1999-2009 mais également d'un desserrement des ménages et de la diminution des familles nombreuses. La commune pendant cette période intercensitaire a vu son nombre de logements vacants diminué, révélateur de leur rénovation en logement principal. Le nombre de logement n'a cessé de croître et de façon homogène depuis plus de 40 ans.

L'évolution du nombre de résidences principales est le premier facteur d'augmentation du parc de logements.

Une des possibilités d'emménager sur la commune réside dans la transformation des résidences secondaires en logement principal ou la réhabilitation des logements vacants. Cette croissance est amenée à se poursuivre.

Cette évolution est liée en partie à la proximité de la Région Parisienne. De nombreux couples franciliens choisissent en effet de s'éloigner de Paris pour bénéficier d'un meilleur cadre de vie et du coût moins élevé du foncier.

Date d'emménagement des ménages  
– 2009 – (INSEE)



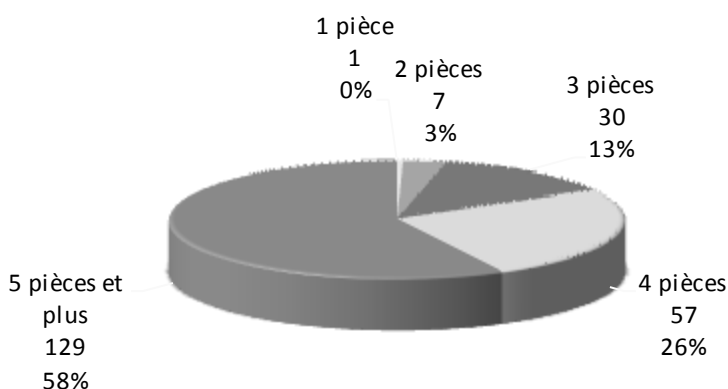
## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans démontre une faible rotation de la population. Cette répartition est caractéristique des milieux ruraux concernés par une population vieillissante et plus sédentaire (60 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 9 ans). Il s'y pose souvent un problème de renouvellement des familles. A noter cependant, le nombre non négligeable de ménages ayant emménagé entre 2 et 9 années (33 %). La commune de Heudicourt se distingue vis-à-vis des données intercommunales. Les ménages installés sur la commune depuis moins de deux ans sont sous-représentés. A contrario, les ménages présents sur la commune depuis 2 à 9 ans représentent une part non négligeable.

Ces constats sont à mettre en parallèle avec le maintien de l'école ou encore des services de proximité présents sur la commune. En effet, si la rotation de ménages ne s'effectue pas ou si le vieillissement de la population se met en marche, le maintien de ces services peut devenir problématique.

### ● Taille des logements

Nombre de résidences principales  
selon nombre de pièces  
– 2009 (INSEE)



Un parc où dominent des logements  
de grande taille

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, les ¾ des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus contre seulement 3 % de 2 pièces maximum. Le profil est symbolique du milieu rural dans lequel se situe la commune. Cela correspond également à la demande des ménages qui viennent s'installer en milieu rural pour bénéficier ainsi d'une surface habitable et de terrains plus importants.

### ● Ancienneté du parc

Un parc ancien important

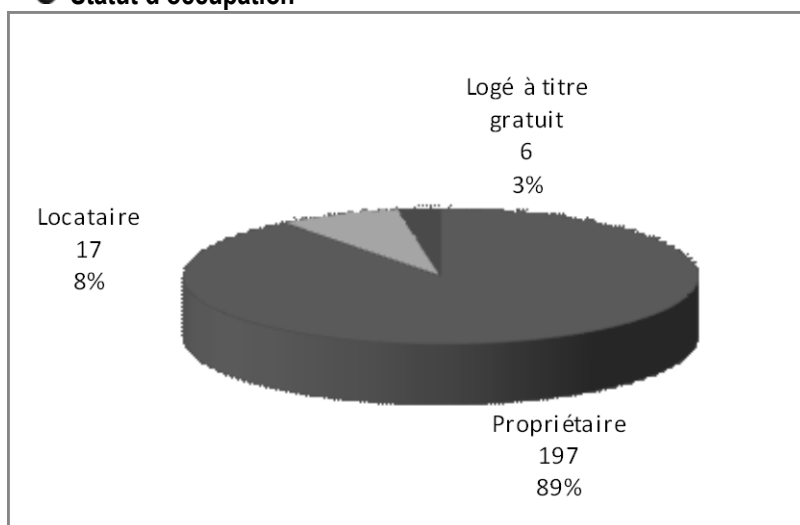
La commune se caractérise par une présence dominante de constructions anciennes datant d'avant 1949 avec 44 % du parc de logements.

L'ancienneté du parc révèle une deuxième période de constructions sur la commune. Le bâti réalisé entre 1975 et 1989 représente 31 % du parc.

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation – Heudicourt – 2009 - INSEE

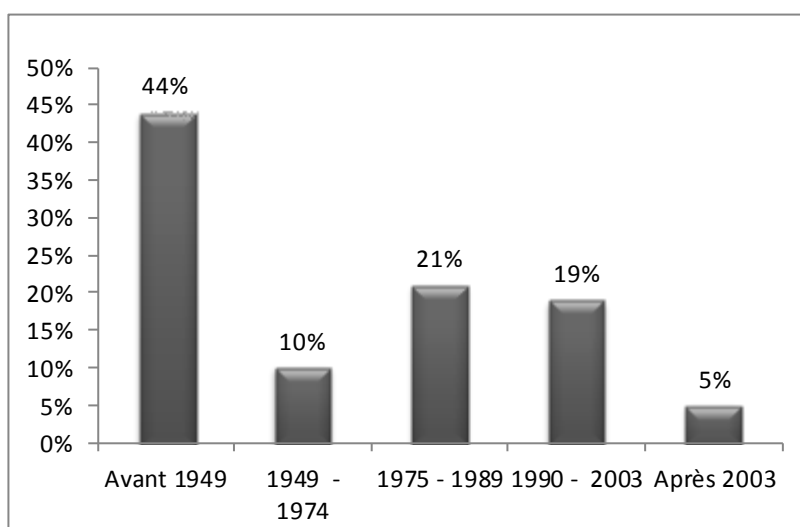


Le poids des propriétaires occupants

Les logements sur la commune de Heudicourt sont en 2009 à 97,4 % des maisons individuelles ou des fermes occupées essentiellement par leur propriétaire. Ainsi, la part des propriétaires occupants est de 89 % attestant de la vocation résidentielle de la commune. En revanche, les locataires représentent 8 % du parc, statut qui diminue par rapport à 1990 (- 16,7 %). Il est à noter que les locataires concernent uniquement le parc privé puisqu'aucun logement locatif social n'est présent sur la commune. Sur la commune, 3 % occupants sont logés à titre gratuit.

La répartition par statut sur Heudicourt n'est en soi pas atypique des communes en milieu rural mais dénote bien des caractéristiques propres aux petites communes de campagnes, c'est à dire, où la part des propriétaires vivants dans des maisons individuelles est quasi totale.

Ancienneté du parc en 2009 (INSEE)



## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

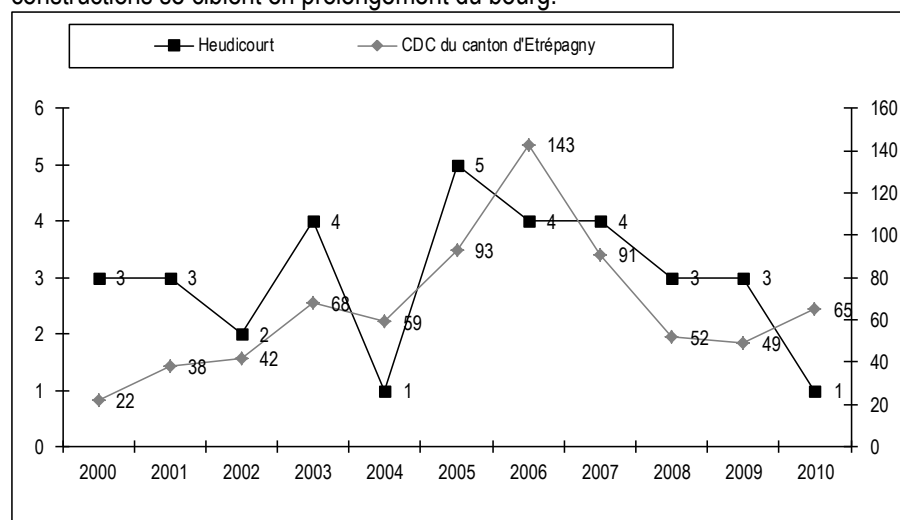
### 2.2 La construction neuve

Depuis une dizaine d'années, à Heudicourt, la construction neuve est stable et plutôt active à raison de 3 logements par an, soit 33 logements depuis 2000.

La pression foncière importante et la proximité de la région parisienne sont les principales raisons de cette situation. En effet, chaque année, la municipalité enregistre de nombreuses demandes de terrains à construire.

