

DEPARTEMENT DE L'EURE

ECARDENVILLE LA CAMPAGNE

CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°1



Bureau d'Etudes Techniques et Foncières

SCP DESHAYES

887 rue de Cocherel 27000 EVREUX

02.32.33.31.46

02.32.33.00.10

Décembre 2006

SOMMAIRE

INTRODUCTION

CHAPITRE I – PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. ANALYSE PHYSIQUE

1.1 Situation géographique et cadre naturel	6
1.2 Le bâti	8
1.3 La richesse agricole	10
1.4 Les zones à risque	11

2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 La démographie	15
2.2 L'économie	17
2.3 Le logement	18
2.4 Environnement administratif	19
2.5 Environnement réglementaire	23
2.6 Les services collectifs	23

3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.1 Servitudes d'utilité publique	25
3.2 Les nuisances sonores	26 ^[ED1]
3.3 La loi sur l'eau	26
3.4 La loi paysage	29
3.5 La loi d'orientation agricole	30
3.6 Milieux sensibles non réglementés	31
3.7 La protection des sites archéologiques	31

CHAPITRE II – PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE

1. PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

2.1 Objectifs d'aménagement	35
2.2 Zonages particuliers	36

3. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

CHAPITRE III – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE IV – APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1. 1 ^{er} cas : le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée	48
2. 2 ^{eme} cas : l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable	51

Introduction

Par délibération du 23 août 2004, la commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE a décidé d'établir une Carte Communale.

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

- répondre à la demande soutenue en permis de construire sur le territoire,
- protéger les espaces agricoles et naturels,
- et prévenir les risques de cavités souterraines.

Cet objectif s'inscrit dans les principes de l'article L-110 du Code de l'Urbanisme qui définit le rôle des collectivités publiques à l'égard de leur territoire.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a remplacé le **MARNU par la carte communale**. La procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme est entièrement nouvelle : la carte communale est un véritable document d'urbanisme à soumettre à enquête publique (art. R 124-6 du code de l'urbanisme) et opposable aux tiers après approbation conjointe par la commune et le Préfet.

L'objectif principal de la carte communale est d'écarter la règle de la constructibilité limitée et de préciser les modalités d'application de la Réglementation Nationale d'Urbanisme prises en application de l'article L-111.1 du code de l'urbanisme (art. L 124-1).

Après un rapport de présentation, la carte communale comprend un ou plusieurs documents graphiques (art. R 124-1 du C.U.).

Le seul document opposable aux tiers est le plan de zonage, délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions sont admises sous certaines conditions (zone naturelle).

La commune s'est dotée d'un plan du territoire de qualité pour faciliter les études, éviter les mauvaises interprétations du zonage et garantir aux propriétaires une information fiable de leurs droits ou des servitudes administratives.

Le plan informatisé en couleurs est issu d'une numérisation du plan cadastral conforme au label DGI suite aux contrôles :

- d'exhaustivité et de précision réalisés par la DGI le
- de conformité au standard et de structuration réalisés par la DGI le

Ce plan a été ensuite enrichi par :

- le statut de la voirie communale,
- le nom des rues,
- et le dessin complémentaire des bâtiments non réguliers mais physiquement existants (après reconnaissance sur le terrain).

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

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

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

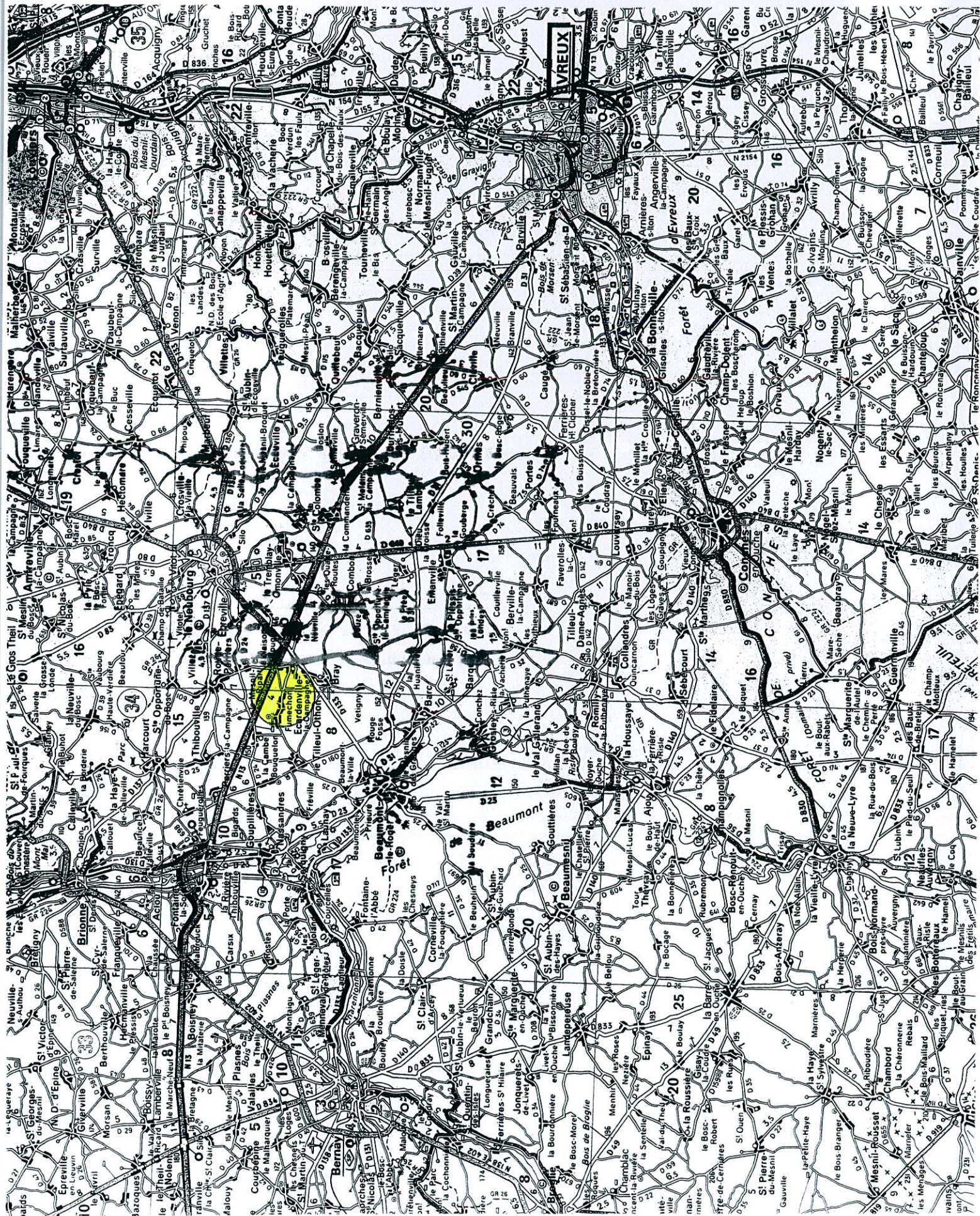
La **carte communale** délimite les secteurs où :

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

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

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (art. R 111-1 à 26 du C.U). La carte communale ne comporte donc pas de règlement spécifique.

Plan de Situation ECARDENVILLE LA CAMPAGNE



CHAPITRE I – PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. ANALYSE PHYSIQUE

1.1 Situation géographique et cadre naturel

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE est située dans le département de l'Eure, à 7 km du Neubourg, à 7 km de Beaumont le Roger et à 26 km d'Evreux.

La commune appartient au canton de Beaumont le Roger qui compte 19 communes.

Elle est limitrophe des communes de Villiers sur le Neubourg, Epreville le Neubourg, Combon, Bray, Thibouville et Rouge-Perriers.

Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par **un axe routier à vocation interrégionale** : la R.N 13 (axe PARIS-ROUEN), déclassée depuis le 1^{er} Janvier 2006 en RNIL 13 (route nationale d'intérêt local).

La desserte complémentaire de la commune est assurée par trois routes **départementales** :

- la R.D n°30 (Rouge-Perriers – Le Plessis-Sainte Opportune) ~~traverse~~ le hameau du Mesnil-Pipart et le Village du Nord au Sud,
- la R.D n°24 (Nassandres-Le Neubourg) longe la limite communale Nord,
- la RD n°133 (Beaumont le Roger-Louviers) coupe l'extrémité Sud-Est du territoire.

Le hameau de Fumechon est desservi par les voies communales n°5, 37 et 38 depuis le Village.

ECARDENVILLE LA CAMPAGNE se présente sous la forme d'un vaste plateau situé à 145m d'altitude environ, au cœur de la région agricole du Plateau du Neubourg, caractérisé par un sol riche, couvert d'une couche continue de limons.

La topographie est peu marquée. Le point le plus bas de la commune est situé au Nord-Ouest du territoire au Lieudit Les Buttes Rouges (en limite communale avec Thibouville) à 136m d'altitude ; le point le plus haut est localisé au Sud-Ouest (en limite communale avec Bray) à 158m d'altitude. Le village est à environ 146m d'altitude.

