

Département de l'Eure
COMMUNE de CRESTOT



CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION PIECE 1

Vu pour être annexé à notre
arrêté en date de ce jour,
Evreux, le - 5 FEV. 2004
Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché de Préfecture, Chef de Bureau
B. CORNILLE

Cabinet LEROY
Bureau d'Etudes
VRD
URBANISME
FONCIER
TOPOGRAPHIE
Géomètre-Expert D.P.L.G.

Siège
2 rue des Remparts - BP 57
27110 Le Neubourg
tél. : 02 32 35 10 88
fax : 02 32 35 50 21

Permanence
177 Grande Rue - BP 6
27520 Bourghersoulde
tél. : 02 35 77 04 16
fax : 02 35 77 07 45

Enquête publique sur le
projet de Carte Communale
du : 22 JUILLET 2003
au : 22 AOUT 2003

Carte Communale approuvée
par délibération du
conseil municipal
du : 31 OCTOBRE 2003

Carte Communale approuvée
par arrêté préfectoral
du :
*complétée par la
transmission des
dossiers le* - 9 DEC. 2003

CACHET DE LA MAIRIE

SIGNATURE

Département de l'Eure
COMMUNE DE CRESTOT

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION **PIECE 1**

Département de l'Eure
COMMUNE DE CRESTOT

CARTE COMMUNALE

Partie 1

PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION

Partie 2

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Partie 3

LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE de CRESTOT

Partie 4

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Partie 1

PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION

1.1 GENERALITES

- 1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »
- 1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale
- 1.1.3 Le choix de la commune de CRESTOT

1.2 LA CARTE COMMUNALE

- 1.2.1 Régime juridique
- 1.2.2 Initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration
- 1.2.3 Initiative de la commune de CRESTOT d'élaborer une Carte Communale
- 1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale
- 1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

1.3 LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

- 1.3.1 Contenu et portée juridique
- 1.3.2 Le rapport de présentation
- 1.3.3 Les documents graphiques

1.4 GESTION DANS LE TEMPS et ACCES AU DOCUMENT

- 1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion dans le temps
- 1.4.2 Accès au document approuvé

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel) (articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme)

1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »

L'ensemble du territoire de la commune de CRESTOT est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, aussi appelé « règlement national d'urbanisme », et le « principe de constructibilité limitée » découlant de l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être accordée ou être refusée.

Les règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres du terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

Le principe de « constructibilité limitée » repose sur la définition des « parties actuellement urbanisées » de la commune. En dehors de ces parties, seules quelques constructions sont autorisées.

Article L.111-1 du code de l'urbanisme :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décrite des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales d'urbanisme mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires cotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé. Un décret en Conseil d'Etat fixe ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

Article L.111-1-2 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de Carte Communale opposable aux tiers, ou de tout autre document d'urbanisme en l'état lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcoût important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale

En vertu de l'article L.124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un plan d'occupation des sols) peuvent élaborer une Carte Communale. Ce document permet de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme telles que posées dans l'article L.111-1.

Dans la mesure où des secteurs constructibles peuvent y être définis en dehors des seules parties actuellement urbanisées, la Carte Communale permet de déroger au principe de « constructibilité limitée » tel qu'il découle de l'article L.111-1-2.

Article L.124-1 du code de l'urbanisme

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une Carte Communale précisant les modalités d'application de règles nationales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1. »

1.1.3 Le choix de la commune de CRESTOT

Conformément à la législation en vigueur, la commune de CRESTOT a choisi d'élaborer une Carte Communale qui permette de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur son territoire, notamment par la définition de secteurs constructibles correspondant aux besoins et enjeux locaux.

1.2.1 Régime juridique

Le statut de document d'urbanisme est reconnu aux Cartes Communales. En effet, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat consacrent législativement les Cartes Communales tout en leur conférant le statut de document d'urbanisme (articles L.124-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les Cartes Communales se situent au même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte des schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme ;
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation ;
- Leur durée de validité n'est pas limitée et elles peuvent faire l'objet d'une procédure de révision ;
- Une fois approuvées, les Cartes Communales sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.
- Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la Carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les Cartes Communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers et soumis aux principes fondamentaux réunis dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme : protection des espaces naturels et des paysages, respect de l'environnement au sens large, utilisation économe de l'espace, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale.

1.2.2 Initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration

Les Cartes Communales peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ; la procédure d'élaboration est conduite soit par le maire soit par le président de l'EPCI compétent.

1.2.3 Initiative de la commune de CRESTOT d'élaborer une Carte Communale

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal de CRESTOT. En effet, par délibération du 2 novembre 2001, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé au Cabinet LEROY sis au Neubourg (27) de prendre en charge l'établissement du document.

1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- ⇒ D'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 dudit code et communément appelées « règlement national d'urbanisme » ou « R.N.U. » ;
- ⇒ D'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

Compatibilité avec les documents de rang supérieur : La Carte Communale s'insère dans la hiérarchie des normes en tant qu'elle doit être compatible avec les dispositions des documents de rang supérieur, s'ils existent. Cette hiérarchie des normes est posée dans l'article L.124-2 du code de l'urbanisme.

Respect du contexte législatif : La Carte Communale doit prendre en compte l'ensemble de la législation en vigueur, notamment s'agissant de la protection de l'environnement, de la prévention des risques et de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Article L.124-2 du code de l'urbanisme :

« Les Cartes Communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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.

Les Cartes Communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont

approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les Cartes Communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

1.3 LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

1.3.1 Contenu et portée juridique

La Carte Communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ce ou ces derniers étant opposables aux tiers.

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

« La Carte Communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers. »

1.3.2 Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques de la commune, tout autant au sens physique qu'aux sens économique, social, culturel, patrimonial, et du projet de la commune, le rapport de présentation doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport de présentation constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme qui ont été précisées dans la Carte Communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

1.3.3 Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, 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.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent aussi délimiter, s'il y a besoin, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Sans que cela constitue une obligation, et tout en prenant garde à ne pas nuire à leur lisibilité, il peut être reporté sur les documents graphiques un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : réseaux, servitudes d'utilité publique, etc.

Article R.124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Expose les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.124-4, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Article R.124-3 du code de l'urbanisme :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, 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.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment si celles-ci sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion du document dans le temps

Après enquête publique, les Cartes Communales sont approuvées par le conseil municipal et par le préfet. Leur durée de validité n'est pas limitée et, en tant que de besoin, les Cartes Communales peuvent être révisées. A l'instar de la procédure d'élaboration, la procédure de révision est conduite par le maire ou le président de l'EPCI compétent.

1.4.3 Accès au document approuvé

Après enquête publique et une fois approuvée par le conseil municipal et le préfet, la Carte Communale sera tenue à disposition du public.

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)

Article L.110 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° 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 de développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant en compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et la gestion des eaux ;

3° 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 ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° et 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1. »

Partie 2

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

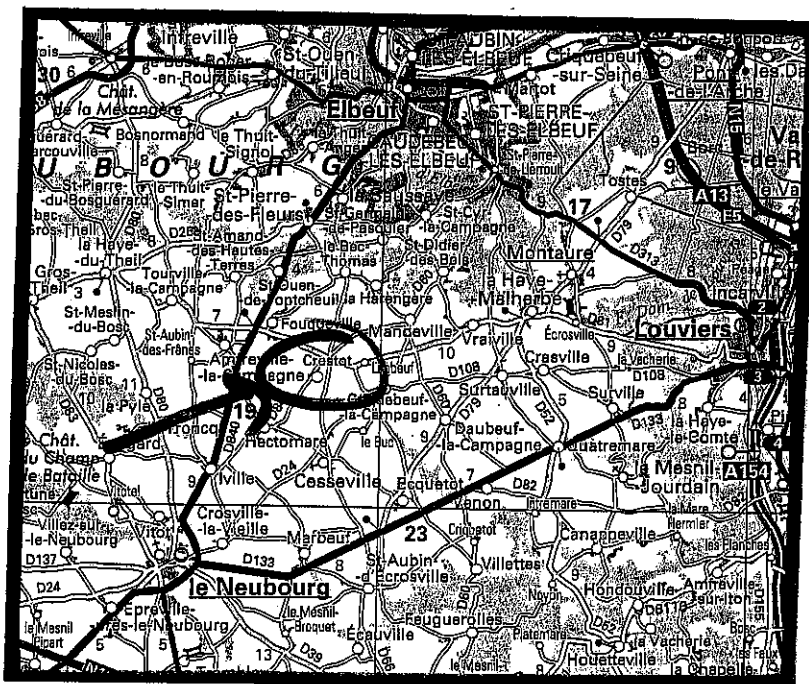
- 2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE
- 2.1.2 POLES ATTRACTIFS ET AIRES DE REFERENCE
- 2.1.3 DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

2.2 EVOLUTION DE LA COMMUNE ET SITUATION ACTUELLE

- 2.2.1 QUELQUES ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE LA COMMUNE
- 2.2.2 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT
- 2.2.3 ACTIVITES ET SERVICES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE
- 2.2.4 EQUIPEMENT ET DESSERTS DU TERRITOIRE
- 2.2.5 CADRE NATUREL ET CADRE BATI
- 2.2.6 CONTRAINTES D'AMENAGEMENT
- 2.2.7 LES RISQUES DE CAVITES SOUTERRAINES
- 2.2.8 LES PROJETS DE LA COMMUNE & TOUCHANT LA COMMUNE

2.3 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 2.3.1 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT
- 2.3.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT



2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CRESTOT est située sur le Plateau du Neubourg, au cœur d'un triangle Le Neubourg – Elbeuf – Louviers.

Les communes limitrophes de CRESTOT sont : FOUQUEVILLE, CRIQUEBEUF-LA-CAMPAGNE, CESSVILLE, HECTOMARE, MILLE;

La commune se situe **en retrait** de la RD340, axe de desserte important qui relie directement Le Neubourg à Elbeuf.

Elle est **traversée** par la RD81, axe moins important mais qui supporte néanmoins une circulation conséquente dans la mesure où cette « transversale » draine une partie de la circulation vers Louviers.

La commune est aussi desservie par la RD84, voie qui s'origine dans la RD340 et permet notamment d'accéder à la vallée de l'Olson et à Elbeuf en évitant les axes traditionnels mais plus fréquentés, notamment par les poids lourds.

Le territoire de Crestot s'étend sur 631 hectares dont 10 hectare de bois et forêts, à une altitude moyenne de 150 mètres, dans une zone de plateau, offrant un **paysage de plateau très ouvert** : c'est un paysage « d'openfield » (littéralement « de champs ouverts ») qui domine.

Administrativement, Crestot fait partie du canton du Neubourg, dans l'arrondissement d'Evreux.