Bien que l'ensemble du territoire communal soit sollicité, les demandes de constructions se ciblent en prolongement du bourg.

Evolution de la construction neuve –  
Heudicourt / CDC – source SITADEL



	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Certificats d'urbanisme	4	6	1	6	5	2
Permis de construire, dont						
Logements		4	2	2		5
Autres	1				1	

Estimation Mairie

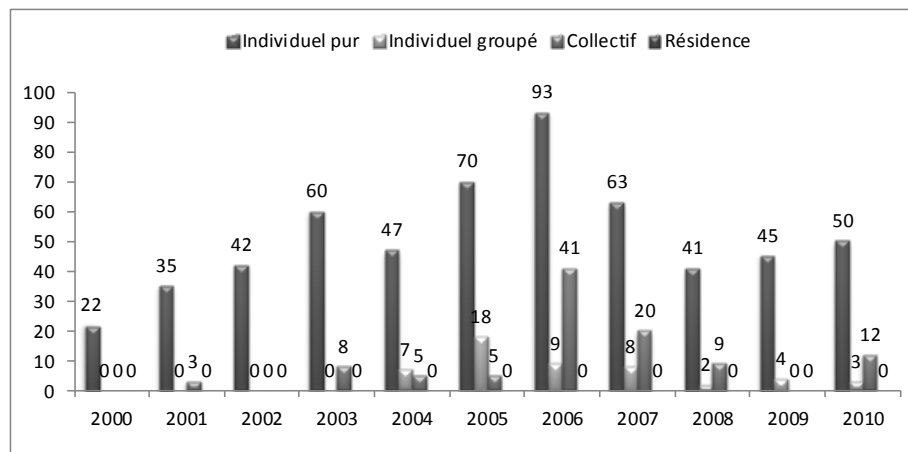
Après une longue période de dynamique de construction, à partir de 2007, la Communauté de Communes connaît une baisse. Cette dynamique peut révéler une certaine tension du marché immobilier qui diminue ainsi que la baisse des prix du foncier.

Les constructions se font essentiellement en individuel qu'il s'agisse de Heudicourt ou de la Communauté de Communes.

Les programmes collectifs sont peu existants, ce qui est assez caractéristique des petites communes rurales dans lesquelles les demandes s'orientent davantage sur des logements individuels.

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Répartition des logements commencés – Communauté de Communes du Canton d'Etrépagny



### 2.3 L'offre et la demande en logements

Depuis quelques années, la structure des ménages évolue. En effet, le modèle de la famille nucléaire est remis en cause avec une augmentation des familles monoparentales, des couples sans enfant ou dont les enfants ont quitté le domicile familial, ainsi qu'une part croissante de personnes âgées. Cette évolution est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages. La commune de Heudicourt compte 116 ménages en 2009 de une ou deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de trois pièces et plus. Le relatif vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc spécifique apparemment inadapté.

Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation. L'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

Il existe une demande en bâtiment à rénover et à construire, de logements de plain-pied pour des personnes âgées souhaitant demeurer dans la commune le plus longtemps possible mais aussi de nouvelles familles souhaitant s'installer dans un milieu rural tout en restant à proximité des services et des infrastructures.

Parallèlement, la commune enregistre des demandes d'achat pour construire (la tranquillité et la qualité du site). A l'heure actuelle, la demande de parcelles en accession à la propriété est importante sur la commune de Heudicourt. Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peut-être à corréliser à la demande conjoncturelle qui s'accroît en raison de l'augmentation du prix du foncier en milieu urbain et, en particulier, en périphérie de la région parisienne alimentant de nouvelles demandes plus

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

accessibles vers les communes rurales.

En raison d'un patrimoine bâti intéressant, quelques réhabilitations et transformations d'usage sont et pourraient être réalisées. Depuis quarante ans, le parc total de logements sur la commune de Heudicourt n'a cessé d'augmenter. La construction neuve concerne uniquement des pavillons individuels.

Parallèlement, de nombreuses demandes de logements locatifs ne sont pas satisfaites sur la commune. La Mairie estime à 10 à 25 demandes par an au 1<sup>er</sup> janvier 2012 non satisfaites. Celles-ci concernent en particulier des jeunes ménages voulant s'installer sur Heudicourt.

La commune de Heudicourt ne peut répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations. La tendance générale confirme néanmoins un manque de logements face à la demande actuelle.

Située à proximité d'Evreux, Rouen et la Région Parisienne, l'attrait résidentiel de la commune s'est affirmé. Souhaitant répondre aux demandes en logements, la commune désire mettre en place un document d'urbanisme afin de les gérer au mieux. L'absence d'un document d'urbanisme et le faible potentiel de terrains actuellement disponibles ne permettent pas à Heudicourt de répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permettra à la commune de définir des secteurs constructibles répondant à un souci de développement harmonieux et adapté à la commune.

Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale et environnementale de Heudicourt. Le bâti ancien, dans ce contexte, doit être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant. La commune doit privilégier une urbanisation du bourg.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

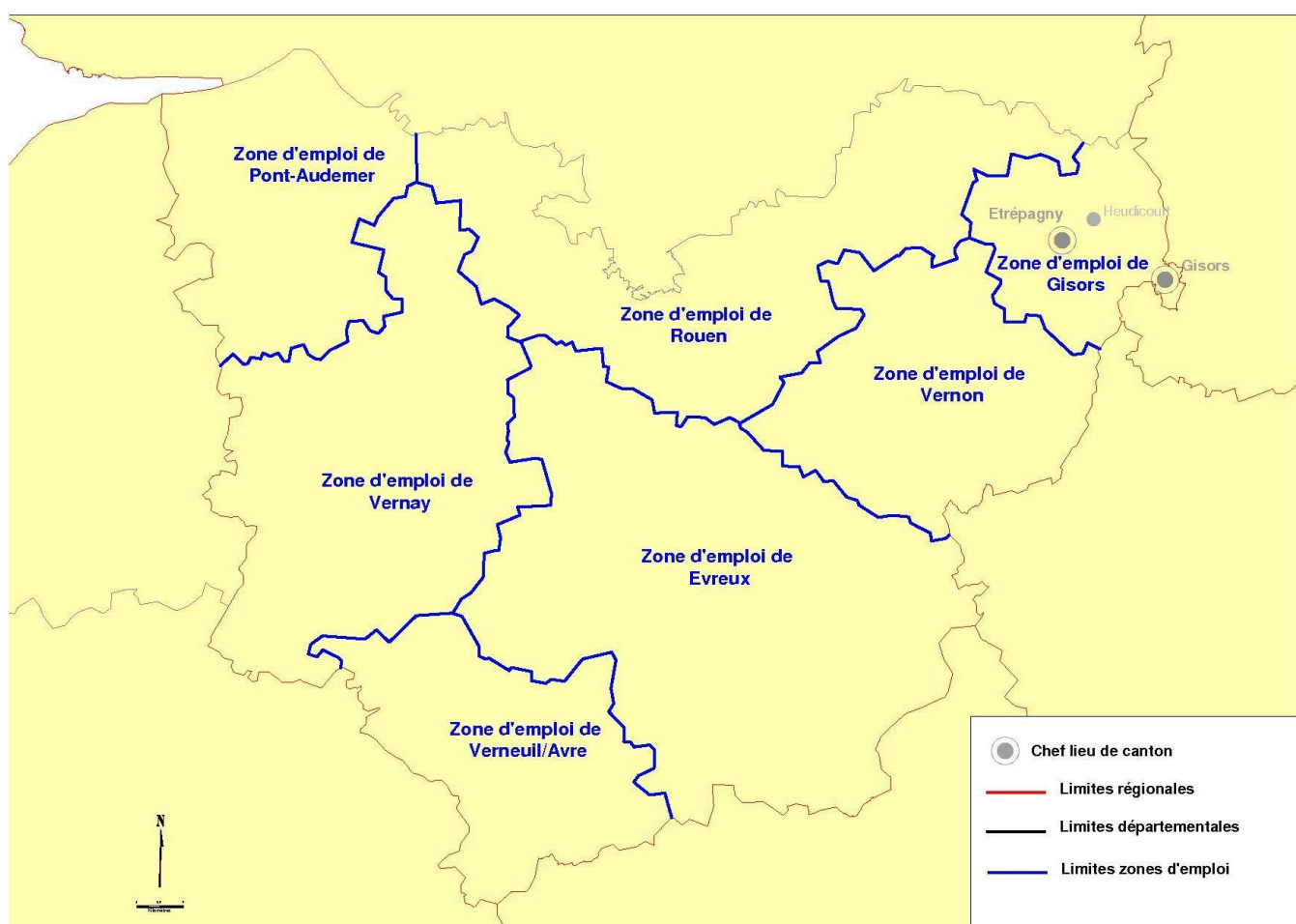
### 3 – Activités

Située en zone périurbaine et polarisée par les aires urbaines de Gisors et Paris, Heudicourt intègre le bassin d'emploi de Gisors.

