

Département de l'Eure

BERVILLE LA CAMPAGNE

CARTE COMMUNALE

PREFECTURE DE L'EURE
27 FEV. 2015
ARRIVEE

Rapport de présentation

PREFECTURE DE L'EURE
27 FEV. 2015
ARRIVEE

Pièce n°1

Enquête publique du : 15 avril au 16 mai 2011

Carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du : 30 JAN. 2015

Carte communale approuvée par arrêté préfectoral du : 14 AVR. 2015

Le Maire,
Gérard LELOUP



	Date	Modifications
A	24/01/11	Projet de carte communale validé avant enquête publique
B	30/06/11	Mise à jour des données statistiques et des données relatives aux marnières, modification des prévisions démographiques, de la justification du zonage et de l'étude de l'offre foncière
C	12/11/13	Mise à jour de la justification du zonage

GEODIA Conseils

SELARL de Géomètre – Experts
Bureau d'études Urbanisme et Aménagement
887, rue de Cocherel – 27000 EVREUX
Tel : 02.32.3.31.46 – Fax : 02.32.33.00.10
geodia.secretariat@orange.fr – www.geodiaconseils.fr

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	3
CHAPITRE I – PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
1. ANALYSE PHYSIQUE	6
1.1 Historique	6
1.2 Situation géographique et cadre naturel	6
1.3 Le bâti	9
1.4 La richesse agricole	10
1.5 Les zones à risques	12
2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	16
2.1 La démographie	16
2.2 L'économie	17
2.3 Les activités	19
2.4 Le logement	20
2.5 Environnement administratif	23
2.6 Environnement réglementaire	24
2.7 Les services collectifs	25
3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	26
3.1 Les servitudes d'utilité publique	26
3.2 La loi sur l'Eau	26
3.3 La loi Paysage	30
3.4 La loi d'orientation agricole	30
3.5 Les milieux sensibles non réglementés	31
3.6 La protection des sites archéologiques	34
CHAPITRE II – PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE	37
1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	38
2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	39
2.1 Objectifs d'aménagement	39
2.2 Zonages particuliers	40
3. JUSTIFICATION DU ZONAGE	41
3.1 La zone constructible SC	41
3.2 La zone naturelle	43
3.3 L'offre foncière	44
CHAPITRE III – INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT	47
CHAPITRE IV – APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	49
1. 1^{ER} CAS : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE	50
2. 2^{EME} CAS : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST AS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :	53

INTRODUCTION

Par délibération du conseil municipal du 19 mars 2010, la commune de BERVILLE LA CAMPAGNE a décidé d'établir une carte communale.

L'objectif est de doter la commune d'un document juridique opposable aux tiers et servant de référence au Conseil Municipal, pour :

- répondre aux demandes de terrains à bâtir ;
- maîtriser l'urbanisation de son territoire ;
- préserver l'espace agricole ;
- prévenir les risques de cavités souterraines.

Cet objectif s'inscrit dans les principes de l'article L-110 du Code de l'Urbanisme qui définit le rôle des collectivités publiques à l'égard de leur territoire. Après le vote de la Loi n° 2009 – 967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement 1, l'article L-110 a été complété afin de renforcer l'obligation d'intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques dans l'intervention des collectivités publiques en urbanisme.

Cet article souligne notamment la nécessité de :

« Gérer le sol de façon économe, [...], de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques » afin de contribuer « à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

La carte communale est un document d'urbanisme soumis à enquête publique (art. R 124-6 du code de l'urbanisme) et opposable aux tiers après approbation conjointe de la Commune et du Préfet.

L'objectif principal de la carte communale est d'écarter la règle de constructibilité limitée et de préciser les modalités d'application de la Réglementation Nationale d'Urbanisme prises en application de l'article L-111-1 du code de l'urbanisme (art. L 124-1).

Après un rapport de présentation (pièce n°1), la carte communale comprend un ou plusieurs documents graphiques (art. R 124-1).

Le seul document opposable aux tiers est le plan de zonage (pièce n°2), délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées.

La commune s'est dotée d'un plan du territoire de qualité pour faciliter les études, éviter les mauvaises interprétations du zonage et garantir aux propriétaires une information fiable de leurs droits et des servitudes administratives. Le plan informatisé en couleurs est issu d'une numérisation du plan cadastral avec enrichissement (après reconnaissance sur le terrain):

- par le statut de la voirie communale,
- par le nom des rues,
- par le dessin complémentaire des bâtiments non réguliers mais physiquement existants.

Le plan de zonage au 1/5000 est donc un plan parcellaire et foncier représentant une zone SC dite « secteur constructible », teintée en orange dans un périmètre rouge et une zone non constructible non teintée.

Le présent rapport de présentation répond aux prescriptions des articles R 124-1 et 2 du code de l'urbanisme et il :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont celle-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La carte communale délimite les secteurs où :

1. les constructions sont autorisées,
2. les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de :
 - l'adaptation ;
 - le changement de destination ;
 - la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - les exploitations agricoles ou forestières, et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. L 124-2 et R 124-3).

Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Art. L 111-3).

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (art. R 111-1 à R 111-47). La carte communale ne comporte donc pas de règlement spécifique.



CHAPITRE I

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. ANALYSE PHYSIQUE

1.1 Historique

Le plus ancien seigneur du fief de Berville connu est Mathieu de Berville, ayant vécu au XII^{ème} siècle. Le fief dépendait alors de la seigneurie de Conches.

L'église de BERVILLE LA CAMPAGNE, dédiée à St Martin de Tours et datant du Moyen Age, était le siège d'une des plus anciennes paroisses de la région. Elle fut détruite sous les bombardements le 13 août 1944 puis reconstruite sous le nom de Notre Dame de Fatima.

La croix centrale du cimetière a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques.



Notre Dame de Fatima



Croix inscrite à l'inventaire des monuments historiques

1.2 Situation géographique et cadre naturel

La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE est située dans le département de l'Eure, à 25 km à l'Ouest d'Evreux, à proximité de la R.D. n°840 entre le Neubourg et Conches en Ouche. La commune s'étend sur 865 ha. BERVILLE LA CAMPAGNE est une commune de plateau (150 m en moyenne), le relief y est peu marqué : l'altitude maximale est de 158 m, au niveau du château d'eau, et l'altitude minimale, à l'est de la commune, est de 141 m.

LOCALISATION DE LA COMMUNE DE BERVILLE LA CAMPAGNE



Source : carte Michelin, <http://www.viamichelin.fr/web/Cartes>, 2008

BERVILLE LA CAMPAGNE ET LES COMMUNES LIMITOPHES



Sources : Google Earth, 2010.

Située sur des formations crayeuses datant du crétacé supérieur, le plateau de la région est recouvert par une formation à silex d'épaisseur variable, parfois dissimulée sous des limons ou des limons à silex.

L'urbanisation de la commune est répartie en une zone principale agglomérée et cinq hameaux dont trois comprennent uniquement des exploitations agricoles :

- le bourg de BERVILLE LA CAMPAGNE, implanté le long des voies communales (VC) n° 152 , 53 et 54, à l'est du territoire communal ;
- le hameau du Cormier, implanté le long de la V.C. n° 148 et du chemin rural de Cauvervillé à Fournaux, au nord-est ;
- les hameaux du Boit Tout, de la Bucaille, des Gruaux, composés d'exploitations agricoles et situées sur la partie ouest du territoire le long du chemin rural du Tilleul Dame Agnès à Barquet et des V.C. 199 et 153 ;
- le hameau des Champs en limite communale avec Romilly la Puthenaye, le long de la R.D. n°37.

La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE est située à l'extrémité sud du plateau du Neubourg. Les paysages de BERVILLE LA CAMPAGNE sont agricoles et ouverts. Les terrains non bâtis sont essentiellement utilisés pour la culture céréalière et l'élevage. Quelques bosquets attirent le regard au nord de la commune et sur les communes environnantes.

Aucun cours d'eau ne traverse la commune, les eaux superficielles se limitant à quelques fossés et mares.



Entrée de la commune par l'Est



Grands espaces agricoles cultivés

1.3 Le bâti

La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE possède une urbanisation composée à part égale de bâti traditionnel ancien et de bâti récent comprenant :

- une partie agglomérée principale, le bourg, accueillant les habitations et deux exploitations agricoles ;
- les hameaux du Cormier et des Champs, de taille modeste accueillant quelques habitations et de l'activité agricole ;
- les hameaux du Boit Tout, des Gruaux et de la Bucaille, à vocation agricole.

L'approche globale des parties urbanisées de la commune a mis en avant la présence d'un bâti normand ancien entouré de cultures et d'herbages. Cet aspect est à nuancer, notamment au niveau de la rue des Bruyères où les constructions sont plus récentes. Ce type d'habitat récent standardisé est caractérisé par des maisons construites au centre de parcelles de 1500 à 2000 m² environ. On notera la présence d'un lotissement récent en impasse donnant sur la rue des Bruyères présentant des parcelles plus petites autour de 900 m².

Le bourg constitué d'une centaine de bâtiments concentrés autour de la voie communale n° 54 (rue du Puits suivie de la rue des Bruyères) et le long des voies communales n°53 et 152 (rue du Pré). La mairie, l'école et l'église se situent au croisement des voies communales n°53 et 198.

Deux corps de ferme se situent dans la partie urbanisée auxquels sont appliquées des distances d'éloignement inconstructibles afin :

- d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment pour les jeunes en cas de projet d'agrandissement),
- de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions,
- de se prémunir de tout risque de conflits générés par des exploitations trop proches des habitations (cf. parties 1.4 et 3.4).

Les autres corps de ferme sont plus isolés. Le nombre d'exploitations sur cette commune de taille modeste montre l'importance de l'activité agricole.

Caractéristiques du bâti

Le bâti ancien s'appuie communément sur les limites séparatives ou les alignements de voirie, contrairement aux constructions neuves majoritairement implantées en milieu de parcelles. La grande majorité des constructions anciennes disposent d'un rez-de-chaussée et de combles potentiellement aménageables. Les nouveaux pavillons comportent souvent un rez-de-chaussée et des combles aménagés.



Bâti ancien au niveau du bourg





Bâti récent au niveau du bourg



Les toitures sont généralement de type traditionnel à 2 pans (avec une pente à 45° et plus), couvertes d'ardoises ou de tuiles. Les murs sont fréquemment traités en enduits de ton clair (beige ou sable). Les pourtours des ouvertures (portes et fenêtres), les angles des habitations et les dessous de toitures sont souvent habillés de briques. Certaines habitations disposent de murs en brique, en pierre ou en bauge.



Palettes de matériaux du bâti présent sur Berville la Campagne

1.4 La richesse agricole

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de BERVILLE LA CAMPAGNE, un diagnostic agricole spécifique a été mené par la Chambre d'Agriculture de l'Eure sur la commune.

Sur les 865 ha du territoire communal, 710 ha sont utilisés par l'agriculture soit 82 % ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale de 67 %.

23 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune dont 10 possèdent leur siège sur BERVILLE LA CAMPAGNE:

- 4 exploitations céréalières ;
- 2 exploitations de polyculture élevage allaitant ;
- 1 exploitation de polyculture élevage volailles ;
- 1 exploitation de polyculture élevage laitier ;
- 1 exploitation de polyculture élevage ovin ;
- 1 exploitation d'élevage ovin.