Au recensement de 1999, la commune comptait une population totale de 234 habitants, ce qui représentait 2,6% de la population du canton du Neubourg. En 1980, avec 304 habitants, la commune comptait pour 3% de la population totale du canton.

CRESTOT compte un pôle bâti principal : le bourg de CRESTOT (« Le Village ») et quatre hameaux, de taille différente, et dont certains se situent pour partie sur le territoire de communes limitrophes :

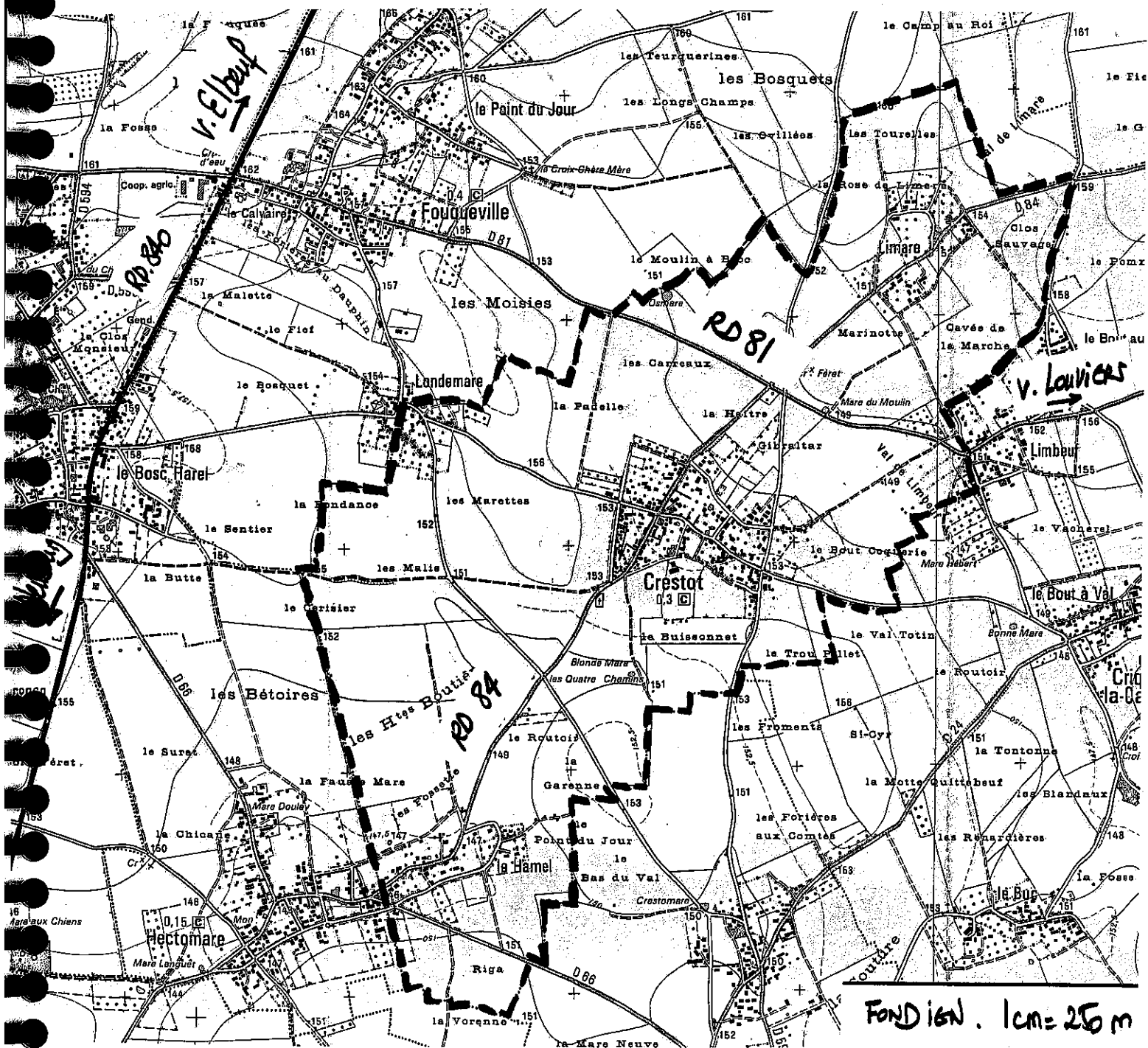
- Le hameau du « Hamel » : C'est le principal hameau de la commune. Son espace urbanisé se partage entre les communes de CRESTOT et d'HECTOMARE.
- Le hameau de « Londemare », dont une partie se situe sur le territoire de la commune de FOUQUEVILLE ;
- Le hameau de « Linare » ;
- Le hameau de « Limbeuf » ne compte que deux constructions sur CRESTOT ; l'essentiel du hameau se situe le territoire de la commune de CRIQUEBEUF-LA-CAMPAGNE ;

2.1.2 POLES ATTRACTIFS & AIRES DE REFERENCE

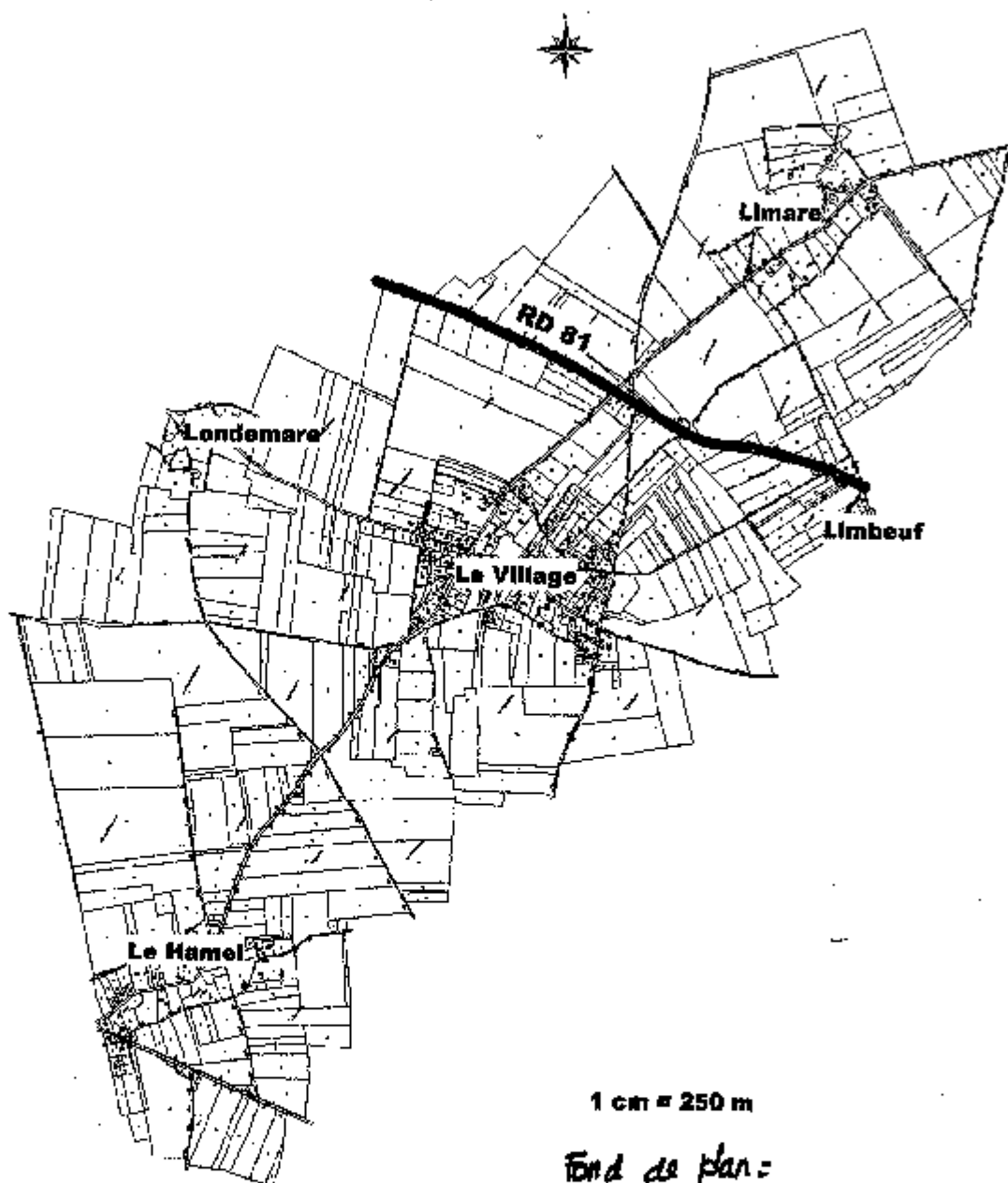
EN TERME D'EMPLOI : Au sens de l'INSEE, la commune est rattachée à la zone d'emploi d'Evreux.

EN TERME DE SERVICES, EQUIPEMENTS ET COMMERCE : La commune est tournée vers le Neubourg et Elbeuf.

(source : Inventaire Commune, 1999)



CRESTOT



1 cm = 250 m

Fond de plan :
CADASTRE

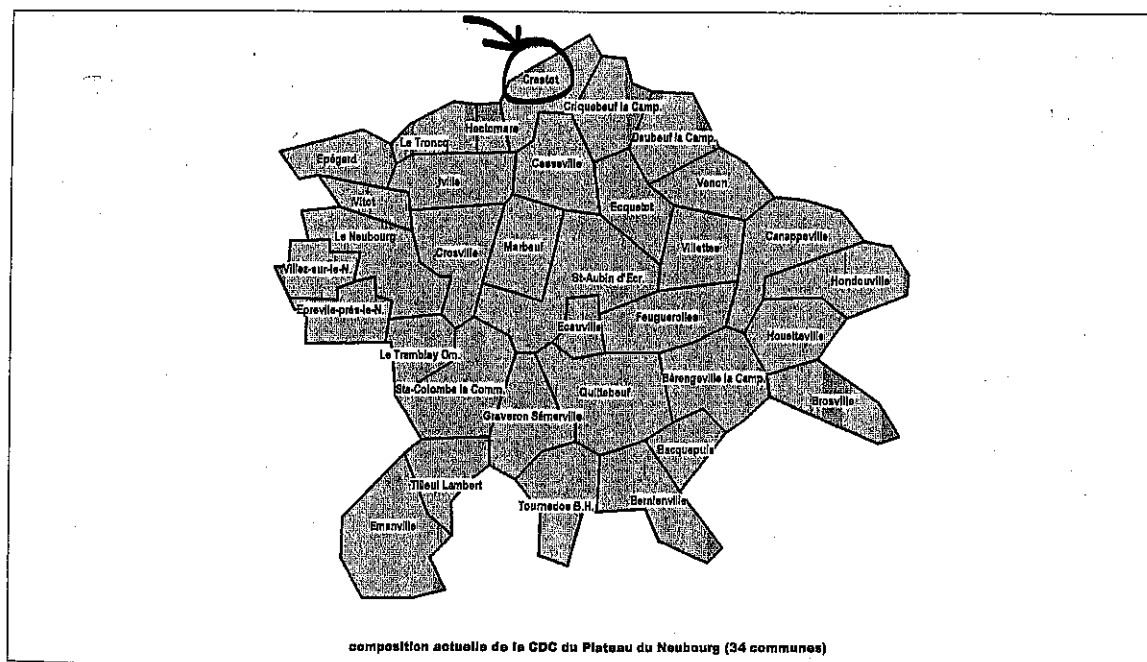
2.1.3 DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