Le département de l'Eure est très dynamique du point de vue économique. Il est en effet le 7<sup>ème</sup> département industriel français. Des secteurs très divers y sont représentés : l'agroalimentaire, l'industrie automobile, la chimie, la pharmacie, l'aéronautique ou la plasturgie.

L'Eure totalise, en 1999, 189 519 emplois dont près de 43 % sont concentrés dans la seule zone d'emploi d'Evreux.

#### Contexte départemental



La zone d'emploi de Gisors est la plus petite région. Elle compte 27 529 habitants (RGP 1999), soit un poids démographique dans la région de 1.5 %. Elle regroupe 8 340 emplois dont moins de 1 000 emplois non-salariés. Située à l'extrémité Nord-Est du département de l'Eure, la zone d'emploi de Gisors est, après Verneuil-sur-Avre, une des zones les moins peuplées de Haute-Normandie.

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

*Zone d'emploi de Gisors : un espace charnière entre la Haute Normandie et l'Île de France*

*Mais un territoire résidentiel tourné vers l'Île-de-France*

En effet, près de la moitié des actifs de Gisors travaillent en dehors de la zone (près d'un tiers en Île-de-France) ce qui en fait un espace à caractère résidentiel. L'emploi au sein de la zone s'accroît deux fois plus vite qu'en région depuis 1975 grâce au développement du secteur tertiaire : + 60 % d'emplois créés depuis 1975. L'appartenance de communes du département de l'Oise au bassin de vie de Gisors tend à expliquer cette évolution du tertiaire et en particulier du commerce de détail. L'agriculture, tout comme l'industrie, maintient une partie de ses emplois et reste une spécificité de la zone. Le taux de chômage y est moins élevé qu'en région mais le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de près de 20 % depuis 2001 touchant en particulier les jeunes et les femmes.

La zone d'emploi de Gisors :

- Bénéficie de sa position en bordure de l'Île-de-France.
- Est un réservoir de main-d'œuvre pour l'Île-de-France
- Le commerce jouit de la dynamique résidentielle de la zone
- Favorisent les conditions sociales

### 3.1 Emploi – population active – chômage

#### ● La population active

La commune de Heudicourt a vu sa population active augmenter entre 1982 et 1999. De même, la part de la population active ayant un emploi s'accroît depuis 1982 (soit une croissance de 20 % entre 1990 et 1999).

*Evolution de la population active (INSEE)*

	Heudicourt		CDC		Eure	
	2009	1999	2009	1999	2009	1999
<b>Ensemble des actifs</b>	<b>320</b>	<b>261</b>	<b>5 249</b>	<b>4 355</b>	<b>273 373</b>	<b>252 342</b>
Actifs occupés	284	300	4 665	3 852	242 358	218 727
% d'actifs occupés	88.8%	114.9%	88.9%	88.5%	88.7%	86.7%

CDC : CDC du canton d'Etrépagny

De 1999 à 2009, le taux d'activité global de la population est en constante augmentation que ce soit pour celui des hommes que pour celui des femmes. Cette tendance est caractéristique de l'évolution des comportements et modes de vie.

#### ● Les professions et catégories socioprofessionnelles

Les catégories des ouvriers et des employés demeurent les plus représentées sur la commune avec respectivement 33 % et 24 % de la population active. Pourtant, ces derniers sont en baisse depuis 1999. Le nombre d'agriculteurs s'élève à 4 individus et a diminué depuis 1999. Cette activité reste, malgré tout, prégnante sur le territoire en particulier en matière d'occupation du sol. Parallèlement, toutes les autres professions et catégories socioprofessionnelles sont en progression depuis 1999. Les cadres et les

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

professions intellectuelles sont peu représentés sur le territoire. La commune de Heudicourt suit les tendances intercommunales.

Répartition de la population selon les Professions et Catégories Socioprofessionnelles (INSEE)

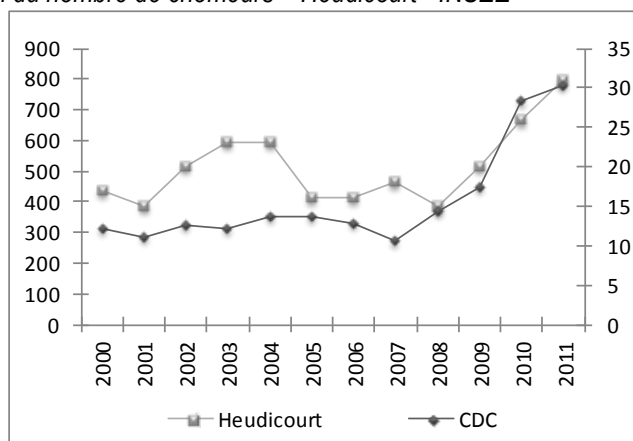
	Heudicourt			CDC		
	2009	1999		2009	1999	
Agriculteurs exploitants	4	1%	16	90	2%	104
Artisans, Comm., Chefs entr.	24	8%	24	271	5%	324
Cadres, Prof. intel. sup.	37	12%	16	360	7%	248
Prof. intermédiaires	69	22%	60	1062	20%	748
Employés	77	24%	80	1489	29%	1212
Ouvriers	106	33%	104	1949	37%	1732
<b>TOTAL</b>	<b>317</b>	<b>100%</b>	<b>300</b>	<b>5221</b>	<b>100%</b>	<b>4368</b>

CDC: CDC du canton d'Etrépagny

### ● Chômage

Au recensement de 2009, 30 chômeurs étaient recensés sur la commune de Heudicourt. Ce chiffre représente 1.6 % de la population active. Après une stagnation entre 1982 et 1990, le nombre de chômeur est passé de 16 à 30 en 2009.

Evolution du nombre de chômeurs – Heudicourt - INSEE



Taux de chômage 2009 - INSEE

Nombre	Heudicourt		CDC		Eure	
	2009	1999	2009	1999	2009	1999
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>578</b>	<b>523</b>	<b>31 009</b>	<b>32 370</b>
Hommes	14	13	249	229	14 323	14 660
Femmes	15	10	329	294	16 693	17 710

Taux de chômage	Heudicourt		CDC		Eure	
	2009	1999	2009	1999	2009	1999
<b>Taux de chômage</b>	<b>10.6%</b>	<b>7.7%</b>	<b>12.4%</b>	<b>13.6%</b>	<b>12.8%</b>	<b>14.8%</b>

CDC : CDC du canton d'Etrépagny

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

*Une commune peu touchée par le chômage*

Avec un taux de chômage de 10.6 % en 2009, la situation de Heudicourt se révèle moins fragile que celle de l'ensemble de la Communauté de d'Agglomération et du département de l'Eure. L'activité de la population de la commune est liée à la conjoncture économique de la zone d'emploi de Gisors et la proximité de l'Île de France qui demeurent des zones dynamiques.

### ● Les revenus

	Heudicourt	CDC	Eure	Haute-Normandie
Revenu imposable moyen	23 910 €	21 786 €	22 465 €	22 009 €
Taux d'imposés	57%	55%	55%	54%
Nbre de foyers fiscaux	336	5 844	321 431	1 021 092
Nbre de foyers fiscaux imposés	193	3 201	177 424	548 676

CDC: CDC du canton d'Etrépagny

Le niveau moyen des revenus de la population est supérieur aux taux enregistrés pour la Communauté de Communes du Canton d'Etrépagny, le Département et la Région.

Le niveau des ressources est à mettre en parallèle avec le taux d'activité important et la répartition des classes d'âge caractérisée par une surreprésentation des personnes en activité.

### ● Les navettes domicile-travail

Bien que cette situation diminue, 17 % des actifs travaillent encore sur la commune en 2009. Au delà de la présence de quelques activités artisanales et commerciales, la commune enregistre la présence d'agriculteurs restant sur le territoire communal. Parallèlement, 37.5 % des actifs travaillent dans d'autres communes de l'Eure contre 42.5 % hors du département. Les actifs travaillent essentiellement dans le bassin d'emploi de Gisors ainsi qu'en Seine Maritime, dans l'Oise et en région parisienne. Il est à noter que les déplacements intra et interdépartementaux sont aujourd'hui facilités par la présence d'axes de communication importants. La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dont les habitants privilégient le cadre de vie et préfèrent allonger les temps de parcours domicile-travail.

*Lieu de résidence – lieu de travail –  
Source INSEE*

	Nombre	%
Ensemble	<b>297</b>	<b>99.5%</b>
Travaillant et résident :		
Commune de résidence	51	17.0%
Autre commune du département	112	37.5%
Autre département de la région	8	2.5%
Autre région en France métropolitaine	126	42.5%
Autre (Dom, Com, étranger)	-	0.0%

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le caractère périurbain de la commune se retrouve également dans les habitudes de déplacements des actifs, ceux-ci utilisant largement la voiture à 74.6 %. Il sera nécessaire, dans ce sens, de porter une attention particulière aux accès et possibilité de desserte des nouvelles zones constructibles.

