

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE TOURNEDOS-BOIS-HUBERT

Plan local d'urbanisme

PIECE 0

Rapport de présentation

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 02 mai 2002

Arrêt du projet PLU le : 02 mars 2005

Enquête publique du : 11/10/2005 au : 15/11/2005

Approbation du PLU le : 25 Janvier 2006.

Cachet de la mairie - Signature

Roger Wallant



Cabinet LEROY-DEBOOS

Siège : 60A rue de la République - BP 57 - 27110 Le Neubourg - tél. : 02 32 35 10 88 - fax : 02 32 35 50 21
Permanence : 177 Grande Rue - BP 6 - 27520 Bourgheroulde - tél. : 02 35 77 04 16 - fax : 02 35 77 07 45

Partie 1 : Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5.1 Bilan du POS en vigueur au moment de l'élaboration du PLU
- 5.2 Hypothèses et objectifs de développement et d'aménagement
- 5.3 Mise en œuvre du PADD et motifs des limitations apportées à l'utilisation des sols

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

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

Partie 1 GENERALITES

1.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Objet et cadre juridique

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

POS et PLU

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

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

Le PLU est un outil de définition et de mise en œuvre, à l'échelle de la commune, des politiques urbaines.

Le PLU, à l'appui d'un diagnostic et de l'état initial de l'environnement, présente le projet d'aménagement et de développement durable, à savoir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Un document juridique

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

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

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

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

Fondement juridique

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

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

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

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

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

Contenu

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

Procédure

La procédure de révision d'un plan d'occupation des sols / élaboration d'un plan local d'urbanisme

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

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

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

La concertation

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Association des personnes publiques

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

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

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

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU ;
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure ;
- le projet de PLU arrêté leur est transmis pour avis ;
- leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier soumis à enquête publique

Selon les dispositions de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'Etat s'effectue librement au cours de la procédure de l'élaboration du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public intercommunal compétent) ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements.

Consultation des personnes publiques

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

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

Consultations particulières obligatoires

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

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

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

Gestion dans le temps

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

1.2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Situation géographique et administrative

Commune du Plateau du Neubourg située à 15 km au nord-ouest d'EVREUX, la commune de TOURNEDOS-BOIS-HUBERT est directement reliée au chef-lieu de département par la Route Nationale 13 qui traverse la partie nord du territoire communal, dans le sens nord-ouest / sud-est.

Via la RN13 au nord et la RD31 au sud, la commune bénéficie d'un accès aisé à la préfecture du département ainsi qu'aux trois chefs-lieux de canton que sont LE NEUBOURG, CONCHES-EN-OUCHE et BEAUMONT-LE-ROGER.

TOURNEDOS-BOIS-HUBERT est l'une des 24 communes du canton d'Evreux nord, dans l'arrondissement d'EVREUX.

Ses communes limitrophes sont : GRAVERON-SEMERVILLE, QUITTEBEUF, BERNIENVILLE, CLAVILLE, ORMES.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 799 hectares.

TOURNEDOS-BOIS-HUBERT compte un pôle urbanisé principal (« Tournedos »), un pôle secondaire (le hameau de « Bois-Hubert ») et un hameau (« Le Fay »).

Les parties urbanisées de la commune se situent en retrait des principaux axes de desserte de la commune que sont la RN13 et la RD31.

Quelques éléments de l'histoire locale

L'histoire connue de Tournedos et Bois-Hubert du Moyen-Age à la Révolution

Source documentaire :

Dictionnaire historique des communes de l'Eure » - Charpillon-Caresme - 1868

« A l'origine, Bois-Hubert et Tournedos sont deux localités distinctes. »

« C'est le 16 mai 1845 que Bois-Hubert a été réunie à Tournedos. »

Tournedos-la-Campagne

« L'église de Tournedos dédiée à St Leufroy était à la présentation du seigneur.

« Richard de Tournedos est en procès vers 1198 avec Gondouin de Brettemare.

« En 1203, Roger Harenc de Tournedos donne aux chevaliers du Temple, de St-Etienne-de-Renneville, 9 acres de terre à Tournedos. Richard de ce nom est témoin, en 1208, d'une charte de Robert de Maubuisson pour la Noë.

« Guillaume Harenc de Tournedos donne à la Noë, en 1220, trois acres de terre à Tournedos ; il confirme en 1230, à la même abbaye, la donation faite par Raoul d'Orvaux, son neveu, de sa terre de Tournedos.

« En 1300, Guillaume de Tournedos et Emeline sa femme, vendent à l'abbaye de St-Taurin 8 s. t. de rente à Parville, dus par Lucas de Tournedos.

« Jean du Busc de la paroisse de Graveron, prend à fief, en 1330, du commandeur de St-Etienne, une pièce de terre à Tournedos.

« Robert du Busc rend aveu en 1395 du fief de Tournedos, relevant de la baronnie de Graveron. Il est remplacé en 1422 par Pierre du Busc 1^{er} du nom ; celui-ci a pour successeur en 1432 son fils du même nom.

« Jusqu'à la fin du 16^{ème} siècle, les descendants de Robert du Busc sont seigneurs de Tournedos.

« Le 13 septembre 1584, François du Busc, seigneur de Fontenelle, Semerville, Graveron et Tournedos, présente à la cure de cette dernière localité.

« Du Busc : d'argent, à la bande d'azur.

« Louis de Morainvilliers, fils de Guillaume, seigneur, patron de Tournedos en 1604, présente à la cure en 1605 ; mais en 1618, la présentation était faite par Jean Le Cesne, seigneur de Ménilles et en 1624 par Séraphin Le Cesne.

« Le Cesne : écartelé d'argent et de gueules.

« De 1642 à 1675, Guillaume et Philippe Bigot étaient seigneurs de Tournedos.

Bigot de Graveron : d'argent, au chevron de sable portant une croix d'argent pour brisure, accompagné de trois roses de gueules.

« En 1758, les religieux de la Noë rendirent aveu à messire Pierre-François Doublet, chevalier, baron de Graveron, de plusieurs pièces de terre qu'ils possédaient à Tournedos.

La dîme se partageait ainsi : 2/3 pour l'abbaye de la Noë et 1/3 pour le curé.

Bois-Hubert

« Après la famille portant le nom de la paroisse aux 12^{ème} et 13^{ème} siècles, le fief de Bois-Hubert passe à la famille de Han.

« Louis du Han en est seigneur vers 1460. Sa fille Jeanne porte la seigneurie du Fay et du Bois-Hubert à Pierre Costard, qu'elle épouse avant 1483.

« Jean Costard, seigneur du Fay, présente à Bois-Hubert, en 1519 et en 1524.

« En 1548, Françoise Costard, petite-fille et héritière de Pierre, porte à Guillaume de Clinchamp la terre du Fay et de Bois-Hubert qui passe ensuite à Robert de Clinchamp, marié à Thomassine de Nolent-Lachy.

« Marie de Clinchamp prend alliance en 1594 avec Jean de Livet, chevalier, marquis de Barville, auquel elle porte Basoques, Caudecote, le Fay et Bois-Hubert.

« En 1659, Adrien de Livet, seigneur du Fay et de Bois-Hubert présente à cette paroisse.

« Le 3 juillet 1724, M. Gédéon du Vachot est seigneur du Bois-Hubert.

« M. de Sepmanville est seigneur de Tournedos lors de la Révolution de 1789.

Fief : Le Fay

« Hervé et Jean du Fay sont mentionnés dans divers documents du 13^{ème} siècle.

« Après avoir appartenu à la famille Costard à partir de 1480, le fief du Fay passe par mariage, vers 1540, pour une portion, à Guillaume de Clinchamp et, pour le surplus, à Jehan de Piedefert qui présente à Bois-Hubert en 1546, et qui dut mourir sans enfants.

« Les deux portions du Fay réunies sur la tête de Marie de Clinchamp épouse de Jean de Livet, ont appartenu ensuite aux mêmes seigneurs de Bois-Hubert

Quelques données sur la commune en 1868

Population : 237 habitants.

Paroisse – Ecole mixte de 25 enfants – 1 maison d'école – 1 débit de boissons – 10 permis de chasse.

Dépendances : néant - Agriculture : céréales – 1000 arbres à cidre - Industrie : 1 moulin à vent de blé - Patentes : 7

Après la réunion en 1845 de Tournedos et de Bois-Hubert, la commune compte dès lors deux villages, deux centres, mais plus qu'une seule église, celle de Tournedos.

On notera que si l'église de Bois-Hubert a disparu, son démontage en 1936 a servi à la construction de la mairie-école de Tournedos.

Le baron de Sepmanville (1762-1817),

grand officier de la marine royale et célébrité locale

Né au château du Fay, le baron de Sepmanville y a aussi vécu de nombreuses années.

Il repose aujourd'hui au cimetière de Tournedos-Bois-Hubert.

Une gendarmerie à Tournedos-Bois-Hubert depuis 1886

Par décision interministérielle du 11 novembre 1885, une brigade à pied de gendarmerie est mise en place à Tournedos-Bois-Hubert, dans la maison affectée à son casernement et appartenant au département.

La gendarmerie est toujours en place, située entre la mairie et l'église ; ses agents bénéficient par ailleurs et depuis 1970, de logements à proximité du bâtiment.

2.1 CADRE PHYSIQUE

Superficie et relief

La commune de Tournedos Bois Hubert se situe sur le Plateau du Neubourg.

Le relief ne présente que de très faibles ondulations, oscillant entre 140 et 150 mètres NGF

Les points les plus bas de la commune se trouvent dans sa partie située au nord de la RN13.

Le point le plus haut se trouve au sud de la commune, au niveau du Fay.

La ligne de crête principale de la commune suit un tracé nord-ouest/sud-est, délimitant deux pentes principales sur le territoire communal :

- une pente inclinée sud-ouest / nord-est, le long de laquelle se situent « Le Village » et « Bois-Hubert »
- une pente inclinée nord-est / sud-ouest, le long de laquelle se situe le hameau du « Fay ».

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

Géologie

A l'image du Plateau du Neubourg, la géologie communale est essentiellement constituée d'un soubassement crayeux recouvert de limon, avec la présence de lentilles d'argile.