La commune appartient à la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg, laquelle est compétente dans les domaines suivants :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace, habitat, environnement
- Tourisme
- Voirie et eaux pluviales
- Ordures ménagères
- Affaires sociales

La commune est aussi adhérente à plusieurs SIVU (syndicats à vocation unique), notamment :

- SIVOS : **regroupement scolaire** ; écoles primaire et maternelle du NEUBOURG
- SERGEP : gestion de la **Piscine du Neubourg**
- SIEGE : **électrification** du territoire
- SAEP : syndicat de gestion du **réseau d'adduction d'eau potable**



2.2 EVOLUTION COMMUNALE ET SITUATION ACTUELLE

2.2.1 QUELQUES ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

2.2.1.1 Histoire connue du Moyen-Age à la Révolution

Extraits du Dictionnaire historique des communes de l'Eure - 1868 - Charpillon & Carastre :

- * **CRESTOT** est un village d'origine saxonne : son nom vient des langues du Nord ; la paroisse, dédiée à saint Pierre, est peu ancienne.
- En 1185, Gilbert de Saussay donne au Bec son fiefement de Crestot et dépose le don par un signe symbolique sur le grand-autel du Bec. La même année, Jean Burel donne également à l'abbaye du Bec 2 granges de Bois Normand, la dime de son fief à Crestot et 24 l. et 20 s. de rente, en présence de R. de Curanville, aumônier du Bec.
- A la fin du XII^{ème} siècle, Gilbert de Saussay et Adam Corde, donnèrent au Bec les champs d'Ussemere et du Freney. De son côté, Nicolas Burel confirme les donations de ses prédécesseurs.
- Dans les premières années du XIII^{ème} siècle, Guillaume d'Auges, chevalier, fit une donation à l'abbaye du Bec, d'un immeuble à Crestot.
- A la même époque, vers 1206, Guillaume, doyen de Crestot, fut témoin de l'acte par lequel Robert de Candé prit à ferme du chapitre d'Evreux une portion de dîmes à Sérangville-la-Campagne.
- Guillaume Burel, probablement fils de Nicolas, donna au Bec, en 1221, les champs de Boissonnai et de l'Esno-Boutry.
- En 1245, Mathieu de la Pré, de Buzanville, donna aux moines du Bec, des terres sises à Cesseville et à Crestot, entre la terre de Touslain Letallier et celle de Richard Sauvage.
- Geoffroy, chef de Bar, de la famille de Crestot, et dont la famille possédait de vastes propriétés à Cesseville, vendit en mars 1251, à maître Robert Le Magnon, une pièce de terre de 4 acres et 4 vergers, sises à Crestot, appelée le Champ-de-Prêtre (...)
- Dès le XIII^{ème} siècle le chapitre d'Evreux possédait à Crestot un domaine assez important pour l'entretien d'un des chanoines qui se composait le personnel de Crestot et qui avait droit de présenter à la cure.
- A la même époque, le fief des Céléstins de Mantes que le roi leur avait donné après la mort de Geoffroy d'Harcourt avait des extensions tellement considérables sur Crestot que les Céléstins prétendaient quelquefois à la seigneurie (...)
- En 1619, Crestot avec Cesseville et autres terres appartenaient à François de Bassompierre, chevalier des ordres, colonel des suisses et maréchal de France (...).
- En 1720, Marc-Antoine de Languedor, conseiller au Parlement, était seigneur patron d'Anouville, Crestot et Limare. Il nous paraît certain que ce fut lui qui, vers 1736, vendit Crestot avec Cesseville.
- Hector Joseph Paviot, conseiller au Parlement de Rouen, regu en 1735, l'acquisition de Cesseville et Crestot de M. de Languedor.
- Un aveu du 19 août 1745 constate que Hector-Nicolas Paviot, fils du précédent, chevalier, était seigneur de Saint-Aubin d'Ecrosville, Cesseville, Crestot, etc. ; en 1771, il était président en la Cour des comptes et conseiller honoraire aux Parlements de Rouen.
- Hilaire-Nicolas Paviot, fils d'Hector-Nicolas, était en 1791 seigneur de Cesseville, Crestot, Iville, etc.

Fiefs

- AMPRICHET** : Le 6 août 1672, Olivier Anzeray, chevalier, conseiller au Parlement de Rouen, seigneur châtelain de Courvaudon, baron du Bosc-Normand, de la Motte, du Bosc, etc, rendit aveu au roi, du fief d'Amprichet lui appartenant comme lui provenant des successions de feu Gilles Anzeray, son père, chevalier, président au Parlement de Normandie et de dame Sabe Lefebvre, sa mère. Lequel fief consistait en domaine fief et non-fief, manoir de seigneurial, maisons, granges, étables, masures plantées de pommiers, contenant 14 acres et 120 acres de terre labourables, droit de colombier à pied, etc.
- ECQUETOMARE** : Le hameau de ce nom à Crestot appartenait en 1204 à Guillaume d'Auges, chevalier. En 1679, Charles le Veneur prend le titre de seigneur du hameau d'Ecquetomare, et la famille Paviot le prit ensuite.
- LE HAMEL** : Ce hameau se trouve sur les communes de Crestot et Hectomars.
- LIMARE** : Limare est un village fort ancien et d'origine celtique. Avant 1179, Simon Sorel donna au prieuré Saint-Germain-la-Gallard, un astier de blé sur le moulin villard à Saint-Germain-de-Fasqueler et une acre et demie de terre à Limare. La famille Sorel, établie à Limare était importante à cette époque : Philippe Sorel avait de grands biens à Cesseville et Simon Sorel, chevalier, perdit en 1223, au décès l'abbaye de Senport, une rente de 8 boisseaux de froment, pour faire des hosties et 2 s. pour le luminaire de l'Eglise. (...). En 1476, Robert de Limare est signalé comme seigneur du fief. (...) Nicolas de Campion rendit aveu en 1607 pour le fief de Limare. Le domaine fief consistait en 215 acres (...) droit de colombier à pied et moulin à vent. (...) D'après le titre de 1474, le fief de Limare fut partagé entre Robert de Landres et Robert de Cantelau. La famille de ce dernier se trouva donc posséder une portion de Limare. Christophe de Cantelau, seigneur de Limare, épousa en 1662 Charlotte de Bigard. Cette dame étant veuve fonda à Lyons-la-Forêt la prière de Saint-Charles de l'ordre de Saint-Benoist, en faveur de sa fille Madeleine de Cantelau. (...) De 1729 à 1728, Marc-Antoine de Languedor était seigneur patron d'Anouville, Crestot et Limare.

2.2.1.2 CRESTOT en 1868

En 1868, la commune comptait 487 habitants.

On y trouvait notamment 1 paroisse et son presbytère, 1 école mixte de 57 enfants, 1 maison d'école, 4 débits de boissons, 21 patentés.

Dépendances de la commune : La Caboché, La Hamel, Limare, Lomdamare

Activités sur la commune en 1868 : Agriculture : céréales, industrie : tissage et filage chez les particuliers.

2.2.2 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT

2.2.2.1 Evolution du nombre d'habitants et structure de la population actuelle – source : INSEE

a) Evolution de la population

Evolution du nombre d'habitants entre 1975 et 1999 à Crestot	1975	1982	1990	1999
POPULATION (*)	233	259	304	294
Variation absolue		+26	+45	-10
Nb d'habitants supplémentaires par an		+3.7	+5.6	-1.1
Moyenne 1975-1999		+2.5		

(*) population sans double compte (PSDC)

Quelques données comparatives		Crestot	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975	Variation de la population (en % par an)	+1.52	+0.97	+1.27
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.06	+0.28	+0.54
1982	Dû au solde migratoire (en % par an)	+1.46	+0.69	+0.73
1982	Variation de la population (en % par an)	+2.02	+1.38	+1.33
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.54	+0.39	+0.59
1990	Dû au solde migratoire (en % par an)	+1.48	+0.99	+0.74
1990	Variation de la population (en % par an)	-0.37	+0.51	+0.57
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.30	+0.22	+0.49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	-0.67	+0.29	+0.09

A retenir :

- La population de Crestot a augmenté de façon importante entre 1975 et 1982 (+26 habitants), puis de façon encore plus importante entre 1982 et 1990 (+45 habitants) : ainsi, en l'espace de quinze ans, la population de la commune s'est accrue de 71 habitants, soit une augmentation d'environ +4.7 habitants supplémentaires par an sur cette période.
- Cette forte augmentation est principalement liée à l'arrivée d'une population nouvellement résidente : les soldes migratoires sont en effet très largement supérieurs aux moyennes relevées sur la même période au niveau du canton et du département.
- Entre 1990 et 1999, le ralentissement de l'évolution démographique est net, avec une « perte » de 10 habitants directement imputable à un solde migratoire négatif, un solde qui ne correspond d'ailleurs pas à la moyenne relevée au niveau cantonal.
- En revanche, on peut noter que le renouvellement naturel de la population (+ de naissances que de décès) a permis de limiter la baisse du nombre d'habitants à Crestot entre 1990 et 1999.
- Toutefois, comparés aux soldes naturels entre 1975 et 1990, celui de la période 1990/1999 est en diminution, ce qui tend à prouver que, si la population s'est rajeunie entre 1975 et 1990, elle tend à vieillir depuis 1990.
- Depuis 1999, il est important de noter que la tendance démographique est à la hausse : en effet, avec près de quinze constructions nouvelles depuis 1999, le nombre d'habitants est vraisemblablement en augmentation.