Transport des actifs –  
– Source INSEE 2009

	%
<b>Ensemble</b>	<b>100%</b>
Pas de transport	11.3%
Marche à pied	0.0%
2 roues	2.8%
Voiture particulière	74.6%
Transport en commun	11.3%

### 3.2 Répartition par secteur d'activité

#### ● L'activité agricole

La commune de Heudicourt est située dans la plaine céréalière et où le remembrement s'est effectué. L'agriculture intensive est omniprésente. Les champs ouverts (Openfields) se retrouvent à perte de vue.

SAU : 92 % du territoire communal

La superficie agricole utilisée représente 92.17 % du territoire communal soit 989 ha sur 1 073 ha que compte la commune. Le recensement agricole de 2010 fait apparaître la présence de 14 sièges d'exploitations (dont 12 professionnelles) contre 16 en 1988 et 1979. En 2012, le nombre d'exploitation professionnelle est estimé à 9 par la municipalité.

Cette situation s'explique :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles,
- La situation sur la plaine céréalière,
- Le développement de l'agriculture intensive.

Les exploitations agricoles de  
Heudicourt – RGA 2000

	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	nc	-	13	81%	12	75%
Autres exploitations	nc	-	3	19%	4	25%
TOTAL	14	100%	16	100%	16	100%
Exploitation de 50 ha et +	9		10		11	



La commune de Heudicourt demeure une commune rurale sur laquelle l'agriculture reste prégnante. La superficie agricole utilisée des exploitations est de 1 500 ha (RGA 2010) dont 5 % concernent des superficies toujours en herbe. Les terres labourables représentent une part importante des exploitations (94 %) et sont essentiellement utilisées pour les céréales et les cultures fourragères.

La vocation des grandes cultures intensives s'affirme. En effet, l'élevage demeure une activité de plus en plus rare sur la commune. Au total, les exploitations détiennent un cheptel de bovins de 422 têtes, dont 73 vaches, effectif en constante régression par rapport aux années antérieures, 11

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

équidés. L'élevage de volailles et de brebis ont disparus sur cette période.

L'ensemble des sièges est pérenne avec une majorité des chefs d'exploitations ayant une quarantaine année.

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, les articles L.111-1-2 et R.111-14-1 permettent d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

### Activité agricole



Source : Chambre d'agriculture de l'Eure

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Sur Heudicourt, la plupart des exploitations se situent à proximité du bourg, entraînant des conflits avec l'habitat. Leur localisation doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. De même, une attention particulière doit être portée aux zones d'épandage.



### ● Artisanat et commerces

La commune de Heudicourt est essentiellement une commune résidentielle. Elle compte néanmoins une petite activité économique.

Au niveau commercial, une épicerie, une boulangerie et un café-tabac sont recensés sur la commune. Ces commerces permettent aux habitants d'accéder à quelques services de proximité.

Cependant, la taille de la commune et la structure de sa population (population jeune et mobile) rend difficile la pérennité des commerces dans un bourg rural face à l'offre des supermarchés à proximité des zones d'emploi.

Une petite activité artisanale est observée sur la commune. Peuvent ainsi être recensés :

- 1 artisan maçon, 1 artisan couvreur, 1 artisan paysagiste, 3 menuisiers, 1 réparateur électronique, 2 terrassiers, 2 peintres, 1 plombiers,....

Il existe également un commerce de vente et de réparation de tracteurs sur la commune. Comptant une quinzaine d'employés, celui-ci entretient une activité économique.

Ces activités sont conjointement liées à la surreprésentation des professions ouvrières et employées présentes sur la commune.

### ● L'accueil des entreprises

Il n'existe pas de zone d'accueil de locaux artisanaux sur la commune. Au Nord-Est de la Commune d'Etrépagny, se trouve une zone artisanale, la Porte Rouge, à vocation industrielle, logistique et industrielle. Elle compte 20 ha et aucun espace n'est disponible.

## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 3.3 Equipements et services

#### ● **Scolarité**

Heudicourt dispose d'une école communale équipée d'une cantine. Avec la commune de Saint Denis Le Ferment, la commune a formé un regroupement pédagogique.

*Evolution des effectifs scolaires concernant Heudicourt*

	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010	2008-2009
Effectifs primaire	48	45	46	50	45
Effectifs maternelle	20	21	23	27	18
Nbre classes maternelles	1	1	1	1	1
Nbre classes primaires	2	2	2	2	2

Les effectifs de l'école démontrent une évolution constante. Il faut noter la réouverture d'une classe de primaire en 2006 suite à l'augmentation des effectifs des primaires. Il est donc nécessaire de pérenniser les effectifs actuels pour maintenir les trois classes de la commune. Cette évolution devrait s'opérer naturellement suite à l'ouverture de parcelles urbanisables et à une offre locative qui se traduit le plus souvent par l'arrivée de jeunes ménages demandeurs de structures d'éducation notamment pour la petite enfance.

Parallèlement, les collégiens se rendent à Etrépagny, tandis que les lycées fréquentés se situent à Gisors ou aux Andelys.

#### ● **Services**

La commune bénéficie de peu de services obligeant les habitants à effectuer des trajets pour aller chez le médecin ou le kinésithérapeute par exemple, se trouvant principalement à Etrépagny. Il convient de noter que le service de portage de repas à domicile est proposé sur la commune.

#### ● **Equipements culturels et de loisirs**

La commune dispose d'une salle des fêtes et d'un terrain de football. Des associations culturelles ou de loisirs existent sur la commune: Comité des Fêtes, association de scrabble, association « Carrefour de l'Amitié Longchamps-Heudicourt ».

La commune projette la mise en place d'une bibliothèque.

#### ● **Transports collectifs**

La commune n'est pas desservie par des lignes d'autocars. Il serait nécessaire de mettre en place une ligne pour le ramassage scolaire des CES et des lycéens.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



### ● Equipements touristiques

La commune possède quelques curiosités :

**L'Eglise de Heudicourt**, classé monument historique, du XIV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècle

**Le Château de Heudicourt** : Magnifique château de briques roses du XVII<sup>ème</sup> siècle entouré de douves sèches et bordé d'un parc à la Française. Salles des gardes, bibliothèque, enfilade de salons et chambres permettent au visiteur de s'imprégner de l'atmosphère raffinée et vivante de cette demeure toujours habitée.

La commune de Heudicourt fait parti du Pays du Vexin Normand. Celui-ci est donc un lieu privilégié pour les activités en extérieur de toute sorte. A ce sujet, pour faciliter et sécuriser les balades à pieds, en VTT ou à dos de cheval, le Pays met en oeuvre une signalétique randonnée, support indispensable des balades.

Le Buisson de Bleu est une appellation qui a longtemps désigné une immense forêt entre la vallée de l'Epte et celle de la Lévrrière. Au cœur de ce massif, sur des terres essartées, sept paroisses se créent : Amécourt, Hébécourt, Mainneville (capitale de ce Buisson de Bleu), Heudicourt, Sancourt, Thierceville et Saint Denis le Ferment qui obtiennent des droits spéciaux accordés par les rois de France. En logeant la vallée, on peut découvrir des petits bourgs toujours très fleuris.

Pour répondre à l'accueil touristique, la commune de Heudicourt possède un gîte, classé 4 épis avec une capacité de douzaine personnes.

### ● Gestion des déchets

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (Titre IV du Livre V), chaque département doit être couvert par un Plan Départemental ou Interdépartemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés.

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département de l'Eure, dont la dernière révision a été approuvée le 28 juin 2000 a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

La commune de Heudicourt s'inscrit dans le respect de ces orientations. La Communauté de Communes du Canton d'Etrépagny gère la collecte des déchets, le traitement étant confié au SYGOM (Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères du Nord et de l'Est du département de l'Eure). Il a pour mission le transport, le tri, le traitement et la valorisation des déchets ménagers. Le ramassage fait l'objet d'un tri sélectif, et un passage est assuré 1 fois par semaine quel que soit le type de déchet et tous les quinze jours pour la collecte sélective (le Mercredi). Une déchetterie est présente sur le territoire de la Communauté de Communes : celle d'Etrépagny.

## **Les choix d'aménagements**

### **Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement**

### **La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales**

## 6 – Les choix d'aménagements retenus

---

### 1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les grandes caractéristiques de la commune de Heudicourt.

C'est à partir de ce constat qu'ont été dégagés les enjeux qui permettront à la commune de définir les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

#### ● Atouts

- La proximité de la région parisienne
- Une évolution constante de la population
- L'absence de risque naturel proche des zones urbanisées
- Un bourg bien structuré
- Absence d'habitat dispersé
- Un patrimoine architectural de qualité : église, château de Heudicourt, bâtis traditionnels, corps de ferme, ...
- La présence de commerces de proximité et des services adaptés (épicerie, boulangerie, agence postale, école...)
- Une activité agricole dynamique
- Un cadre de vie agréable et préservé

#### ● Faiblesses

- Une forte contrainte des sols à recevoir un assainissement individuel
- Un relatif vieillissement de la population
- Une urbanisation récente mal intégrée au bourg ancien

## 6 – Les choix d'aménagements retenus

### 2. Prévisions de développement - logements

Afin d'évaluer le besoin en production de logement, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été réalisées.