Ces sols limoneux sont propices à la pratique agricole : ils conditionnent la présence de bonnes terres agricoles. De fait, la majeure partie du territoire communal se compose de vastes étendues cultivées, interrompues de place en place par quelques bosquets, lesquels sont encore présents dans la partie du territoire située au nord de la RN13 et plus importants dans la partie dite du « Bois du «Fay ».

Les principales formations superficielles rencontrées sur le territoire communal sont :

- des limons
- des biefs et limons à silex
- des formations résiduelles à silex.

► **Des sols limoneux, propices à la pratique de l'agriculture intensive**

Écoulement des eaux de surface

L'essentiel du territoire communal appartient au bassin versant de la Risle.

L'extrême sud du territoire dépend, lui, du bassin versant de l'Iton, au niveau du « Bois du Moulin », de part et d'autre de la RD31. La ligne de crête à ce niveau correspond à la ligne de partage des eaux entre les deux bassins versants.

Selon l'orientation du territoire, les eaux superficielles suivent les deux thalwegs principaux :

- au village de Tournedos, par l'entrée ouest au niveau de la Mare Constance
- à Bois-Hubert, selon un tracé sensiblement parallèle à celui de la RD142

Les limons et l'argile à silex sont suffisamment perméables pour permettre l'infiltration des pluies normales.

Toutefois, de nombreuses mares dont le fond est naturellement colmaté parsèment le territoire de la commune. Nombre d'entre elles ont été comblées, mais il en demeure à proximité et à l'intérieur des secteurs bâtis. Leur protection est un enjeu environnemental.

Trois mares sont communales, les autres relèvent du domaine privé.

En cas de forts épisodes pluvieux, on note que certaines parties du territoire peuvent être sujettes à l'apparition de zones de stagnation des eaux.

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

Formations végétales

Autour des parties agglomérées de la commune, on trouve encore quelques prairies pâturées et prés vergers plantés. Toutefois, la végétation rencontrée est majoritairement celle des terres cultivées. Les principales cultures pratiquées sur le Plateau du Neubourg sont les céréales, le maïs fourrager, le colza, la betterave fourragère, la betterave sucrière, le lin, les féveroles, les pois et les haricots.

On rappelle l'existence d'entités boisées dans les parties nord et sud du territoire qu'il convient de protéger, notamment en tant qu'elles permettent de réguler le ruissellement.

► **Les cultures céréalières sont dominantes et quelques entités boisées demeurent, qu'il convient de protéger.**

Climatologie

Les hauteurs des pluies annuelles sont d'environ 700 mm.

Les vents dominants sont orientés sud-ouest dans la région d'Evreux.

La valeur interannuelle de la température est de 10°C.

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

2.2 ESPACE NATUREL ET AGRICOLE - PAYSAGES

Agriculture et utilisation traditionnelle de l'espace

Selon les données du Recensement agricole effectué en 2000, la superficie agricole utilisée communale représente 663 hectares, soit près de 83% la surface du territoire communal.

► **Un territoire où domine l'espace agricole**

Zone naturelle - espaces boisés

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

On note l'existence de quelques masses boisées dans les parties nord et sud du territoire qu'il convient de protéger.

► **Des entités boisées éparses à protéger**

Le paysage traditionnel : son évolution, sa sensibilité

Sauf les masses boisées identifiées qui rompent la monotonie des vastes étendues agricoles propres au territoire, le paysage est ouvert (« openfield »).

A l'intérieur du village de Tournedos, quelques parcelles encore non bâties offrent une vue sur ces grandes étendues.

Les constructions récentes, bien intégrées dans le village (notamment face à la mairie), n'ont pas modifié l'aspect général du village, ni entamé les perspectives paysagères existantes.

Les communes de plateau présentent la caractéristique d'un habitat bien distinct de l'espace cultivé.

Différents éléments de paysage et du territoire concourent à distinguer la plaine de l'espace bâti, tels des herbages et/ou prés vergers résiduels, des alignements (haies, arbres de haut-jet...), des mares, des chemins non revêtus...

Ces espaces et éléments de transition sont à prendre en compte, autant pour les préserver en l'état que pour les considérer en tant que limites naturelles ou physiques à l'urbanisation.

En outre, compte tenu de la sensibilité au mitage du paysage, il convient de limiter l'urbanisation linéaire ou l'urbanisation dépourvue d'insertion paysagère ou encore l'établissement de constructions isolées. Cette insertion paysagère est favorisée par la mise en place d'espaces paysagers ceinturant l'espace bâti et par des modes de clôture s'appuyant sur l'utilisation d'essences locales.

► *Un paysage ouvert, sensible au mitage*

2.3 USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Protection de la richesse agricole et forestière

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

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

L'activité agricole

Au recensement agricole 2000 (RGA), la commune comptait 9 exploitations dont 5 exploitations professionnelles (UTA supérieur ou égal à 0.75 et marge brute standard supérieure ou égale à 12

hectares équivalent blé), ce qui confirme la vocation encore agricole du territoire, même si le nombre d'emplois liés se réduit.

Les exploitations professionnelles utilisent en moyenne une surface agricole de 122 hectares (dans ou à l'extérieur du territoire communal), ce qui est largement supérieur à la moyenne des tailles d'exploitation dans la région.

Au total, en 2000, les 9 exploitations utilisaient 685 hectares de terre agricole (terres communales et hors commune). Ce chiffre est relativement stable depuis 1979.

On note que les surfaces en herbe diminuent toujours un peu plus au profit des terres labourables, traduction de l'évolution de la polyculture vers une généralisation de la grande culture céréalière sur l'ensemble du Plateau du Neubourg.

S'agissant de l'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants, même si l'on ne connaît pas l'âge pour l'ensemble des exploitants, la tranche d'âge 40/55 ans bien représentée, ce qui laisse supposer la pérennité de l'activité agricole sur le territoire.

Taille moyenne des exploitation
(source : RGA - 2000)

| | Exploitations | | | Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (terres exploitées dans et hors commune) | | |
|--------------------------------|---------------|------|------|--|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Exploitations professionnelles | 7 | 7 | 5 | 95 | 93 | 122 |
| Autres exploitations | 3 | 3 | 4 | 9 | 6 | 19 |
| Toutes exploitations | 10 | 10 | 9 | 69 | 67 | 76 |
| Exploitations de 50 ha et plus | 5 | 5 | 5 | 121 | 119 | 127 |

Superficies agricoles (source : RGA - 2000)

| | Superficie (ha) | | |
|---|-----------------|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 |
| Superficie agricole utilisée par les exploitations (dans et hors commune) | 692 | 674 | 685 |
| Terres labourables | 602 | 601 | 671 |
| Dont céréales | 342 | 337 | 318 |
| Superficie fourragère principale | 129 | 97 | 34 |
| Dont superficie toujours en herbe | 90 | 71 | 14 |

Age des exploitants et des coexploitants

| | 1979 | 1988 | 2000 |
|-----------------|------|------|------|
| Moins de 40 ans | C | C | C |
| 40/55 ans | 6 | C | 5 |
| 55 ans et + | C | 6 | C |
| Total | 10 | 11 | 9 |

C : résultat confidentiel non publié

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les mises à jour suivantes ont été apportées s'agissant des exploitations pérennes recensées et qu'il convient de protéger :

- 2 exploitations pratiquant la culture céréalière au village de Tournedos : dans la continuité immédiate des zones bâties ;
- 1 exploitation pratiquant la culture céréalière au hameau de Bois-Hubert ;
- 1 exploitation pratiquant l'élevage et la culture céréalière, située à distance des espaces bâtis de Bois-Hubert ;
- 1 exploitation pratiquant la culture céréalière au hameau du Fay.

Si les exploitations situées à proximité immédiate des zones bâties ne pratiquent pas l'élevage, il convient néanmoins de veiller à une cohabitation harmonieuse entre habitat et activité agricole, par des dispositions locales adaptées.

Mise en place de l'urbanisation - cadre bâti

Organisation spatiale générale

La desserte principale de la commune est assurée par deux axes Est/Ouest:

- La RN 13 qui relie Paris à Cherbourg ;
- La RD 31 qui relie Evreux à Beaumont-le-Roger

Partant de ces deux axes principaux, deux voies principales traversent la commune dans le sens Nord/Sud :

- La VC 7 (ex - RD113 déclassée, qui relie aussi la commune à Graveron-Sémerville et Claville) ;
- la RD 142, qui s'origine dans la RD31 et permet un accès direct aux hameaux du Fay et de Bois-Hubert.

Cette structuration du territoire a conditionné la mise en place du tissu bâti :

- pour le village de Tournedos : un développement privilégié en retrait de la RN13 (plus de 600 mètres en retrait de l'axe), selon un axe perpendiculaire à la VC7, entre les corps de ferme et les équipements et services publics ;
- pour le hameau de Bois-Hubert : un développement qui se situe à l'intersection de la VC7 et de la RD142 ;
- pour le hameau du Fay : un développement légèrement en retrait de la RD31, et le long de la RD142, organisé entre le bois du Fay et le château éponyme.

Le tissu ancien

A l'instar de la plupart des communes du Plateau, la partie agglomérée de la commune présente un aspect général groupé.

Le tissu bâti ancien de la commune se répartit en deux secteurs : le village de Tournedos et le hameau de Bois-Hubert.

Au village de Tournedos, l'urbanisation ancienne se compose de constructions édifiées en limite de parcelles. Leur hauteur est de l'ordre d'un rez-de-chaussée avec combles, à l'exception de la gendarmerie, et du petit collectif d'hébergement y afférent.

L'habitat ancien est surtout de type agricole ; la plupart des constructions anciennes recensées sur la commune sont des corps de ferme, ceinturés pour certains de murs en bauge ou en brique édifiés à l'alignement. L'essentiel de ce bâti traditionnel a perdu sa valeur d'usage traditionnelle au profit d'une reconversion résidentielle qui a pu s'accompagner de restaurations soignées pour l'essentiel. Les matériaux traditionnels sont le pan de bois, le torchis (bauge), la pierre, la brique, parfois en assemblage de ces différents matériaux.