Le plateau de la région est repose essentiellement sur des limons quaternaires. Ce sont des limons récents et épais déposés par les vents.

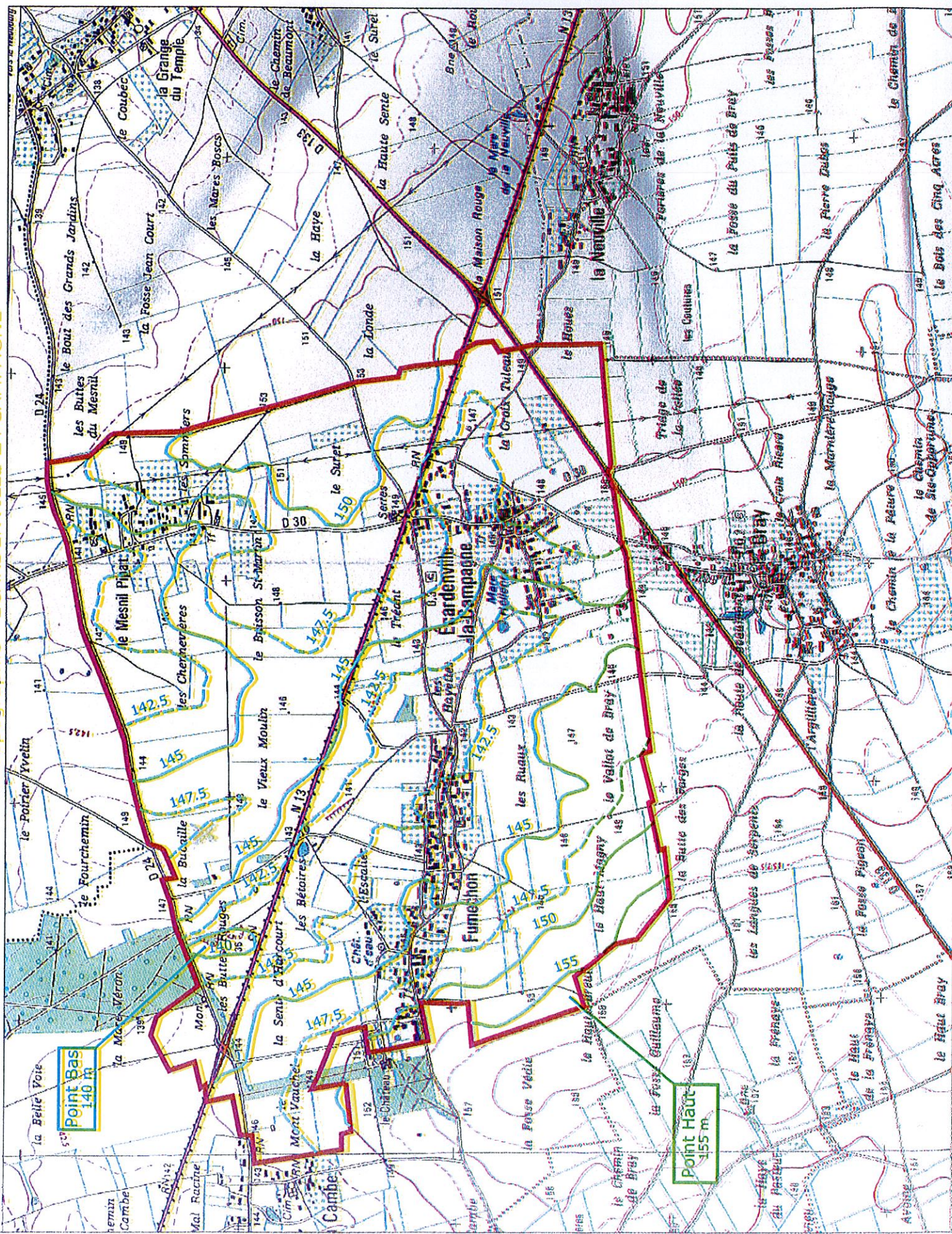
L'urbanisation de la commune est répartie en trois zones agglomérées :

- le Village : implanté le long de la R.D n°30 et de la V.C n°38, situé au Sud-Est du territoire,
- le hameau du Mesnil-Pipart : implanté le long de la R.D n°30 au Nord-Est du territoire communal, et au Nord de la R.N 13.
- le hameau de Fumechon : situé à l'Ouest du territoire et implanté le long de la V.C n°5.

Topographie - ECARDENVILLE LA CAMPAGNE

Limite de commune

Ech.: 1/2500



Les terrains non bâtis sont essentiellement utilisés pour la grande culture céréalière. Le paysage est celui d'un espace agricole ouvert, parsemé de petits espaces boisés au Nord-Ouest du territoire. Les herbages restent assez nombreux autour du Village et du hameau de Fumechon, confortant l'aspect rural et verdoyant de la commune. Quelques vergers subsistent, mais ils sont de moins en moins nombreux sur le territoire communal.

Aucun cours d'eau ne traverse la commune. Les eaux superficielles se limitent à quelques fossés et mares.

La superficie de la commune est de 740 ha.

1.2 Le bâti

ECARDENVILLE LA CAMPAGNE a su préserver un bâti traditionnel ancien comprenant :

- le Village,
- le hameau du Mesnil-Pipart,
- le hameau de Fumechon.

Le territoire communal ne comporte aucun autre écart ou corps de ferme isolé.

La majorité du tissu bâti est regroupé au niveau du Village et du hameau de Fumechon, de part et d'autre de la RD n°30 et de la V.C n°5, conférant une urbanisation de type linéaire.

L'habitat reste cependant plus ou moins disjoint. Il est de temps à autre entrecoupé de parcelles libres principalement constituées de culture, d'herbages ou de jardins. La vue d'ensemble du bâti de la commune est celle d'un bâti normand ancien entouré de cultures. Beaucoup d'unités foncières correspondent à des exploitations agricoles en activité ou à d'anciennes fermes, rénovées ou non. La commune compte de nombreuses granges en ruine, notamment au Village.

Le Village

Le Village est structuré autour d'une place centrale carrée dominée par l'Eglise Saint-Martin, située face à la mairie et l'école. Le bâti ancien est principalement situé autour de l'Eglise et le long de la R.N 13. Son urbanisation s'est ensuite développée par une légère densification dans le centre bourg, et par l'adjonction d'un lotissement au Sud. Depuis la fin de l'année 2005, un centre de recherche agronomique de niveau international (Institut Arvalis) est en construction au Nord-Est du Village, le long de la R.N 13.

Les hameaux

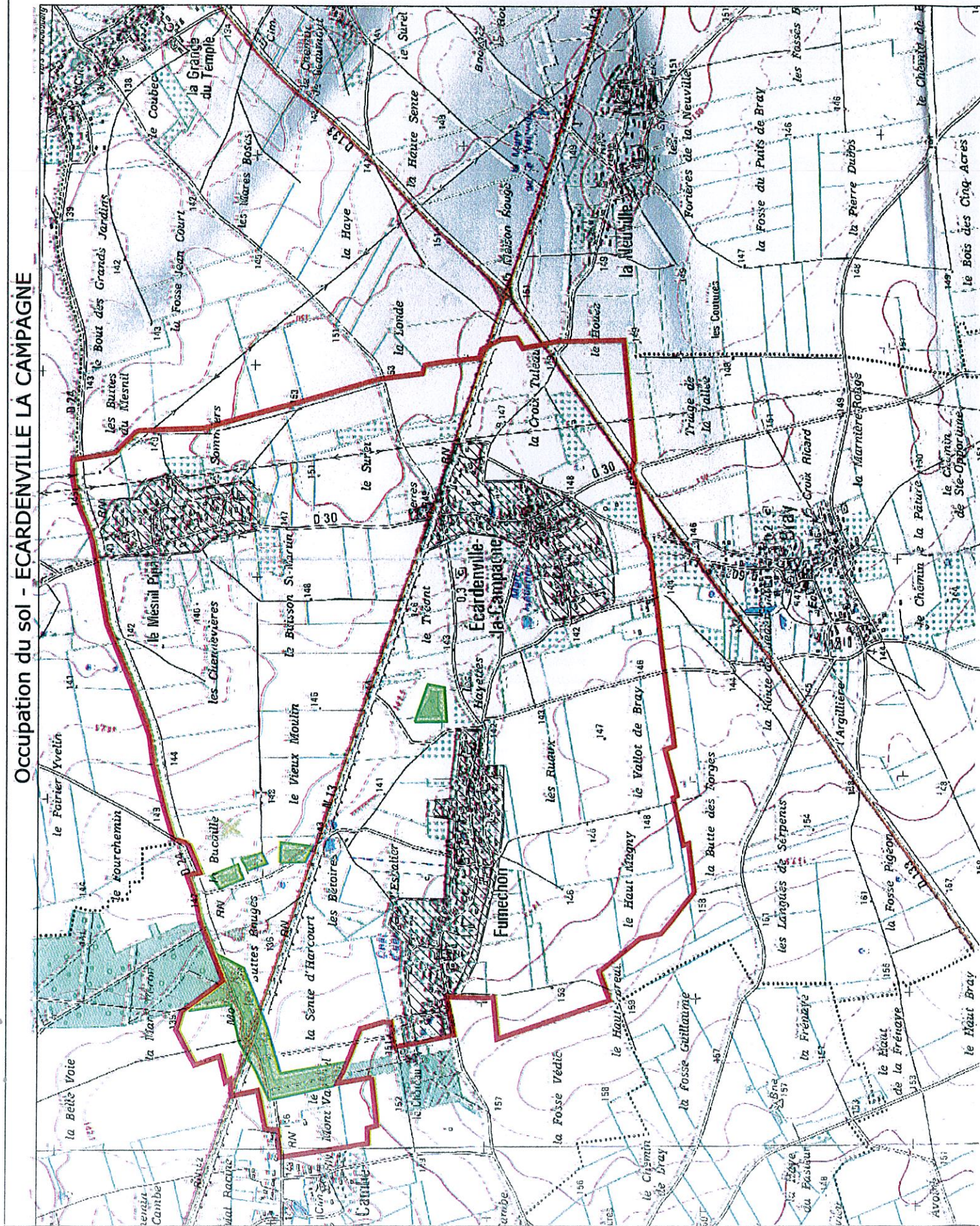
Le hameau de Fumechon s'est développé entre le Village et le Château de Thibouville, le long de la V.C n°5. Son urbanisation initiale, principalement constituée de corps de ferme, s'est progressivement densifiée par l'ajout de constructions pour essayer de combler les dents creuses (espace libre entre deux parcelles bâties). Le tissu bâti reste cependant encore aéré car la plupart des parcelles construites sont grandes et constituées d'herbages. Les espaces libres demeurent nombreux.