Trois hypothèses de développement

**La première hypothèse dite basse** se base sur le taux de croissance constaté entre 1990 et 2009 légèrement minoré afin de modérer le développement actuel de la commune.

**Une deuxième hypothèse, médiane** a été réalisée sur la base du rythme des constructions réalisées ces dix dernières années, soit une moyenne de 3 logements neufs par an.

**Une troisième hypothèse dite haute**, se base sur l'évolution récente observée de la démographie sur la commune entre 1999 et 2009, soit une croissance de 1.9 %. Cette hypothèse tient compte de l'attractivité de la commune, due notamment à sa proximité de la région parisienne.

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il est de 2,4 personnes lors du recensement de 2009.

Les calculs ont été réalisés à partir du recensement de 2009 et sur le nombre de constructions neuves effectuées ces dernières années pour une prévision en 2022 afin que celle-ci demeure réaliste et soit en cohérence avec le Scot.

De plus, au regard du nombre restreint de logements vacants, peu de possibilités de réhabilitation sont offertes sur le territoire communal.

#### ● Hypothèse basse

En tenant compte d'un taux de croissance légèrement inférieur à celui constaté entre 1990 et 2009, soit 0,6 % par an, la population devrait atteindre 675 habitants en 2022, soit un gain de 45 habitants.

augmentation de la population : 45  
Logements neufs : 20  
Soit 2 logements par an  
Total en 2022 : environ 675 habitants

#### ● Hypothèse médiane

Si le rythme de construction constaté entre 2000 et 2009 se poursuit, le nombre de logements neufs supplémentaires sur la période 2012- 2022 serait de 30, ce qui correspond à 3 logements par an. La population de Heudicourt atteindrait 715 habitants à l'horizon 2022.

augmentation de la population : 85  
Logements neufs : 30  
soit 3 logements par an  
Total en 2022 : environ 715 habitants

#### ● Hypothèse haute

Si l'on se base sur un maintien de la croissance annuelle observée entre 1999 et 2009 de 1,9 %, la population en 2022 serait donc de 775 habitants, soit 145 habitants supplémentaires sur la période 2012-2022 ce qui correspond à environ 50 nouveaux logements.

augmentation de la population : 145  
Logements neufs : 50  
soit 5 logements par an  
Total en 2022 : environ 775 habitants

## 6 – Les choix d'aménagements retenus

---

### 3. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement privilégiant l'accueil d'une nouvelle population, le développement des activités économiques et l'amélioration du cadre de vie, tout en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour de deux axes de réflexion :

- Accompagner et maîtriser le développement de la commune
- Protéger le patrimoine naturel et bâti de la commune

#### ● **Maintenir la dynamique démographique, tout en respectant l'identité rurale de la commune**

La situation du Heudicourt, à proximité de la région parisienne, lui confère une attractivité particulière et engendre une demande spécifique de citoyens désireux de s'installer « à la campagne », tout en restant à proximité de leur lieu de travail. Afin de répondre de façon mesurée à cette demande et de permettre ainsi un renouvellement de la population, la commune doit mener une réflexion pour la définition de nouvelles zones potentiellement constructibles. Un juste équilibre entre zones bâties et préservation des paysages devra accompagner cette démarche. En effet, après une période de croissance démographique importante due à la construction de nouvelles habitations, la commune de Heudicourt souhaite désormais asseoir son développement et orienter son action vers l'amélioration de la qualité de vie des habitants. La volonté de la municipalité est de maîtriser plus étroitement l'urbanisation de son territoire, en tenant compte de sa capacité à accueillir de nouvelles populations (capacité des réseaux, équipements scolaires, ...)

#### ● **Adapter et diversifier l'offre de logements :**

A l'image de la majorité des communes rurales, le parc de logements de Heudicourt est principalement constitué de logements en accession à la propriété.

Or, la dynamique démographique d'une commune est en partie liée au rythme de rotation des foyers sur un même logement (notamment les plus grands). Cette rotation est souvent plus élevée chez les personnes locataires de leur habitation.

La proximité de la région parisienne engendre par ailleurs une certaine demande en logements locatifs non satisfaite. Ainsi, un programme limité de logements locatifs privés pourrait, en complément du volet accession à la propriété, favoriser l'arrivée sur la commune de familles avec enfants et contribuer à moyen terme au maintien du niveau de la population de Heudicourt.

## 6 – Les choix d'aménagements retenus

---

### ● Pérenniser et développer les équipements et services de la commune :

La commune de Heudicourt dispose d'atouts favorables à l'accueil de nouveaux habitants : une école et cantine sur place dans le cadre d'un regroupement pédagogique, une épicerie, une boulangerie, un café tabac, une agence postale et une petite activité artisanale. Les futures zones à urbaniser devront permettre le maintien voir le développement de ces activités et services.

Afin de maintenir une offre de services appréciée des habitants et recherchée par les nouveaux arrivants, la commune souhaite assurer le renouvellement et le développement de population nécessaire à son maintien.

Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation voire le développement des équipements existants. Dans ce cadre, la municipalité mène une réflexion sur plusieurs projets qui lui permettront d'étoffer l'offre et de conforter son attractivité.

### ● Mieux circuler et se déplacer autrement

Au sein du bourg de Heudicourt, de nombreux aménagements ont été réalisés afin de sécuriser les déplacements. La commune souhaite poursuivre cette volonté en imaginant un aménagement permettant une réorganisation des déplacements (chemins pédestres). La création de nouvelles zones à urbaniser doit être l'occasion de réfléchir sur la valorisation des voies. Les cheminements utilisant les déplacements doux (vélo, piétons) sont également à valoriser.

L'utilisation des grands axes et leur accès doivent être sécurisés et optimisés afin d'assurer la facilité des déplacements pour les habitants dans la commune. Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau viaire doivent être poursuivis ainsi que la réflexion autour des passages étroits.

### ● Protéger le patrimoine bâti de la commune

Riche de son patrimoine architectural, la commune compte deux bâtiments classés (le château et l'église), ainsi que de nombreux bâtis traditionnels. Qu'il s'agisse d'anciennes fermes, de demeures ou plus simplement de maisons d'habitation, il convient d'une part de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine, et d'autre part de veiller à l'harmonisation des nouvelles constructions avec les caractéristiques architecturales de ce patrimoine.

Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une attention particulière tant dans leur intégration paysagère que dans le choix des matériaux utilisés. En cohérence avec le SCOT du Vexin Normand, des prescriptions particulières devront être prises afin de respecter et de conforter l'identité du Vexin Normand, sans pour autant gêner la conception architecturale contemporaine ( matériaux de construction et de couverture, palette des couleurs, traitement des abords,...).

## 6 – Les choix d'aménagements retenus

---

### ● Préserver l'identité rurale de la commune

Face à la pression foncière importante, la commune souhaite maîtriser son développement afin de conserver son identité rurale. Les nouvelles constructions se localiseront en continuité du bourg afin de préserver le paysage de plaine. Principalement pour les zones d'urbanisation future, il est nécessaire de s'assurer de la mise en œuvre d'un réseau de haies en bordure et plantations au sein des parcelles afin de limiter les perceptions très lisibles du bourg sur les nouvelles constructions. L'intégration paysagère des nouvelles constructions est un enjeu particulièrement sensible sur la commune de part sa topographie plane. De même les haies et espaces boisés présentant un intérêt paysager pourront être préservés.

### ● Préserver les espaces agricoles :

Inscrit dans un paysage de plaine dédié à la culture céréalière et fourragère, l'agriculture demeure la première ressource économique de la commune. Les espaces agricoles représentent ainsi 92% de la superficie totale de la commune soit 989 ha. 9 sièges d'exploitation professionnelles perdurent sur la commune. Si face à l'évolution des pratiques agricoles et notamment l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, l'activité a connu un déclin, elle reste dynamique compte tenu de la surface exploitée de la commune. Il s'agit aujourd'hui de préserver les sièges en activité et permettre leur développement tout en gardant une cohérence avec l'extension des surfaces à urbaniser.

### ● Préserver les sols et la ressource en eau :

Dans le respect du SDAGE, les projets d'urbanisation et d'équipement de la commune devront être conçus de façon à respecter et à favoriser les objectifs d'amélioration de la qualité des eaux.

La préservation des ressources en eau implique un contrôle des pollutions notamment anthropiques. Actuellement, toutes les habitations de la commune disposent d'un assainissement individuel. Dans le cadre du SPANC, l'ensemble des dispositifs devra être mis aux normes, après contrôle. La détermination des nouvelles zones constructibles privilégiera donc les secteurs où l'aptitude des sols est la plus favorable.