Le village de Tournedos est implanté autour d'un noyau composé de l'église la gendarmerie, l'école et la mairie.

Au hameau de Bois-Hubert, les caractéristiques de l'urbanisation sont les mêmes qu'au village.

Le tissu récent

Il correspond à l'extension du village de Tournedos et à l'implantation des lotissements.

La majorité des constructions récentes sont situées au village, notamment en face de la mairie et à proximité du cimetière, notamment au lieu dit « Le Bout Marchand » où un lotissement de 17 lots a été réalisé dans les années 70/80. C'est l'extension la plus importante de la commune qui a par ailleurs resserré l'urbanisation du village en comblant les vides par des constructions nouvelles.

Plus récemment, un lotissement de 11 lots constructibles a été autorisé, situé immédiatement derrière la mairie.

L'implantation des constructions récentes montre un bâti principal situé la plupart du temps en milieu de parcelle, avec façade sur rue, parallèle à l'axe.

Les hauteurs sont de l'ordre d'un rez-de-chaussée avec combles.

On peut noter l'évolution des modes de clôture : après les essences exogènes, dominantes dans les années 70, aujourd'hui les essences locales sont privilégiées.

2.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le patrimoine archéologique

Le service régional de l'Archéologie fait état des sites suivants sur le territoire :

- 001 Mare de la Rue. Chemin parcellaire, enclos. Epoque indéterminée (antérieurs au cadastre napoléonien).
Repérage par prospection aérienne en 1994 et 2001
- 002 Le Moulin de Pierre. Chemin, fragment d'enclos. Epoque indéterminée (antérieurs au cadastre napoléonien).
Repérage par prospection aérienne en 1994.
- 003 Le Bas du Fay. Parcellaire. Epoque indéterminée (antérieur au cadastre napoléonien)/
Repérage par prospection aérienne en 1995
- 004 Bois-Hubert. Chemin. Epoque indéterminée (antérieur au cadastre napoléonien).
Repérage par prospection aérienne en 1995.
- 005 Le Fay. Château. Fief mentionné au 13^{ème} siècle.
- 006 Tournedos. Eglise paroissiale Saint-Leufroy. Médiévale-moderne.
- 007 Bois-Hubert. Eglise Saint-Sauveur (détruite). Origine médiévale.

Le site du Fay présente un intérêt patrimonial certain qu'il s'agit de prendre en compte, avec ses ruines, ses différents bâtiments et édifices (dont le pigeonnier) ainsi que son agencement paysager.

On note qu'il n'existe pas de protection spécifique actuellement définie, notamment pour les édifices.

Outre le site du château qui fonde l'identité du hameau du Fay, les autres sites se situent en dehors de l'espace bâti de la commune (hors églises).

Le patrimoine bâti traditionnel

Soucieuse de permettre la conservation de ce patrimoine, la commune a initié des opérations ad hoc, notamment sous la forme « OPAH » (opération programmée d'amélioration de l'habitat).

Le patrimoine naturel et les paysages

La commune dispose de chemins non carrossables (étroits et/ou non aménagés), donc non accessibles en voiture. Leur fonction est double : garder le caractère rural de la commune, favoriser les circulations douces (vélo, pédestres) en dehors des voies aménagées pour la circulation automobile.

Cette trame de sentes et chemins est un point d'appui qui permet à la commune de proposer des itinéraires de découverte, notamment en lien avec la Voie Verte.

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

Schéma directeur d'assainissement (SDA)

L'assainissement autonome est la règle dans la commune.

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

L'essentiel du territoire de la commune est incluse dans le périmètre du SAGE de la Risle, dont l'élaboration est en cours.

Une partie du territoire de la commune est incluse dans le périmètre du SAGE de l'Iton, dont l'élaboration est en cours.

2.6 LES RISQUES ET NUISANCES

Les nuisances sonores

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret du 9 janvier 1995 précise les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et le contenu de l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 classe la RN13 en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Cet arrêté peut être consulté en mairie et à la préfecture.

Sécurité routière

La commune n'est pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents.

Toutefois, il convient de signaler l'existence de projets et études suivantes :

- sécurisation de la RN13 : certains accès seront à terme condamnés ; l'accès au Village de Tournedos n'est pas concerné et a fait récemment l'objet de travaux de confortement.
- sécurisation de la RD31 : certains accès seront à terme condamnés ; celui sur la RD142 n'est pas concerné

Les relevés effectués en 2001 montrent un trafic de :

- 13020 véhicules par jour dont 1862 poids lourds (soit 14,3%) sur la RN13
- CD 31 : 3372 véhicules par jour sur le CD 31

Les cavités souterraines

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce risque a été l'objet d'une prise en compte particulière. Les services de l'Etat ont rappelé que le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires dans son sous-sol.

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

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

Les recherches réalisées ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante.

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

Mise en œuvre d'un rayon de « sécurité » correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées sur la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune ce rayon est **R=60 mètres**.

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

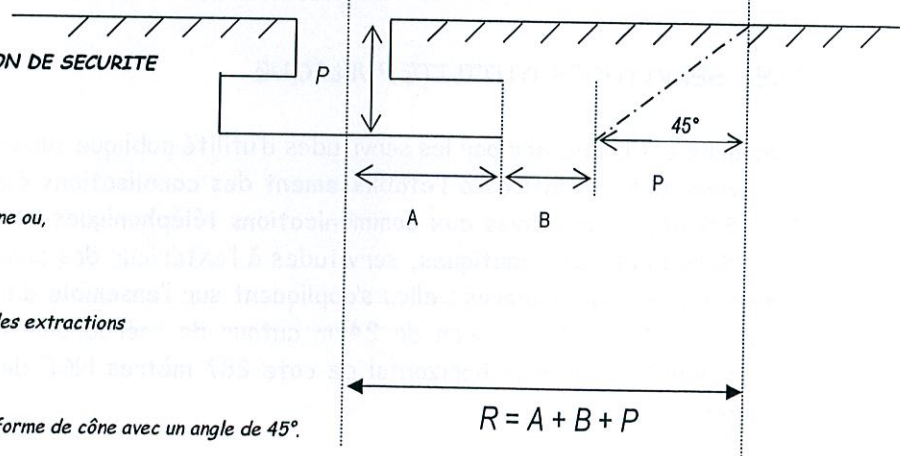
CROQUIS DE DETERMINATION DU RAYON DE SECURITE

*P = profondeur de puits maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
P= 30 mètres*

*A = longueur maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
A= 20 mètres*

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

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



Rayon mis en place pour la commune = $R = A + B + P = 60$ mètres

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

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

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

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices et cavités, une information sera délivrée au pétitionnaire lequel devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées. L'étude, faite par un organisme qualifié, ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Les conditions d'aménagement aux abords des principaux axes routiers : Application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

L'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement les entrées de ville.

L'article L.111-1-4 premier alinéa dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitatives.

La commune de Tournedos-Bois-Hubert est traversée par la RN13 et la RD31 : elle se trouve ainsi concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4.

Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, dès lors qu'une étude attestant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, a été réalisée et que des prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation présentant une qualité paysagère et architecturale satisfaisante ressortant de l'étude ont été inscrites dans le plan local d'urbanisme.

2.7 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :


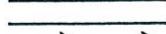

I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

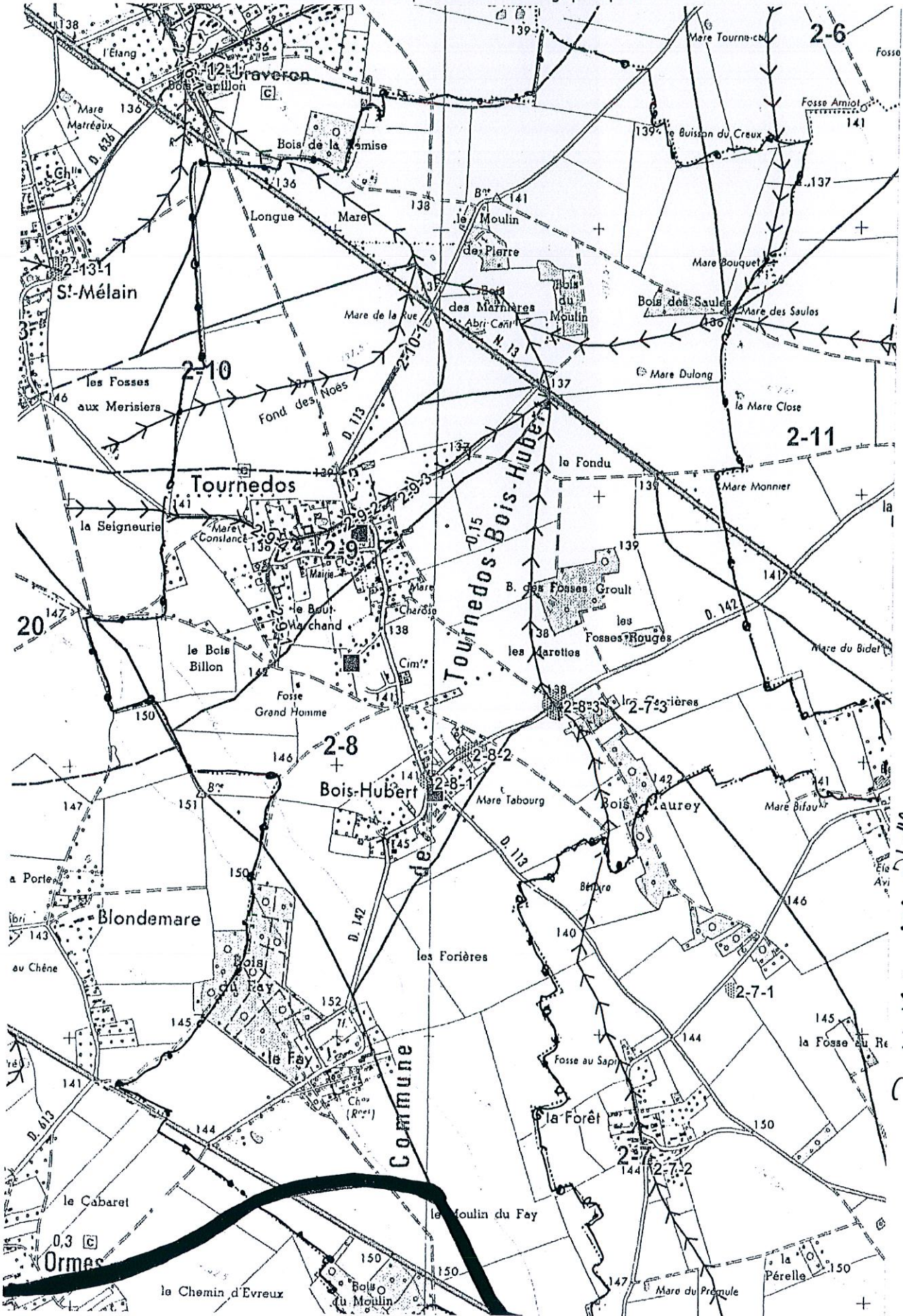
PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

T7 Servitudes aéronautiques, servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ; elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal ; dans la zone correspondant à un rayon de 24km autour de l'aérodrome d'Evreux-Fauville, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF devra faire l'objet d'un examen particulier.