Il est à noter la présence d'un bâtiment agricole de stockage isolé et d'une exploitation agricole céréalière située sur la commune de Romilly la Puthenaye jouxtant BERVILLE LA CAMPAGNE.

Les exploitants agricoles de BERVILLE LA CAMPAGNE et des communes avoisinantes ont des productions végétales diversifiées.

L'avenir des exploitations de la commune semble viable et pérenne. En effet soit la succession des actifs est assurée soit les chefs d'exploitation ont moins de 50 ans. Enfin, précisons que ces chefs d'exploitation sont conscients de l'intérêt de garantir un bon état de l'outil de production.

La majorité des corps de ferme sont isolés de l'urbanisation existante. Ils se situent au niveau des lieux dits de la Buaille, des Gruaux, du Cormier et à l'ouest du bourg en dehors de l'espace urbanisé. Seul un corps de ferme est inséré dans la partie urbanisée du bourg :

- rue des Bruyères (distance d'éloignement de 50 mètres préconisée par la Chambre d'Agriculture) ;



Exploitations agricoles sur Berville la Campagne

1.5 Les zones à risques

1.5.1 Le risque de cavités souterraines et bétoires

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétoires ou cavités souterraines dans son sous-sol.

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

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent, en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les cavités souterraines susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. 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. La loi du 30 juillet 2003 fait obligation à toute personne disposant d'une information de la communiquer aux mairies (décret d'application du 9 juin 2004).

Les services de la DDT de l'Eure ont répertorié plusieurs indices localisés et non localisés précisément de cavités souterraines détaillés dans la carte de recensement des indices de cavités souterraines et de mouvements de terrain. Compte tenu des limites inhérentes aux moyens de détection ce recensement ne peut être exhaustif. Dans les parcelles exemptes d'informations, on ne peut exclure l'existence de cavités souterraines et l'absence d'informations ou d'indices ne signifie pas l'absence de risques. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

▣ CAVITES SOUTERRAINES LOCALISEES

Un rayon de « sécurité » est observé pour chaque cavité souterraine localisée. Ce dernier correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune de BERVILLE LA CAMPAGNE, ce rayon est de 80 mètres. On notera la présence deux cavités souterraines en limite de la commune de ROMILLY LA PUTHENAYE pour lesquelles le rayon de « sécurité » reporté de 70 m se situe en partie sur le territoire de BERVILLE LA CAMPAGNE.

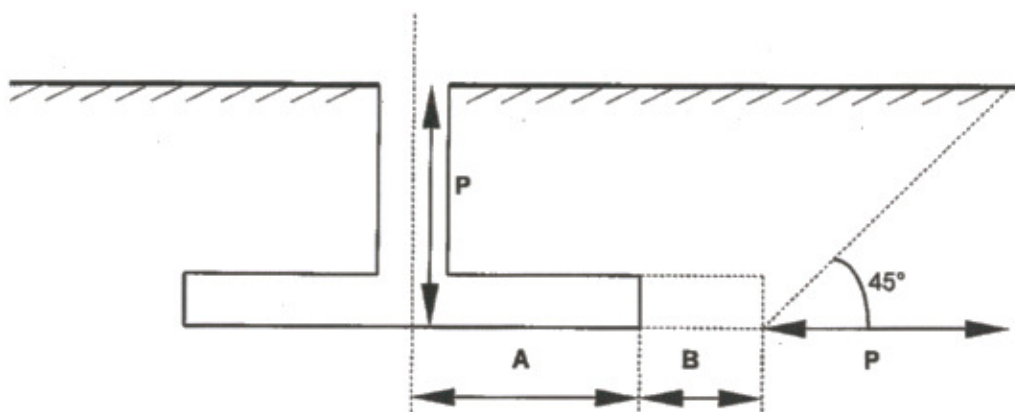
Le principe est de classer ce rayon de « sécurité » en secteur non constructible, que la cavité souterraine soit située dans un secteur bâti ou non. Cet espace est indiqué sur le plan de zonage et sur le plan des informations complémentaires et des réseaux VRD sous la forme d'un cercle.

Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace seront donc refusés en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et les extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Si ultérieurement de nouveaux éléments d'informations permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par comblement de la cavité souterraine, le périmètre de risque pourra être réduit ou supprimé et le secteur constructible étendu lors d'une révision de la carte communale.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



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

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

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

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

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

Neuf marnières recensées et localisées ont été répertoriées sur le territoire communal (les parcelles indiquées sont celles incluses au moins par partie dans les rayons de sécurité) :

- Lieu-dit des Gruaux :
 - parcelles ZC 3, 4, 23 et 24

- Lieu-dit de la Buaille :
 - parcelles ZA 8 et 9
 - parcelles D 22, 23, 24, 25 et 128
 - parcelles D 19, 135 et ZA 7
 - parcelles ZA 7, D 39, 40, et 41
 - parcelles ZA 7, D 19, 38, 39, 40, et 41

- Lieu-dit de la Ronde :
 - parcelles ZD 7 et 9

- Lieu-dit du Bout Bénard :
 - parcelles A 547, 548, ZH 7, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 45 et 48.

Deux autres marnières ont été localisées à proximité des limites communales avec Romilly la Puthenaye : parcelles D 112, 113 et ZA 9, 16.

Trois bétoires localisées ont été répertoriées pour lesquelles un rayon de sécurité de 35 m est à reporter :

- Lieu-dit de la Croix :
 - parcelles A 583, B 1 et 6 ;
 - parcelles B 6 et ZI 11
- Lieu-dit de la Remise:
 - parcelles A 556, 557, 558 ;

▣ **CAVITES SOUTERRAINES NON LOCALISES PRECISEMENT**

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

- Lieu-dit des Gruaux :
 - parcelles ZC 3, 4, 23, 24, C 8 et 132
- Lieu-dit des Quinze Acres :
 - parcelle ZC 13
 - parcelles ZC 15 et ZD 5
- Lieu-dit de la Croix :
 - parcelles B 1, ZI 6 et 10
- Lieu-dit de la Haisiette :
 - parcelle ZI 12
- Lieu-dit de la Haute Sente :
 - parcelle ZI 9
- Lieu-dit du Camille :
 - parcelle ZD 16, 17, 18
 - parcelle ZD 17
- Lieu-dit de la remise :
 - parcelle A 532, ZH 7, 45, 48, 51 et 62
- Lieu-dit de la Mare du Bos :
 - parcelle ZE 29, 50 et 51

Cinq bétoires non localisée précisément sont mentionnées :

- Lieu-dit de la Haisiette :
 - parcelle ZI 10, 11 et 12
- Lieu-dit de la Haute Sente :
 - parcelle ZC 16, ZI 4 et 5
- Lieu-dit du Camille :
 - parcelle ZD 18 et 33
- Lieu-dit de la Mare du Bos :
 - parcelle A 302, 305, 309, 313, 527 et ZE 51

- Lieu-dit du Vallon :
 - parcelle A 340, 341 et 342.

Cinq bétaires non localisée précisément sont mentionnées :

- Lieu-dit la remise:
 - parcelles A 420, 415, 423, 424, 578, 579, 580, 582, B 427 et ZH 20
- Lieu-dit de la Mare du Bos :
 - parcelle A 523, 524, 525, 526, 527 et 300

1.5.2 Les risques technologiques

Selon l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la prévention des risques technologiques.

Ces risques concernent les établissements classés dans une liste dite SEVESO, divisée en deux catégories : seuil haut et seuil bas. Pour ces entreprises, les études de danger consistent à définir deux zones Z1 et Z2, traduites dans le document graphique par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée ou interdite.

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumise à autorisation préfectorale ou installation classée SEVESO n'est recensée sur la commune.

1.5.3 Les sols susceptibles d'être pollués

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) inventorie les sites pollués ou susceptibles de l'être. Ces derniers sont classés dans deux bases de données : BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (Base de données des sites et sols pollués) pour les sols appelant à une action des pouvoirs publics.

Il n'a été recensé aucun site dans ces deux bases, BASIAS ou BASOL, sur le territoire communal.

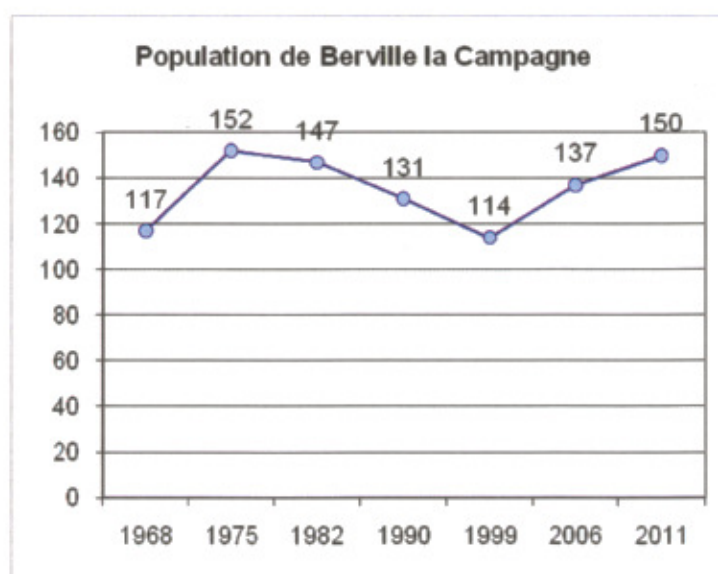
2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 La Démographie

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	117	152	147	131	114	137	150
		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	
Taux de natalité		22.9	11.4	7.1	12.6	11.6	
Taux de mortalité		10.9	7.6	4.5	9.9	9.3	
Solde naturel		+1.2	+0.4	+0.3	+0.3	+0.2	
Solde migratoire		+2.6	-0.9	-1.7	-1.8	+2.4	
Variation totale		+3.8	-0.5	-1.4	-1.5	+2.7	

Source : INSEE, RP1999/2006/ état civil.



Après 20 ans de diminution progressive de sa population (152 à 114 habitants de 1975 à 1999), BERVILLE LA CAMPAGNE connaît à nouveau une croissance démographique depuis 1999 (+25% soit une progression de 28 habitants).

Depuis 1975, le solde naturel est resté relativement stable (entre +0.4 et +0.2‰). Le solde migratoire a été le principal moteur des variations de population. Il varie entre -1.8 et +2.6‰ depuis 1968 et atteint aujourd'hui +2.4‰. Le taux de variation totale de population est aujourd'hui de +2.7‰ pour BERVILLE LA CAMPAGNE, ce qui est nettement supérieur au canton et au département (resp. +1.8‰ et +0.7‰).

AGE DE LA POPULATION

Age	1999		2006		Evolution 1999/2006
	Nombre	%	Nombre	%	
0 – 14 ans	18	16%	36	26%	+10 pts
15 – 29 ans	24	21%	13	9%	-12 pts
30 – 44 ans	27	24%	39	28%	+4 pts
45 – 59 ans	26	23%	25	19%	-4 pts
60 – 74 ans	13	12%	18	13%	+1 pts
75 ans ou plus	6	4%	7	5%	+1 pts
Total	114	100%	138	100%	

Source : INSEE, RP1999/2006/ état civil.