Un transporteur et une discothèque sont implantés sur ce hameau.

Occupation du sol - ECARDENVILLE LA CAMPAGNE

- Limite de commune
-  Bâti
-  Bois

Ech.: 1/25000



Le hameau du Mesnil-Pipart s'est développé le long de la R.D n°30, à l'extrême Nord-Est du territoire. Constitué de quatre exploitations agricoles, son urbanisation s'est légèrement densifiée ces dernières années par l'ajout de quelques constructions.

Caractéristiques du bâti

L'habitat ancien des trois zones bâties s'appuie généralement sur les limites séparatives ou sur les alignements de voirie. Actuellement, les constructions neuves sont généralement implantées en milieu de parcelles.

La majorité des constructions anciennes compte un rez-de-chaussée et un étage, tandis que les nouveaux pavillons comportent souvent un rez-de-chaussée avec combles aménagés.

Les murs sont (selon l'époque) en pierres ou en briques. Les dernières constructions ont été principalement traitées en enduits de ton clair (gris ou beige).

Les toitures sont généralement de type traditionnel à 2 pans (avec une pente à 45° et plus). La couverture est composée principalement de tuiles plates ou d'ardoises pour l'habitat ancien et de tuiles classiques ou d'ardoises pour les constructions récentes.

1.3 La richesse agricole

Une enquête agricole a été réalisée par la Chambre d'Agriculture de l'Eure dans le cadre de la carte communale en Décembre 2005, pour mettre à jour les données issues du recensement général agricole de 2000.

Plus de 80% de la surface du territoire communal est affecté à la production agricole. Il s'agit principalement d'une agriculture intensive de céréales (blé, orge, colza et lin). L'importance de la surface agricole utilisée sur la commune est caractéristique de la région du plateau du Neubourg. L'élevage reste cependant présent sur le territoire communal.

En 1988, 19 exploitations étaient recensées sur le territoire communal, contre 16 en 2000. Actuellement, 12 sièges d'exploitations agricoles demeurent à ECARDENVILLE LA CAMPAGNE (voir plan page suivante), dont 4 ont une activité d'élevage :

- 2 exploitations pratiquent l'élevage de bovins (Fumechon : parcelles AN 20, 21, 39, 40, 103, 116 et 117 et Le Mesnil Pipart : parcelle AD 44),
- 1 exploitation couplant vaches laitières et allaitantes (Le Village : parcelles AK 58, 59, 60, 84, 138 et 159),
- 1 exploitation pratiquent l'élevage d'ovins (Le Village : parcelles AK 14 et 110).

Une exploitation compte deux corps de ferme sur le territoire communal.

De plus, une activité horticole est également présente le long de la RN13 (parcelles AE n°20, 42 et 44).

L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 50 ans. Deux exploitations disposent de successeurs potentiels. Certains jeunes exploitants ont des projets de développement d'activité.

Tous les corps de ferme sont situés dans les parties urbanisées de la commune, leurs bâtiments s'insèrent bien dans le bâti existant.

La superficie agricole utilisée moyenne par exploitation est d'environ 150 ha. La région du plateau du Neubourg dispose de terres agricoles de très bonne qualité.

Il existe également environ 20 exploitants supplémentaires venant de l'extérieur.

Une pré étude d'aménagement foncier a été réalisée en 2000 sur une partie des communes de Barc, Bray et Ecardenville La Campagne. Elle a permis d'identifier la nature et les besoins d'aménagement de la propriété rurale, et de proposer les actions d'aménagement foncier les mieux adaptés.

Suite à cette étude, une Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a étudié et réalisé le remembrement d'une partie des communes de Bray, Barc, Ecardenville La Campagne et Le Plessis Sainte Opportune entre 2001 et 2003. La restructuration du parcellaire foncier a permis la création de grandes parcelles agricoles bien configurées.

1.4 Les zones à risques

1.4.1 le risque de cavités souterraines

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

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

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par des cavités souterraines ou des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La loi du 30 juillet 2003 fait obligation à toute personne disposant d'une information de la communiquer aux mairies (décret d'application du 9 juin 2004).

Les recherches effectuées aux archives départementales et l'enquête auprès de la commune ont permis de recenser plusieurs marnières et indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

- **Marnière dont la présence est certaine**

Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de **100 mètres**.

Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible, que la marnière soit située dans un secteur déjà bâti ou non (cf plan de zonage et légende).

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

Quatre marnières recensées et localisées ont été répertoriées sur le territoire communal :

- Lieudit « Le Moulin à Vent » : parcelle XA n°3.
- Lieudit « Le Suret » : parcelle XB n°3.
- Lieudit « Le Village » : parcelle AL n°24.
- Lieudit « Le Village » : parcelle AI n°90.

ENQUÊTE AGRICOLE ECARDENVILLE-LA-CAMPAGNE



-  Corps de ferme
-  Zone de protection du corps de ferme
-  Elevage

Deux autres marnières ont été recensées et localisées à proximité de la limite communale avec Thibouville.

- Présomption de cavités souterraines

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

De nombreuses présomptions de cavités souterraines ont été repérées sur le territoire communal :

- *Indices recensés mais non localisés :*

- Lieudit « La Bucaille » : parcelles AB n°82 et 84.
- Lieudit « Les Buttes Rouges » : parcelles AB n°12 et 54.

- *Indices recensés mais non localisés d'origine indéterminée :*

- Lieudit « Le Buisson Saint-Martin » : parcelles XA n°11 (remarque enquête publique), 12 et 13.
- Lieudit « Le Suret » (bordure de la R.N 13) : **parcelles** AE n°20, 42 et 44.

- *Indices recensés mais non localisés de carrières souterraines :*

- Lieudit « Le Village » : parcelles XA n°37, AI n°140 et 141.
- Lieudit « Le Moulin à Vent » : parcelle XA n°5.
- Lieudit « Les Chennevières » : parcelle AC n°63.
- Lieudit « La Bucaille » : parcelles AC n°77 et 79.

- *Indices d'origine indéterminée :*

- Lieudit « Le Village » : parcelles AL n°24 et 25.
- Lieudit « Le Mesnil Pipart » : parcelle AD n°115.
- Lieudit « La Bucaille » : parcelle AB n°84 (2 indices).

- *Indices d'origine karstique :*

- Lieudit « Les Buttes Rouges » : parcelle AB n°82.
- Lieudit « Les Chennevières » : parcelle AC n°69.
- Lieudit « Les Chennevières » : parcelle AC n°97.

- *Indices non liés à une carrière souterraine :*

- Lieudit « Le Fossé Glinet » : parcelle XD n°5.
- Lieudit « Le Village » : parcelle AI n°124.

1.4.2 le risque de pollution

La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement recense les sites qui sont classés dans deux bases de données : BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (Base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Un site a été répertorié dans la base BASIAS sur le territoire : Dolpierre. Selon les élus, ce site correspond au garage existant actuellement le long de la RN 13 (stockages divers : huiles, citernes...).

1.4.3 la sécurité routière

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la DDE établit chaque année la liste des points noirs et zones d'accumulation d'accidents pour une période de cinq ans.

La commune n'est pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents. Toutefois, les questions de sécurité sont directement liées au trafic.

La RNIL 13 constitue la zone la plus dangereuse du territoire communal, à son croisement avec la R.D n°30 (au Nord du Village).

La R.D n°30, qui traverse entièrement Le Mesnil Pipart et Le Village, constitue également un axe dangereux.