Ruissellement des eaux superficielles

Source : bassin versant du Bac - étude de gestion des eaux superficielle

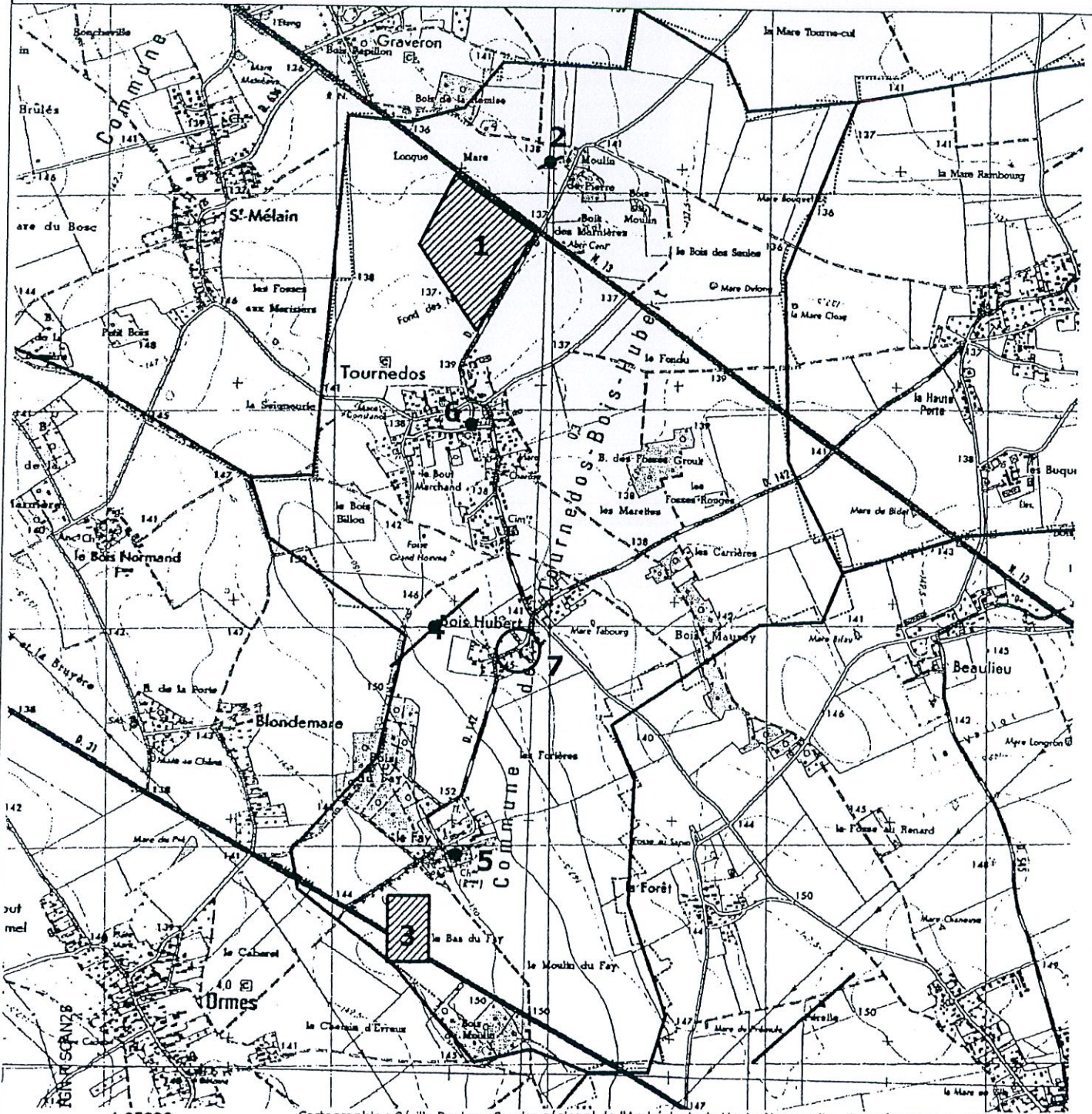
-  Ligne de crête et de partage des eaux (bassin versant de la Risle / bassin versant de l'Iton)
-  Ligne de crête
-  Sens de ruissellement des eaux superficielles - thalwegs principaux



Sites archéologiques recensés sur le secteur : état du 19 août 2002

Source : DRAC

- 001 : Mare de la Rue. Chemin, parcellaire, enclos. Epoque indéterminée (antérieurs au cadastre napoléonien). Prospection aérienne, 1994 et 2001
- 002 : Le Moulin de Pierre. Chemin, fragment d'enclos. Epoque indéterminée (antérieurs au cadastre napoléonien). Prospection aérienne, 1994
- 003 : Le Bas du Fay. Parcellaire. Epoque indéterminée (antérieur au cadastre napoléonien). Prospection aérienne, 1995
- 004 : Bois-Hubert. Chemin. Epoque indéterminée (antérieur au cadastre napoléonien). Prospection aérienne, 1995
- 005 : Le Fay. Château. Fief mentionné au XIIIe siècle,
- 006 : Tournedos. Eglise paroissiale Saint-Leufroy. Médiévale-Moderne
- 007 : Bois-Hubert. Eglise Saint-Sauveur (détruite). Origine médiévale



1:25000

Cartographie : Cécilia Rapine - Service régional de l'Archéologie de Haute-Normandie - Données Dracar - 19/08/2002

Partie 3

LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT : ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE

SOURCES : INSEE - COMMUNE - ETAT

3.1 LA POPULATION

Evolution de la population

A retenir :

- Entre 1946 et 1962, la population municipale montre un très léger accroissement (+11 habitants en 16 ans) mais la commune connaît une chute démographique entre 1962 et 1968, date à laquelle elle enregistre sa plus faible population, soit 113 habitants.
- Après 1968, la commune connaît un redressement considérable : 39 habitants supplémentaires sont recensés en 1975 et, entre 1975 et 1982, la commune voit sa population augmenter de 114 habitants, soit une moyenne de 16 habitants supplémentaires par an. Cette forte croissance démographique est imputable au fort solde migratoire qu'enregistre la commune sur cette période (+7.44% par an), c'est-à-dire à un nombre de nouveaux arrivants très largement supérieur au nombre de personnes ayant quitté le territoire communal sur la même période.

EVOLUTION RELATIVE DE LA POPULATION DEPUIS 1962

| Année de recensement | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Population (*) | 139 | 113 | 152 | 266 | 299 | 301 |

(*) population municipale en 1962 et 1968, puis population sans double compte

CONTRIBUTIONS RELATIVES DES MOUVEMENTS NATURELS ET SOLDES MIGRATOIRES

| Période | Variation de population | | Excédent naturel en % par an | Solde migratoire en % par an |
|-----------|-------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | En nombre | En % par an | | |
| 1962-1968 | -26 (soit -4.3/an) | -3.4 | +0.8 | -4.2 |
| 1968-1975 | +39 (soit +5.6/an) | +4.3 | +0.9 | +3.4 |
| 1975-1982 | +114 (soit +16/an) | +8.28 | +0.44 | +7.84 |
| 1982-1990 | +33 (soit +4.1/an) | +1.47 | +0.76 | +0.71 |
| 1990-1999 | +2 | +0.07 | +0.44 | -0.37 |

- Entre 1982 et 1990, la population a augmenté dans des proportions moindres si l'on s'en réfère au « boom » démographique enregistré entre 1975 et 1982 : +35 habitants entre 1982 et 1999, soit 2 habitants de plus en moyenne par an. Si le solde migratoire reste positif (+0.71% par an), il est toutefois sans commune mesure avec celui qu'a enregistré la commune entre 1975 et 1982. On note aussi, que sur cette période, le solde migratoire, contrairement au solde naturel, se situe dans des proportions largement inférieures au solde migratoire enregistré au niveau cantonal.

QUELQUES DONNEES COMPARATIVES

| | | Tournedos-Bois-Hubert | Communes du canton (moyenne) | Communes du département |
|------|--|-----------------------|------------------------------|-------------------------|
| 1975 | Variation de la population (en % par an) | +8.28 | 2.09 | 1.27 |
| - | Dû au mouvement naturel (en % par an) | +0.44 | 0.55 | 0.54 |
| 1982 | Dû au solde migratoire (en % par an) | +7.84 | 1.54 | 0.73 |
| 1982 | Variation de la population (en % par an) | +1.47 | 2.95 | 1.33 |
| - | Dû au mouvement naturel (en % par an) | +0.76 | 0.76 | 0.59 |
| 1990 | Dû au solde migratoire (en % par an) | +0.71 | 2.19 | 0.74 |
| 1990 | Variation de la population (en % par an) | +0.07 | 1.14 | 0.57 |
| - | Dû au mouvement naturel (en % par an) | +0.44 | 0.76 | 0.49 |
| 1999 | Dû au solde migratoire (en % par an) | -0.37 | 0.39 | 0.09 |

- Entre 1990 et 1999, le « boom » semble stoppé avec seulement 2 habitants supplémentaires. Cette évolution, marquée par un solde migratoire négatif est en partie imputable au départ des familles de la gendarmerie.
- S'agissant du solde naturel entre 1990 et 1999, on note son infléchissement certain, notamment en comparaison avec le solde enregistré au niveau du canton.
- En 1982, avec 266 habitants, la commune représentait 2.7% de la population cantonale. En 1990, avec 299 habitants, elle représentait 2.37%. En 1999, avec 301 habitants, la population de la commune représentait 2.16% de la population du canton.