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

La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale) Population totale en 1990 : 504 habitants	94 (21%)	87 (23%)	67 (22%)	43 (12%)	13 (4%)
En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale) Population totale en 1999 : 235 habitants	71 (24%)	73 (25%)	88 (30%)	47 (18%)	17 (6%)

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

A retenir :

- En 1990, 60% des habitants de Crestot avaient moins de 40 ans. En 1999, les moins de 40 ans ne représentent plus que 49% de la population totale, une proportion inférieure à ce qui est observable pour le canton (53% de moins de 40 ans).
- En contrepartie, on peut noter l'indéniable poids que représentent désormais les + de 40 ans, notamment la tranche de population âgée entre 40 et 75 ans qui compte pour 46% de la population en 1999, contre 36% en 1990.
- Le nombre des habitants de plus de 75 ans est en légère augmentation, tant en valeur absolue qu'en proportion. Toutefois, cette augmentation reste contenue si l'on s'en réfère à la proportion que représente cette même tranche d'âge à l'échelle du canton.

c) Structure des ménages

Répartition des ménages par taille	En 1982 en nb (en % du total)	En 1990 en nb (en % du total)	En 1999 en nb (en % du total)
Ménages de 1 personne	7 (8%)	7 (7%)	17 (16%)
Ménages de 2 personnes	26 (34%)	33 (34%)	37 (35%)
Ménages de 3 personnes	6 (8%)	18 (18%)	21 (20%)
Ménages de 4 personnes	23 (30%)	20 (21%)	22 (20%)
Ménages de 5 personnes ou +	15 (19%)	18 (19%)	22 (20%)
TOTAL	77	96	107

Taille moyenne des ménages Dessèremont	A Crestot	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du dépt	Communes de l'Eure
En 1982	3,5	3,0	3,0	2,9
En 1990	3,2	2,8	2,9	2,7
En 1999	2,7	2,6	2,7	2,6

A retenir :

- La taille des ménages se réduit : le constat est valable pour Crestot où la part des familles composées de 3 personnes ou + est en constante augmentation : en 1999, 71% des familles vivant à Crestot comptent au plus trois personnes (contre 69% en 1990). Cette augmentation est principalement liée à celle des ménages de 1 personne.
- Toutefois, dans le même temps, le nombre de familles composées de 3 ou 4 personnes reste relativement stable tant en nombre qu'en proportion.
- De la diminution du nombre de familles nombreuses combinée à l'augmentation du nombre de ménages de 1 personne résulte une diminution de la taille moyenne des ménages, laquelle est désormais inférieure à 3, avec plus de deux tiers des ménages composés de 3 personnes ou +.
- Compte tenu de l'évolution de la population de Crestot et de sa répartition par tranches d'âges, on peut supposer que les phénomènes de décohabitation sont en grande partie à l'origine de cette diminution de la taille des ménages.

2.2.2.2 Activité de la population et lieux de travail – source : INSEE

a) Activité de la population

Part des actifs en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	
Population totale	35	48	83	38	40	78	161
Population active	29	45	74	28	34	62	136
Taux d'activité moyen (*)	83%	94%	89%	74%	85%	79%	84.5%

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

Taux d'activité moyen: comparaisons	En 1999	En 1990	En 1982
Pour les actifs de Crestot	84.5	81.8	76.4
Communes du canton	86.2	83.0	80.7
Communes rurales de l'Eure	84.7	81.7	80.4
Communes de l'Eure	84.0	82.1	81.0

Actifs ayant un emploi	Nombre d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (en % du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	109	100 (92%)	56	44
En 1990	135	122 (90%)	70	52
En 1999	143	129 (90%)	71	58

Répartition selon le statut (salarié / non salarié) & évolution depuis 1982	Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 1982	Total	100	
	Non salariés	18	18%
	Salariés	82	82%
En 1990	Total	122	
	Non salariés	22	18%
	Salariés	100	82%
En 1999	Total	129	
	Non salariés	21	16%
	Salariés	108	84%

A retenir :

- A l'image du canton, le taux d'activité est important parmi la population des 20/59 ans habitant Crestot puisque l'on peut relever que 84.5% d'entre eux sont sur le marché de l'emploi. Ce taux d'activité est moins important parmi les femmes, notamment parmi les plus jeunes d'entre elles (79% d'entre elles sont actives).
- Le nombre d'actifs occupant un emploi est stable et se situe aux alentours de 90% en 1999, un chiffre qui témoigne d'une population moins touchée par le chômage (à l'image du canton qui, en 1999, comptait 9.8% de chômeurs) si l'on s'en tient notamment à la moyenne départementale (13% de la population active au chômage en 1999).
- S'agissant du statut des actifs, la répartition entre salariés et non salariés reste stable depuis 1982, en raison surtout de la relative stabilité du nombre de non salariés.

b) Emploi et mobilités : Les lieux de travail

<i>Les actifs résidant et travaillant dans la commune</i>	<i>En nombre</i>	<i>En % du total des actifs occupant un emploi</i>
<i>En 1982</i>	23	23%
<i>En 1990</i>	21	17%
<i>En 1993</i>	3	6%

Les actifs travaillant dans une autre commune

Compte tenu du très faible nombre d'actifs habitant et travaillant dans la commune, les déplacements quotidiens domicile/travail sont importants au départ de Crestot. Ainsi, en 1989, sur les 128 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune :

- 59 % travaillent dans le département, notamment :
 - 28% dans une des communes de la CDC du Plateau de Neubourg, dont la moitié au Neubourg (18 actifs) ;
 - 9% à Louviers ou dans une commune proche de Louviers (12 actifs) ;
 - 3% à Evreux ;
 - 16% dans le reste du département.
- 35 % travaillent en Seine-Maritime (soit 46 actifs), principalement à Elbeuf ou Cléron ;
- 3% en région parisienne.

Par rapport à 1990, la principale évolution réside dans la part croissante des actifs travaillant en Seine-Maritime.

A retenir :

- Au départ de Crestot, les déplacements domicile/travail sont importants puisque seuls 8 actifs travaillent dans la commune même.
- En 1982, 23% des actifs résidant à Crestot travaillaient dans la commune même. Cette proportion est en chute constante puisque, en 1990, on ne compte plus que 8 actifs résidant et travaillant à Crestot, soit tout juste 6% de la population active occupant un emploi.
- Compte tenu de sa situation géographique au centre d'un triangle Elbeuf - Louviers - Le Neubourg, les actifs de la commune se répartissent entre ces trois pôles urbains, avec toutefois une proportion importante et grandissante d'actifs travaillant en Seine-Maritime, notamment dans le secteur Elbeuf - Cléron.
- Au fil des années, la commune affirme une vocation résidentielle et sa liaison privilégiée avec Elbeuf.

2.2.2.3 Composition et évolution du parc de logements – source : INSEE (sauf mention contraire)

a) Le parc de logements : sa composition et son évolution

Evolution du nombre de logements dans la commune	En 1990	En 1999
Nombre de logements	102	113

Age des logements en 1999	Période d'achèvement des logements				
	avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1981	1982- 1989	1990 - 1999
Nombre (en % du total des logements)	50 (43%)	19 (17%)	19 (17%)	12 (11%)	13 (12%)
Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975		2.7	1.5	1.4	

Répartition du parc	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
En 1990	96	5	1
En 1999	107	4	2

b) Les logements à titre de résidence principale

Type de résidences principales	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
En 1990	96	0	0
En 1999	107	0	0

Statut de l'occupant	Propriétaires	Locataires et ss-locataires	Autres (logés gratuitement)
En 1990	87 (91%)	4	5
En 1999	100 (93%)	5	2

c) Les constructions sur le territoire sur la période 1980- 2002 (données communales)

Sur la période 1980-2002, 35 permis de construire ont été accordés pour la construction de maisons individuelles à titre de résidence principale et avec des SHON minimales de 90 m², soit une moyenne de 1.6 par an. Cette moyenne doit toutefois être nuancée. En effet, sur ces 35 permis de construire accordés pour de nouvelles maisons à titre de résidence principale, 31 l'ont été entre 1980 et 1999 (soit environ 1 par an), et 14 l'ont été entre 2000 et 2002 (soit 4 par an).

Localisation des constructions	28 des 35 PC ont été accordés pour des constructions envisagées au « Village ». A l'exception de 1 PC accordé sur le hameau de Limare et de 1 PC accordé sur celui de Londemare, le reste des PC a été accordé pour des constructions sur le hameau du Hamel (5 PC accordés)
SHON moyenne	120 m ²
Taille moyenne des parcelles	1800 m ²
Origine des pétitionnaires	2/3 des pétitionnaires sont de Seine-Maritime, les autres pétitionnaires viennent soit du canton du Neubourg soit de Val-de-Reuil

Aucun lotissement de plus de 4 lots n'est à enregistrer

A retenir :

- L'augmentation du nombre de logements a été moindre entre 1990 et 1999 : +11 logements, soit environ + 1 logement par an.
- Un parc ancien : Avec un parc composé à 43% de logements datant d'avant 1949, Crestot dispose d'un parc de logements anciens important, plus important comparé à la moyenne du canton où 37% des logements datent d'avant 1949 (31% en moyenne sur l'ensemble de l'arrondissement d'Evreux).
- Alors que la population a décliné entre 1990 et 1999, le nombre de logements s'est lui accru sur la même période, de même que l'on a aussi continué à voir des logements s'achever au rythme de 1.4 par an entre 1990 et 1999. Ce décalage entre baisse de population et

augmentation du nombre de logements est à mettre en perspective avec le desserrement des ménages et le phénomène de déconhabitation précédemment évoqué. Il peut aussi être lié aux nécessités de renouvellement du parc ancien.

- Un parc quasi exclusivement résidentiel : La quasi totalité des logements sont des résidences principales.
- La totalité des logements sont des maisons individuelles.
- Les ménages de Crestot sont en très grande majorité propriétaires de leur logement : 83% de propriétaires.
- Un marché tendu : La quasi absence de logements vacants sur le territoire témoigne d'un taux de vacance moindre et exprime une forte demande d'installation.
- Cette tension a une conséquence sur la construction de maisons individuelles puisque, depuis 2000, près de quinze permis de construire ont été accordés pour l'édification d'une maison individuelle à titre de résidence principale, soit une moyenne proche de 4 constructions nouvelles par an, largement supérieure à celle que la commune a connue entre 1980 et 1999 (1 par an). Cette petite « flambée » fait suite à une vague de réhabilitations du parc ancien de la commune, vague qui a vu notamment la reconversion de bâtiments agricoles en habitations, mais vague qui s'arrête aujourd'hui au profit de la construction de pavillons individuels.
- La taille moyenne des constructions nouvelles et des parcelles qui les supportent est conséquente : 120 m² de SHON en moyenne sur des terrains de 1800 m² en moyenne.

2.2.2.4 En résumé

On peut noter les caractéristiques suivantes pour la commune de Crestot :

S'agissant de l'évolution de la population :

- Une évolution importante de la population entre 1975 et 1990, puis un tassement notable entre 1990 et 1999, la tout en corrélation avec un solde migratoire important entre 1975 et 1990, puis négatif entre 1990 et 1999.
- Un solde naturel encore positif entre 1990 et 1999 mais qui marque un fléchissement certain.
- Une reprise certaine de la démographie communale depuis trois ans, en lien avec les constructions de résidences principales autorisées sur le territoire de la commune.