Pour favoriser le ralentissement des automobilistes dans le Village, l'implantation d'un plateau surélevé devant l'école et la mairie (rue de la Forge) a été accepté par le Conseil Général.

Au hameau du Mesnil-Pipart, aucune limitation de vitesse n'existe **car le panneau noir du hameau n'est pas considéré comme un panneau d'agglomération**. Les automobilistes roulent vite sur cette portion de route départementale. C'est pourquoi la commune souhaite prendre un arrêté pour limiter la vitesse dans ce **hameau** à 50km/h, **pour la sécurité publique et améliorer les conditions d'accès aux futures zones constructibles**.

Aucun projet d'élargissement de la RNIL 13 et des R.D n°30 et 133 n'est à l'étude actuellement.

2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 La Démographie (source RGP INSEE)

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

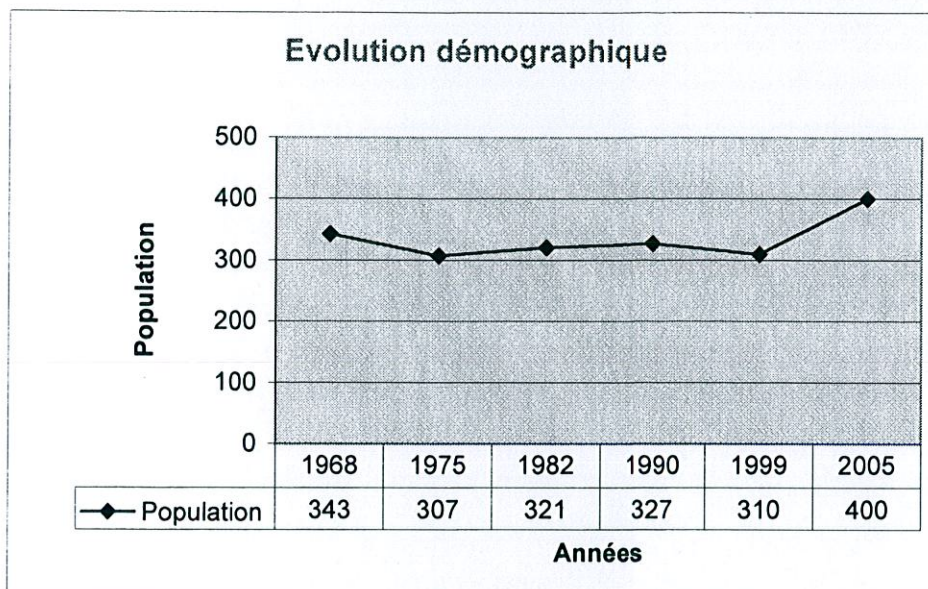
Années	1968	1975	1982	1990	1999	2005*
Population	343	307	321	327	310	400
Périodes	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005*
Naissances	44	47	33	29	26	56
Décès	16	21	18	26	30	17
Solde naturel	28	26	15	3	-4	39
Solde migratoire	-42	-62	-1	3	-13	51
Variation totale	-14	-36	14	6	-17	90
Taux d'évolution global par an	-0.67%	-1.58%	0.64%	0.23%	-0.59%	4.8%

* Chiffres estimatifs (selon les données communales 2005)

La population communale a connu une légère augmentation depuis 1968. Elle a progressé de 57 habitants entre 1968 et 2005.

Après une longue période de stagnation entre 1975 et 1999 autour de 310-320 habitants, elle est passée de 310 habitants en 1999 à environ 400 habitants en 2005, soit une augmentation démographique de 90 personnes en 6 ans, soit un taux d'évolution de l'ordre de près de 5%.

Cet accroissement est essentiellement dû aux soldes migratoire et naturel excédentaires.



AGE DE LA POPULATION

Age	1990		1999		Evolution 90/99
0 – 14 ans	55	17%	57	18%	+1%
15 – 29 ans	71	22%	59	19%	-3%
30 – 44 ans	78	24%	76	25%	+1%
45 – 59 ans	53	16%	61	20%	+4%
60 – 74 ans	52	16%	41	13%	-3%
75 – 94 ans	18	5%	16	5%	/
95 ans ou plus	0	0%	0	0%	/
Total	327	100%	310	100%	/

INSEE, RGP, 1999.

D'après le recensement de la population de 1999 (tableau ci-dessus), on remarque que l'âge de la population est relativement jeune. 62% de la population a moins de 44 ans, tandis que 18% ont plus de 60 ans.

Cependant, la tranche d'âge des 15-29 ans a diminué de 3% entre 1990 et 1999, tandis que les 45-59 ans ont augmenté de 4%. Les autres tranches d'âge se sont plus ou moins stabilisées durant cette période.

Le vieillissement de la population communale s'est donc amorcé depuis les années 1990. L'âge moyen de la population s'accroît : la tranche d'âge des 30-44 ans prédomine (25% de la population).

2.2 L'économie

En 1999, la population active représentait 51% de la population totale.

La population active ayant un emploi représentait 127 actifs en 1999, soit 41% de la population totale.

Le taux de chômage 1999 était de l'ordre de 20% (contre 9% environ pour la zone d'emploi d'Evreux), soit 30 chômeurs environ. Le taux de chômage actuel est de 10% environ.

D'après le recensement général de la population de 1999, les déplacements quotidiens domicile-travail montraient que 93% des actifs ayant un emploi travaillaient dans le département dont :

- 24% dans la commune,
- 14% dans le canton de Beaumont le Roger,
- 33% dans le canton du Neubourg,

5% des actifs travaillaient en Seine-Maritime et 2% hors de la région.

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE est une commune de l'espace à dominante rurale. Elle est située dans la zone d'emploi d'EVREUX.

Activités artisanales, commerciales, ou de services

Il existe actuellement quelques commerces et de nombreuses entreprises pour une commune de taille modeste :

- AUGER : Vente de produits d'entretien
- DICK : Distillerie
- EPINETTE : Maçon
- Auberge du Relais : hôtel-restaurant le long de la R.N 13
- LOTHON : Transporteur
- CATTELIN : Mécanique agricole
- BOUSSUGE : Garage automobile
- HEBERT : Horticulteur
- BULHER : Boulangerie à l'ancienne
- MOREL : Discothèque « Le Trianon »
- ARVALIS : Institut du Lin

Ces entreprises procurent plus de 60 emplois sur la commune.

Activité agricole

Il existe actuellement 11 chefs d'exploitation agricole sur la commune, procurant environ 30 emplois sur la commune.

2.3 Le logement (données INSEE de 1968 à 1999)

Evolution du nombre de logements						
	1968	1975	1982	1990	1999	2005*
Ensemble des logements	119	127	142	149	149	163
Résidences principales	87	86	99	113	113	133
Résidences secondaires	21	31	33	22	30	25
Logements vacants	11	10	10	14	6	5

*estimations d'après les données communales 2005

En 2005, 163 logements sont estimés sur la commune dont :

- 133 résidences principales (82%)
- 25 résidences secondaires (15%)
- 5 logements vacants (3%).

Le nombre moyen d'occupants par foyer était de 2.7 personnes en 1999.

Le parc de résidences secondaires est en légère baisse depuis 1999, avec 25 logements estimés en 2005, soit 15% du parc immobilier.

Le parc des résidences principales comprend uniquement des logements individuels. Suite à une OPAH (opération programmée de l'amélioration de l'habitat) réalisée il y a 10 ans, deux maisons appartenant à la commune ont été mises en location comme logement social.

L'évolution du nombre de logements a logiquement suivi l'évolution démographique. En effet, le nombre de résidences principales a plus ou moins stagné entre 1982 et 1999, comme la population. Depuis 1999, la reprise démographique a entraîné une augmentation du nombre des résidences principales.

Epoque d'achèvement des Résidences principales (Source INSEE, RGP 1999)	
Epoque d'achèvement	1999
Ensemble	113
Avant 1949	78
De 1949 à 1974	9
De 1975 à 1989	21
De 1990 à 1999	5

Le parc de logement est un parc relativement ancien car 69% des résidences principales ont été réalisées avant 1949, et 23% datent d'après 1975. Seulement 4% des résidences principales ont été construites entre 1990 et 1999.

Ces chiffres montrent la vocation dominante d'habitat principal de la commune, même si les résidences secondaires représentant environ 15% du parc de logement.

La construction neuve

De 1975 à 1990, le parc de logements a augmenté de 86 à 113 résidences principales (soit 1.8 logements par an environ).

De 1990 à 1999, aucune nouvelle construction n'a été réalisée compte tenu de la légère baisse démographique enregistrée durant cette période. Cependant, cette période a été bénéfique aux logements vacants qui ont nettement baissé, passant de 14 à 6 logements.

Depuis 1999, la reprise de la construction semble se dessiner avec un rythme actuel de l'ordre de 3.5 logements par an.

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

Années	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
CU demandés	2	3	6	4	4	9	5	3	2	4	4
PC autorisés	0	0	0	4	5	2	2	4	3	4	4

Les demandes de certificats d'urbanisme et les permis de construire autorisés restent peu élevés sur le territoire communal.

Le nombre moyen de certificats d'urbanisme demandés pour terrain à bâtir depuis 10 ans est de 4.2 par an.