Structure par âge

A retenir :

- Au recensement de 1999, 47 % des habitants de Tournedos-Bois-Hubert ont plus de 40 ans : ce chiffre est supérieur à la moyenne du canton (43%) et légèrement supérieur à la moyenne départementale (46%).

EVOLUTION DEPUIS 1982 DE LA REPARTITION PAR AGES

| | | 0/19 ans | 20/39 ans | 40/59 ans | 60/74 ans | 75 ans et + |
|---------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| En 1982 | En nombre | 111 | 93 | 40 | 18 | 4 |
| | En % | 41% | 35% | 15% | 7% | 2% |
| En 1990 | En nombre | 109 | 84 | 79 | 18 | 9 |
| | En % | 37% | 28% | 26% | 6% | 3% |
| En 1999 | En nombre | 86 | 71 | 106 | 30 | 8 |
| | En % | 29% | 24% | 34% | 10% | 3% |

- Après avoir représenté 38% de la population totale en 1982, la part des 20/39 ans est en diminution (24% de la population en 1999), une proportion inférieure aux moyennes cantonale et départementale (27%). Dans le même temps, on note la forte augmentation autant en nombre qu'en proportion des habitants âgés entre 40 et 59 ans : ils comptent désormais pour un tiers de la population de la commune.
- En 1999, la population des + de 60 ans représente 13%, soit une augmentation en nombre et en proportion mais qui reste inférieure aux moyennes cantonale (15%) et départementale (19%). Toutefois, on relève que, malgré cette augmentation, le ratio entre + de 20 ans et - de 60 ans reste largement supérieur à 2, alors qu'il est inférieur à 2 au niveau du canton et du département.

| COMPARAISONS | | 0/19 ans | 20/39 ans | 40/59 ans | 60/74 ans | 75 ans et + |
|--|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Tournedos-Bois-Hubert | En nombre | 86 | 71 | 106 | 30 | 8 |
| | En % | 29% | 24% | 34% | 10% | 3% |
| Ensemble des communes du canton (en %) | | 30% | 27% | 28% | 11% | 4% |
| Communes rurales de l'Eure (en %) | | 27% | 25% | 29% | 13% | 6% |
| Communes de l'Eure (en %) | | 27% | 27% | 27% | 12% | 7% |

INDICATEUR DE JEUNESSE : RATIO - DE 20 ANS / + DE 60 ANS

| | Commune | Communes du canton | Communes du dépt |
|---------|---------|--------------------|------------------|
| En 1982 | 5 | 2.55 | 1.95 |
| En 1990 | 4 | 2.51 | 1.72 |
| En 1999 | 2.7 | 1.92 | 1.43 |

- Chez les plus jeunes, on note la prédominance des + de 10 ans (57% de la tranche des 10/19 ans), ce qui fait écho à la forte présence des 40/59 ans.
- Actualisation des données : selon la municipalité, les quelques constructions récentes accueillent de jeunes couples avec des enfants en bas âge, ce qui tendrait à réajuster les chiffres en faveur d'une augmentation dans la tranche des 20/39 ans et dans celle des 0/9 ans.

| LES MOINS DE 20 ANS | | 0/4 ans | 5/9 ans | 10/14 ans | 15/19 ans |
|---------------------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|
| En 1999 | En nombre | 19 | 18 | 20 | 29 |
| | En % | 22% | 21% | 23% | 34% |

Les actifs

A retenir :

- Le taux d'activité montre une population active largement majoritaire : 87% des 20/59 ans étaient sur le marché de l'emploi en 1999, un pourcentage supérieur à la moyenne départementale et se situant dans les mêmes proportions que ce que l'on peut relever au niveau du canton. Légèrement moins élevé parmi les femmes âgées de 20 à 40 ans, il est en revanche de nouveau important parmi les femmes de 40 à 59 ans.
- En 1999, 93.5% des actifs occupaient un emploi : le taux de chômage était donc moindre (6.5% de la population communale), soit deux fois moins important que le taux départemental.

TAUX D'ACTIVITE MOYEN

| Part des actifs dans la population en 1999 | Hommes | | | Femmes | | | Total des 20/59 ans |
|--|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-------|---------------------|
| | 20/39 ans | 40/59 ans | 20/59 | 20/39 ans | 40/59 ans | 20/59 | |
| Population totale | 33 | 55 | 88 | 38 | 51 | 89 | 177 |
| Population active | 30 | 52 | 82 | 29 | 43 | 72 | 154 |
| Tx d'activité moyen (*) | 90.9 | 94.5 | 93.2 | 76.3 | 84.3 | 80.9 | 87.0 |

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

COMPARAISONS

| Taux d'activité moyen en 1999 | En 1999 | En 1990 | En 1982 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|
| Tournedos B.H. | 87.0 | 89.6 | 81.2 |
| Communes du canton | 88.0 | 85.0 | 84.1 |
| Communes rurales de l'Eure | 84.7 | 81.7 | 80.4 |
| Communes de l'Eure | 84.0 | 82.1 | 81.0 |

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

| ACTIFS AYANT UN EMPLOI | Nombre d'actifs vivant à Tournedos-Bois-Hubert | Actifs ayant un emploi (en % du nb d'actifs) |
|------------------------|--|---|
| En 1982 | 123 | 117 (95.1%) |
| En 1990 | 151 | 138 (91.4%) |
| En 1999 | 160 | 150 (93.7%) |

| REPARTITION DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI SELON STATUT | | En nombre | En % |
|---|--------------|-----------|------|
| En 1982 | Total | 117 | - |
| | Non salariés | 20 | 17% |
| | Salariés | 97 | 83% |
| En 1990 | Total | 138 | - |
| | Non salariés | 15 | 11% |
| | Salariés | 123 | 89% |
| En 1999 | Total | 150 | - |
| | Non salariés | 11 | 7% |
| | Salariés | 139 | 93% |

3.2 LE LOGEMENT

Evolution et typologie du parc de logements

A retenir :

- Une très forte proportion de résidences principales (97% du parc total)
- Un nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui diminue au profit des résidences principales
- Une très forte pression à l'installation : il n'y a plus aucun logement vacant sur la commune depuis 1990
- Un parc ancien moins important que le parc édifié dans les années 70 et 80 : 23% des habitations datent d'avant 1948 (la proportion est identique à celle que l'on peut relever à l'échelle du canton)
- Une proportion de locatifs toute relative : à Tournedos, leur existence correspond aux nécessités de logement pour la gendarmerie et l'école.
- S'agissant de la moyenne du nombre de logements achevés chaque année, on note la très nette inflexion de la courbe après le « boom » entamé entre 1975 et 1982 et qui correspond pour une grande partie à la réalisation d'un lotissement de 17 lots. Seulement 12 logements ont été achevés entre 1990 et 1999, soit une moyenne de 1.3 logement achevé par an.
- Bien que supérieure à 3 en 1982 (3.5), puis encore supérieure à 3 en 1990 (3.1), la taille moyenne des ménages est désormais de 2.98 personnes par ménage. Même si elle reste supérieure à la moyenne du canton en 1999, cette donnée n'en traduit pas moins un desserrement tendanciel, qui se lit notamment dans la prédominance des ménages composés de 1 ou 2 personnes et l'augmentation des 40/59 ans.
- Tandis que la taille moyenne des ménages diminue, celle des logements reste importante : en moyenne 4.4 pièces par logement.

| EVOLUTION DU PARC TOTAL DES LOGEMENTS | Nombre de logements | Variations | |
|---------------------------------------|---------------------|------------|-------------|
| | | En nombre | En % par an |
| 1982 | 82 | +27 | +5.87 |
| 1990 | 100 | +18 | +2.51 |
| 1999 | 106 | +6 | +0.65 |

| AGE DES LOGEMENTS EN 1999 | Période d'achèvement des logements | | | | |
|--|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | avant 1949 | 1949 - 1974 | 1975 - 1981 | 1982 - 1990 | 1990 - 1999 |
| Nombre (en % du total) | 24 (23% du parc) | 22 (21% du parc) | 31 (29% du parc) | 17 (16% du parc) | 12 (11% du parc) |
| Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975 | | 4.4 | 2.1 | 1.3 | |

| REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR DESTINATION | Résidences principales | | Résidences secondaires | | Logements vacants | |
|--|------------------------|---------------|------------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | En nombre | En % du total | En nombre | En % du total | En nombre | En % du total |
| 1975 | 46 | 84% | 4 | 7% | 5 | 9% |
| 1982 | 75 | 92% | 5 | 6% | 2 | 2% |
| 1990 | 95 | 95% | 5 | 5% | 0 | 0% |
| 1999 | 103 | 97% | 3 | 3% | 0 | 0% |

LES LOGEMENTS A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

| TYPOLOGIE | Maison individuelle, ferme | Immeuble collectif (*) | Autre | STATUT DE L'OCCUPANT | Propriétaires | Locataires et ss-locataires (*) | Autres (logés gratuitement) |
|-----------|----------------------------|------------------------|-------|----------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| | | | | | En 1990 | En 1990 | En 1990 |
| En 1990 | 87 | 6 | 2 | | 77 (87%) | 9 (14%) | 9 (7%) |
| En 1999 | 96 | 5 | 2 | | 90 (82%) | 6 (9%) | 7 (9%) |