## 6 – Les choix d'aménagements retenus

L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et la prise en compte des caractéristiques du bâti du Vexin Normand existant est de ce fait imposée par le respect :

- D'une hauteur limitée à 11 mètres au faîtage qui permet d'unifier les constructions
- D'un alignement des constructions sur voie publique à respecter si cela est la règle dans le secteur,
- De coloris et de détails d'architecture traditionnelle.
- Pour préserver l'aspect de ce centre ancien, tout en favorisant son évolution par des restaurations et réhabilitations, les matériaux seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé.

### ▪ Les zones UC

La zone urbaine représentant des secteurs plus récents de la commune accueillant principalement de l'habitat a été classée en zone UC.

Cette zone, d'une surface de 28.8 ha peut être densifiée pour accueillir aussi bien de l'habitat, des services ou des commerces et petites entreprises.

Un sous-secteur UC j, d'une surface de 5.2 ha autorise les nouvelles constructions à condition d'être implantées à 15 mètres maximum de l'emprise des voies.

### Transcription réglementaire

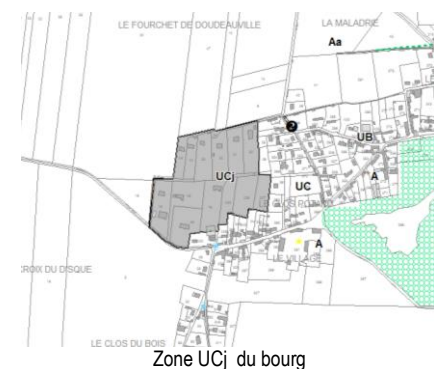
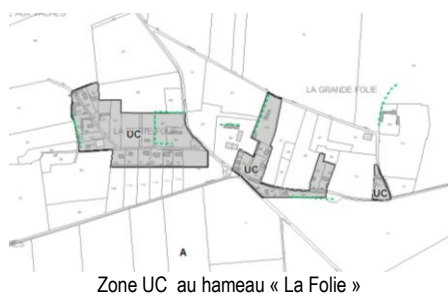
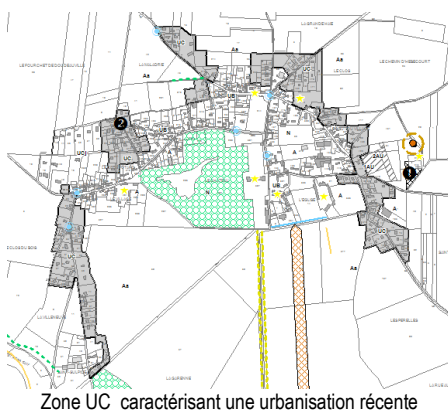
L'objectif pour cette zone est de :

- Assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité du centre bourg, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol les plus nuisantes à l'habitat.

L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et la prise en compte des caractéristiques du bâti du Vexin Normand existant est de ce fait imposée par le respect :

- D'une hauteur limitée à 11 mètres au faîtage qui permet d'unifier les constructions
- D'un alignement des constructions sur voie publique à respecter si cela est la règle dans le secteur,
- Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé.

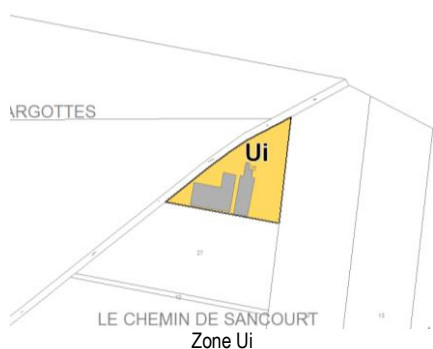


## 6 – Les choix d'aménagements retenus

Un emplacement réservé a par ailleurs été défini afin de permettre un agrandissement de voirie.

### ▪ La zone Ui

Au Sud-est du bourg, un secteur de 1 ha a été classé en zone d'activité. Il accueille des établissements agricoles et des entrepôts et se différencie de la zone agricole dans lequel il s'inscrit.



### Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

- Préserver l'activité agricole.
- Assurer un équilibre et une spatialisation cohérente entre les zones d'activité de la commune et les secteurs d'habitat

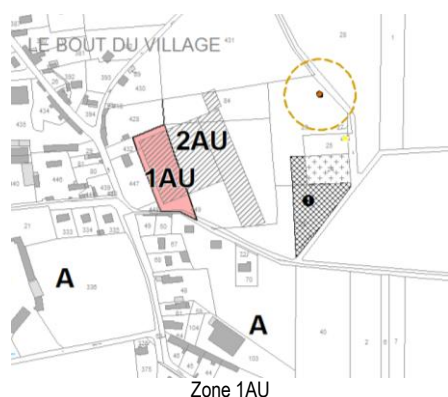
Le règlement impose ainsi :

- Une hauteur maximale des bâtiments ne pouvant excéder 20 mètres
- Des dispositions sur l'aspect extérieur des bâtiments afin de permettre leur intégration dans la plaine de la commune (teintes, matériaux,...).

### ● Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les surfaces à urbaniser correspondent à un objectif de construction d'environ 20 à 30 logements en complément des quelques possibilités offertes en zones UC et UB.



### ▪ La zone 1AU

La volonté communale met l'accent sur la poursuite de la densification du centre bourg en évitant l'étalement urbain préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagement. La zone 1AU caractérise un terrain urbanisable destiné à être urbanisé à court terme.

Les constructions individuelles y sont autorisées. De taille limitée soit 0.4 ha, la zone 1AU est située à l'Est de la Commune

Réservée principalement à l'habitat, une orientation d'aménagement définit l'urbanisation de cette zone.

### Transcription réglementaire

L'objectif pour ces zones est de :

- Prévoir un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation Elles contribuent à renforcer le noyau urbain du bourg. Cette localisation répond à plusieurs objectifs : d'une part concentrer le bâti en continuité de zones déjà urbanisées mais également ne pas entraver l'activité agricole des exploitations présentes sur le territoire.
- Préserver la qualité du bâti du centre bourg. Ainsi les constructions neuves devront respecter l'architecture du Vexin normand.

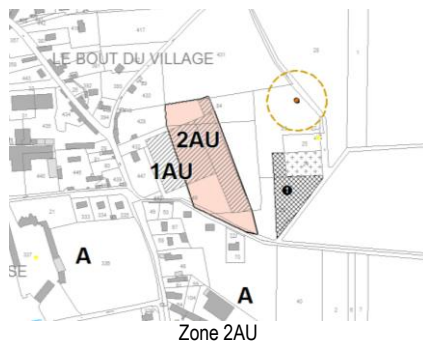
## 6 – Les choix d'aménagements retenus

- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Le règlement impose ainsi :

- Une hauteur limitée à 11 mètres qui permet d'unifier les constructions de cette zone avec celles du bourg.
- Des coloris de façades se rapprochant de ceux des constructions traditionnelles.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ou afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.



### ▪ La zone 2AU

La zone 2AU caractérise un terrain urbanisable non équipé destiné à être urbanisé à moyen terme. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

De taille limitée soit 1 ha, la zone 2AU est située à l'Est de la Commune. Réservée principalement à l'habitat, une orientation d'aménagement détermine également l'urbanisation de cette zone.

Sur les terrains des zones 1AU et 2AU sont actuellement implantés des serres agricoles qui ont vocation à être détruites suite à l'arrêt d'activité de l'exploitation.

Notons que ces deux zones d'urbanisation futures répondent à un des objectifs du SCOT qui est de « Déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions dans le paysage notamment aux entrées. »

### ● Les zones naturelles

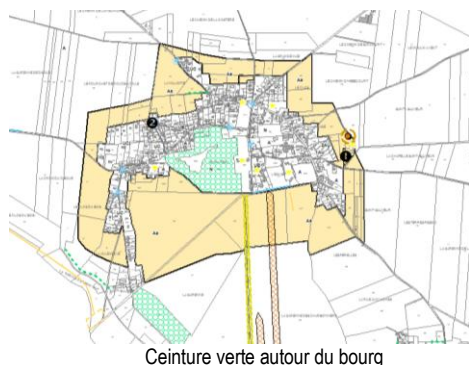
Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou les zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Seuls y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Ces zones de 17.2 hectares se localisent dans le bourg.

La parcelle n°244 et 56 au centre du bourg a été classée en zone N afin de protéger cet espace de l'urbanisation et de conserver ce poumon vert en cœur de bourg. De même, le secteur du château a entièrement été classé en zone naturelle y compris le parc.



## 6 – Les choix d'aménagements retenus



Ceinture verte autour du bourg



### Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

- Préserver le potentiel agronomique du territoire qui représente 93 % de sa superficie de la commune soit 999.4 ha,
- D'assurer l'insertion correcte dans le paysage des bâtiments agricoles autorisés.