D'après le recensement de la population de 1999 et 2006 (tableau ci-dessus), on remarque un rajeunissement de la population de BERVILLE LA CAMPAGNE: les tranches 60 ans et plus ne gagnent que deux points. Seul 18% de la population a plus de 60 ans. La tranche 45-59 ans perd 4 points.

Au sein des moins de 45 ans, on note une augmentation de la tranche 30-44 ans (+ 4 points) et de la tranche 0-14 ans (+ 10 points). Ceci s'explique par l'arrivée de jeunes couples ayant des enfants en bas âge. Cependant la tranche des 15-29 ans a diminué de façon importante : - 12 points, ils ne représentent que 9 % de la population.

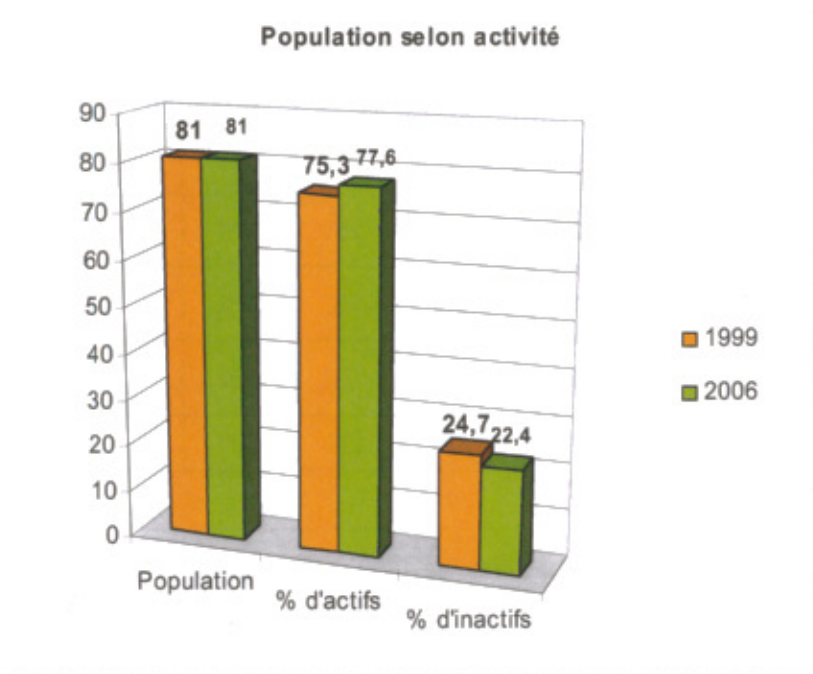
2.2 L'économie

POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE

	1999	2006	Evolution 1999/2006
Ensemble	81	81	
Actifs en % dont :	75.3	77.6	+2.3 pts
- Actifs ayant un emploi en %	70.4	74.1	+3.7 pts
- chômeurs en %	4.9	3.5	-1.4 pts
Inactifs en % dont :	24.7	22.4	-2.3 pts
- Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11.1	4.7	-6,4 pts
- Retraités et préretraités en %	8.6	7.1	-1.5 pts
- Autres inactifs en %	4.9	10.6	+5.7 pts

Source : INSEE, RP1999/2006

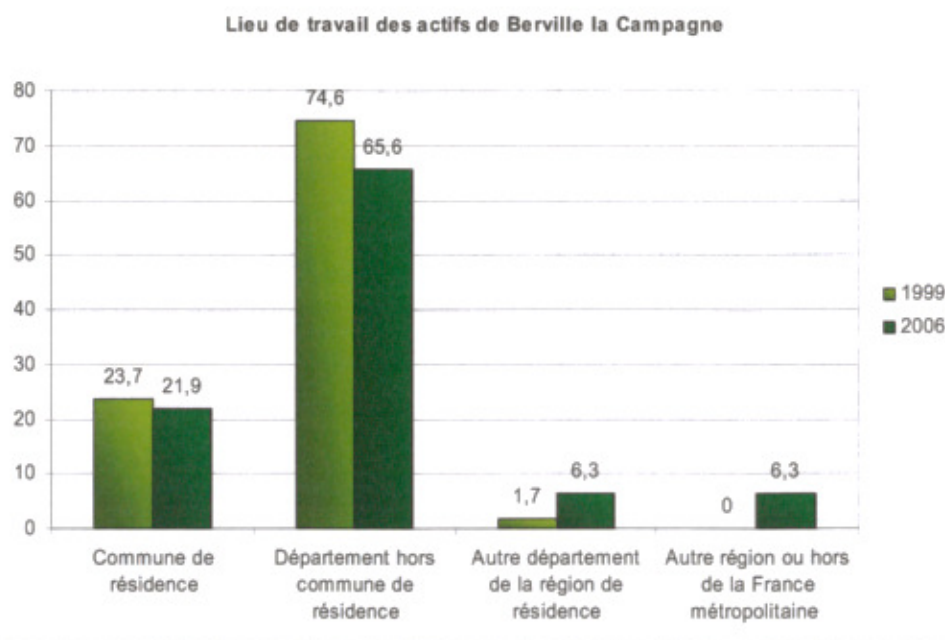
En 2006, la population active (de 15 à 64 ans) représentait 75.3% des 15-64 ans soit 57% de la population totale ou 81 habitants. Cette population active se composait de 70.4% d'actifs ayant un emploi et 4.9% de chômeurs. Le taux de chômage est nettement inférieur à celui du canton et du département (resp. 9.6% et 11%). L'augmentation importante de la tranche de population de 0 à 14 ans entraîne une baisse du taux d'activité de 2.4 points.



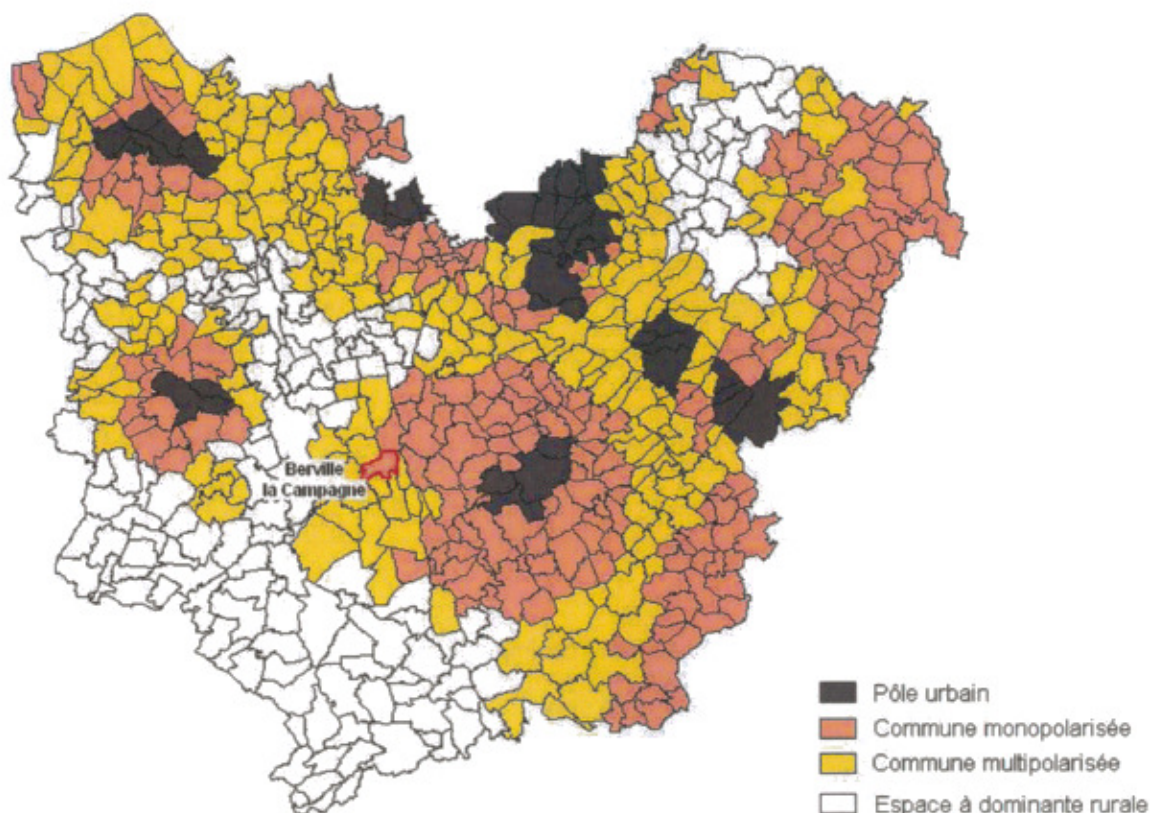
D'après le recensement général de la population de 2006, les déplacements quotidiens domicile-travail montrent que 87.5% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont :

- 21.9% dans la commune ;
- 65.6% dans le département de l'Eure hors BERVILLE LA CAMPAGNE.

Seulement 6.3% des actifs travaillent hors de la région.



La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE est une commune monopolarisée entièrement tournée vers le pôle urbain d'Evreux.



2.3 Les activités

La commune accueille quelques entreprises de type artisanal insérées dans les zones urbanisées. Parmi les activités recensées :

- Entretien et aménagement de jardins et espaces verts ;
- Couverture ;
- Terrassement ;
- Plomberie.

Ces entreprises et les exploitations agricoles produisent entre 10 et 15 emplois sur la commune.

Trois associations sont également recensées sur la commune :

- Association du Comité des fêtes ;
- Association scolaire ;
- Association pour conserver la tranquillité de la campagne (APCTC).

2.4 Le logement

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT PAR CATEGORIE

Evolution du nombre de logements						
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble des logements	35	46	52	61	59	64
Résidences principales	26	33	40	46	43	53
Résidences secondaires	4	9	9	11	14	8
Logements vacants	5	4	3	4	2	3

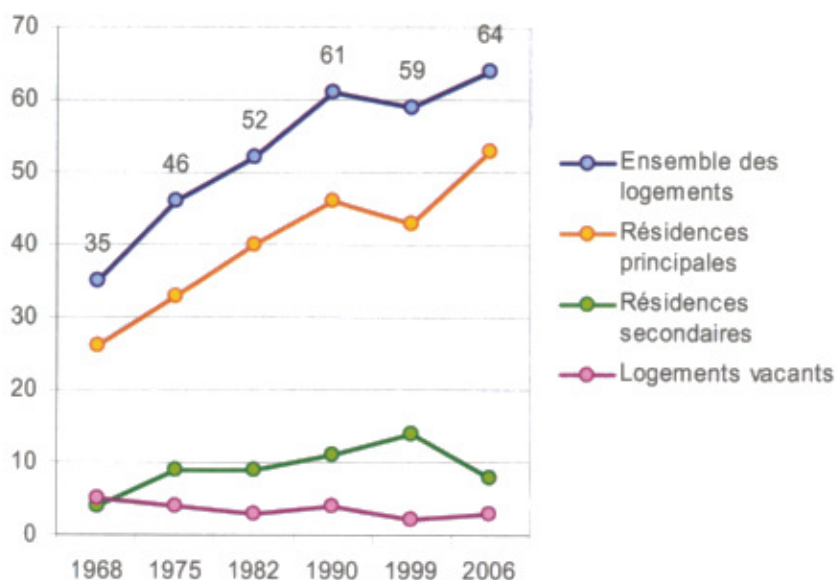
Source : INSEE, RP1999/2006.