(*) dont locatifs de la gendarmerie et de l'école

| TAILLE DES MENAGES | | 1982 | 1990 | 1999 | | | 1982 | 1990 | 1999 |
|--------------------|---------------|------|------|------|-------------|---------------|------|------|------|
| 1 personne | En nombre | 8 | 9 | 11 | 4 personnes | En nombre | 25 | 23 | 22 |
| | En % du total | 11% | 9% | 11% | | En % du total | 34% | 24% | 21% |
| 2 personnes | En nombre | 16 | 24 | 37 | 5 personnes | En nombre | 15 | 7 | 5 |
| | En % du total | 21% | 26% | 36% | | En % du total | 20% | 7% | 5% |
| 3 personnes | En nombre | 7 | 27 | 23 | 6 pers ou + | En nombre | 4 | 5 | 5 |
| | En % du total | 9% | 29% | 22% | | En % du total | 5% | 5% | 5% |

| Nb MOY D'OCCUPANTS PAR LOGT : TAILLE MOYENNE DES MENAGES | Tournedos-Bois-Hubert | Comparaison avec | | |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | | Communes du canton | Communes rurales du dépt | Communes de l'Eure |
| 1975 | 3.3 | 3.4 | 3.2 | 3.1 |
| 1982 | 3.5 | 3.1 | 3.0 | 2.9 |
| 1990 | 3.1 | 3.0 | 2.9 | 2.7 |
| 1999 | 2.9 | 2.5 | 2.7 | 2.6 |

| TAILLE DES LOGEMENTS | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Taille moyenne |
|----------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| 1990 | 0 | 1 | 9 | 36 | 49 | 4.4 pièces |
| 1999 | 0 | 0 | 16 | 30 | 57 | 4.4 pièces |

Evolution récente de la construction - lotissements autorisés

A retenir :

- 12 permis de construire ont été accordés entre 1997 et 2002 pour l'édification d'une maison individuelle à titre de résidence principale, soit une moyenne de 2 par an.
- Après le lotissement de 17 lots des années 70, les opérations sous forme de lotissement ont été moindres sur la commune qui, depuis, n'a connu que de petites opérations (moins de 4 lots) ; l'essentiel des constructions est lié à des opportunités éparses sur le territoire.
- Outre la réalisation en cours d'un lotissement communal de 11 lots constructibles, la dynamique de la construction sur le territoire est limitée.

| LOTISSEMENTS DE +4 LOTS AUTORISES DEPUIS 1976 | Lieu-dit | Nombre de lots constructibles |
|---|------------------|-------------------------------|
| 15/03/76 | Le Bout Marchand | 17 |
| 2004 | Le village | 11 (lotissement communal) |

3.3 LES ACTIVITES

Activités

Modeste, l'activité artisanale est toutefois présente sur le territoire.

En 2002, on recense 5 artisans, dont 4 dans le bâtiment et 1 dans le domaine de l'électromécanique. insérés dans le tissu bâti de Tournedos.

Par ailleurs, la commune compte depuis 2001 une armurerie, installée à proximité du site du château du Fay, dont l'activité jouit d'une renommée nationale ; le centre est d'ailleurs depuis 2003 seul centre de formation homologué pour la région Haute-Normandie.

Tourisme

Il n'existe pas de gîte rural sur le territoire, ni de structure d'hébergement occasionnel de type « camping à la ferme ».

3.4 LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

Les services à la population, équipements publics et commerces

La commune est équipée d'une église et d'une mairie, situées dans le bourg de Tournedos.

Elle se distingue par la présence d'une gendarmerie, à proximité de la mairie.

Un service itinérant est proposé pour le pain.

Pour leurs achats, les habitants de Tournedos-Bois-Hubert se rendent soit à Evreux, soit au Neubourg.

Une tournée de bibliobus est proposée à la population communale.

La commune est équipée par ailleurs de :

- ✓ une salle polyvalente
- ✓ une « salle de judo » : un bâtiment préfabriqué
- ✓ un terrain de pétanque et de football (proche de la mairie et de l'école)

La pertinence et l'opportunité d'une salle de sports et loisirs adaptée aux besoins de la commune se pose.

Enseignement

La commune est en regroupement scolaire avec les communes de GRAVERON-SEMERVILLE et du TILLEUL-LAMBERT.

Par sa capacité d'accueil et les services périscolaires dont elle dispose, la commune occupe une place prépondérante au sein de cette organisation intercommunale. En effet, Tournedos-Bois-Hubert accueille les enfants scolarisés en CP, CE1 et CE2 ainsi que les services périscolaires de cantine et garderie.

Un poste supplémentaire a été créé à la rentrée 2003 à l'école de Tournedos-Bois-Hubert et des projets de nouveaux bâtiments et d'accueil pour la petite enfance sont en cours.

Au regard de ces projets, la question du stationnement aux abords de l'école est aujourd'hui posée et, plus généralement, l'accessibilité au centre du village, notamment au pôle scolaire / enfance.

Sports, loisirs, culture - Vie associative

Plusieurs associations existent :

- ✓ Un comité des fêtes
- ✓ Un club du « troisième âge » : Les Fleurs d'Automne
- ✓ Une association « sports et loisirs » (judo et théâtre notamment)

3.5 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Modes de déplacement

Un service de ramassage est assuré pour les scolaires (primaire et secondaire).

Pour la majeure partie de leurs déplacements, les habitants utilisent la voiture individuelle ; on note toutefois l'existence de chemins et sentes non revêtus, facilitant la mise en place d'itinéraires, sécurisés pour les piétons et cycles.

L'aménagement des voies correspond aux extensions du tissu bâti. A ce sujet, on note que plusieurs secteurs de la commune, où l'habitat s'est développé en linéaire, ne disposent pas de bouclage possible (voies en impasse avec difficultés de retournement). Cette problématique doit être prise en compte autant pour éviter les coûts d'aménagement et d'équipement que pour favoriser les liaisons entre les secteurs d'habitat.

Accessibilité et Stationnement

Se pose la question du stationnement aux abords du centre du Village, constitué autour du pôle « gendarmerie - école - mairie - salle polyvalente », tout en prenant en compte les projets de renforcement de cette centralité.

Au niveau du Fay, l'armurerie dispose d'un stationnement privé.

Partie 4
**POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE
DANS UN FONCTIONNEMENT ET UNE GESTION DE TERRITOIRE**

4.1 EMPLOI ET MOBILITES : LES LIEUX DE TRAVAIL

Les lieux de travail

Peu d'actifs travaillant dans la commune même, une migration importante est à noter au départ de la commune de Tournedos-Bois-Hubert. La RN13 et la proximité d'Evreux accentuent ces migrations quotidiennes.

Les déplacements quotidiens domicile/travail montrent en effet que, en 1999, 94% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 15% dans la commune et 73% dans le reste de la zone d'emploi d'Evreux (66% dans le reste des cantons d'Evreux et 4% dans celui du Neubourg).

Par ailleurs, 3% des actifs vont travailler en Seine-Maritime, et 3% hors de la région (dont 2% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 28% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 59% dans la ville d'Evreux, 4% au Neubourg. 5% des actifs travaillaient déjà hors du département, en région parisienne.

| NOMBRE D'ACTIFS RESIDANT ET TRAVAILLANT DANS LA COMMUNE | En nombre | En % des actifs occupant un emploi |
|---|-----------|------------------------------------|
| En 1982 | 30 | 26% |
| En 1990 | 28 | 20% |
| En 1999 | 23 | 15% |

4.2 AIRES URBAINES ET TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Une commune « monopolarisée »

Définie par l'INSEE, l'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes « monopolarisées ») formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

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

AU REGARD DES CRITERES DEFINIS PAR L'INSEE, TOURNEDOS-BOIS-HUBERT APPARTIENT A LA COURONNE PERIURBAINE D'EVREUX : C'EST UNE COMMUNE MONOPOLARISEE, ENTIEREMENT ATTIREE PAR LE POLE URBAIN D'EVREUX.

4.3 ZONES D'ACTIVITE

La Direction Départementale de l'Équipement a établi un observatoire des superficies des zones des plans locaux d'urbanisme. Les données issues de cet observatoire montrent que dans les cantons d'Évreux, 23 communes disposent d'un PLU approuvé et d'importantes surfaces en zones d'activités.

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

| | Nombre de communes dotées d'un POS ou PLU | Zones urbaines | Zones naturelles à urbaniser |
|----------------------------|---|----------------|------------------------------|
| Canton Evreux ville | 1 | 218 | 90 |
| Canton Evreux Est | 4 | 6.6 | 1.6 |
| Canton Evreux nord | 10 | 27 | 96 |
| Canton Evreux Ouest | 4 | 18 | 10 |
| Canton Evreux Sud | 4 | - | 86 |
| Total des 5 cantons | 23 | 269.6 | 283.6 |

Source : zone POS / PLU - janvier 2004

En outre, dans le canton du Neubourg, 2 communes disposent d'un PLU. Les surfaces disponibles en zones d'activités sont les suivantes :

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

Source : zone POS / PLU - juillet 2003

4.4 LES DEMARCHES D'INTEGRATION INTERCOMMUNALE

La communauté de communes du Plateau du Neubourg (CDC)

La commune de TOURNEDOS-BOIS-HUBERT appartient à la communauté de communes du Plateau du Neubourg qui comprend 34 communes.

Cette communauté de communes a comme compétences obligatoires l'aménagement de l'espace et le développement économique. Concernant les compétences optionnelles, la communauté de communes s'est engagée dans la protection et la mise en valeur de l'environnement, le logement et le cadre de vie.

Les choix de développement de cette structure ne seront donc pas sans conséquence sur ceux de TOURNEDOS-BOIS-HUBERT.

Autres démarches de gestion du territoire à l'échelle intercommunales

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

- SIVOS : regroupement scolaire
- SERGEP : gestion de la Piscine du Neubourg
- SIEGE : électrification du territoire
- SAEP : syndicat de gestion du réseau d'adduction d'eau potable

Planification intercommunale :

Le Schéma de Cohérence du Plateau du Neubourg (SCOT)

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

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

4.5 SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DES GESTION DES EAUX (SAGE)

SAGE DE LA RISLE ET DE L'ITON

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

Partie 5
PROJET DE LA COMMUNE ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

5.1 BILAN DU P.O.S. AU MOMENT DE L'ELABORATION DU P.L.U.

a) Bilan

Etabli en 1982, le POS en vigueur au moment de l'élaboration du PLU se basait sur un objectif de développement maximum de 3 logements par an. Avec un taux d'occupation des logements estimé alors à 3.5 personnes, l'apport de population devait être de 10 habitants par an, avec l'hypothèse d'une population atteignant 400 habitants en 1995.