En zone A, la constructibilité extrêmement limitée interdit toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif si ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Il convient de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes:

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum (article 10) pour les bâtiments agricoles et les équipements techniques afin de ne pas entraver le développement des activités
- L'aspect des bâtiments (article 11) là aussi différencié suivant qu'ils s'agissent d'habitations ou des hangars.

Une attention particulière est portée à l'insertion, des bâtiments. Ainsi, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales et le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.

La zone Aa interdit toute nouvelle construction même agricole afin de limiter l'impact visuel des constructions autour du bourg.

Il est à noter quelques particularités au sein des zones urbaines, naturelles et agricoles.

## 6 – Les choix d'aménagements retenus

- Un certain nombre de haies ont été classées pour leur rôle paysager.
- Les bosquets ont été classés au titre de la Loi Paysage
- Comme l'autorise le Code de l'Urbanisme, quelques bâtiments au sein des zones agricoles et naturelles ont été pastillés en raison de leur qualité patrimoniale afin de les préserver.
- Un emplacement réservé a par ailleurs été défini afin de permettre l'extension du cimetière.
- Les cavités souterraines ainsi que les ruissellements et zone de stagnation d'eau pluviale ont été matérialisés.

### Récapitulatif des zones

ZONE U	UB	20 ha	<b>55 ha</b>
	UC	28.8 ha	
	UCj	5.2 ha	
	Ui	1 ha	
ZONE AU	1AU	0.4 ha	<b>1.4 ha</b>
	2AU	1 ha	
ZONE N	N	17.2 ha	<b>17.2 ha</b>
ZONE A	A	901.4 ha	<b>999.4 ha</b>
	Aa	97.7 ha	
TOTAL			<b>1 073 ha</b>



## 7 – Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement

---

### 1. Incidences du PLU sur l'environnement

#### 1.1. Sur les sites naturels

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation au cœur du bourg, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse. La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement. Ainsi, 93% du territoire communal est classé en zone agricole et 1.6% en zone naturelle.

Le PLU de Heudicourt s'attache à la conservation du paysage. Dans ce sens, au sein de ces zones naturelles mais également de la zone agricole, certaines haies et bosquets ont été classés. Ainsi, un certain nombre de haies ont un rôle paysager non négligeable pour la commune de Heudicourt dont la topographie est particulièrement peu marquée.

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révéleront essentiellement au niveau du bourg par l'urbanisation de parcelles actuellement en herbages.

Pour ces raisons, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'orientation d'aménagement et le règlement. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg, afin de conserver un caractère paysager harmonieux.

#### 1.2. Sur les paysages bâtis

Dans la même optique qu'un traitement paysager favorisant l'intégration des nouvelles constructions, l'aspect architectural devra faire l'objet d'une attention particulière. La concentration de nouvelles zones à urbaniser dans le bourg intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

Il est néanmoins à noter que si la recherche d'une harmonie architecturale demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine afin d'éviter une uniformisation du paysage.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser. La totalité de la nouvelle urbanisation participera à conforter le rôle central du bourg, créant ainsi une continuité urbaine. Il est également recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire.

## 7 – Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement

---

### 1.3. Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. La végétation fait l'objet de protections supplémentaires par un classement des haies les plus significatives.

Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées. Dans le cadre du schéma d'assainissement, l'essentiel du Bourg et le hameau de la Grande Folie présentent des fortes contraintes quant à l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome. Ainsi, la dispersion des eaux traitées dans des exutoires de surface nécessite un parfait contrôle de leur état et de l'entretien des installations. Les zones à urbaniser ont été définies en tenant compte de ces problématiques.

### 1.4. Sur le réseau routier et le trafic

Aucun axe classé à grande circulation n'est présent sur le territoire d'Heudicourt.

Par ailleurs, la concentration des nouvelles zones d'urbanisation autour du bourg va se traduire par une augmentation des trafics, notamment dans le centre. Dans ce contexte, les principes de gestion et de sécurisation des déplacements énoncés dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable, visent à conforter les modes de déplacements alternatifs existants qui doivent aussi permettre une meilleure communication entre les différentes entités bâties du bourg.

La mixité des fonctions et des diverses utilisations du sol peut engendrer certaines nuisances en terme de bruit, de flux, d'odeurs. Ainsi, seules sont autorisées dans les zones urbanisables les activités compatibles avec celle-ci. Dans la même optique, les abords des exploitations agricoles sont préservés de toute nouvelle urbanisation.

### 1.5. Sur la consommation de l'espace

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Heudicourt doit tenir compte des prévisions d'évolution démographique et du besoin en logements à l'horizon 2020. Le constat sur les évolutions récentes fait apparaître une croissance régulière de la population de la commune. Cette évolution s'accompagne d'un besoin en nouveaux logements, induits par la tendance nationale d'augmentation du nombre de petits ménages, due au vieillissement de la population et à

## 7 – Les incidences des orientations du PLU sur l’environnement

l'évolution des structures familiales.

La commune doit pouvoir proposer une offre adaptée en logements et donc de gérer les impacts d'une croissance somme toute raisonnée sur les capacités des réseaux et équipements et l'équilibre financier de son budget.

### 1.6. Sur les déplacements internes et externes de la commune



Cheminement piétonnier le long de la RD n°16

Les choix d'urbanisation d'Heudicourt limitent les déplacements internes de la commune. En effet, la concentration des nouvelles constructions se situe à proximité des services de la commune et notamment de l'école, facilement accessible par un cheminement piétonnier. Les services étant regroupés, les déplacements internes peuvent s'effectuer à pied ou en vélo et contribuent ainsi à limiter les émissions de gaz à effet des serres. Des aménagements piétonniers ont déjà été créés le long de la RD n°3, RD n°132 et RD n°16. Un trottoir le long de la RD n°16 en face des futures zones à urbaniser permet de traverser le village en sécurité.

Les déplacements externes de la commune ne seront pas perturbés par les nouvelles constructions des zones AU.

## 2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l’environnement et sa mise en valeur

### 2.1. Une urbanisation privilégiant le bourg :

- Gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée dans le Bourg
- La préservation des hameaux permettant néanmoins la réhabilitation et la mise en valeur du bâti traditionnel ancien.
- Préservation des espaces agricoles par la définition de zones spécifiques dans lesquels seul est possible le développement des exploitations.

### 2.2. La protection et la mise en valeur des sites naturels

- Préservation et reconnaissance des espaces boisés leurs abords par un classement en zone naturelle empêchant toute nouvelle urbanisation.
- Règles pour la réhabilitation du patrimoine bâti traditionnel du Vexin Normand.
- Intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser et prescriptions pour la plantation d'essences locales.

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

---

### 1. La compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement

#### ● La compatibilité du P.L.U avec la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme. Ainsi, elle vise à respecter des principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité. L'objectif général est "d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources".

Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs, et à assurer la mixité des populations (création de logements pour l'accueil des populations défavorisées ou à revenus modestes).

Les équipements publics répondent aujourd'hui aux attentes des résidents. Les réseaux d'eau et de télécommunication desservent la majorité des habitations de la commune de Heudicourt.

Plusieurs projets seront en outre concrétisés tels des élargissements de voirie pour permettre notamment le déplacement plus aisé du centre bourg ou l'extension du cimetière. La mise en œuvre de ces projets permettra un développement harmonieux de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune tout en répondant à l'accueil de nouvelles populations.

#### ● La compatibilité du PLU avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général" dicit la loi du 03 janvier 1992. Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.

Le PLU doit être établi en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion (SDAGE) définis à l'article 3 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

Le SDAGE Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, approuvé le 20 novembre 2009, fixe parmi ses objectifs et préconisations la maîtrise des rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant ce qui passe notamment par une amélioration de l'assainissement des collectivités. Dans le cadre des dispositions de cette loi, une étude de zonage d'assainissement a été menée sur la commune (cf. annexes sanitaires du présent dossier). Elle laisse apparaître que l'ensemble des habitations dispose d'un assainissement individuel.

Un autre objectif du SDAGE est d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols en limitant le ruissellement et l'érosion des sols. Il est recommandé que soient maintenus, développés et restaurés les éléments du paysage agricole qui ont une fonction de rétention : talus, haies, mares, fossés. Ainsi, le classement de haies contribue à préserver ces éléments.

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

---

Aucun SAGE n'est actuellement en cours dans le département de l'Eure.

### ● La compatibilité du PLU avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que "les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement".

L'étude paysagère faisant état de la qualité du patrimoine naturel de la commune. Elle a permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- limiter les zones constructibles dans les déjà urbanisés en évitant ainsi un impact dommageable sur les espaces naturels et paysagers de qualité,
- protection du paysage rural par un classement en zone agricole,
- classement des haies remarquables

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la présente loi.

### ● La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Le PLU prévoit la possibilité de réaliser dans les zones d'activités, des équipements et installations liés au stockage et au traitement des déchets ménagers.