Le nombre moyen de permis de construire autorisés pour habitation individuelle depuis 10 ans est de 3.5 par an.

2.4 Environnement administratif

ECARDENVILLE LA CAMPAGNE est située dans le canton de Beaumont le Roger qui compte 19 communes.

Intercommunalité

ECARDENVILLE LA CAMPAGNE appartient à la Communauté de Communes du Canton de Beaumont le Roger (CCBR), qui regroupe actuellement 19 communes (périmètre identique à celui du canton - voir carte page suivante).

Cette communauté de communes exerce les compétences suivantes :

COMPETENCES OBLIGATOIRES :

- Développement économique :

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien au développement des entreprises existantes
- Aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme

- Aménagement de l'espace :

- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces

COMPETENCES OPTIONNELLES :

- Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets, déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Politique de l'eau et de l'assainissement, assainissement collectif, Assainissement autonome
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

- Politique du logement et du cadre de vie :

- Gestion de l'aide sociale, action sociale
- OPAH
- Aide aux associations, aide aux personnes âgées, maison de retraite
- Insertion et formation professionnelle
- Contrat temps libre, centre aéré

- Voirie :

- Etude et réalisation de travaux neufs
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux

- Constructions, entretien et fonctionnement des équipements :

- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Equipements primaires et maternels, activités scolaires et périscolaires
- Transports scolaires

La communauté de communes est donc compétente en matière d'aménagement de l'espace et de réalisation de zones d'activités.

La commune est concernée par un projet de petite zone d'activités. En effet, l'arrivée de l'entreprise ARVALIS (Institut du Lin) et le projet de coopérative OVINS 27 ont nécessité une réflexion sur le classement et le devenir de cette zone implantée le long de la R.N 13.

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du Pays de Risle Charentonne, créé le 17 février 2003 (voir carte page suivante).

La loi d'Orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADT) du 25-06-1999 prévoit pour les territoires constitués en « Pays » de recevoir des financements au titre des Contrats de Plan Etat-Région (2000-2006 notamment).

Les territoires s'associant volontairement à cette démarche doivent s'organiser et bâtir un projet de développement.

La démarche de constitution du Pays de Risle Charentonne a été initiée à la fin de l'année 1999, sur un territoire couvrant 135 communes regroupées en 8 communautés de communes. L'objectif était d'élaborer un projet de territoire pour une entité territoriale complète et cohérente. Suite au repérage des enjeux de territoire, le projet de développement de la Charte de Pays s'organise selon 4 axes stratégiques de développement :

- Vivre au Pays : Améliorer l'attractivité du Pays,
- Travailler au Pays : Maintenir et favoriser les activités économiques et l'emploi,
- Valoriser les ressources patrimoniales : Sauvegarder et valoriser économiquement les diverses ressources du Pays,
- Organiser le Pays pour son développement : Améliorer l'organisation territoriale et les relations entre acteurs du développement.

[illegible]

2.5 Environnement réglementaire

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

« ... les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et des schémas de secteur ».

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

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

Un arrêté portant publication du périmètre du SCOT du Pays de Risle Charentonne intègre la commune d'Ecardenville La Campagne. Ce document est en début d'élaboration.

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

Par ailleurs, l'insécurité des accès sur les R.D n°24 et 30 en agglomération est une contrainte très importante à respecter au moment de l'instruction des Permis de Construire (art. R 111-2 du Code de l'Urbanisme).

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation :

- *La RN13 est classée route à grande circulation, une bande inconstructible de 100m s'applique en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.*

2.6 Les services collectifs

2.6.1 Distribution d'Eau potable

La communauté de communes dispose de la compétence eau potable. La distribution de l'eau potable est assurée par le Syndicat d'eau potable du Buhot.

L'alimentation provient d'un forage situé sur la commune de La Neuville du Bosc.

Un réservoir de 1500 m³ est édifié sur cette même commune.

Le réseau eau potable existe sur toutes les parties urbanisées de la commune. L'eau arrive de Thibouville par une canalisation diamètre d200 traversant la plaine pour desservir le hameau de Fumechon en diamètre d150.

Le hameau du Mesnil Pipart est desservi par une canalisation diamètre d100 provenant de Rouge Perriers.

Ces deux canalisations principales se rejoignent au Village. Ce dernier est desservi par deux canalisations principales en diamètre d150 et d100, avec plusieurs ramifications de diamètre d63.

Des travaux de renforcement sont prévus courant 2006 entre Fumechon et le village (diamètre d150), dans la rue de la Forge au Village (d150) et au nord du Mesnil Pipart (d150). Un renforcement du réseau est projeté en 2007-2008 entre le Mesnil Pipart et le Village.

La commune dispose d'une bonne défense incendie, les débits et les pressions sont conformes. Seuls deux poteaux incendie situés vers l'Eglise et au Nord du Village disposent d'un manque de débit.

Le territoire communal n'est pas touché par un périmètre de protection de captage.

2.6.2 Electricité

Le réseau électricité existe sur toutes les parties urbanisées et est mitoyen à celui de l'eau potable.

Le seul point faible du réseau électricité est situé à Fumechon où de nombreuses coupures existent à cause de nombreux départs depuis le réseau principal dans la rue Parissot. La ligne basse tension alimentant le hameau est peu solide. La commission projette de relier ce hameau directement au village à moyen ou long terme.

Aucun renforcement du réseau électricité n'est prévu pour l'année 2006. Un nouveau transformateur installé le long de la RN 13 en 2005 évite les chutes de tension rencontrées auparavant dans cette zone.

2.6.3 Assainissement eaux usées

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE ne dispose pas de réseau d'assainissement eaux usées. Toutes les habitations disposent d'un système d'assainissement autonome.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la compétence assainissement appartient à la Communauté de Communes qui met en place le schéma directeur d'assainissement pour l'ensemble de son territoire. Suite à cette étude, les élus de la commune devront justifier leur choix en matière d'assainissement.

Les orientations et résultats de cette étude sont importants pour la commune. Suite au diagnostic réalisé à la fin 2005, deux scénarii sont proposés :

- la totalité de la commune reste en assainissement autonome,
- création d'un réseau d'assainissement collectif uniquement sur le bourg.

Au vu de l'état actuel de l'urbanisation de la commune, l'assainissement autonome sera certainement retenu par la communauté de communes et la commune.

La commission préconise donc une superficie moyenne de 1200m² pour les futurs terrains à bâtir pour permettre un bon fonctionnement des systèmes d'épandage.

2.6.4 Déchets ménagers

La communauté de communes dispose de la compétence ramassage et élimination des déchets ménagers. Les déchets ménagers sont collectés par l'entreprise ONYX.

La commune procède au tri sélectif. La collecte des déchets ménagers en porte à porte a lieu une fois par semaine. La collecte des conteneurs à verre, à papiers et à bouteilles en plastique a lieu une fois par semaine.

La déchetterie la plus proche se situe à Beaumontel.

3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.1 Servitudes d'utilité publique

En application des articles R 121-1 et R 124-4 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la carte communale. (Elles sont applicables qu'elles soient annexées ou non au dossier de carte communale).

Pour une bonne information des citoyens, elles sont citées et annexées au dossier sous forme d'un plan spécifique au 1/5000^e (pièce n°4) et d'une liste descriptive (pièce n°5).

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

- AC2 - Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés : église et cimetière.
Elle oblige le propriétaire d'obtenir l'autorisation du ministre compétent avant l'exécution de tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux.
- I4 - Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
 - Liaison 225 KV d'Aube à la Vulapière,
 - Liaison 2x400 KV de Mézerolles à Rougemontiers.Elle oblige les propriétaires à laisser passer l'entreprise exploitante et à prévenir l'exploitant un mois avant le début d'une construction.
- PT3- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - Ligne n°271 Caen-ElbeufElle oblige les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration. Droit de l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur le toits et terrasses des bâtiments.
- T7- Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24km autour de

l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF, devra faire l'objet d'un examen particulier.

3.2 La protection contre les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31-12-1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 09-01-1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement. Depuis la loi de 1992, le classement des routes nationales et des autoroutes est précisé dans l'arrêté préfectoral en date du 08-04-2003.

Le territoire communal d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE est traversé par la RN13, qui est classée en catégorie 3. Un couloir de nuisances sonores de 100 mètres est défini de part et d'autre du bord de la chaussée.

Ce couloir n'est pas inconstructible mais les possibles futures constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique.

3.3 La loi sur l'eau

Les principes fondamentaux de la Loi sur l'Eau du 3-01-1992 sont :

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

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

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

Eaux usées

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement eaux usées sur son territoire.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le schéma directeur est élaboré par la communauté de communes. Les élus devront justifier leur choix selon l'étude réalisée par la communauté de communes (assainissement autonome ou assainissement collectif).

Au vu de l'état actuel de l'urbanisation de la commune, l'assainissement autonome sera certainement retenu par la communauté de communes et la commune.

Eaux pluviales / Etude de bassins versants

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE ne dispose pas de réseau d'assainissement eaux pluviales dans les zones urbanisées.