Pour atteindre cet objectif, et sachant que la totalité des terrains urbanisables représentait alors une possibilité d'environ 50 logements, des terrains libres présents dans le village de Tournedos avaient été intégrés au secteur urbanisable et des zones d'extension avaient été prévues en continuité du tissu bâti avaient été définies, sous la forme de zones NAa et NB.

Les surfaces dégagées dans le POS pour l'urbanisation dans les zones UA, NAa et NB étaient les suivantes, représentant 37.3 hectares, soit 4.7% de la superficie du territoire, réparties comme suit :

| Zones | Superficie totale (ha) | Densité (6 logts/ha) | Capacité d'accueil (2.9 personnes / logement en 1999) | |
|---|------------------------|----------------------|--|------------|
| | | | Logements | Habitants |
| UA | 23.6 | dénombrement | 15 | 46 |
| NAa | 5.2 | 6 | 16 | 46 |
| NB | 8.5 | 6 | 11 | 32 |
| TOTAL | 37.3 | - | 42 | 122 |
| Dont lotissement de 11 lots constructibles en cours | | | 11 | 32 |

b) Capacités résiduelles au moment de l'élaboration du PLU

Compte tenu des constructions autorisées en zone UA et de la réalisation du lotissement sur la zone NAa au centre du village de Tournedos, les possibilités ouvertes à l'urbanisation se réduisaient ainsi aux seuls terrains encore disponibles en secteur UA et à la zone NAa à l'entrée ouest du village ainsi qu'à l'urbanisation modérée permise en zones NB.

Hors lotissement en cours, les possibilités d'urbanisation futures se limitaient donc à 31 logements potentiels (42 - 11).

c) Organisation spatiale définie au POS

Les perspectives d'organisation spatiale du bâti étaient pour la commune :

- de combler les vides à l'intérieur des zones urbanisées
- de resserrer l'urbanisation à Tournedos par de petites zones d'urbanisation future (environ 5 lots par zone)
- de ne pas trop renforcer l'urbanisation au hameau de Bois-Hubert (risque de marnières)

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

a) Perspectives démographiques

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus ont choisi un objectif de développement de 5 à 6 logements par an, soit un rythme supérieur à celui défini au POS mais qui correspond à la volonté de la commune de prendre en compte sa position au sein du regroupement scolaire et d'impulser une dynamique de construction liée.

Avec un taux d'occupation des logements sensiblement inférieur à trois, l'apport de population serait d'environ 15 habitants supplémentaires par an. Ce qui donne pour cette hypothèse (en considérant que la population communale s'élevait à 310 habitants en 2005) : 385 habitants en 2010, 460 habitants en 2015. Cet objectif se traduirait ainsi par un accroissement de 150 habitants sur 10 ans.

b) Organisation spatiale souhaitée

Pour la commune, les perspectives d'organisation spatiale sont les suivantes :

- développer prioritairement la polarité du Village de Tournedos
- renforcer la centralité et les équipements de Tournedos
- combler les vides à l'intérieur des zones urbanisées
- accepter un développement modéré de l'urbanisation au hameau de Bois-Hubert
- envisager des extensions urbaines cohérentes, dans la continuité du tissu existant
- maîtriser l'urbanisation dans le temps par la mise en place de secteurs à urbaniser et de réserves foncières
- protéger les activités agricoles
- protéger les entités boisées, et l'environnement de façon plus générale
- prendre en compte le risque « cavités souterraines »

c) Politique d'équipement

Superstructure

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité consiste à renforcer la centralité du Village de Tournedos à partir du pôle constitué « groupe scolaire et pôle enfance - mairie ». Le renforcement de cette polarité se traduira par la mise en place d'équipements et services d'intérêt collectif ainsi que d'espaces de détente et de loisirs compatibles avec l'affirmation d'une identité « cœur de village » et le développement du pôle « enfance ».

Infrastructure

L'effort principal portera sur l'amélioration du réseau de voirie existant. L'extension du cimetière est aussi envisagée.

En terme d'assainissement, l'assainissement individuel reste la règle.

Energie éolienne

L'implantation d'éoliennes n'est pas autorisée actuellement sur le territoire de la commune. Cette interdiction pourra toutefois être levée au nord de la RN13, sous réserve d'une réflexion ultérieure menée dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU.

5.3 MISE EN ŒUVRE DU PADD ET MOTIFS DES LIMITATIONS APORTEES A L'UTILISATION DES SOLS

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

La zone urbaine, désignée UA

La zone UA est une zone équipée et constructible. Elle regroupe les parties du bâti ancien et du bâti récent de Tournedos et de Bois-Hubert. Elle intègre le lotissement en voie d'achèvement au Village de Tournedos ainsi que des terrains nus équipés sur Bois-Hubert. C'est une zone urbaine principalement destinée à de l'habitat, des services et équipements d'intérêt collectif, et qui peut accepter des activités compatibles avec l'habitat.

La réglementation de la zone UA s'appuie sur la typologie du bâti existant.

Les zones à urbaniser, dites zones AU

Elles comprennent :

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

AU stricte : Zone réservée pour l'urbanisation future

Cette zone constitue une réserve foncière qui permettra de faire face aux besoins d'urbanisation pour les années à venir. Elle comprend deux secteurs au village de Tournedos, destinés à venir étendre le tissu bâti en tant que de besoin, et un secteur limité destiné à conforter l'urbanisation du hameau de Bois-Hubert.

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

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

Les zones AUa et AUc correspondent à des secteurs insuffisamment équipés, destinés à l'être, pour recevoir une urbanisation principalement sous forme d'habitat.

La zone AUb, actuellement équipée, correspond à des possibilités d'urbanisation en profondeur qu'il s'agit de favoriser.

La zone AUa (zone dite « de la Mare Constance »)

La zone AUa est située à l'entrée ouest du village de Tournedos, en continuité immédiate du tissu urbanisé, aux abords immédiats de la Mare Constance, le part et d'autre du VC7. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve que les constructions projetées soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies souhaitées par la commune en terme de paysagement, et que soient réalisés les équipements nécessaires.

La zone AUb (zone dite « de la Mare Charosse »)

La zone AUb correspond à des espaces actuellement non bâtis, en amont du cimetière, situés en seconde et troisième lignes de l'urbanisation existante le long du VC7. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Elle est destinée à une urbanisation sous forme organisée, sous réserve que l'opération s'intègre dans un schéma d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies par la commune.

La zone AUc (zone dite « cœur de village »)

La zone AUc correspond à des espaces actuellement non aménagés, de part et d'autre du CR18 et en limite de l'urbanisation récente au centre du village de Tournedos. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat ainsi que des équipements et espaces d'intérêt public, notamment à vocation de loisirs, de détente et socio-éducatifs. Quelques activités compatibles avec ce voisinage seront bienvenues.

Les nouvelles constructions entreront dans le cadre d'opérations d'ensemble, sous réserve que lesdites opérations soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies par la commune et que soient réalisés les équipements nécessaires.

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

La zone agricole, dite zone A

La zone A est une zone de protection agricole qui regroupe les terres utilisées pour l'agriculture, ainsi que les corps de ferme jugés viables au moment de l'élaboration du PLU. Elle couvre la plus grande partie du territoire communal et doit permettre le développement de l'activité agricole, en autorisant les occupations du sol directement liées à celle-ci.

La zone naturelle, dite zone N

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

La zone N comprend les abords de la mare Charosse sur Tournedos et, au sud de la commune, les espaces situés de part et d'autre de la RD31, dont l'essentiel du hameau du Fay, l'emprise du site de l'ancien château et les bois situés dans cette partie de la commune.

Un secteur Ne est aussi établi, qui correspond aux nécessités de pérennité de l'activité de l'armurerie présente au Fay.

La zone N se compose de :

- La zone « N » stricte est un secteur couvrant des espaces situés de part et d'autre de la RD31, jusques et y compris l'emprise de la propriété du Château du Fay. La volonté est de lutter contre le mitage et de permettre la valorisation du site du château du Fay. Ce secteur englobe les espaces boisés situés dans cette partie de la commune. La zone « N » stricte couvre aussi les abords immédiats de la Mare Charosse dans un souci de protection environnementale et de limite physique et paysagère à l'urbanisation posée dans ce secteur non aménagé.
- Le secteur « Ne » correspond strictement à l'existence d'une activité non agricole au hameau du Fay, dont il convient d'assurer le maintien et un développement modéré compte tenu de l'équipement du secteur et de vocation des espaces alentours.

Les zones naturelles sont des zones inconstructibles de manière générale, sauf à accueillir des constructions correspondant strictement aux vocations déclinées et ne permettant que l'extension mesurée de l'existant, sans nuisance pour le site et l'environnement. La réhabilitation de l'existant à des fins de valorisation du site sera permise. Ce souci se traduit au règlement.

b) Tableau récapitulatif des surfaces urbanisées et urbanisables

| Zones | Superficie totale (ha) | Superficie corrigée Superficie résiduelle (ha) | Densité (7 logts/ha) | Capacité d'accueil (2.9 hab /logt) | |
|----------------------|------------------------|---|----------------------|------------------------------------|------------|
| | | | | Logements | Habitants |
| UA | 35.3 | | | 41 | 119 |
| dont (détail) : | | | | | |
| UA Le Village | 28.6 | | Dénombrement | 26 | 75 |
| UA Bois Hubert | 4.4 | | | 5 | 15 |
| UA cs Bois Hubert cs | 2.3 | | | 10 | 29 |
| AU Stricte | 6.0 | | | | |
| dont (détail) : | | | | | |
| AU Village | (1.3+3.0) = 4.3 | | | | |
| AU Bois Hubert | 1.7 | | | | |
| AU indicée | 11.9 | 9.2 | | 61 | 177 |
| dont (détail) : | | | | | |
| AU a | 1.1 | 0.9 | 7/ha | 7 | 20 |
| AUb | 2.7 | 1.8 | | 12 | 34 |
| Auc | 8.1 | 6.5 | | 42 | 123 |
| Total U + AU | 53.2 | 9.2 | | 102 | 296 |

La capacité d'accueil théorique des zones constructibles est d'environ 102 logements. Ce chiffre est supérieur aux objectifs fixés par la commune. Toutefois, ce **surdimensionnement** des zones constructibles est rendu nécessaire pour tenir compte de la **rétenction foncière** des terrains : en effet, **en estimant à 2/3 les terrains frappés par la rétenction foncière**, il faut prévoir des possibilités de construction qui correspondent au **double, voire au triple** du développement envisagé qui est de **5 à 6 logements** par an.

c) Orientations d'aménagement définies par la commune

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

d) Equipement du territoire et emplacements réservés

Les emplacements réservés traduisent la volonté communale quant à :

- la poursuite de l'aménagement des voies en lien avec l'urbanisation
- l'amélioration des conditions de sécurité
- l'extension du cimetière
- la confortation de la polarité du centre du village de Tournedos autour de la centralité « groupe scolaire - mairie » par la mise en place d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif répondant à un renforcement de la vocation de loisirs, sportive, d'enseignement ou socioculturelle et, plus généralement, d'intérêt collectif.