Des points de collecte de tri sélectif existent sur le territoire communal. Une déchetterie est présente sur le territoire de la Communauté de Communes : celle d'Etrépagny.

### ● La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999

Cette loi récente a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

Le PLU de Heudicourt prévoit le maintien de marges de recul avec les sièges d'exploitation présents sur la commune. Ces marges de recul sont classées en zone A.

Les zones à urbaniser de la commune ont pris en compte ce principe en privilégiant une urbanisation limitée du bourg pour ne pas entraver le développement des exploitations.

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

---

### 2. - La compatibilité du P.L.U. avec les documents supra communaux

#### ● Le SCOT du le Pays du Vexin Normand

La commune de Heudicourt intègre le Pays du Vexin Normand dont le SCOT a été approuvé le 16 avril 2009

Dans le cadre du Contrat de Pays 2004-2006, le Syndicat Mixte a lancé la réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour fixer une stratégie de développement durable pour le Pays du Vexin Normand.

Le SCOT du Vexin Normand s'appuie sur trois ambitions :

1 - Une ambition de croissance maîtrisée avec un rythme de construction raisonnable, une offre qualitative de l'habitat, une amélioration des déplacements et l'adaptation des services à la population

2 - Une ambition de dynamisme économique avec le renforcement de l'industrie et de l'artisanat, la revitalisation du commerce de proximité, le développement de l'économie touristique et la valorisation de nos savoir-faire agricoles

3 - Une ambition de renforcement de la qualité du cadre de vie avec la construction d'une identité paysagère et urbaine du Vexin Normand, le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, le soutien au développement des énergies renouvelables ainsi que la gestion des risques et des nuisances.

La charte de développement du territoire a été validée le 07 avril 2003. Elle met l'accent notamment sur le développement durable du territoire, notamment par le biais de la préservation des ressources naturelles, la gestion des déchets et la maîtrise des risques.

Les dispositions du PLU et les diverses mesures d'accompagnement mises en place par la collectivité devraient permettre à la commune de Heudicourt de préserver la qualité du site et de l'environnement tout en assurant la réhabilitation du patrimoine ancien et le développement économique global de la commune, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin pour l'habitat, ainsi que pour la réalisation des équipements publics. Ainsi, le SCOT préconise des prescriptions visant à favoriser l'emploi des matériaux traditionnels et le respect de la palette des couleurs locales.

#### ● Le Grenelle de l'environnement

- Rappel réglementaire

La loi Grenelle de l'Environnement (« Grenelle 1 ») a été adoptée par l'Assemblée Nationale le 21 octobre 2008. Des amendements sont ensuite venus compléter voire renforcer ces engagements. Les textes s'y rapportant ont été adoptés par la loi 2009-967 du 3 août 2009 de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

A travers plus de 50 articles, il fixe les objectifs et propose un cadre d'action, une

*Le Grenelle 1*

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

---

gouvernance et des instruments et mesures renouvelés afin de lutter contre le changement climatique, de protéger et restaurer la biodiversité et les milieux naturels et de mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé. Il vise à assurer une croissance et un développement durable en conciliant protection et mise en valeur de l'environnement, développement économique et progrès social.

Les principaux points de la loi Grenelle Environnement concernent les thèmes suivants : Energie-Climat, Bâtiments, Energies renouvelables, Urbanisme, Transports, Biodiversité, Agriculture, Santé-Environnement et Risques.

La loi « Grenelle II » constitue le troisième pilier du Grenelle de l'Environnement. Il vise à mettre en œuvre sur le plan territorial les engagements du Grenelle Environnement à travers 6 grands chapitres.

- **Habitat et urbanisme** : le projet renforce l'exigence de diagnostic de performance énergétique et prévoit un renforcement du code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durable des territoires,
- **Transports** : le projet adapte les dispositions actuelles afin de privilégier des modes de transports durables et d'en réduire les nuisances ; il prévoit des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains et périurbains et des dispositions relatives aux péages autoroutiers,
- **Energie** : le projet prévoit des mesures en faveur de la réduction de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effet de serre, il étend le dispositif des certificats d'économie d'énergie visant à réduire nos consommations et il encadre le développement des dispositifs expérimentaux de stockage de CO<sub>2</sub>,
- **Biodiversité** : le projet instaure pour une fois la notion de continuité écologique des territoires par la création d'une Trame Verte pour les espaces terrestres et Bleue pour les milieux aquatiques. Il instaure une certification de qualité environnementale des exploitations agricoles et de produits de la pêche. Il renforce la protection des zones humides et de la qualité des eaux,
- **Santé environnementale et gestion des déchets** : le projet renforce les dispositifs de protection des habitants face aux diverses nuisances sonores, radioélectriques, lumineuses et les dispositifs de suivi de qualité de l'air. Il encadre davantage les circuits de valorisation et d'éliminations des déchets,
- **Gouvernance et information** : le projet prévoit que les régions doivent élaborer des schémas territoriaux du climat, de l'air et de l'énergie, notamment pour améliorer la qualité de l'air et évaluer leurs potentiels énergétiques renouvelables.

La loi dite Grenelle 2 a été votée par le Parlement le 29 juin 2010 et promulguée le 12 juillet 2010. Depuis le **29 février 2012, les décrets d'application relatifs aux documents d'urbanisme sont entrés en vigueur. En outre, ce décret** précise la manière dont les plans locaux d'urbanisme prennent en compte les trames vertes et

Le Grenelle 2  
« Engagement National pour  
l'Environnement »

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

---

bleues.

### - Enjeux sur la commune d'Heudicourt

Enjeux paysagers

Le principal enjeu paysager pour la commune réside dans l'intégration des nouvelles constructions d'habitation en bordure de voirie. Les constructions récentes sont souvent en rupture de forme et d'architecture avec les maisons plus anciennes.

La conservation des haies remarquables et des espaces boisés répond à la fois aux enjeux de biodiversité et à la conservation d'une ambiance caractéristique qui donne son intérêt paysager à la commune.

L'analyse du paysage d'Heudicourt a permis d'identifier les différentes entités présentes sur le territoire. Ainsi les espaces boisés, bien que peu nombreux, présentent une richesse écologique remarquable et doivent être identifiés comme un cœur de biodiversité du territoire.

Leur préservation est d'autant plus importante face au paysage de plaine présent sur Heudicourt.

Enjeux sur la biodiversité

La conservation des haies, des bosquets et des prairies répond aux enjeux de biodiversité. Ces éléments présentent une richesse écologique remarquable. Les haies et bosquets sont des supports privilégiés d'expression de cette biodiversité.

Les jardins et leurs vieux murs ont également un intérêt en terme de biodiversité. Ainsi, leur conservation et leur restauration sont préconisées réglementairement.

Enjeux de l'urbanisation et de la consommation d'espaces

La localisation des futures zones à urbaniser est un enjeu important au regard des capacités de déplacements des habitants, de la préservation des haies et des prairies autour du Bourg, de la composition paysagère et de la consommation des espaces. Ainsi l'enjeu de la rénovation des bâtiments anciens ou vacants est majeur en terme :

- D'économie du foncier agricole en privilégiant le renouvellement urbain,
- D'attractivité de la commune et du maintien d'une démographie encore fragile,
- D'économies d'énergies dans les bâtiments (isolation, nouvelles énergies).

Enjeux agricoles

La conservation des haies ainsi que des zones boisées, en associant étroitement les agriculteurs, permettra de maintenir la biodiversité de la commune, ainsi que les services rendus gratuitement par ces éléments : épuration de l'eau, réduction de l'érosion des sols, fonctions brise vent, abri du bétail, bois énergie...). Les choix d'urbanisation au sein du bourg permettent de préserver les meilleures terres agricoles.

## 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

---

Enjeux en matière de déplacement

La localisation des zones AU du PLU de Heudicourt au sein du bourg limite les déplacements de voitures particulières. Les modes de déplacement doux permettent de relier les zones habitées des principaux équipements de la commune comme l'école par exemple. Ces actions contribuent à limiter les productions des gaz à effet de serre.

L'urbanisation de la commune d'Heudicourt engendrera une augmentation des trajets domicile-travail, source d'émissions de gaz à effet de serre. Pourtant, la commune a souhaité s'orienter vers une densification des zones déjà urbanisées ou à proximité immédiate de ces zones. En effet, cette densification vise à limiter les déplacements domicile-équipements de la commune. Ainsi, la densification du hameau de la Folie n'a pas été retenue du fait de son éloignement du centre-bourg. De plus, la commune a développé des modes de déplacements doux afin de permettre les déplacements à pied ou en vélo.

Les dispositions du PLU et les diverses mesures d'accompagnement mises en place par la collectivité devraient ainsi permettre à la commune de Heudicourt de préserver la qualité du site et de l'environnement tout en assurant la réhabilitation du patrimoine ancien et le développement économique global de la commune, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin pour l'habitat, ainsi que pour la réalisation des équipements publics.