S'agissant de la structure de la population :

Un certain vieillissement de la population qui se traduit par une proportion grandissante de la part des 40/75 ans tandis que diminuent significativement le nombre et la proportion des moins de 40 ans, tout particulièrement celle des moins de 20 ans ;

- Des ménages dont la taille se réduit, avec une part toujours grandissante des ménages de 1 personne ;
- Une proportion de familles composées de 3 ou 4 personnes qui reste stable ;

S'agissant de la population active :

- Un fort taux d'activité : la grande majorité de la population des 20/59 ans est active ;
- Une population active moins touchée par le chômage ;
- Une majorité de salariés ;
- Très peu d'actifs résidant et travaillant dans la commune même ;
- Une forte proportion d'actifs travaillant en Seine-Maritime ;

S'agissant du parc de logements :

- Un parc essentiellement constitué de maisons individuelles ;
- Une vocation résidentielle affirmée avec un parc quasi exclusivement composé de résidences principales ;
- Peu de résidences secondaires et très peu de logements vacants, ce qui traduit une forte demande d'installation ;
- Des ménages pour l'essentiel propriétaires de leur logement ;
- Depuis 2000, une petite « envolée » de la construction de maisons individuelles, avec 15 permis de construire accordés en trois ans pour édifier une maison à titre de résidence principale.
- Une forte proportion de pétitionnaires venant de Seine-Maritime (ce qui fait écho aux données sur les déplacements domicile/travail) ;
- Des parcelles de taille importante pour ces nouvelles constructions : 1800 m² en moyenne.

2.2.3 LES ACTIVITES et SERVICES

2.2.3.1 L'activité agricole et horticole

La commune ne compte plus aucun agriculteur exploitant en activité : le dernier a cessé son activité en 2000.

Si la couverture du territoire communal est dominée par la présence de vastes ensembles de parcelles cultivées, ces terres sont en revanche exploitées par des agriculteurs demeurant dans des communes voisines.

Un pépiniériste est installé sur la commune : les terrains qu'il cultive se situent entre « Le Village » et le hameau du Hamel, et en limite ouest du « Village ».

2.2.3.2 Les autres activités

Un petit commerce de boucherie charcuterie existe à Crestot, inséré dans le tissu bâti du « Village ». On note par ailleurs la présence de quelques artisans indépendants dont l'activité est bien intégrée dans le tissu bâti du « Village ».

On note aussi la présence d'un transporteur, en limite ouest du « Village », dans la continuité du tissu bâti en direction de la RD81. Cette situation légèrement en retrait des zones habitées atténue les nuisances liées à cette activité.

2.2.3.3 Loisirs et tourisme

Aucune activité touristique organisée n'existe sur la commune.

En revanche, il est opportun de signaler la présence de belles mares sur le territoire communal.

A ce sujet, on peut noter que la municipalité a aménagé et paysagé les abords de trois mares communales.

2.2.3.4 Les services à la population et équipements publics

Services

La mairie, la salle des fêtes et l'église se situent au « Village » de Crestot.

Le cimetière est à la sortie du « Village », en direction du hameau du Hamel. En face du cimetière, la commune a aménagé un terrain de jeux (boulodrome) ainsi qu'une petite cabane qui, malheureusement, a récemment été l'objet d'actes volontaires de dégradation.

Enseignement

Les enfants de maternelle et primaire sont scolarisés au Neubourg.

Associations

Certes modeste, l'activité associative est néanmoins présente sur la commune (club de ping-pong notamment) et profite de l'existence de la salle polyvalente.

2.2.3.5 En résumé

- « L'offre » du territoire en terme d'emploi est limitée : il n'existe plus aucune ferme en activité et les emplois de la commune correspondant à l'activité du pépiniériste, à celle du transporteur et à la présence de quelques artisans indépendants.
- Les points d'activité, d'attractivité, de proximité et de rencontre se situent au centre du « Village » : salle polyvalente, mairie, église, boucherie, transporteur.
- Les nuisances générées par la présence d'un transporteur au « Village » sont limitées en raison de sa situation légèrement excentrée.

2.2.4 EQUIPEMENT ET DESERTE DU TERRITOIRE

A l'exception de l'assainissement collectif dont elle n'est pas couverte, la commune de Crestot est équipée de tous les réseaux constituant les équipements d'infrastructure et particulièrement dans ses parties agglomérées.

2.2.4.1 Voirie

La commune est desservie par la hiérarchie des différentes voies depuis la route départementale jusqu'aux chemins ruraux non aménagés et non carrossables.

a) Voirie départementale

La commune est desservie par deux routes départementales :

- La RD61 permet d'accéder directement au « Village » depuis la RD840. La RD61 traverse la commune d'est en ouest.
- La RD84, qui s'origine dans la RD840 traverse la commune, notamment le « Village » du nord au sud.

b) Voirie communale

Les voies communales sont nombreuses et forment un bon maillage du territoire, surtout dans le « Village ».

La qualité d'aménagement est variable, allant de la voie goudronnée et bordée d'arbres aux chemins ruraux. Ces derniers sont plus ou moins carrossables. Pour certains, il ne semble pas souhaitable de les aménager en tant qu'ils constituent des « tours de village » ou des « tours de hameaux » : ils sont alors autant des limites aux pôles bâtis que des chemins d'intérêt communal par le point de vue qu'ils offrent sur les plaines cultivées du plateau.

2.2.4.2 Equipements d'infrastructure

a) Réseau d'adduction d'eau potable (AEP)

Le « Village » bénéficie d'une bonne desserte par deux canalisations principales de diamètre 100 (l'une traversant le centre du Village d'est en ouest le long de la CR 54 de Daubeuf à Fouqueville, l'autre le long de la RD84). Plusieurs canalisations de diamètre 60 ou 53/63 partent de ces deux artères principales car leur capacité est limitée, tout projet d'extension des parties nouvellement urbanisées devra être étudié au regard de ce maillage afin d'éviter, dans un premier temps, d'éventuels frais d'extension ou de renforcement de ce réseau. La défense incendie est assurée en six points du Village : l'emplacement des poteaux et coudeurs incendie devra aussi être pris en compte pour délimiter les secteurs constructibles de la Carte Communale.

Le hameau du « Hamel » bénéficie d'une bonne desserte AEP avec deux canalisations de diamètre 100, dont l'une passe dans sa partie centrale, le long de la RD84. La défense incendie est assurée par la présence d'une bosche d'incendie à l'entrée du hameau.

Le hameau du « Lendemare » bénéficie du passage d'une canalisation de diamètre 100 : en revanche, la défense incendie n'est pas assurée sur la partie du hameau qui dépend de Crestot.

Le hameau de « Limere » est traversé par une canalisation de diamètre 150, canalisation qui alimente une canalisation de diamètre 53/63 qui correspond à la desserte des quelques habitations situées à l'extrémité du hameau, le long du chemin rural n°10. La sécurité incendie est présente en deux points du hameau.

La portion du hameau de Limere sur Crestot ne dispose d'aucune desserte AEP sur la commune (la desserte AEP dépend de la commune voisine). La gestion et l'entretien du réseau sont assurés par la Générale des Eaux.

b) Electricité

(HT : Haute Tension ; BT : Basse Tension)

A l'instar de la desserte en eau potable la desserte principale du « Village » prend appui sur la CR34 de Daubeuf à Fouqueville et sur la RD84. Trois transformateurs et plusieurs lignes BT existent, qui assurent une bonne desserte de cette partie de la commune à l'exception des parties situées les plus au nord et au sud de l'enveloppe bâtie. Compte tenu des dernières constructions, la commune envisage de renforcer la desserte de la partie nord du Village.

Avec un transformateur situé à son entrée et une ligne HT le traversant, le hameau du Hamel bénéficie d'une bonne desserte en BT de l'ensemble bâti contenu dans les deux chemins ruraux faisant fonction de « tours de hameaux ».

Le hameau de Londemare bénéficie d'une desserte principale HT le long du CR 34 et de deux extensions BT correspondant au bâti implanté sur le territoire de Crestot.

Le hameau de Limare est desservi uniquement par un réseau BT. Il existe toutefois un poste de transformation à l'entrée du hameau.

La desserte de Limbeuf est liée à l'existence d'un transformateur qui permet l'alimentation en BT de l'ensemble du hameau, lequel se situe, rappelons-le, essentiellement sur la commune de Criquebeuf-la-Campagne.

c) Ordures ménagères

Le ramassage est assuré dans la cadre de la CDC, le traitement relève du SETOM (syndicat de la région d'Evreux).

Si le ramassage des OM se fait sans difficulté sur le territoire de Crestot, il convient toutefois de rappeler que celui-ci est tributaire de la voirie existante et de son tracé. A ce titre, la définition des secteurs constructibles de la commune suppose de veiller à ce que le passage de la benne OM puisse s'effectuer sans difficulté d'accès, de passage et de retournement.

2.2.4.3 Perspectives d'équipement et enjeux

Les deux principaux pôles bâtis (« Le Village » et « Le Hamel ») bénéficient de bonnes capacités de desserte, autant en eau potable qu'en électricité, capacités susceptible de permettre des extensions de ces pôles bâtis. Toutefois, afin de ne pas grever les finances communales, il s'agira d'abord de s'en tenir aux dessertes existantes afin que la commune n'ait pas à engager, dans un premier temps, d'investissements en matière d'équipement. Par ailleurs, la commune envisageant de renforcer la desserte sur la partie nord du Village, ce projet d'équipement sera aussi pris en compte pour la définition du secteur constructible.

La desserte actuelle des hameaux de Londemare et de Limare limite tout projet d'extension conséquente : si les réseaux sont bien présents, leur capacité est liée aux quelques bâtiments qu'ils alimentent. Seules quelques constructions supplémentaires pourraient y être autorisées sans pour autant entraîner d'investissements pour la commune.

L'absence de canalisation AEP sur la partie du hameau de Limbeuf située sur Crestot limite l'extension de ce hameau sur le territoire de Crestot.