En 2006, 64 logements sont estimés sur la commune dont :

- 53 résidences principales (83%)
- 8 résidences secondaires (12.5%)
- 3 logements vacants (4.5%)

Le nombre de logements a presque doublé depuis 1968.

Catégories de logements

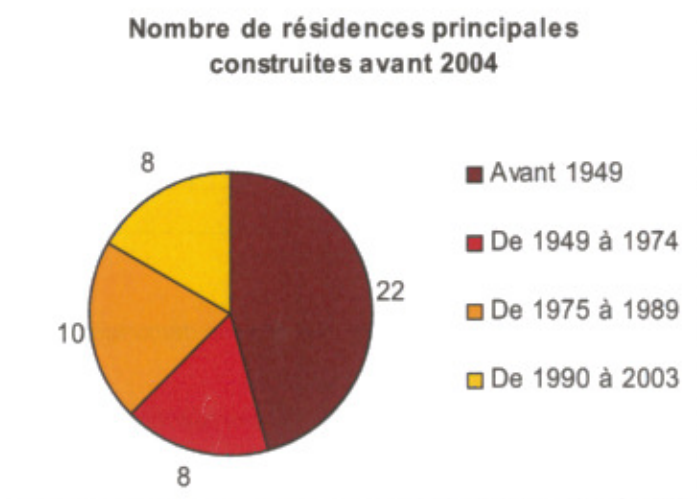


La baisse du nombre de personnes par foyer a été particulièrement importante entre 1975 à 1990 passant de 4.64 à 2.85. Elle explique en partie l'augmentation du nombre de logement malgré une diminution de la population de la commune entre 1975 et 1999. Le nombre moyen de personnes par foyer était de 2.57 personnes en 2006.

Ces dix dernières années, le nombre de résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales. Le parc de résidences secondaires est en baisse depuis 1999, avec 8 logements estimés en 2006, soit 12.5% du parc immobilier. Cette tendance est principalement due à la vente de résidences secondaires qui rejoignent le parc des résidences principales. Ce dernier comprend uniquement des logements individuels.

Résidences principales en 2004 selon la période d'achèvement		
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	48	100,0
Avant 1949	22	46
De 1949 à 1974	8	16,9
De 1975 à 1989	10	22
De 1990 à 2003	8	16

Source : INSEE, RP1999/2006.



Le parc de logement est un parc relativement ancien : presque la moitié des résidences principales ont été réalisées avant 1949, 38% datent d'après 1975 dont 16% ont été construites entre 1990 et 2003.

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	1999		2006		NOMBRE DE PERSONNES
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	
ENSEMBLE	43	100	53	100	137
PROPRIETAIRE	34	79.1	44	82.1	108
LOCATAIRE	9	20.9	9	16.1	26
LOGE GRATUITEMENT	0	0	1	1.8	3

Source : INSEE, RP1999/2006.

Le parc locatif est stable, aucune évolution n'a été constatée entre 1999 et 2006. Les logements apparus sur BERVILLE LA CAMPAGNE entre 1999 et 2006 sont habités par leurs propriétaires. Aucun logement locatif aidé n'est recensé sur la commune.

La construction neuve

De 1968 à 1990, le parc de logements a augmenté de 26 à 46 résidences principales (soit un logement par an environ).

Après un léger ralentissement entre 1990 et 1999, le rythme de construction a accéléré. 10 logements ont été créés entre 1999 et 2006, soit une moyenne de 1,4 logements par an.

LISTE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET CERTIFICATS D'URBANISME (respectivement pour construction d'habitation et terrain à bâtir)

Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
CU demandés	1	1	1	2	2	3	7	10	0	10	3
PC autorisés	3	0	3	1	0	3	2	3	7	1	2

Source : données communales

Le nombre moyen de certificats d'urbanisme demandés pour terrain à bâtir depuis 10 ans (2000-2009) est de 3.7 par an.

Le nombre moyen de permis de construire autorisés pour habitation individuelle depuis 10 ans (2000-2009) est de 2.3 par an.

La commune tient à faire remarquer qu'un grand nombre de terrains situés dans et en continuité immédiate du bourg appartiennent à peu de propriétaires. Certains propriétaires ne souhaitant pas vendre leur terrain ; ceci a un impact direct sur le développement de la commune. En effet, le développement de la commune apparaît peu important en comparaison des demandes effectuées auprès de la mairie.

La construction du nouvel hôpital d'Evreux jouera notamment un rôle sur l'augmentation de la demande en terrains à bâtir.

2.5 Environnement administratif

BERVILLE LA CAMPAGNE est situé dans le canton de Beaumont le Roger qui compte 22 communes.

BERVILLE LA CAMPAGNE appartient à l'Intercom du Pays Beaumontais (IPB), qui regroupe actuellement 19 communes et plus de 10 100 habitants.

Intercommunalité du Pays Beaumontais



Source : Intercommunalité du Pays Beaumontais

Cette communauté de communes exerce les compétences suivantes :

- Action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...)
- Actions sociales
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités péri-scolaires
- Activités sportives
- Assainissement collectif
- Construction ou aménagement, entretien et gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs
- Construction ou aménagement, entretien et gestion d'équipements ou d'établissements sportifs
- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- Transport scolaire

La communauté de communes est donc compétente en matière d'aménagement de l'espace et de réalisation de zones d'activités. La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE n'est pas concernée par des projets de zones d'activités.

Depuis sa création en 1997, l'Intercom du Pays Beaumontais a intégré le Pays Risle-Charentonne devenu Syndicat Mixte du Pays Risle-Charentonne. Le territoire communal est donc inclus dans le périmètre de ce Pays.

2.6 Environnement réglementaire

L'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme organise les liens hiérarchiques existants entre les différents documents d'urbanisme et explique leur rapport de compatibilité :

« Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur ».

Le dernier alinéa de l'article L 124-2 ajoute que les cartes communales doivent aussi être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Les SCoT fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville, à la prévention des risques.

La commune n'est actuellement pas concernée par un SCoT approuvé. Cependant, ce document est en cours d'élaboration sur le même périmètre que celui du Syndicat Mixte du Pays Risle-Charentonne.

La réduction des espaces agricoles reste soumise à l'avis de la Chambre d'Agriculture (art. R 123-17 du Code de l'Urbanisme) et la réduction des espaces boisés est soumise au Centre Régional de la Propriété Forestière.

Depuis 2008, le département de l'Eure a adopté un Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers. Selon la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires

ruraux, la carte communale doit être compatible avec les programmes d'action précisant les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et valorisation des espaces naturels et des paysages sur les périmètres d'intervention du département visés par ces documents.

2.7 Les services collectifs

2.7.1 Distribution d'Eau Potable

Le S.A.E.P. de la Vallée de la Risle assure l'alimentation en eau de la commune. Il regroupe les 28 communes suivantes :

Ajou, Appeville-Annebault, Barc, Barquet, Beaumont le Roger, Beaumontel, Berville la Campagne, Bray, Brionne, Collandres Quincarnon, Combon, Emanville, La Ferriere sur Risle, Glos sur Risle, Goupillieres, Grosley sur Risle, La Houssaye, Launay, Louversey, Montfort sur Risle, Nassandres, Le Plessis Sainte Opportune, Romilly la Puthenaye, Serquigny, St-Philbert sur Risle, Tilleul Dame Agnes, LeTilleul Lambert, Le Tilleul Othon et dessert une population totale de presque 22200 habitants.

Le captage alimentant BERVILLE LA CAMPAGNE et 5 autres municipalités est situé sur la commune au niveau du lieu dit « la Haute Sente », à l'ouest du territoire communal. Son débit est de 360m³/j. BERVILLE LA CAMPAGNE compte un réservoir, un château d'eau d'une capacité de 300m³ situé au même niveau que le forage. Un projet est à l'étude afin d'augmenter cette capacité pour 2011/2012.

Le réseau eau potable existe sur toutes les parties urbanisées de la commune. La distribution d'eau rayonne du réservoir vers la partie agglomérée centrale, le hameau du Cormier et les exploitations agricoles plus isolées.

L'alimentation en eau est bonne sur toute la commune. Aucun problème de débit ou de pression n'est à signaler. Seul le hameau du Cormier présenterait des faiblesses dans le cas d'un développement trop important de l'urbanisation.

Le réseau d'eau potable de BERVILLE LA CAMPAGNE n'est pas maillé ce qui représente un risque pour l'alimentation en eau de la commune en cas de problème avec le réservoir. Un projet de maillage pour 2011/2012 avec le Plessis Ste Opportune est à l'étude.

L'augmentation importante du taux de nitrate a été soulignée : + 10mg/L en 6 ans avec des pics à 38 mg/L. La limite légale de teneur en nitrate dans l'eau du robinet est de 50 mg/L.

Une bonne défense incendie est assurée sur les ¾ de la commune grâce à la présence de réseaux porteurs. Seul le lieu dit de Pré et le hameau du Cormier possède une défense à incendie insuffisante (le diamètre des canalisations, notamment, est trop faible). La mise en place d'un réservoir au Cormier est à l'étude.

2.7.3 Ordures Ménagères

L'IPB dispose de la compétence « collecte des déchets non valorisables ». Les autres types de déchets sont pris en charge par le SDOMODE : Syndicat de Destruction des Ordures Ménagères de l'Ouest De l'Eure auquel l'IPB adhère. Le tri sélectif s'effectue en apport volontaire. L'IPB dispose de 33 PAV sur son territoire, au minimum un par commune. La collecte des ordures ménagères a lieu 1 fois par semaine sur la commune. La commune dispose d'un point d'apport volontaire à proximité du cimetière. La collecte du verre et des cartons sera mise en place en 2011.

La déchetterie de la Communauté de Communes (déchetterie de la Fresnaye), située sur la commune de Beaumontel, dispose d'une superficie de 4,5 hectares, dont 1 hectare de plate-forme consacrés au traitement des déchets verts. Elle est réservée aux habitants et aux artisans installés sur la Communauté de Commune.

3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.1 Servitudes d'utilité publique

En application des articles R 124-4 et R 121-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la carte communale. (Elles sont applicables qu'elles soient annexées ou non au dossier de carte communale). Pour une bonne information des administrés, elles sont citées et annexées au dossier sous forme d'un plan spécifique au 1/5000 (pièce n°4) et d'une liste descriptive (pièce n°5).

Le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes (reprises sur le plan des servitudes et la fiche de servitudes) :

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes (reprises sur le plan des servitudes et la fiche de servitudes) :

- **AS1** Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :

- ❖ Captage au lieu-dit « la Haute Sente » - AP du 12/06/2001

La servitude AS1 vise à protéger les captages d'alimentation en eau potable par la délimitation de périmètres de protection. Les périmètres immédiat et rapproché doivent en particulier être inconstructibles.

- **I4** Servitudes relatives à l'établissement de 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 24 Km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.