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

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

Cette volonté se traduit au PLU par :

- o La mise en place d'un rayon de « sécurité » inconstructible autour des cavités avérées.
- o La définition des espaces boisés soumis à l'interdiction de défrichement.
- o L'inscription de bâtis et d'éléments du paysage au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.
- o L'interdiction du comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.
- o La définition de zones N (naturelles) afin de limiter le mitage.
- o La protection des terres agricole.
- o La prise en compte des sites archéologiques, avec le souci d'une valorisation à terme du site du château du Fay.

f) Récapitulatif des zones naturelles et protégées

Zones A et N

La zone A couvre 662 hectares, soit 82.8% du territoire.

La zone N couvre 83.8 hectares, soit 10.5% du territoire.

Au total, les zones A et N couvrent 93.3% du territoire communal.

| Zone | Superficie totale | En % du territoire |
|------|-------------------|--------------------|
|------|-------------------|--------------------|

| | | |
|--------------|-----------------|--------------|
| Zone A | 662 ha | 82.8% |
| Zone N | 83.8 ha | 10.5% |
| dont Ne | 0.8 ha | |
| TOTAL | 745.8 ha | 93.3% |

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés couvrent 51 hectares, soit 6.4% du territoire communal

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

Dans un souci de cohérence avec le POS jusqu'alors en vigueur, le règlement du PLU reprend l'essentiel de ses dispositions, avec toutefois des adaptations nécessaires liées :

- aux nécessités de stationnement sur le domaine privé compte tenu du parc automobile des ménages
- à la hauteur des bâtiments répondant à intérêt collectif, de façon à ne pas entraver des projets présentant un tel intérêt et compte tenu des projets de la commune en la matière
- à l'assouplissement des dispositions liées à la superficie minimale des terrains au profit de dispositions moins contraignantes liées à un rapport de volume entre superficie du terrain et projection au sol des constructions, tout en tenant compte des contraintes liées à l'assainissement autonome qui est la règle dans la commune.

Les limitations se situent par ailleurs dans la cohérence des orientations d'aménagement voulues par la commune.

Article 3 (desserte par les voies)

Article 4 (desserte par les réseaux)

Sauf conditions spécifiques liées aux orientations d'aménagement du PLU, ces articles n'exigent rien de plus que les conditions habituelles de raccordement aux réseaux et rappellent certaines dispositions du code civil.

Article 5 (superficie minimale des terrains)

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6 (implantation par rapport aux voies)

L'alignement des voies est défini à 4 mètres de l'axe des voies communales, à 5 mètres de l'axe des chemins départementaux et à 25 mètres par rapport à l'axe de la RN13.

En zones UA, AUa, AUb et AUc, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement. Des exceptions sont acceptées pour la restauration / réhabilitation de l'existant et les extensions.

Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En zone UA, l'implantation sur limites séparatives est autorisée quand il s'agit de garages ou d'annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres ou quand il s'agit d'extensions.

En AUa, AUb et AUc, les orientations d'aménagement précisent des retraits spécifiques en limites de zones.

En A, une distance de 5 mètres est posée en limite des autres zones.

Article 8 (implantation des constructions sur une même propriété)

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 (emprise au sol)

En UA, AUa, AUb et AUc, l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation est de 12%, et ce au regard du tissu bâti existant et au vu du Schéma Directeur d'Assainissement qui dispose que « tout terrain devra présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 1000 m² ». Une emprise plus importante est permise pour les bâtiments à usage d'activités compatibles avec le caractère de ces zones, ainsi que pour les constructions d'intérêt collectif.

En A et en N, cet article n'est pas réglementé.

Article 10 (hauteur)

Sur l'ensemble du territoire, cet article permet des habitations de 2 niveaux habitables, limitées à une hauteur de 8.50 mètres, en cohérence avec l'environnement local.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'intérêt public et aux bâtiments agricoles: dans ces cas, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres dans le premier cas, 12 mètres dans le second.

Article 11 (aspect extérieur)

Cet article est relativement souple pour toutes les zones.

En UA, AUa, AUb, AUc et Ne, cet article reprend, dans un souci de cohérence, les dispositions du précédent document d'urbanisme, avec, essentiellement, des conditions posées sur l'inclinaison des pentes de toit (35° minimum).

En zone A, une souplesse est accordée pour les toits monopentes des bâtiments agricoles.

Article 12 (stationnement)

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

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

Article 13 (plantations)

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

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

Article 14 (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

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

a) Sur l'habitat

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

La prise en compte de l'activité agricole et de l'activité sise au Fay et, partant, la mise en place de distances de courtoisie entre activité et habitat doit permettre une cohabitation harmonieuse sur le territoire.

b) Sur le milieu humain

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

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

En outre, la commune a prévu de renforcer le niveau d'équipement au regard des besoins induits par l'urbanisation ainsi que le développement de la polarité du centre-bourg, comprenant un projet d'espace de loisirs d'intérêt collectif.

c) Impact sur le milieu agricole

L'essentiel des terres agricoles est protégé au PLU.

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

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

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

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

d) Impact sur les accès et dessertes

Ces répercussions seront variables selon le type d'urbanisation.

Inévitablement, la réalisation des différents projets accroîtra le trafic automobile au sein de la commune. L'ampleur de cette augmentation dépendra du rythme d'aménagement des zones envisagées, du type d'activités accueillies et du rythme de construction des logements.

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

Différentes mesures répondent ainsi à ces impératifs :

- Les réserves faites pour anticiper l'aménagement de voies et leur sécurisation.
- Pour les zones d'habitat futures : des orientations d'aménagement posées au PLU.

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

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

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

Ces dispositions permettront :

- la protection contre le risque « cavités souterraines » et instabilité du sous-sol
- la protection des espaces boisés
- la protection et la mise en valeur à terme du site du Fay (espaces plantés et bâti existant)
- la protection des mares existantes
- la prise en compte de la contrainte « ruissellement » et l'opportunité de sa gestion collective dans le cadre d'opérations d'ensemble :
- la protection contre les nuisances sonores avec des secteurs bâtis éloignés de la RN13
- la protection du paysage et de la qualité des transitions paysagères entre espace bâti et plaine cultivé, l'insertion paysagère, avec
 - des conditions de traitements paysagers des limites de zones
 - des conditions de hauteurs de constructions
 - des conditions d'insertion paysagère des nouvelles constructions, y compris des bâtiments situés en zone agricole
 - des limites à l'urbanisation fondées sur des éléments de paysage structurants
 - la choix d'essences locales dans le traitement des clôtures et des espaces à planter
 - un traitement paysager imposé aux places, placettes et espaces verts à créer dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- la qualité de l'urbanisme aux abords des principaux axes à grande circulation que sont la RN13 et la RD31, avec des espaces non constructibles et, au niveau du Fay, une lutte contre le mitage renforcée.

En outre, la commune a réservé une emprise importante destinée au développement d'un espace de détente et de loisirs, qui assurera une « coupure verte » au sein du tissu bâti, autant qu'il renforcera la polarité du centre-bourg.

Impact sur le stationnement

La question du stationnement des véhicules se pose dans l'ensemble de la commune. En effet, le mode de locomotion le plus utilisé étant la voiture individuelle et sachant l'importance des mouvements pendulaires et du nombre de voitures par ménage, il s'est agi de renforcer le nombre de places de stationnement à la parcelle afin d'empêcher le développement du stationnement sur la voie publique.

Impact sur l'assainissement

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

Les réseaux internes à chaque secteur seront mise en œuvre par les aménageurs ou les constructeurs intervenant dans les zones à urbaniser afin d'y assurer dans de bonnes conditions la desserte, et d'alimentations (eau potable, PTT, éclairage public, électricité). L'évacuation des eaux usées sera gérée à la parcelle, la règle dans la commune étant l'assainissement autonome.

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

6.2 Dispositions complémentaires

a) Les espaces boisés classés

Environ 51 hectares sont délimités en espaces boisés classés, correspondant aux bois existants. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains qui serait susceptible de compromettre la conservation de ce parc boisé. La demande d'autorisation de défrichement peut être rejetée de plein droit. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles.

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

Le site du Fay mérité d'être protégé, dans l'optique de sa valorisation à terme. Ainsi, il a été décidé de protéger les espaces plantés et les bâtiments existants afin que tout projet soit compatible avec le souci de préservation de l'identité du site.

6.3 Bilan

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

| Zones | Superficie totale | En % du territoire |
|----------------------------|-------------------|--------------------|
| Zone UA | 35.3 ha | 4.42% |
| Zone AU | 17.9 ha | 2.24% |
| Dont Zones AUa - AUb - AUc | 11.9 ha | 1.5% |
| Zone A | 662 ha | 82.8% |
| Zone N | 83.8 ha | 10.5% |
| dont Ne | 0.8 ha | 0.1% |
| TOTAL | 799 ha | 100% |

| BILAN | |
|--|--------|
| Superficie urbanisable | 6.66% |
| Espaces naturels et agricoles protégés | 93.34% |