2.2.5 CADRE NATUREL ET CADRE BATI

2.2.5.1 Cadre naturel et paysage traditionnel

a) Données géographiques : superficie, topographie, géologie, hydrographie

Superficie et relief

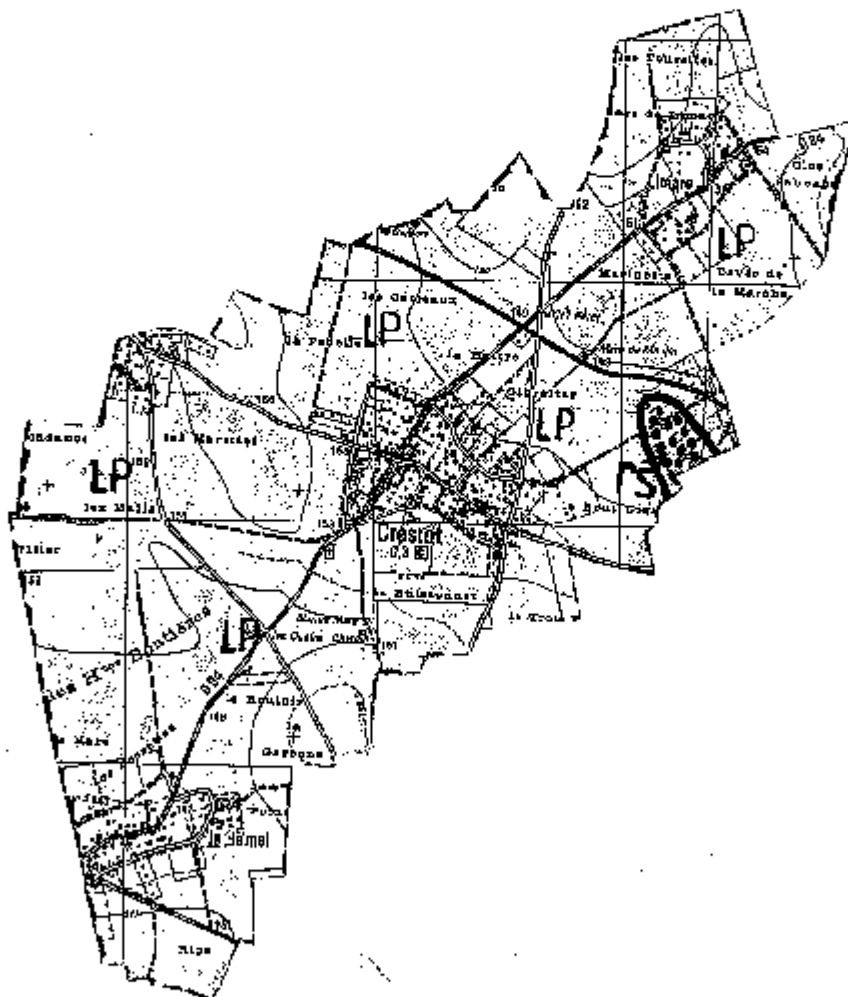
S'étendant sur une superficie de 631 hectares, Crestot présente un relief de plateau très faiblement ondulé, à une altitude moyenne de 148 mètres. On ne recense aucun espace boisé sur la commune.

Géologie

Le plateau du Neubourg repose sur des formations calcaires.

Les formations superficielles rencontrées à Crestot sont :

- des limons des plateaux (LP) sur la quasi totalité du territoire communal ;
- des formations résiduelles à aïeux (RS) entre « Le Village » et le hameau de « Limbeuf », au niveau du « Val de Limbeuf ».



Hydrographie : écoulement des eaux de surface

On peut noter la ligne de crête sensiblement orientée est-ouest et qui traverse le « Village » d'est en ouest.

Il n'y a pas de cours d'eau permanent sur la commune.

Compte tenu des très faibles oscillations de relief, la commune est sujette aux problèmes de stagnation des eaux de ruissellement. De nombreuses mares sont présentes à Crestot qui peuvent jouer un rôle important dans la régulation des ces problèmes de ruissellement. D'autre part, différents ouvrages existant qui viennent renforcer la lutte contre le ruissellement : deux bassins collecteurs et un bassin de ruissellement.

b) Le paysage traditionnel

La couverture géologique du territoire a déterminé une occupation maximale de l'espace par l'agriculture.

Cette particularité a pour conséquence la séparation de deux domaines distincts :

- la plaine cultivée sans élément structurant ;
- les zones d'habitation groupées, développées à partir des corps de ferme.

La qualité de l'habitat et son intégration par la végétation déterminent la qualité du paysage perçu par l'observateur, notamment depuis les principaux axes de circulation traversant la commune. A l'inverse, on peut dire qu'un bâti non typique, mal intégré par une végétation insuffisante ou non adaptée, conduit à une dégradation de l'esthétique générale. La qualité visuelle du site repose donc sur deux éléments :

- la densité et la qualité de végétation aux abords des zones bâties ;
- la localisation et la nature des bâtiments et habitations

Aujourd'hui, l'agriculture occupe une place importante sur le territoire de Crestot puisque la surface communale utilisée pour l'agriculture représente 539 hectares, soit 85.4% de la superficie communale (source : Recensement agricole, 2000). L'impression de plaine domine : l'espace est constitué en grande partie par des terres agricoles cultivées, des pièces de grande superficie dépourvues le plus souvent de maillage bocager et d'arbres de haut jet.

Néanmoins, aux abords des secteurs urbanisés, le parcellaire se resserre et l'on trouve différentes formes de transition végétale :

- arbres de haut jet ou herbages au sud et à l'est du « Village » ;
- herbages complantés et arbres de haut jet au hameau de « Limare » ;
- herbages complantés et entourés de haies à « Londermare » ;
- herbages au « Hamel ».

En outre, de nombreuses parcelles bâties sont accompagnées soit de haies vives, soit de plantations qui assurent une transition douce et complémentaire entre la plaine et les parties urbanisées.

2.2.5.2 Mise en place de l'urbanisation et cadre bâti

a) Les pôles urbanisés : « Le Village » et « Le Hamel »

« Le Village » et « Le Hamel » constituent les deux pôles bâtis où se concentrent la majorité des constructions de la commune.

« Le Village » s'est principalement développé le long de deux axes perpendiculaires (Route de Fouqueville à Criquebeuf – RD 84) et en se limitant contre des routes et chemins faisant office de « tours de ville » :

- au nord : la ruelle à la Roche (dite « tour de ville nord ») ;
- à l'est : route de Cesseville ;
- au sud : rue de la Fosse Liard (dite « tour de ville sud ») ;
- à l'ouest : CR n°5 (dit « tour de ville ouest »).

« Le Village » compte un important parc bâti ancien (fermettes, maisons à colombages, maisons en briques), lequel a bénéficié de réhabilitations soignées. Cet habitat traditionnel comprend le plus souvent un rez-de-chaussée et des combles ou bien un RdC, un étage et des combles. Les matériaux traditionnels sont : le pan de bois, le silex ou la brique, le moëlon calcaire, matériaux parfois associés entre eux. Les couvertures de ce bâti ancien sont le plus souvent faites d'ardoises ou de petite tuile, le chaume est moins fréquent.

Jusque la fin des années 90, l'urbanisation est restée concentrée dans l'enveloppe bâtie des tours de ville, sur des parcelles libres ou d'anciens herbages. Malgré un aspect et des volumes moins traditionnels et liés à l'utilisation de matériaux modernes (ciment, tuiles béton, crépis), ces constructions bénéficient toutefois d'une bonne intégration dans « Le Village » : cette intégration est essentiellement liée à la présence de plantations effectuées sur ces parcelles bâties.

Depuis la fin des années 90, l'urbanisation s'est surtout produite à partir de la ruelle à La Roche (dite « tour de ville nord ») et elle se développe aujourd'hui en direction de la RD81, avec des constructions dont l'implantation, le volume et l'aspect rompent l'harmonie et l'unité bâtie. Cette urbanisation qui se rapproche de la RD81 a substantiellement modifié la perception d'ensemble du « Village » depuis cet axe : l'aspect de bourg groupé s'est effacé au profit d'un développement en ligne droite en direction de la RD81. En outre, dépourvues pour l'heure d'accompagnement végétal, ces constructions toutes récentes donnent une impression de « mitage » des abords du « Village ».

Second pôle bâti de la commune, le hameau du « Hamel » s'est développé, lui, le long de la RD94 et autour deux chemins fonctionnant en « tours de ville » :

- au nord : le CR 22 dit « chemin du Neubourg au Rutoir » ;
- au sud : la rue de la Mamière, qui dessert notamment deux anciens corps de ferme et le CR 14 (dit « chemin aux Potiers »).

« Le Hamel » compte plusieurs anciens corps de ferme. Soignées, les rénovations du bâti ancien confèrent une unité à l'ensemble du hameau.

« Le Hamel » compte quelques constructions récentes, lesquelles sont bien intégrées dans l'enveloppe bâtie des « tours de ville ». On note toutefois une construction des années 80 située à l'entrée du hameau qui nuit, quoique peu, à la cohérence d'ensemble du bâti traditionnel.

Principaux pôles bâtis de la commune, « Le Village » et « Le Hamel » sont aussi ceux qui ont accueilli la majorité des constructions de ces vingt dernières années. Toutefois, ces deux pôles offrent encore des possibilités d'urbanisation : on y compte de nombreux terrains non bâtis à l'intérieur des enveloppes bâties (terrains nus, terrains supportant des bâtis désaffectés parfois écroulés, terrains en herbage ou complantés).

b) Les hameaux de « Limaro », « Londermare » et « Linbeuf »

Le hameau de « Limaro »

L'urbanisation du hameau s'est développée le long de la RD84. Le bâti est diffus et correspond pour l'essentiel à d'anciens corps de ferme ou bâtiments agricoles. Entre les parcelles bâties subsistent encore quelques terrains en herbage.

A l'exception du corps de ferme situé à la sortie du hameau (en direction de Mandeville), le bâti ancien est ceinturé d'imposantes clôtures végétales ou minérales.

La seule construction récente du hameau est aussi la plus visible : son aspect non traditionnel et l'insuffisance de l'accompagnement végétal introduisant une rupture dans la perception d'ensemble du hameau.

Le hameau de « Londermare »

Le hameau de « Londermare » est situé sur le territoire des communes de Fouquerella et de Crestot. A Crestot, l'urbanisation correspond à trois parcelles supportant un bâti ancien de qualité. L'enveloppe du hameau correspond à la présence de chemins perpendiculaires à l'axe principal de desserte, lesquels chemins sont bordés d'alignements soit de haies vives soit d'arbres de haut jet.

« Linbeuf »

Le hameau s'est développé le long de la RD 91. La quasi totalité du hameau se situe sur le territoire de la commune de Orquebeuf-La-Campagne. Seules deux constructions sont sur Crestot.

c) Répartition des pôles bâtis et des hameaux sur le territoire de la commune

Au moins 500 mètres séparent les différents pôles bâtis et hameaux de la commune. Cette répartition spatiale donne toute sa dimension à la plaine cultivée. Tant dans l'intérêt de l'activité agricole que pour renforcer l'identification des pôles bâtis et des hameaux, il convient de maintenir cette distribution spatiale, en prenant soin de limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de desserte, urbanisation qui ne correspond pas à l'identité des pôles bâtis.

d) Densité

La parcellaire ancien est trop hétérogène pour que l'on puisse dégager une densité significative.

Pour les constructions les plus récentes, la taille des parcelles s'élève à une moyenne de 1800 m².