Cependant, des collecteurs enterrés sont présents sur le territoire communal (voir carte page suivante) :

- les eaux pluviales provenant du sud de la RNIL 13 (Le Village et Fumechon) sont canalisées vers le lieudit « Les Bétoires » et rejoignent ensuite naturellement « La Mare Veron » située sur la commune de Thibouville.
- les eaux pluviales du Nord de la RNIL 13 (Le Mesnil Pipart) sont canalisées par deux collecteurs se rejoignant au lieudit « La Mare à Noël » sur la commune de Rouge-Perriers.

La commune est située dans le périmètre d'étude du bassin versant du Bec. La phase 1 concernant le diagnostic du bassin est terminée, elle a permis de recenser sur la commune les réseaux d'assainissement eaux pluviales existants, les thalwegs et deux zones de stagnation des eaux pluviales :
- au carrefour situé à l'entrée Est de Fumechon,
- au carrefour situé au Sud du hameau du Mesnil Pipart.

La commission indique que ces problèmes de stagnation des eaux n'ont plus lieu car des canalisations eaux pluviales ont été installées sur ces 2 zones.

La phase 2, définissant les actions ou les aménagements à mettre en œuvre, est en cours d'élaboration. Les actions envisagées se situent essentiellement à l'extérieur des parties urbanisées, et notamment au niveau du carrefour entre la RNIL 13 et la RD 133.

Aucun problème particulier en matière de gestion des eaux pluviales n'a été repéré sur la commune, mais il est essentiel de conserver les éléments naturels participant à la rétention des eaux pluviales (mares, fossés, talus, haies...).

Pour toutes ces raisons, il conviendra de prendre en compte dans la carte communale :

- la situation des futurs ouvrages,
- la préservation des mares,
- mais aussi de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols dans le bourg.

ECARDENVILLE LA CAMPAGNE
Schéma du réseau eaux pluviales

- collecteur principal busé
- secteur drainé
- collecteur prévu à l'origine

- collecteur principal busé
- secteur drainé
- collecteur prévu à l'origine

Echelle 1 / 25,000 ème

3.4 La loi Paysage

La loi du 8-01-1993 a réaffirmé la nécessité de prendre en compte les paysages notamment dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces prescriptions sont aussi inscrites dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'Urbanisme.

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

L'article L 121-1 assigne aux cartes communales de déterminer les conditions permettant d'assurer dans son troisième alinéa : "une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des espaces urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

~~Le choix des zones à urbaniser doit~~ tenir compte de l'incidence sur la qualité du paysage et proposer des mesures pour éviter sa disparition. L'analyse du volet paysager du permis de construire et de la qualité architecturale d'une habitation doit être systématisé.

3.5 La loi d'orientation agricole

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

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

Par ailleurs, l'article 105 de la loi (codifié L 111-3 au code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances, visant à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres) ou par la législation sur les installations classées (100m).

La Chambre d'Agriculture de l'Eure étudie également d'autres critères pour établir la protection des corps de ferme : éviter de compromettre les possibilités de développement des exploitations et permettre la mise en conformité des installations. Un périmètre de 100m est appliqué autour des corps de ferme avec des élevages importants à l'intérieur duquel toute construction doit être proscrite. En effet, les contraintes liées à la proximité d'une exploitation pratiquant l'élevage sont nombreuses, notamment les épandages de fumier et de lisier. Pour la Commune d'Ecardenville La Campagne, une protection de 100m est obligatoire pour un corps de ferme pratiquant l'élevage situé dans la rue aux Juifs, une protection de 50m est

obligatoire pour trois autres corps de ferme pratiquant l'élevage, et une protection de 50m est préconisée pour tous les autres corps de ferme en système céréalier.

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

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

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

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

- une définition de zones agricoles protégées suffisamment vastes et homogènes pour assurer une pérennité des exploitations et leur développement.
- une limitation des zones urbaines en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, la localisation de ces zones étant à rechercher en priorité à proximité des agglomérations.
- une délimitation des zones destinées à l'habitat permettant de préserver si possible une distance d'éloignement d'au moins 100 m par rapport à tout bâtiment d'élevage (3 élevages recensés sur la commune et un périmètre de protection de 100m à respecter).

3.6 Milieux sensibles non réglementés

3.6.1 Existence de ZNIEFF

Le territoire communal d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE n'est pas concerné par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

3.6.2 Natura 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par le réseau Natura 2000.

3.6.3 Les Mares

La commune dispose de plusieurs mares sur son territoire communal. Ces dernières ont un rôle écologique et sécuritaire comme réserve d'eau dans le cadre de la défense incendie, notamment celle située au Village (Chemin de la mare). Elles sont

également des bassins naturels de rétention des eaux pluviales, qu'il est nécessaire de préserver, d'entretenir voire de réhabiliter.

Elles embellissent également le cadre de vie des habitants et peuvent servir d'appui pour le développement du tourisme vert en pleine expansion (départs de circuits touristiques à thème...). Leur rôle dans le paysage en conservant la visibilité depuis l'espace public doit être préservé.

Les élus ont donc souhaité protéger les mares existantes sur leur territoire.

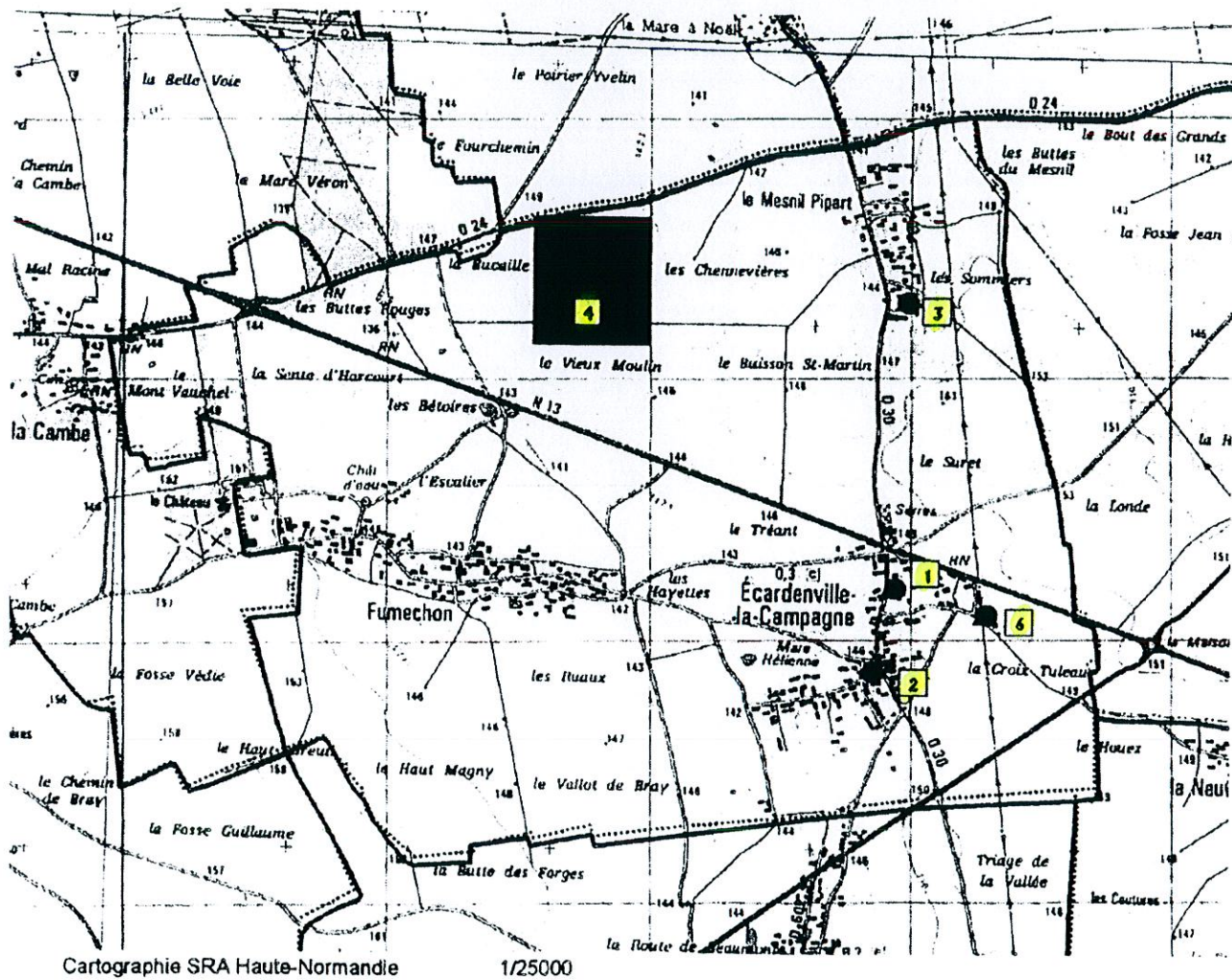
3.7 La protection des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé cinq sites archéologiques sur le territoire communal. Ils sont répertoriés et énumérés sur la carte ci-après. Aucun de ces sites n'imposent de contraintes urbanistiques.