3.2 La loi sur l'Eau

Les principes fondamentaux de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'Eau :
"L'Eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect de équilibres naturels sont d'intérêt général".
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides, et de leur richesse spécifique.
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'Eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets de l'activité humaine.
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

En application de la loi sur l'eau de 1992, les communes devaient établir avant fin 2005 un schéma directeur d'assainissement. Ce document consiste à délimiter :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement individuel,

- les zones ou les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le maintien des débits des eaux pluviales et des eaux de ruissellement,
- les zones ou la collecte, le stockage, et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de BERVILLE LA CAMPAGNE, élaboré par la communauté de communes (IPB) en décembre 2001, a été réactualisé en 2007.

3.2.1 Les eaux usées

La compétence assainissement appartient à la communauté de communes (IPB). D'après les études de bassin versant (d'Emanville à Glisolles) réalisées par la Communauté de Commune de Conches en Ouche, les terrains de la commune sont en majeure partie composés de sols argileux imperméables, inaptes à l'assainissement individuel et imposant de nombreuses contraintes.

De plus, des contraintes d'habitat, topographiques et spécifiques existent :

- surface disponible inférieure à 700 m² (14 % des parcelles) ;
- contraintes d'exutoire (73 % des parcelles) ;

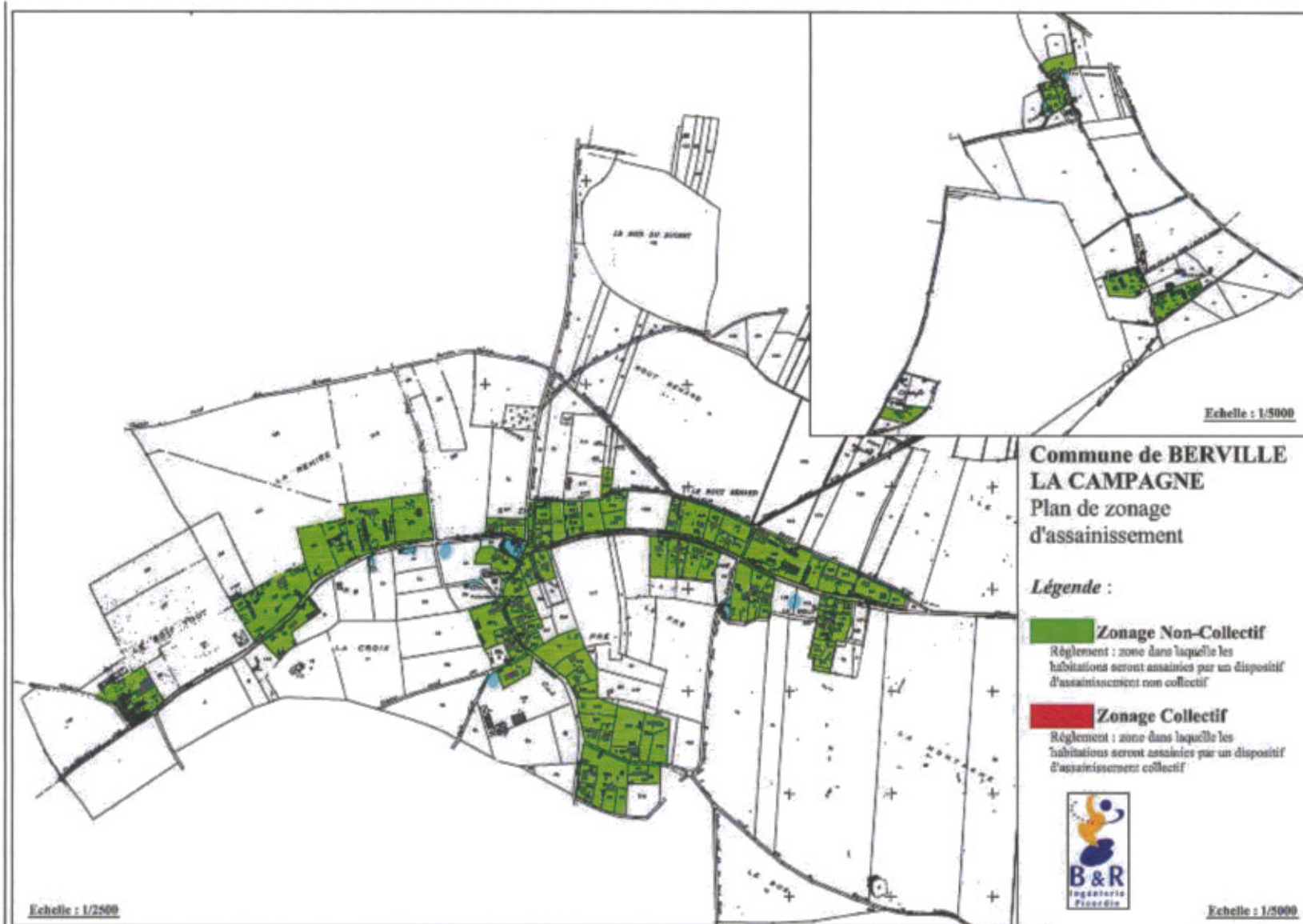
D'après les enquêtes d'assainissement non collectif reçues, 5 % des installations étaient conformes à la réglementation en vigueur.

La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement eaux usées. Le plan de zonage du Schéma Directeur d'Assainissement prévoit de maintenir la totalité de la commune en assainissement autonome individuel.

Le choix de l'assainissement autonome a été justifié par un habitat dispersé (nombreux hameaux) qui ne permet pas d'obtenir une solution économiquement intéressante pour passer en assainissement de type collectif.

La Commune souhaite une superficie moyenne de **1000m²** pour les futurs terrains à bâtir pour permettre un bon fonctionnement des systèmes d'épandage, et, respecter les caractéristiques du découpage foncier existant compte tenu de la nature pédologique du sol.





3.2.2 Les eaux pluviales

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement des eaux pluviales. La collecte des eaux pluviales du territoire se fait essentiellement par ruissellement vers les mares et fossés. La commune ne dispose pas de bordures de trottoirs au niveau de toutes ses rues. Ceci peut notamment entraîner des problèmes d'écoulement.

L'étude de bassin versant a révélé sur BERVILLE LA CAMPAGNE la présence de sols argileux imperméables rendant difficile l'infiltration des eaux de pluie. Pour cette raison il est important de prendre en considération les principaux chemins d'écoulement d'eaux de pluie sur la commune.

Parmi les écoulements de surface observés :

- les eaux de pluie suivent la V.C. n° 153 de la Bu caille vers le Boit Tout et stagne au niveau du croisement avec la V.C. n° 54. On note la présence d'une béttoire au niveau de ce carrefour ;
- les eaux de la plaine au sud s'écoulent vers le bourg en deux principaux endroits provoquant des inondations ponctuelles en cas de forte pluie au niveau des parcelles:
 - B 17, 20, 21, 23, 38, 39 et 468 (lieu dit de La Croix) ;
 - B 90, 436, 455, ZH 42, 60, 67 (lieux dits de la Montagne et du Pré)

Le sens des sillons de labour sur les parcelles ZH 42, 60, 67 a une influence majeure sur les chemins d'écoulement d'eau de pluie qui impactent soit la V.C. n°151 et la parcelle B 90 soit les parcelles B 436 et 455.

3.2.3 L'eau potable

La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE dispose d'un captage d'eau potable situé au niveau du lieu-dit « la Haute Sente ». Les périmètres de protection du captage se décomposent en :

- périmètre de protection immédiat
- périmètre de protection rapproché
- périmètre de protection éloigné.



Les nouvelles constructions sont interdites dans les périmètres de protection immédiat et rapproché.

3.3 La loi Paysage

La loi du 8 janvier 1993 a réaffirmé la nécessité de prendre en compte les paysages notamment dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces prescriptions sont aussi inscrites dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'Urbanisme.

L'article L 110 définit le rôle des collectivités publiques à l'égard du territoire et rappelle dans les objectifs à assurer celui de la protection des paysages.

L'article L 121-1 assigne aux cartes communales de déterminer les conditions permettant d'assurer « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable » ainsi qu' "une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des espaces urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

Le choix des zones à urbaniser doit tenir compte de l'incidence sur la qualité du paysage et proposer des mesures pour éviter sa disparition. Ceci est d'autant plus important sur BERVILLE LA CAMPAGNE ou le paysage est particulièrement ouvert visuellement. L'analyse du volet paysager du permis de construire et de la qualité architecturale d'une habitation doit être systématisé.

3.4 La loi d'orientation agricole

La loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999 affirme dans son article 104 que l'aménagement et le développement "durable" de l'espace rural constitue une priorité essentielle de l'aménagement du territoire et que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économiques, environnementales et sociales.

L'article 107 de la loi d'orientation agricole (L 112-1 du code rural) prévoit qu'il est établi dans chaque département un document de gestion de l'espace agricole et forestier comportant un volet relatif à la conservation et à la gestion de la qualité des habitats de la faune sauvage. Ce document doit être consulté, lorsqu'il existe, (articles R 122-8, R 123-17, et R 124-5 du C.U.) lors de l'élaboration de tout document d'urbanisme. Le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers de l'Eure a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008.

L'article L 108 de la loi introduit la possibilité de délimiter et de classer des zones agricoles à protéger (L 112-2 du code rural). Ces zones agricoles à protéger font alors l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

L'article L 111 de la loi (codifié L 112-3 au code rural) impose ensuite que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles et forestiers ne puissent être approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture ou du centre régional de la propriété forestière (condition reprise aux articles R 122-8 et R 123-17 du C.U.).

Par ailleurs, l'article 105 de la loi d'orientation agricole (L 111-3 du code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le plan local d'urbanisme ou en application de l'article L 421-8 du C.U. 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 ainsi 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 des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

Les préoccupations de protection de l'activité agricole sont ainsi reprises au 1^{er} alinéa de l'article L 121-1 du C.U. les schémas de Cohérence Territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent en particulier déterminer les conditions permettant d'assurer :

« L'équilibre entre renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ».

La prise en compte de l'activité agricole doit ainsi se traduire par :

- Une définition de zones agricoles protégées suffisamment vastes et homogènes pour assurer une pérennité des exploitations et leur développement ;
- Une limitation des zones urbaines en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, la localisation de ces zones étant à rechercher en priorité à proximité des agglomérations ;
- Une délimitation des zones destinées à l'habitat permettant de préserver si possible une distance d'éloignement d'au moins 100 m par rapport à tout bâtiment d'élevage.

La Chambre d'Agriculture préconise des périmètres de protection autour des bâtiments ou sièges d'exploitations afin d'éviter les risques d'incendies, de contentieux, les problèmes de voisinage (bruit, poussière...) entre agriculteurs et tiers non exploitants, à savoir sur la commune de BERVILLE LA CAMPAGNE :

- 50 m pour un bâtiment d'exploitation céréalière ;
- 100 m pour les corps de ferme et les annexes dont l'élevage est un élément important du système de l'exploitation ;
- 50 m pour les autres corps de ferme avec de l'élevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

Le périmètre de 50 m autour des bâtiments d'exploitation ou des sièges d'exploitation sans animaux ne constitue qu'une indication afin d'éviter les constructions à proximité.

La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE compte cinq sièges d'exploitation réalisant de l'élevage.