2.2.5.3 En résumé

La commune présente les caractéristiques suivantes qu'il convient de préserver :

- un vaste espace agricole où l'habitat est regroupé et concentré ;
- des coupures importantes entre les différents pôles bâtis et hameaux (espaces non bâtis et dévolus à l'activité agricole) ;
- deux pôles bâtis principaux bénéficiant d'enveloppes bâties lisibles avec la présence de chemins ou routes en « tours de ville » ;
- des pôles bâtis bénéficiant d'une enveloppe végétale qui renforce leur identification et assure une transition entre l'espace cultivé et les zones d'habitat ;
- des contraintes liées aux problèmes de ruissellement ;
- une identité bâtie liée à la présence de nombreux bâtiments anciens dont les rénovations ont été soignées ;
- à l'intérieur des enveloppes bâties, des constructions récentes sur des parcelles de taille importante (1800 m² en moyenne) qui contribuent à renforcer l'identité de village à l'habitat groupé mais non tassé.

L'urbanisation qui s'est produite ces dernières années, notamment au nord du « Village » en direction de la RD 81, rend moins lisibles les limites traditionnelles de l'enveloppe bâtie. Sa poursuite en ligne droite est d'autant moins souhaitable que cette partie du territoire est soumise à des problèmes de ruissellement à mesure que l'on se rapproche de la RD81 (présence du bassin collecteur).

Dans la mesure où les pôles bâtis présentent encore de nombreuses parcelles non bâties, il conviendra d'abord de concentrer l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.

S'agissant des hameaux de Londemare et de Limare, seules quelques constructions pourraient éventuellement y être admises en veillant toutefois à préserver la qualité paysagère des entrées de ces hameaux et à ne pas voir s'y développer des constructions dont l'aspect serait en rupture avec le bâti traditionnel, tant au niveau des volumes que de l'aspect extérieur ou des matériaux de couverture.

Pour le hameau de Limbeuf, compte tenu de son implantation quasi exclusive sur le territoire de la commune voisine et compte tenu de son implantation le long de la RD81, il ne semble pas souhaitable de le voir se développer afin de ne pas favoriser une urbanisation linéaire le long de cet axe et engager des frais pour des équipements aujourd'hui insuffisants.

2.2.6.1 Protection du patrimoine, de l'environnement et des ressources du territoire

- **S'agissant du patrimoine archéologique et du patrimoine bâti :**

A l'occasion de l'élaboration de la Carte Communale, le Service Régional de l'Archéologie a signalé l'intérêt que représente la tour 18^{ème} siècle de l'église Saint-Pierre de Crestot, située au cœur du bourg. Cette tour est visible depuis les principales voies d'accès au « Village », notamment depuis la RD81 qui traverse la commune. L'avancée de l'urbanisation vers la RD61 nuit d'ailleurs à la perception du Village en général et de la tour en particulier. Ce point de vue vient renforcer le constat fait précédemment et selon lequel il s'agit de limiter l'impact visuel négatif de cette urbanisation en ligne droite qui se dessine vers la RD81.

- **S'agissant des sols susceptibles d'être pollués**

Les services de l'Etat ont indiqué la site suivant comme susceptible d'être pollué (selon l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services) : « Dajor Emile ».

Les élus ont précisé cette présomption de pollution reste minime : sur le site en question était anciennement installé un ferrailleur et ce elle accueillait aujourd'hui l'activité du transporteur. La pollution éventuelle du site serait donc en liaison avec ces activités et serait superficielle.

- **S'agissant de la protection de la ressource en eau**

Eaux usées

Au titre de la loi sur l'Eau, la commune a engagé les études nécessaires à la mise en place d'un Schéma Directeur d'Assainissement permettant de délimiter :

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

Sachant que l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement est en cours, on aura soin, dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, de rappeler que la pédologie influe directement sur l'aptitude du sol à l'assainissement individuel et qu'ainsi :

- les limons de plateau permettent la réalisation d'assainissement individuel avec des filières classiques (épandage souterrain à faible profondeur)
- les argiles à silex, compte tenu de la grande vulnérabilité de leur nature, il convient d'examiner au cas par cas le type de filières à mettre en place.

Comme on l'a vu précédemment, on trouve essentiellement des limons de plateaux à Crestot.

Eaux pluviales

Au sujet des bassins versants, une étude est en cours et son rendu prévu fin 2003 devrait permettre de connaître notamment :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les zones soumises à des problèmes de ruissellement ont été repérées et prises en compte.

- **S'agissant de la protection de la richesse agricole**

L'activité du pépiniériste doit être protégée.

Par ailleurs, si plus aucun corps de ferme n'existe sur le territoire de la commune, il convient toutefois de porter une attention particulière à la protection des terres exploitables, tant pour leur valeur agronomique et économique que pour la dimension que l'espace cultivé confère au territoire en terme de paysage et d'organisation de l'urbanisation.

2.2.6.2 Les servitudes d'utilité publique

Les services de l'Etat ont informé la commune des servitudes d'intérêt publiques qui concernent le territoire :

- I1 Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :
Pipeline Le Havre – Grandpuits de 500 m de diamètre

- I1b Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.)
Pipeline Le Havre – Paris, tronçon Port-Jérôme – Vernon, de 813 mm de diamètre

- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
Canalisation 500 mm du Havre à Beynes
Antenne 80 mm du Neubourg

Le territoire est aussi traversé par un câble France Télécom.

Il est aussi concerné par le passage d'une fibre optique (projet TELIA).

Le tracé des servitudes et du câble F. Télécom se situe principalement dans la plaine cultivée, à l'extérieur des espaces bâtis.

Toutefois, on retiendra que trois parties de la commune doivent être considérées tout particulièrement s'agissant d'éventuelles extensions bâties :

- au hameau de Limare, le passage des pipelines et les distances de sécurité liées constituent une barrière à l'urbanisation de la sortie du hameau ;
- au Hamel, la canalisation de gaz passant dans la plaine à l'est du hameau est un élément supplémentaire à prendre en compte pour limiter l'extension du hameau dans cette direction ;
- au « Village », on retiendra que le passage du câble France Telecom est un point d'appui supplémentaire qui justifie de limiter le développement de l'urbanisation en direction de la RD81.

2.2.6.3 En résumé

L'ensemble des points évoqués dans cette partie ont été pris en compte dans le projet d'aménagement de la commune, à savoir :

- Le point de vue sur le tour 16^{ème} de l'église est un élément supplémentaire à prendre en compte pour veiller à limiter les impacts visuels négatifs de l'urbanisation ;
- La prise en compte de l'activité du pépiniériste ;
- La prise en compte de la richesse agronomiques de sols ;
- Les servitudes d'utilité publique et le câble France Télécom, en tant qu'ils constituent ou peuvent constituer des freins à l'extension des pôles bâtis ou des hameaux.

2.2.7 LES RISQUES DE CAVITES SOUTERRAINES

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoirs dans son sous-sol.

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les services de l'Etat ont indiqué à la commune que l'enquête générale, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence de deux présomptions.

A ces indices, les élus ont ajouté deux autres qui concernent la marnière de « Lmare » : une bétoire et une marnière. Par ailleurs, ils ont précisé la localisation d'un indice trouvé aux archives et dont la localisation dans « Le Village » n'était pas précisée.

L'étude du CETE est jointe au présent dossier. La pièce n°4 intitulée « Informations Complémentaires » reprend les informations du CETE et les compléments d'information apportés par les élus dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

Conformément à la législation en vigueur, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble de ces différents indices et cavités. Cette prise en compte est délicate. En fonction de la nature des indices, la règle appliquée est la suivante, qui distingue indices connus (cavités avérées, notamment) et indices d'origine indéterminée (exemple : effondrement d'origine inconnue).

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

Mais en retenir 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=65 mètres.

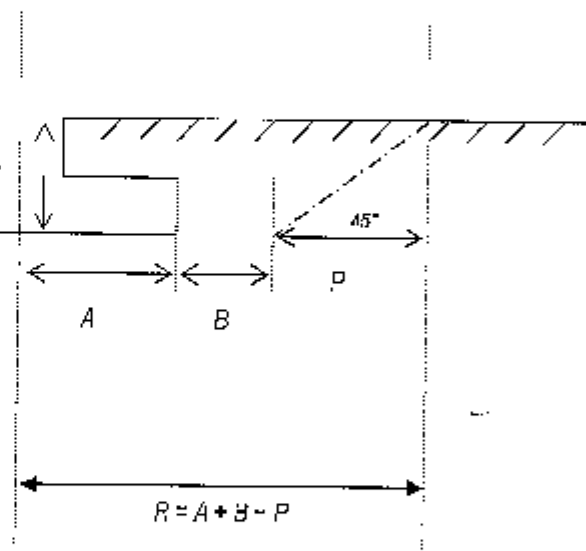
Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples et une trame particulière est inscrite sur les documents graphiques en vue de signaler la présence de ces marnières

Croquis de détermination du rayon de sécurité

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

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

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



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

Rayon mis en place = $R = A + B + P = 65$ 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 ce cas, seule l'information est intégrée au D.U et une information invite le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

2.2.8 LES PROJETS DE LA COMMUNE & INTERESSANT LA COMMUNE

2.2.8.1 Développement économique

Pour la commune, les questions liées notamment au développement économique, à l'aménagement du territoire et à l'environnement sont, pour une grande partie, liées aux réflexions et projets en cours au niveau intercommunal, dans le cadre de la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg.

2.2.8.2 Environnement

Comme on l'a évoqué, des études sont en cours sur Crestot s'agissant des eaux usées et des eaux de ruissellement.

2.2.8.3 Equipements publics

Equipée d'une salle des fêtes récente et d'un vaste terrain de sport, la commune n'a pas de projet de construction d'équipements supplémentaires.

S'agissant de la politique d'infrastructure, la commune envisage de renforcer la desserte du « Village », pour conforter l'urbanisation de celui-ci au regard des réseaux existants et en fonction des options que déclineront la Carte Communale.

2.3.1 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT

2.3.1.1 Bilan de la situation existante

Le comportement démographique de la commune de Crestot est typique des communes rurales périurbaines. Si la commune comptait 487 habitants en 1838, la population s'est réduite de façon constante jusqu'à dans les années 50 sous l'effet de l'exode rural. La mécanisation et la professionnalisation de l'activité agricole ont accentué la mutation du territoire, en voyant se développer les grandes exploitations céréalières et piéculier au fil du temps les petites exploitations familiales.

A partir des années 70, la commune s'est trouvée touchée par le phénomène périurbain qui a vu la population désertier les viles au profit d'une installation « au vert », proche de pôles urbains importants comme celui d'Elbeuf et, dans une moindre mesure, proche aussi des pôles de Neufbourg et du Neubourg.

Ce « repeuplement » des campagnes a eu comme conséquence la réhabilitation du bâti ancien traditionnel en logements et le développement co-habitat pavillonnaire au milieu rural avec l'affirmation d'un caractère quasi exclusivement résidentiel et de petits villages comme Crestot où la majorité des actifs travaillent à l'extérieur de la commune.