L'église et le cimetière font **partie d'un site classé**, faisant l'objet d'une **servitude de protection des sites et des monuments naturels classés (AC2)**.

ECARDENVILLE LA CAMPAGNE : données archéologiques

- 1 - Près cimetière - caveau et matériel gallo-romain
2 - Eglise Saint-Martin
3 - Le Mesnil Pipart - manoir - Médiéval Moderne
4 - Le Vieux Moulin - système d'enclos Indéterminé - prospection aérienne
6 - La Croix Tuleau - enclos double indéterminé - prospection aérienne



CHAPITRE II – PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE

1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE est une commune à dominante rurale qui dispose d'une situation géographique avantageuse :

- située à proximité des communes de Beaumont le Roger, Le Neubourg et Brionne.
- son territoire est traversé par la RN13, axe interrégional reliant PARIS à CAEN.

Elle offre également des services appréciables pour une commune rurale :

- Ecole maternelle : 1 classe (effectif de 24 élèves en progression)
- Cantine
- Garderie
- Autonomie des transports scolaires
- Transports organisés pour la pratique du sport (Le Neubourg)
- Aide à domicile (communauté de communes)
- Salle des associations, capacité de 100 personnes
- Plusieurs associations :
 - Club des anciens
 - Club des anciens combattants
 - Association des parents d'élèves
 - Association de Chasse
 - Comité des Fêtes

Son caractère agricole et rural de la commune a été conservé. De nombreux corps de ferme sont disséminés dans toutes les parties urbanisées.

La présence végétale est modérée. Seuls quelques bosquets et herbages sont encore présents. Les masses bâties anciennes et les espaces libres confèrent à la commune son caractère d'urbanisation plutôt diffuse.

L'organisation de cette commune de campagne en un bourg central et deux hameaux retient l'intérêt des habitants. Peu de grandes maisons de maître ou de villas existent. Le bâti reste majoritairement traditionnel.

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE est attirante pour la construction à la fois pour sa situation géographique (à proximité de villes en développement comme Le Neubourg, Brionne et Beaumont le Roger) et son cadre de vie très rural préservé.

1.1 Développement démographique

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

- les jeunes enfants de niveau maternel soient assez nombreux pour maintenir les effectifs de l'école communale,
- la population communale se rajeunisse,
- l'urbanisation du bourg soit plutôt densifiée qu'étendue, en comblant les espaces libres à l'intérieur des parties urbanisées,
- les milieux agricoles soient préservés.

Le rythme de construction souhaité est légèrement supérieur à l'évolution actuelle (3.5 logements par an) : environ 4.5 à 5 logements par an, soit 13 à 15 personnes par an environ (soit un taux d'évolution de 4% environ).

La commune souhaite rajeunir la population mais redoute les opérations de construction groupées qui ne s'insèrent pas dans l'environnement naturel et le tissu bâti ancien existant. Les surfaces des nouvelles zones constructibles réservées à l'habitation seront donc limitées.

1.2 Développement économique

La commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE compte plus de dix entreprises dans des secteurs d'activités variés : commerce, transport, maçonnerie, garage, hôtel restaurant, horticulteur, recherche...

Ces entreprises procurent plus de 60 emplois sur la commune, chiffre assez important compte tenu de son caractère très rural.

De plus, un centre de recherche agronomique (ARVALIS – Institut du Lin) s'est installé le long de la RN13 depuis le début de l'année 2006. L'installation d'une coopérative ovine est également en projet dans ce même secteur.

Le taux de chômage 1999 était de l'ordre de 20% (contre 9% environ pour la zone d'emploi d'Eveux), soit 30 chômeurs environ. Le taux de chômage actuel reste assez important même s'il est en baisse : 10% environ de la population.

L'évolution démographique de la commune et de la communauté de communes, en augmentation constante depuis 1999, entraîne une augmentation de la demande d'emplois.

Les élus ne s'opposent pas à l'installation de petites entreprises artisanales compatibles avec l'habitation dans les parties urbanisées (secteurs SC).

Cependant, ils souhaitent pérenniser au maximum l'activité économique existante sur la commune, notamment les deux activités principales : le centre de recherche agronomique de niveau international et le transporteur.

Ces deux activités ne peuvent pas être considérées comme des activités compatibles avec l'habitation.

C'est pourquoi la commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE a souhaité créer deux petites zones réservées aux activités économiques afin de pérenniser ces deux activités existantes, et pour éviter toute délocalisation (déjà envisagée par le transporteur).

La communauté de communes du canton de Beaumont le Roger et le Pays de Risle Charentonne souhaitent également maintenir et développer leur tissu économique local.

En effet, le volet économique de la Charte de Pays annonce que les enjeux de développement sont :

- le développement des capacités d'offre d'emploi du Pays,

- la mise en place des conditions de maintien ou d'accueil des activités économiques,

- assurer le maintien d'une agriculture économiquement dynamique.

La création de deux petites zones réservées aux activités sur la commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE permettra donc de répondre simultanément à ces trois enjeux.

De plus, l'implantation des zones d'activités est en quelque sorte "approuvée" au travers des P.O.S. et P.L.U. en cours de validité sur les autres communes du canton de Beaumont le Roger.

Les surfaces approximatives disponibles en zones d'activités sont :

- en zones urbaines :
 - 24 ha à Beaumont le Roger
- en zones à urbaniser :
 - 28.3 ha à Launay,
 - 2.6 ha à Romilly la Puthenaye.

Ces surfaces disponibles restent relativement peu élevées compte tenu de la proximité des communes de Beaumont le Roger, du Neubourg et de Brionne.

La communauté de communes s'est engagée dans la création d'une zone d'activités artisanales à Perriers la Campagne pour **favoriser l'implantation des entreprises locales à proximité de l'A 28**. L'étude d'opportunité économique de cette zone (qui serait **identique** pour la création d'une zone d'activité à Ecardenville la Campagne - située à 5 km) réalisée par la Chambre de Commerce pour la communauté de communes a identifié :

- une croissance de la population **active dans la** zone d'attractivité,
- une pénurie de l'offre foncière pour **l'implantation** d'entreprises depuis 2001,
- des sites économiques de vallées saturés,
- une forte demande en activités artisanales, en BTP et activités mixtes,
- un besoin foncier de 1.5 ha/an en milieu rural (hors Bernay, Brionne et Le Neubourg),

La communauté de communes n'ignore pas le développement des activités de recherche et de service liés à l'agriculture sur le territoire d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE. La communauté de commune et la commune souhaitent éviter toute rivalité interne entre ces zones d'activités. Les deux zones d'activités envisagées sur ECARDENVILLE LA CAMPAGNE seront donc limitées en superficie et réservées essentiellement au maintien de ces deux activités en place.

De façon à limiter le chômage dans la région, à suivre l'évolution démographique, à faciliter la reconversion économique de la communauté de communes et du Pays et à lutter contre la pénurie de l'offre foncière, la pérennisation des deux principales activités de la commune par leur classement en zone d'activité de capacité restreinte est une solution efficace.

Les surfaces décidées paraissent bien proportionnées :

- 3.7 ha pour la zone d'activités liée au centre de recherche ARVALIS,
- 1.2 ha pour la zone d'activité liée à l'unique transporteur de la commune.

2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

2.1 Objectifs d'aménagement

Les élus de la commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE ont souhaité permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation en préservant au maximum le caractère agricole et rural de la commune.

Le caractère rural est marqué par la présence de nombreuses exploitations agricoles et de grandes parcelles, mais aussi quelques herbages préservés.

Les terres agricoles doivent donc être préservées au maximum. Tous les corps de ferme situés dans les parties urbanisées sont classés inconstructibles. Les distances d'éloignement ont été étudiées au cas par cas avec la Chambre d'Agriculture pour permettre à chaque exploitation de développer son activité.

Les élus ont souhaité favoriser un développement de l'urbanisation dans les deux principales zones agglomérées de la commune : Le Village et Fumechon, pour utiliser les équipements publics situés en centre bourg, maîtriser les déplacements et réduire les dépenses de voiries et réseaux (VRD).

La commission a autorisé une légère densification de l'urbanisation du hameau du Mesnil-Pipart, essentiellement pour équilibrer le bâti de part et d'autre de la rue Dupond de l'Eure.

La maîtrise des opérations d'urbanisation, leur importance et leur insertion **a donc** été étudiée avec les élus pour chaque secteur à urbaniser.

Une synthèse (et un plan) des équipements VRD de desserte, notamment eau et électricité, a été réalisée avant de **définir les** zones constructibles. En principe, les terrains **ont été classés** en zone SC (secteurs où **les constructions** sont autorisées), à condition qu'ils **soient desservis** en eau et électricité et par une voie carrossable. Le but est d'éviter le surcoût de dépenses publiques causé par l'allongement linéaire, tout en améliorant les réseaux existants.

En effet, la commune n'a pas adopté la P.V.R (Participation pour voirie et réseaux) sur son territoire.

Le principe d'aménagement retenu par la commission est :

- densifier le bâti existant en comblant les « dents creuses » (terrains libres situés entre deux zones bâties),
- recentrer l'urbanisation du village autour de l'Eglise et de la mairie,
- éviter le mitage de l'espace agricole et l'urbanisation linéaire.