Les bâtiments d'exploitations situés sur la commune se voient appliqués un périmètre de protection d'au moins 50 m. Quatre corps de ferme dont deux situés au niveau du lieu dit du Boit Tout, un au niveau du hameau du Cormier et un au niveau du hameau de la Buaille se voient appliquer un périmètre de protection de 100 m.

3.5 Milieux sensibles non réglementés

3.5.1 Existence de Z.N.I.E.F.F

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique floristique et faunistique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le ministère de l'environnement. Les ZNIEFF n'ont pas de valeur réglementaire. Cependant l'article 23 de la « Loi Paysage » mentionne que « l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine Faunistique et Floristique ».

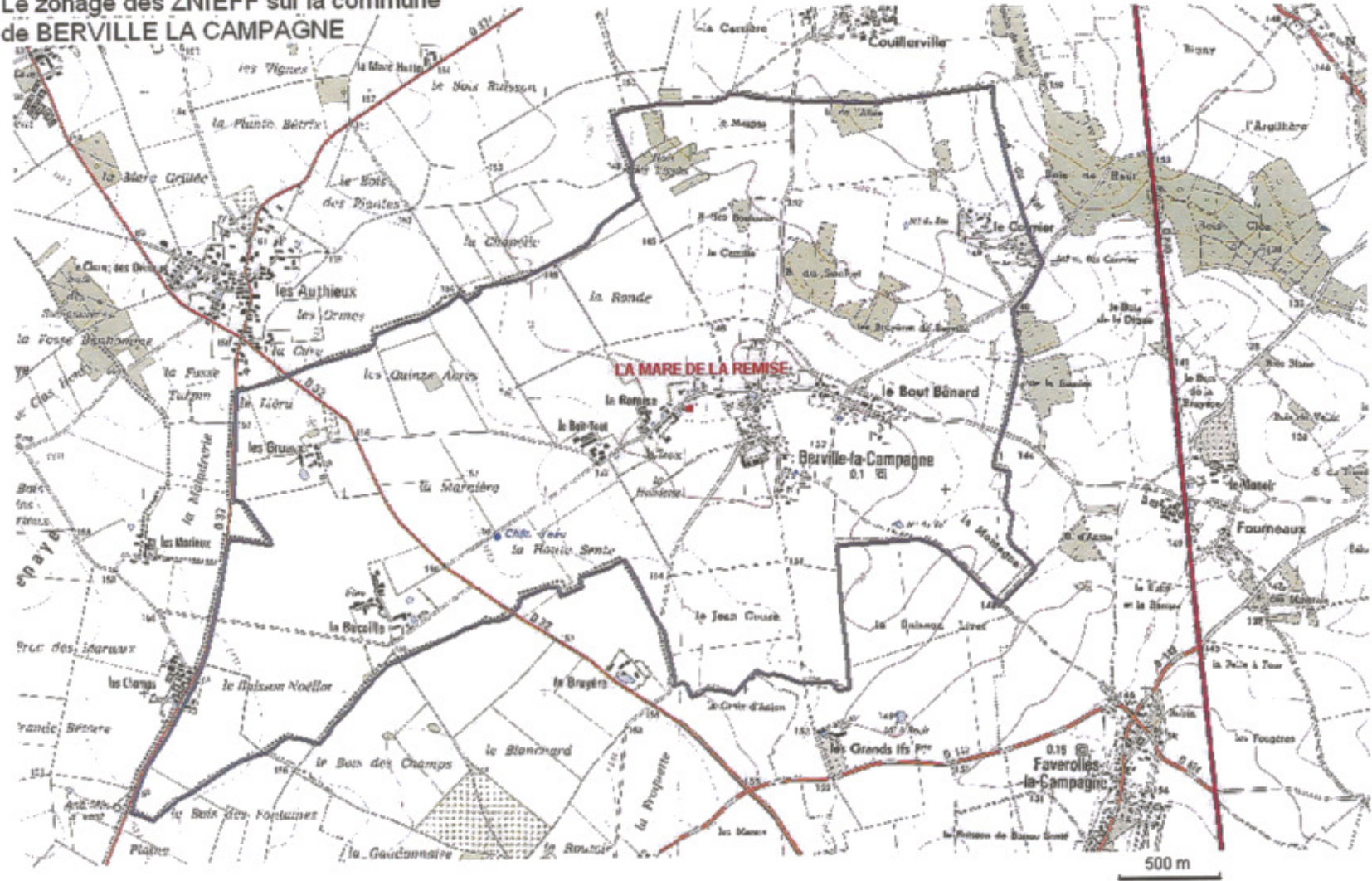
La commune de BERVILLE LA CAMPAGNE est concernée par une ZNIEFF de type I de deuxième génération intitulée « la Mare de la Remise » située à l'ouest du bourg.

1 INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE et FLORISTIQUE Ministère de l'Environnement /FEN /Service du Patrimoine Naturel - MNHN Zone mise à jour le 07/07/2010 – PDF Généré le 07/07/2010		0-TYPE DE PROCÉDURE Nouvelle Zone
1-RÉGION ADMINISTRATIVE Haute-Normandie	2-IDENTIFIANT RÉGIONAL et TYPE DE ZONE Code régional : 84190000 / Zone de type : 1	IDENTIFIANT NATIONAL 230030176
3-NOM DE LA ZONE MARE DE LA REMISE		4-ANNÉE DE DESCRIPTION 01/01/2006 ANNÉE DE MISE A JOUR
5-LOCALISATION <p>a) Département(s) et commune(s) : - BERVILLE-LA-CAMPAGNE (27063)</p> <p>b) Altitude(s): 150 m à m.</p> <p>c) Superficie: .05 hectares.</p>		

L'intérêt de cette mare repose sur la présence du Cornifle submergé (*Ceratophyllum submersum*), espèce protégée en Haute-Normandie.



Le zonage des ZNIEFF sur la commune de BERVILLE LA CAMPAGNE

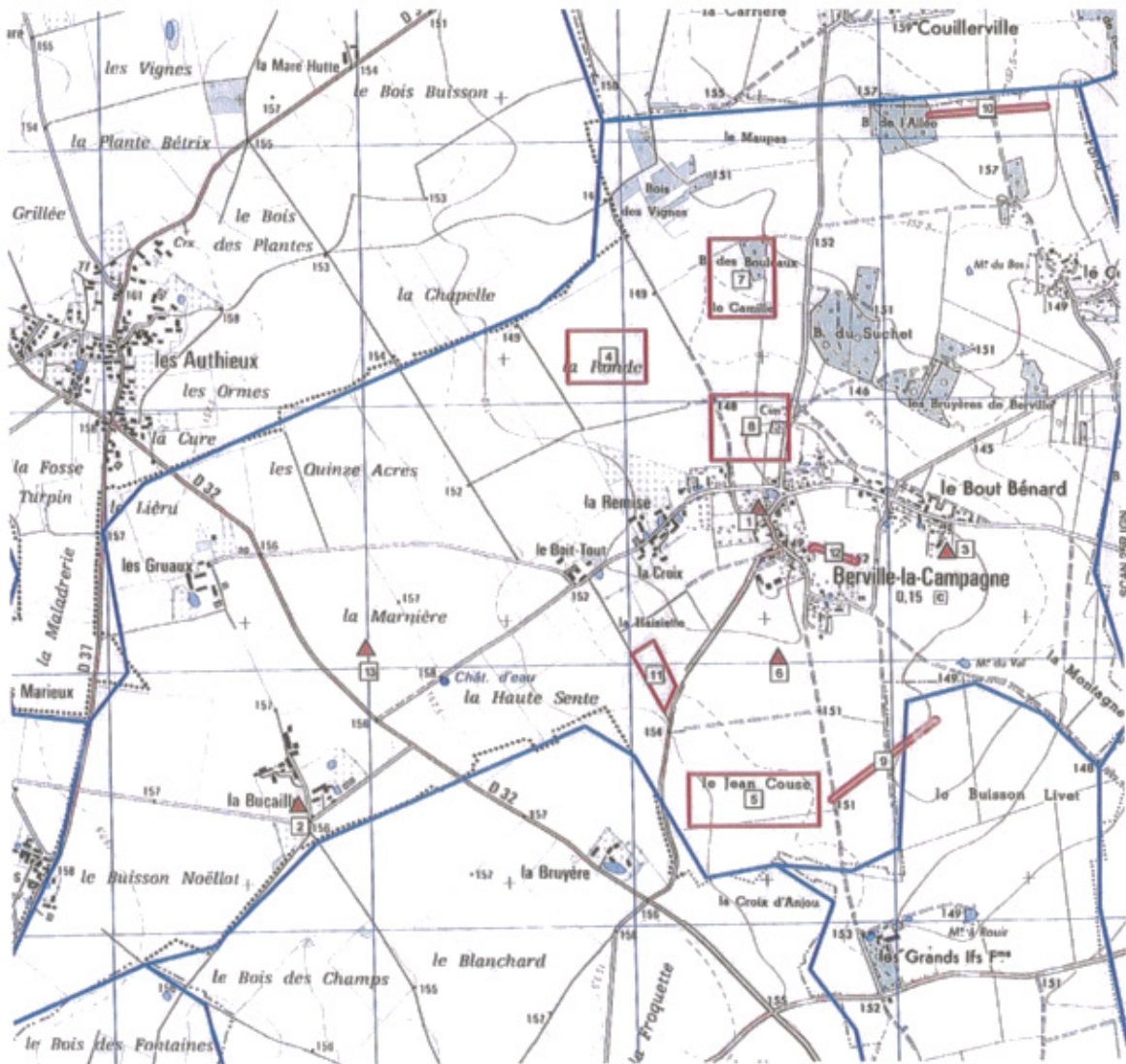


DDT27 - Juillet 2010
 Atelier de Suivi des Territoires
 Sources : DREAL Haute-Normandie
 © Scan25© IGN-2008; IGN©BD Carto© 2008

 ZNIEFF type 1 de deuxième génération

3.6 La protection des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 13 sites archéologiques répartis sur tout le territoire de la commune.. Ils sont listés et localisés sur la carte jointe.



Source : Porter à Connaissance de l'Etat, Commune de BERVILLE LA CAMPAGNE, août 2010.

N°	Identification	code nat.
1	BERVILLE-LA-CAMPAGNE / Eglise Saint Martin, Notre Dame de Fatima // église / Moyen-âge	17902
2	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // La Buaille / manoir / Moyen-âge	17622
3	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // Le Bout Bénard, La Montagne / villa / Gallo-romain	172013
4	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // La Ronde / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé	173543
5	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // Jean Couse / parcellaire / Epoque indéterminée	173544
6	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // La Haisiette / Epoque indéterminée / enclos	173545
7	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // Le Camille / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé	173546
8	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // La Remise / parcellaire / Epoque indéterminée	173547
9	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // Le Jean Cousé (2) / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé	175847
10	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // Bois de l'Allée / chemin / Epoque indéterminée	179011
11	BERVILLE-LA-CAMPAGNE / La Haisiette 2 / La Haisiette / Epoque indéterminée / enclos	1711189
12	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // Le Prè / chemin / Epoque indéterminée	1711873
13	BERVILLE-LA-CAMPAGNE // La Marnière / Epoque indéterminée / enclos	1712385



CHAPITRE II

PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE

1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

BERVILLE LA CAMPAGNE a su conserver son caractère rural. L'activité agricole est très présente sur la commune : dix sièges d'exploitations sont répartis dans des hameaux isolés et au sein du bourg. De grandes parcelles agricoles ouvrent de belles perspectives autour des zones urbanisées. La présence végétale est importante sur la commune : bosquets épars, herbages et grandes parcelles agricoles renforcent le caractère rural.