Cette nouvelle vocation du territoire a certes permis de redonner un essor démographique à Crestot, mais cette attractivité comporte des risques liés aujourd'hui à une urbanisation par à-coups intimement liée aux possibilités de construction sur le territoire à mesure que les phénomènes de déprise agricole sont susceptibles de libérer des parcelles potentielles de devenir terrains à bâtir.

Traditionnellement organisées sous la forme de hameaux groupés, la cohérence des enveloppes bâties de la commune est menacée par ce mode d'urbanisation. En outre, d'un point de vue socio-démographique, la dissémination et la multiplication de nouvelles constructions en dehors des enveloppes bâties rend plus délicate la bonne intégration des nouveaux habitants.

2.3.1.2 Le choix de développement

Compte tenu du développement récent de la construction sur le territoire, les élus ont souhaité que la Carte Communale permette à la fois d'éviter un « pic démographique » et à la fois de définir des limites bâties cohérentes, correspondant à l'organisation traditionnelle en « tours de ville » des pôles bâtis. L'objectif était aussi de pouvoir accueillir des constructions en nombre suffisant pour assurer le renouvellement de la population et une hausse contenue de la population, c'est-à-dire un développement contrôlé qui demeure à l'échelle de la commune.

Cette volonté se traduit par dix axes principaux :

- Admettre un rythme de 1 à 2 constructions au + nouvelles par an, rythme certes supérieur au rythme enregistré entre 1980 et 1999 mais qui permet aussi de prendre en compte le désir de pouvoir s'installer dans un village tranquille.
- Donner priorité à la densification des deux pôles urbanisés de la commune, autant pour limiter les investissements en matière d'équipement que pour veiller à la bonne intégration des nouveaux habitants dans la commune, donc en évitant l'éparpillement des constructions à venir, ou encore le développement par petites excroissances tel qu'on peut aujourd'hui le constater au nord du « Village ».

Puisque que la Carte Communale est un document pérenne qui ne connaît pas de délai d'expiration, les élus ont souhaité que le document permette de prendre en compte un développement sur 15 ans.

2.3.1.3 L'estimation des besoins en construction et perspectives démographiques

En admettant un rythme de 1 construction par an pendant 15 ans, il faut prévoir une surface nécessaire à la construction pour 15 logements. Pour 2 constructions par an, il faut compter 30 logements. Sachant un rythme de 1 à 2 constructions nouvelles par an, une base médiane de 26 logements sur 15 ans peut être admise, sachant que cette base doit aussi intégrer les nécessités de renouvellement du parc ancien (environ 2% du parc total selon le RGP 1999). Une telle hypothèse impliquerait une augmentation de population de 60 habitants en 15 ans avec en moyenne 2,7 personnes par logement (RGP 1999), soit environ 3,9 habitants supplémentaires par an. Cette moyenne n'est pas irréalisable : elle est légèrement supérieure à celle enregistrée entre 1975 et 1999 (+2,4 habitants supplémentaires par an), mais elle reste bien inférieure à la période où la commune a enregistré son plus fort « pic » démographique.

2.3.2.1 Les principes d'aménagement retenus pour la définition des secteurs constructibles

Les principes généraux suivants ont été retenus pour la définition des zones constructibles de la Carte Communale :

- ❖ Protéger l'identité de la commune et
 - ❖ Préserver le caractère groupé des pôles actuellement urbanisés en confortant leur urbanisation.
 - ❖ Veiller au maintien de l'organisation spatiale du territoire avec, d'une part, la plaine cultivée, et, d'autre part, des pôles bâtis et des hameaux groupés situés à distance les uns des autres.
 - ❖ Prendre en compte la structure en « tours de ville », caractéristique notamment au Village et au Hamel
 - ❖ Prévoir un développement de la construction modéré, à l'échelle de la commune
- ❖ Structurer et permettre le développement de la construction prioritairement dans les deux pôles bâtis afin de ne pas générer, dans un premier temps, des investissements communaux en terme d'aménagement et d'équipement.
- ❖ Protéger les paysages, l'activité agricole et l'activité horticole.
- ❖ Prendre en compte les risques naturels et contraintes d'aménagement.

2.3.2.2 Le besoin en surface constructible

- Afin d'offrir du choix, compte tenu des propriétaires qui ne sont pas vendeurs, mais aussi pour lutter contre la spéculation foncière compte tenu notamment d'une pénurie de terrains à bâtir, un document d'urbanisme doit avoir une capacité d'accueil supérieure au nombre de logements à construire, le coefficient multiplicateur communément utilisé est de 2.6 à 3. Ainsi, pour permettre la réalisation de l'objectif de 26 habitations nouvelles constructions à Crestot en 15 ans, la capacité d'accueil doit être comprise entre 68 et 78 terrains.
- Pour Crestot, un recensement dans les enveloppes bâties du « Village » et du « Hamel » permet d'estimer à 45 le nombre de terrains susceptibles d'accueillir à court ou moyen terme d'accueillir de nouvelles constructions.
- En conséquence, il s'est agi de pouvoir disposer parallèlement d'environ 30 terrains supplémentaires pour parvenir à la capacité théorique d'accueil telle que précédemment définie. Pour le choix de localisation de ces terrains supplémentaires, priorité a été donnée à une localisation dans « Le Village », de façon à conforter l'importance de ce pôle bâti, tout en prévoyant des parcelles à bâtir d'environ 1800 m², pour maintenir la cohérence d'ensemble de village groupé mais à l'habitat non tassé.

Partie 3
DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

3.1 DEFINITION DES SECTEURS DE LA CARTE COMMUNALE

3.2 BILAN QUANTITATIF et BILAN QUALITATIF

3.1 DEFINITION DES SECTEURS DE LA CARTE COMMUNALE

Les objectifs précédemment énoncés ont conduit à définir deux secteurs dans la Carte Communale :

- **Un secteur constructible S.C. où les constructions sont autorisées ;**
- **A l'extérieur du secteur SC, un secteur où seuls sont autorisés 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.**

3.1.1 LE SECTEUR CONSTRUCTIBLE : LA ZONE « S.C. » DE LA CARTE COMMUNALE

« Le Village » :

Le secteur constructible concrétise l'espace actuellement bâti et le développe en s'appuyant d'abord en premier lieu sur les « tours de ville » existants afin de densifier le périmètre actuellement urbanisé compte tenu des terrains non encore bâtis. Dans sa partie ouest, le secteur constructible intègre aussi la parcelle supportant les bâtiments d'une exploitation qui a récemment cessé son activité et qui se situe en continuité de l'espace bâti.

Afin de retrouver une structure cohérente et de reproduire une limite de commune parallèle au « tour de ville nord », le secteur constructible s'étend au nord du bourg existant pour permettre l'accueil de nouvelles constructions qui viendront rompre l'urbanisation diffuse et linéaire de cette partie du territoire.

« Le Hamel » :

Comme pour « Le Village », le secteur constructible s'appuie au premier chef sur les « tours de ville » afin de densifier et conforter le périmètre actuellement urbanisé. Il intègre aussi l'emprise des deux anciens corps de ferme situés au retrait de la RD84.

Au « Village » comme au « Hamel », le Secteur Constructible a aussi tenu compte des certificats d'urbanisme délivrés ainsi que des unités foncières existantes.

3.1.2 LE TERRITOIRE EXCLU DE LA ZONE SC

Les parties de la commune non incluses dans le Secteur Constructible comprennent notamment :

- les parcelles cultivées par le pépiniériste, notamment en limite ouest du « Village » ;
- les ouvrages de lutte contre le ruissellement et secteurs soumis à des problèmes de ruissellement et repérés comme humides ;
- le hameau de Litard en raison notamment de son habitat épars, de la présence d'une bétairie et d'une maraîchère ainsi que de la proximité d'ouvrages de conduite de gaz ;
- le hameau de Londera en raison des problèmes de ruissellement et stagnation des eaux en cas de forte pluviométrie ;
- les deux constructions situées au hameau de Limbois.

Cette zone doit permettre la préservation de l'activité agricole. On rappellera que dans cette zone sont toutefois autorisés 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.

3.2 BILAN QUANTITATIF et BILAN QUALITATIF

3.1.3 POTENTIALITES DU SECTEUR CONSTRUCTIBLE DE LA CARTE COMMUNALE

La définition du secteur constructible amène à dresser le tableau récapitulatif suivant :

Secteurs constructibles définis dans la carte communale	Surface (en hectares)	Dénombrement
LE VILLAGE	37.9 ha	60
LE HAMEL	13.8 ha	14
<i>Total</i>	<i>51.7 ha</i>	<i>74</i>

Ceci nous conduit à une capacité théorique de 74 terrains à bâtir, un chiffre qui s'inscrit pleinement dans l'objectif municipal de 2 constructions par an maximum.

La surface constructible représente 51.7 hectares au total, soit 8.2% de la superficie du territoire communal.

3.1.4 BILAN QUALITATIF

La définition du Secteur Constructible a permis en premier lieu de préserver l'espace agricole cultivée.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, le Secteur Constructible a visé d'abord le **renforcement des pôles urbanisés** existants. La priorité a été donnée à la **densification** des deux pôles urbanisés constitués, **en complétant d'abord les « dents creuses »** et en assurant **des extensions en continuité des pôles existants**, extensions qui se sont appuyées sur la poursuite d'un mode d'urbanisation organisés en « tous de villages ».

La définition du Secteur Constructible a intégré **une logique de préservation de la qualité des paysages et de développement des pôles bâtis** cohérente entre espace bâti et plaine cultivée. Le développement de l'urbanisation du territoire prend appui au premier chef soit des herbages soit des terrains délaissés, soit de surfaces cultivées susceptibles, à terme, d'être déprisées et

La prise en compte des contraintes et risques naturels est assurée : les parties où la **présence de marnières** est avérée ont été exclues du Secteur Constructible et les parties du territoire soumises à des **problèmes de ruissellement** sont exclues du Secteur Constructible.

Partie 4

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le zonage défini dans la présente Carte Communale délimite les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) 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^{er} cas :

**Le refus ou les conditions spéciales sont dus
à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée :**

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur 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 – ou susceptibles d'être exercées – sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement 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 : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-14-1-c) et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, en raison de sa 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 :

Secteurs concernés : 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 garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteurs concernés : 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 de (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'habitat.

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 : secteur 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 des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles 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, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource et/ou à 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 : secteur 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 ou progressive ou éparpillée, 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 et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la Commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, 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.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires 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 tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

2ème cas :

**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 en raison :**

a) Des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

b) De la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) De son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3-1 et R 111-18

d) De son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-19

**e) De son implantation par rapport aux autres constructions sur une même
propriété :**

Secteurs concernés : tous

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

f) De sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) De son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

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

h) Des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

i) Des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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