L'urbanisation est principalement regroupée dans le bourg autour de deux rues formant un « C » (rue des Bruyères et rue du Pré). Une des caractéristiques de BERVILLE LA CAMPAGNE est cette grande surface agricole enclavée au cœur de l'espace urbanisé. Le bourg est ainsi constitué de masses bâties anciennes complétées par du bâti plus récent. Le hameau du Cormier accueille une exploitation et de l'habitat. Quelques habitations isolées se situent en limite communale sur la R.D. n° 37.

La situation géographique de la commune à proximité de Conches en Ouche et de l'Agglomération Ebroïcienne et la qualité de son cadre de vie retiennent l'intérêt des habitants.

Développement démographique :

Les élus souhaitent une augmentation limitée de la population de telle sorte que :

- les jeunes enfants soient assez nombreux pour maintenir les effectifs scolaires ;
- la population communale se renouvelle de façon à palier le vieillissement de la population ;
- l'urbanisation du bourg soit densifiée et renforcée dans un souci d'économie budgétaire ;
- les milieux naturels et agricoles soient préservés dans un souci d'économie du territoire et de pérennisation des activités agricoles.

Le rythme de construction souhaité est légèrement supérieur à celui observé ces 5 dernières années : 2 à 3 logements par an en moyenne, soit une évolution démographique de 5 à 7.5 personnes par an environ.

La commune souhaite maintenir une population jeune mais redoute les opérations de construction qui ne s'insèrent pas dans l'environnement naturel et le tissu bâti existant. Les surfaces des nouvelles zones constructibles seront donc limitées.

Développement économique :

L'activité économique reste limitée sur BERVILLE LA CAMPAGNE. Les entreprises artisanales et les exploitations agricoles implantées sur la commune ne procurent qu'une dizaine d'emplois.

Des projets de zones d'activités sont validés au niveau de la communauté de communes qui dispose de la compétence « développement économique ». Une première zone d'activité artisanale intercommunale a vu le jour à Perriers la Campagne. Une autre zone d'activités est située sur le territoire de Beaumont le Roger.

Les élus communaux ne souhaitent pas la création de zones réservées aux activités artisanales ou économiques à BERVILLE LA CAMPAGNE. Cependant, ils veulent pérenniser les activités existantes, et accueillent favorablement l'installation de petites entreprises artisanales compatibles avec l'habitation à l'intérieur des secteurs constructibles.

2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

2.1 Objectifs d'aménagement

La commission d'urbanisme de BERVILLE LA CAMPAGNE souhaite permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation tout en respectant l'équilibre des espaces agricoles et naturels.

Le caractère rural de la commune est marqué par la présence de nombreuses exploitations agricoles et de grandes parcelles, mais aussi par les quelques bosquets et herbages. Les terres agricoles doivent donc être préservées. Les sites bâtis des corps de ferme sont en zone inconstructible mais réservée au développement de l'activité sous toutes ses formes. Les distances d'éloignement ont été étudiées au cas par cas avec la Chambre d'Agriculture pour permettre à chaque exploitation de développer son activité.

Les élus ont souhaité favoriser un développement de l'urbanisation dans la principale zone agglomérée de la commune : le Bourg pour utiliser les équipements publics situés en centre bourg, maîtriser les déplacements et réduire les dépenses de voiries et réseaux (VRD). Le développement de l'urbanisation dans le hameau du Cormier restera très limité car le bourg présente des espaces à urbaniser plus opportuns dans le contexte urbain local.

L'article L 332 – 15 du Code de l'Urbanisme stipule que « *l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés* ».

La maîtrise des opérations d'urbanisation, leur importance et leur insertion a donc été étudiée avec les élus pour chaque secteur à urbaniser. Une synthèse (et un plan) des équipements VRD de desserte, notamment eau et électricité, a été réalisée avant de définir les zones constructibles. En principe, les terrains ont été classés en zone SC (secteurs où les constructions sont autorisées), à condition qu'ils soient

- desservis en eau et électricité,
- desservis par une voie carrossable
- et si le contexte urbain le justifie.

Le but est d'éviter le surcoût de dépenses publiques causé par l'allongement linéaire, tout en améliorant les réseaux existants. La commune a adopté la T.L.E. (Taxe Local d'Equipement) et la P.V.R. (Participation Voirie Réseaux) qui sont applicables depuis le 10 juillet 2007.

Le principe d'aménagement retenu est :

- densifier le bâti existant en comblant les « dents creuses » (terrains libres situés entre deux zones bâties),
- éviter une urbanisation linéaire.

Compte tenu de l'absence de règlement d'urbanisme, les élus ont donc limité les surfaces des nouvelles zones constructibles de la carte communale pour éviter la réalisation d'opérations de construction groupées d'ampleur appelées à rentabiliser l'insuffisance des réseaux VRD, ou ne respectant pas le paysage et l'organisation traditionnelle du bâti existant.

Les élus ont pris en compte la proximité des exploitations agricoles, les risques de cavités souterraines, ainsi que la protection de l'environnement pour l'ouverture des nouvelles zones à l'urbanisation.

2.2 Zonages particuliers

- a) Reconstruction à l'identique (art. L 111-3 du Code de l'urbanisme et R 124-3)
La commune n'a pas délimité de secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée.
- b) Implantation d'activités incompatibles avec l'habitation (art. R 124-3 du Code de l'urbanisme)
La communauté de communes et la commune ne souhaitent pas délimiter de zones spécifiques et aptes à recevoir des activités artisanales et/ou économiques sur le territoire communal. En effet, plusieurs communes du canton présentent des surfaces déjà réservées aux activités en zones urbaines.

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

3.1 La zone constructible SC

Le secteur constructible (SC) est constitué

- d'un périmètre principal constituant le bourg ;
- de deux périmètres moins importants venant compléter le secteur constructible sur la partie est du bourg et au niveau du hameau du Cormier.

La zone SC concerne les terrains qui font manifestement partie du périmètre actuellement urbanisé des principales zones bâties du territoire communal, et les extensions dans des parcelles contiguës à ce bâti existant.

Sur les terrains libres, elle accueillera les habitations, les services et toutes les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitation.

L'urbanisation du territoire est limitée par les périmètres de sécurités appliqués aux cavités souterraines répertoriées sur la commune, par les grandes parcelles agricoles et les périmètres de protection des corps de ferme.

Le bourg de BERVILLE LA CAMPAGNE

Cette zone comprend les parties construites du bourg et les extensions situées à proximité immédiate du bâti existant :

- *Rue du Puits (V.C. n°54) :*

- Les parcelles B 21 et B 442 sont constructibles car elles constituent une continuité logique et naturelle du bâti existant. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une route, ces parcelles en herbe font partie du périmètre actuellement urbanisé du hameau. La parcelle B 21 est déjà partiellement construite.

- *Chemin de la Sente au Roux ou rue de la Croix (V.C. n°198) :*

- Les parcelles B 23 et B 468 sont constructibles car elles constituent une continuité logique et naturelle du bâti existant. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une voie carrossable, elles sont contiguës au périmètre actuellement urbanisé du hameau. Ces parcelles sont actuellement en friche et ne sont pas cultivées ; elles ne peuvent pas être cultivées car elles sont trop petites pour manœuvrer les engins.

- La parcelle B 25 est constructible car elle constitue une continuité logique et naturelle du bâti existant. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une voie carrossable, cette parcelle en herbe est située dans le périmètre actuellement urbanisé du hameau. Des certificats d'urbanisme favorables ont été délivrés sur cette parcelle.

- *Rue du Pré (V.C. n°152) :*

- Les parcelles B 374 est constructible car elle constitue une continuité logique et naturelle du bâti existant.

- La parcelle B 74 est constructible pour assurer une continuité du secteur constructible du bourg de la commune. L'élevage bovin sur les parcelles A 400 et 401 n'existe plus et cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une route.

Un passage non constructible de largeur 5m a été conservé le long des parcelles B n°406, 407 et 374 afin de permettre un accès à la parcelle N °427 depuis la rue du Pré.

- La parcelle B 379 est constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et électricité et par une voie carrossable. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à court terme. Un certificat d'urbanisme avait été déposé à ce niveau

- La parcelle B 430 est constructible car elle est dans le bâti existant. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à plus ou moins long terme.

- La parcelle B 372 est constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et électricité et par une voie carrossable. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à plus ou moins long terme.

- *Chemin des Bruyères (V.C. n°150 dite route d'Emanville) :*

- Les parcelles ZH19^{partie} et 20^{partie} sont constructibles car elles constituent un prolongement en continuité de l'urbanisation existante. Ces parcelles sont desservies par les réseaux eau et électricité et une voie carrossable.

- La parcelle A 578 est constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et électricité et par une voie carrossable. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à plus ou moins long terme.

- *Chemin du Barquet (Chemin rural des Gruaux à Berville la Campagne) :*

- Les parcelles A 440, 436, 438, 439 et ZH 22 sont constructibles car elles constituent un prolongement en continuité de l'urbanisation existante. Des certificats d'urbanisme ont été demandés sur ces parcelles et deux habitation sont déjà en cours de construction. L'urbanisation de ces parcelles nécessitait un renforcement du réseau d'électricité qui a été réalisé par la commune.

- *Rue des Bruyères (V.C. n°54) et Chemin des Bruyères (V.C. n°150) :*

- La parcelle A 420 est constructible elle constitue une continuité logique et naturelle du bâti existant. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une voie carrossable, elle fait partie du périmètre actuellement urbanisé du bourg.

- La parcelle A 415 est constructible car elle constitue une continuité logique et naturelle du bâti existant. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une voie carrossable, elle fait partie du périmètre actuellement urbanisé du bourg.

- La parcelle A 400 est constructible car elle constitue une continuité logique et naturelle du bâti existant. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une voie carrossable, elle fait partie du périmètre actuellement urbanisé du bourg.

- *Impasse du Noyer (V.C. n°149) :*

- La parcelle ZH 68 est constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et électricité et par une voie carrossable. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à plus ou moins long terme.

Le hameau du Cormier

- *Rue du Cormier (V.C. n° 148) et chemin rural de Cauvervillé à Fourneaux :*

- La parcelle A 608_{partie} Ouest est constructible car elle constitue un prolongement en continuité de l'urbanisation existante. Des permis de construire ont été accordés sur cette parcelle. L'urbanisation de cette parcelle nécessite un renforcement du réseau d'électricité qui a été anticipé par la commune.

- La parcelle A 608_{partie} Est est constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et électricité et par une voie carrossable. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à plus ou moins long terme.

- *Rue du Cormier (V.C. n° 148) :*

- La parcelle A 262 est constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et électricité et par une voie carrossable. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à plus ou moins long terme.

3.2 La zone naturelle

Cette zone comprend toutes les zones non classées précédemment. Elle comprend notamment les terres agricoles, les corps de ferme et leur périmètre de protection associés (réglementaires et/ou préconisés), les périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable, la ZNIEFF 1, les zones de cavités souterraines recensées et localisées et les écarts dont le développement n'a pas été souhaité par les élus.

Les parcelles ci-dessous appartiennent à la zone naturelle. Elles ne sont pas rendues constructibles pour les raisons suivantes :

Le bourg de Berville la Campagne

- *Rue du Puits (V.C. n°54) et voie communale n°53 de Berville la Campagne à Emanville :*

- Parcelles A 532_{partie}, ZH 7_{partie}, 48 et 45 : non constructibles car incluses dans le périmètre de sécurité d'une marnière non localisée précisément et pour ne pas favoriser une urbanisation linéaire.

- *Voie communale n°53 de Berville la Campagne à Emanville :*

- Parcelles A 547, 548, ZH 10, 19_{partie}, 20_{partie} et 21 : non constructibles car incluses dans le périmètre de sécurité d'une marnière localisée.

- *Rue du Pré (V.C. n°151) :*

- Parcelle B 378 et ZI 29 : non constructibles car les besoins de la commune ne nécessitent pas dans l'immédiat l'ouverture de ces terres cultivées à l'urbanisation.

- *Rue des Bruyères (V.C. n°54) :*

- Parcelles B 69, 381, 414, 427, ZH 1, 3, et 4_{partie} : non constructibles car l'ouverture de l'ensemble des parcelles sus nommées constituerait une nouvelle surface urbanisable trop importante compte tenu des besoins de la commune et des autres terrains ouverts à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette grande surface dans le cadre de la présente carte communale présenterait un risque réel, la commune ne pouvant appliquer aucune orientation d'aménagement ou règlement de zone. D'autres surfaces plus appropriées ont été ouvertes à l'urbanisation de façon à répondre aux besoins de la commune sans compromettre les possibilités d'évolution future. L'urbanisation de ces parcelles nécessiterait une opération d'ensemble que seul un Plan Local d'Urbanisme permettrait d'optimiser. Des accès ont été préservés afin permettre la création d'une voirie traversante et d'éviter un aménagement en impasse.

- Parcelles B 90, 375, 411, 413, 435, 436, 437, 438 et 439 : non constructibles car sont comprises pour une grande partie dans un périmètre de protection de l'exploitation agricole située de l'autre côté de la voie. De plus ces terrains reçoivent les eaux de ruissellement de la plaine située au sud du bourg et sont particulièrement humides. Pour cette raison, la Commune n'a pas considéré ces terrains comme prioritaires. L'extension du secteur constructible n'est pas nécessaire à ce niveau.

Les hameaux du Boit Tout, de la Bucaille, des Gruaux et des Champs

Ces hameaux sont des hameaux à vocation agricole concerné par des périmètres de protections des exploitations que la commune ne souhaite pas rendre constructibles.

Il faut noter que la délimitation de secteurs non constructibles n'interdit pas une certaine constructibilité visée à l'article L 124.2 du Code de l'Urbanisme : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Application de l'article R 111-14 du code de l'urbanisme :

Afin de permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de qualité, le changement d'affectation des constructions existantes pourra y être autorisé à condition qu'il ne compromette pas les activités agricoles et forestières.

3.3 L'offre foncière

Tout en assurant un certain dynamisme démographique, la commune souhaite limiter le nombre de nouveaux logements par an. Pour cette raison elle a souhaité pouvoir maîtriser le développement de l'urbanisation sur son territoire.

La durée de projection moyenne pour une carte communale est de cinq ans. Après une étude du diagnostic établi sur la commune et des perspectives en terme de développement démographique et économique, les élus ont souhaité maintenir un rythme de développement de 2 à 3 nouveaux logements par an pour les années à venir. Une étude estimative des potentialités de vente ou de construction de chacun des nouveaux terrains ouverts à la construction a été réalisée avec la commune afin de retenir un taux de rétention adapté au contexte urbain de la commune. Cette étude a été basée sur la disposition, la configuration et la disponibilité des terrains, les accès, l'état des réseaux et les connaissances de la commune sur l'évolution actuelle des terrains. Cette étude a permis de retenir un taux de rétention moyen de 55%.

Les calculs suivants ont permis de déterminer la surface nécessaire au développement de la commune sur les 7 à 8 années à venir :

Durée de validité supposée du plan de zonage	: 7 à 8 ans	
Taux de rétention de l'offre foncière	: 55%	
Surface minimum des terrains à bâtir	: 1000m ²	
Surface moyenne des terrains à bâtir	: 1200m ²	→
Surface faisant partie de propriétés déjà bâties pouvant faire l'objet d'une division	: 1,2 ha	(en raison de l'assainissement individuel et de la nature particulièrement imperméable des sols)

Calcul théorique de la surface à ouvrir à l'urbanisation :

Surface à ouvrir pour 2,5 terrains à bâtir par an sur 8 ans en tenant compte de la rétention foncière :

$$\frac{8 \times 1200 \times 2,5}{0,45} = 53333\text{m}^2 = 5,3 \text{ ha environ}$$

Surface supplémentaire à ouvrir en tenant compte des surfaces faisant partie de propriété déjà bâties potentiellement divisibles : **5,3 ha – 1,2 ha = 4,1 ha**

L'agrandissement de la zone constructible SC doit être de 4.1 ha environ.

Résultat de l'étude de la carte communale :

Les élus ont classé 4,25 ha supplémentaires en zone SC, soit :

- Le bourg :	3,78 ha
- Hameau du Cormier :	<u>0,47 ha</u>
	= 4,25 ha

Surface totale disponible pour terrains à bâtir sans tenir compte de la rétention foncière :
1,2 ha + 4,25 ha = 5,45 ha

Surface totale disponible pour terrains à bâtir en tenant compte de la rétention foncière :
5,45 x 0,45 = 2,45 ha soit 24500 m²
soit environ 20.4 terrains à bâtir (surface moyenne : 1200 m²)
soit **2,55 terrains à bâtir par an environ (sur 8 ans)**.

De façon générale, la carte communale comprend un nombre de terrains à bâtir suffisant compte tenu de l'évolution souhaitée par la Commune : 2 à 3 constructions par an. Le zonage actuel de la carte communale a comblé les dents creuses présentes dans la zone urbanisée. Une extension du secteur constructible par la suite supposerait l'ouverture de grandes emprises pour lesquelles seul un Plan Local d'Urbanisme permettrait d'en maîtriser le développement.

Le réseau d'eau potable de BERVILLE LA CAMPAGNE n'est pas maillé actuellement. La commune est dépendante de son réservoir et ne peut être raccordée aux réseaux périphériques en cas de problème. Avant de développer l'urbanisation de la commune à plus long terme il paraît important de pallier ce risque. Un projet de maillage pour 2011/2012 avec le Plessis Ste Opportune est à l'étude.

L'urbanisation de BERVILLE LA CAMPAGNE n'est pas continue avec celle des communes limitrophes et aucune zone à urbaniser n'a été créée en limite communale. Pour cette raison les décisions ont été prises par les élus de BERVILLE LA CAMPAGNE sans qu'une concertation avec les communes voisines soit nécessaire.

La protection du paysage, l'utilisation économe du territoire ont guidé l'élaboration de la carte communale et ont permis de retenir avec les élus des surfaces assez modestes. Elles permettent tout de même d'accueillir plusieurs types d'occupation du sol, habitat individuel ou collectif, activités artisanales modestes, commerces, installations techniques ou sportives, puisque la réglementation nationale s'applique.





CHAPITRE III

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les nouvelles zones à urbaniser sont contiguës au bâti existant ou insérées dans ce dernier. De nombreuses parcelles ont été rendues constructibles car déjà situées dans les parties urbanisées de la commune. Les élus ont souhaité privilégier, à travers cette carte communale, une densification du bâti dans le bourg.

De plus, il n'est pas prévu d'urbanisation "linéaire" le long d'une voie, d'urbanisation dispersée ou de lotissement déconnecté de la structure urbaine. Ce type de développement empiéterait trop largement sur les espaces agricoles ou naturels. On peut ajouter qu'il n'est pas prévu de zones constructibles dans les parties boisées. L'objectif principal est de conserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce continuum bâti et d'éviter le mitage des espaces naturels. Par conséquent, il y aura donc très peu d'incidences sur l'environnement et l'insertion paysagère des nouvelles constructions en sera facilitée.

Aucun règlement d'urbanisme n'est prévu dans le cadre de la carte communale, mais les élus devront veiller, dans le cadre de l'instruction des nouvelles autorisations à ce que le projet :

- soit en harmonie avec l'architecture existante ;
- respecte les sites archéologiques ;
- respecte la sécurité publique ;
- respecte l'activité agricole et l'environnement ;
- respecte la protection des marnières et notifie le risque d'effondrements.

De plus, compte tenu du caractère très rural de la commune, il serait souhaitable que des plantations soient prévues dans les permis de construire, le long de la limite contiguë à l'espace agricole, tout en respectant l'article 671 du Code Civil (distances à respecter par rapport à la limite de propriété voisine lors de plantations).

La carte communale permet d'assurer l'équilibre entre une urbanisation maîtrisée, le développement rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.



CHAPITRE IV

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions (art. R 111-2 à 24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

- le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée par rapport à la vocation de la zone.
- l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1. 1^{ER} CAS : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE

a) Au titre de la protection des espaces agricoles

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
Article du R.N.U. : R 111-14-1-c

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles en soustrayant un espace nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation est de nature à porter atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile, ou impossible, l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du Code Rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
Article du R.N.U. : R 111-14-1-c et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, en raison de la localisation est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2).

Le projet, en raison de sa localisation, dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garage en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination) est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation,
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation,
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il . . . (nature des travaux qu'il implique),
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords, ou dans la forêt de . . .

Le projet en raison de sa localisation est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ...; exposé au risque de glissement de terrain; **exposé au risque d'effondrement des marnières.**

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (. . les indiquer . .) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitation.

Le projet en raison de sa localisation à proximité de . . . et de sa destination à usage de . . est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de . . et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
Article du R.N.U. : R 111-14-1-d

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre, ou à rendre impossible l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection de milieux fragiles

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
Article du R.N.U. : R 111-2 et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux ou à compromettre l'exploitation de cette ressource et/ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels, ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-14-1-a

Exemples :

Le projet, par sa localisation est de nature à susciter une urbanisation dispersée, éparpillée ou progressive incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation ou le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-13

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et qu'il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et la commune ne peut dire dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la commune la réalisation, le renforcement ou l'extension de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources naturelles.

Le projet est de nature à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics notamment dans le domaine de ... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

Si le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires, cela ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur.

Le projet, compte-tout de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (article R 315-28 du code de l'urbanisme).

2. 2^{EME} CAS : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :

- a) des conditions d'accès et de voirie

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-14

- b) de la desserte par les réseaux

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

- c) de son implantation par rapport aux voies

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111,3-1 et R 111-8

- d) de son implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-19

- e) implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-16 et R 111-17

- f) de sa hauteur :

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

- g) son aspect extérieur

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-21

Il est recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierres, lucarnes, etc....).

- i) des conditions de stationnement

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-4

- j) des espaces verts à réaliser

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-7 et R 111-24.