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

Pour l'ouverture de chaque zone à urbaniser, les élus ont pris en compte :

- *la proximité des exploitations agricoles (et notamment les exploitations pratiquant l'élevage),*
- *les risques de cavités souterraines,*
- *la sécurité aux abords des voies les plus importantes (RNIL 13 et RD 24 et 30),*
- *la protection des espaces naturels et agricoles.*

2.2 Zonages particuliers

2.2.1 Reconstruction à l'identique (art. L 111-3 du Code de l'urbanisme et R 124-3)

La commune n'a pas délimité de secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée.

2.2.2 Implantation d'activités incompatibles avec l'habitation (art. R 124-3 du Code de l'urbanisme)

Comme vu précédemment, les élus, la communauté de communes et le Pays souhaitent privilégier le maintien des entreprises sur leur territoire.

La stratégie territoriale du Pays de Risle Charentonne définit des mesures dans 4 axes stratégiques de développement dont l'économie. Le Pays souhaite maintenir et favoriser les activités économiques et l'emploi sur son territoire.

L'enjeu principal est de mettre en place les conditions de maintien ou d'accueil des activités économiques. Le Pays souhaite développer des niches d'emplois liées à certains secteurs dynamiques et conforter l'activité agricole. L'arrivée et la pérennisation du Centre de recherche ARVALIS – Institut du Lin sur la commune correspondent bien aux objectifs poursuivis par le Pays.

La commune envisage donc la création de deux petites zones d'activités sur le territoire d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE, situées :

- au Lieudit Le Suret, le long de la RN13 sur **une** partie de **la parcelle** cadastrée XB n°8, zone réservée à la pérennisation des activités de recherche et de service liées à l'agriculture,
- au nord du hameau de Fumechon, sur les parcelles XA n°27 et 28 et AL 84, 95 et 136, zone réservée à la pérennisation de l'activité de transport.

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) considère ces deux sites comme intéressants car situés à proximité immédiate d'un axe à grande circulation : la RN 13 (EVREUX-LISIEUX). Les deux sites, proches de 3 communes importantes que sont Beaumont le Roger, Le Neubourg et Brionne, ont un certain potentiel pour permettre le maintien voire un développement possible de leur activité.

Pour améliorer l'insertion paysagère des bâtiments d'activités et la discrétion de ces deux zones, quelques recommandations sont nécessaires :

- les bâtiments ne devront pas dépasser une certaine hauteur (10-12m environ),
- les couleurs des bâtiments ne devront pas porter atteinte à l'environnement (préférer les couleurs sombres),
- la végétation ne devra pas se concentrer uniquement en périphérie mais également de façon éparse à l'intérieur des zones, pour rappeler le caractère rural de la commune,
- effectuer un préverdissement des zones de façon à faciliter l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments.

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

3.1 La zone constructible SC

Le secteur constructible (SC) est constitué de 3 périmètres principaux sur la commune : Le Village, Fumechon et Le Mesnil-Pipart.

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

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

L'urbanisation du territoire est limitée par les grandes parcelles agricoles et les périmètres de protection des corps de ferme, et les risques de cavités souterraines.

Le Village

Cette zone comprend, uniquement au Sud de la RN 13, les parties construites du bourg et les extensions situées à proximité immédiate du bâti existant :

- *Rue de la Forge :*

- Les parcelles AI n°67, 69, 70 et 149 sont naturellement situées dans les parties actuellement urbanisées du bourg. Ces parcelles bâties en partie correspondent à d'anciennes granges en ruine. Desservies par les réseaux eau et électricité, elles sont donc classées en zone constructible pour permettre une réhabilitation des bâtiments existants ou la démolition et la reconstruction de nouveaux logements dans le centre bourg. Notons, que concernée par un espace de sécurité lié à la présence de marnières, la partie Nord de la parcelle AI n°149 est rendue inconstructible.

- Les élus ont souhaité rendre constructible la parcelle AI n°117, desservie par les réseaux et propriété de la commune. Cette urbanisation constitue un renforcement de l'urbanisation de la rue de la Forge, dans le prolongement du secteur constructible existant.

- La parcelle AI n°46 rendue constructible concerne une urbanisation contiguë au bâti existant. Située dans les parties actuellement urbanisées de la commune, elle est desservie par tous les réseaux. Un triangle non constructible a été réservé pour conserver deux arbres remarquables à l'entrée Sud du village (éléments caractéristiques).

- Une partie de la parcelle XA n°37 a été rendue constructible pour permettre l'extension de la menuiserie située sur les parcelles AI n°71 et 110.

- *Chemin du Tourdeville :*

- Les élus ont souhaité rendre constructible les parcelles AI n°17p, 18, 19 et 36, constituant une extension à proximité immédiate du bâti existant. C'est un renforcement de l'urbanisation de l'îlot central du bourg, situé entre la rue de la Forge et le Chemin du Tourdeville. Cette urbanisation est facilitée par la présence des réseaux eau et électricité dans le Chemin du Tourdeville depuis les travaux d'extension réalisés en fin d'année 2005. L'agriculture sera privée de plus de 1ha d'herbages dans le centre bourg. Seule la partie Ouest de la parcelle AI n°17 est inconstructible en raison de l'humidité (proximité de la mare).

- *Chemin de la Messe :*

- Une partie de la parcelle XA n°38 a été rendue constructible constituant une extension de l'urbanisation à proximité immédiate du bâti existant. Cette urbanisation équilibrera le bâti de chaque côté du Chemin de la Messe. Cette parcelle est desservie par tous les réseaux VRD à l'angle de la rue de la Messe et de la rue du Presbytère. Le découpage a été effectué pour deux terrains à bâtir. La majeure partie de l'herbage sera conservée.

La commune et la communauté de communes indiquent qu'un élargissement d'une partie du Chemin de la Messe sera nécessaire lors de la réalisation de ces deux terrains à bâtir.

Fumechon

Cette zone comprend les parties construites du hameau de Fumechon et les extensions situées à proximité immédiate du bâti existant. Il s'agit essentiellement d'une densification de l'urbanisation du hameau en classant constructibles toutes les dents creuses (parcelles libres situées entre deux espaces bâtis). Toutes les parcelles bâties appartiennent donc au secteur constructible défini sur ce hameau.

- *Rue Parissot :*

- Les parcelles AO n°25 et 174 sont naturellement situées dans les parties actuellement urbanisées du hameau. Elles sont donc classées en zone constructible. Il s'agit d'une densification de l'urbanisation de la rue Parissot. Cette urbanisation est facilitée par la présence des réseaux eau et électricité le long de cette rue principale. Le hameau sera privé de deux espaces enherbés à l'intérieur du tissu bâti.

- *Chemin des Petites Forières :*

- La parcelle AL n°137, située entre deux espaces bâtis, a été rendue constructible pour renforcer l'urbanisation dans la rue des Petites Forières. C'est une jonction naturelle de l'urbanisation, desservie par le réseau électricité. Une extension du réseau eau sera nécessaire sur 40m environ. Cette zone privera l'agriculture d'une petite parcelle de culture, difficilement accessible à l'intérieur du hameau.

- *Chemin des Grandes Forières :*

- Les élus ont souhaité rendre constructible la parcelle AN n°52, constituant une extension à proximité immédiate du bâti existant. C'est un renforcement de l'urbanisation le long du Chemin des Grandes Forières, qui atténuera également l'esseulement et l'impact paysager de la construction de la parcelle voisine AN n°147. Cette urbanisation est facilitée par la présence des réseaux eau et électricité en limite avec la parcelle voisine AN n°147, et ne compromet pas l'activité agricole.

- *Rue Quesney et Rue du Château :*

- La parcelle AO n°149 est située dans les parties actuellement urbanisées du bourg car encadrée par des espaces bâtis au Sud, à l'Est et à l'Ouest. Desservie par tous les réseaux depuis les rues Parissot, Quesney et du Château, elle est donc classée constructible. Cette zone constitue un renforcement de l'urbanisation du hameau entre ces trois voies. L'agriculture sera privée d'une surface de culture de 0.8 ha en limite du hameau. Les grandes parcelles situées au nord de la rue du Château sont réservées à l'exploitation agricole.

- Les élus ont souhaité rendre constructible une partie de la parcelle AO n°162, constituant une extension à proximité immédiate du bâti existant, dans le prolongement de la parcelle AO n°131. L'urbanisation est facilitée par la présence des réseaux eau et électricité. L'agriculture sera privée d'environ 2900 m² de surfaces cultivées. La majeure partie de cette parcelle agricole sera conservée.

Le Mesnil Pipart

Cette zone comprend les parties construites du hameau du Mesnil Pipart et les extensions situées à proximité immédiate du bâti existant. Les nouvelles zones constructibles restent limitées. Il s'agit essentiellement d'équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la rue Dupond de l'Eure.

- *Rue Dupond de l'Eure :*

- La parcelle AD n°145 a été entièrement rendue constructible car deux constructions ont déjà été autorisées et construites. Le classement du surplus de cette parcelle permettra de recevoir deux habitations supplémentaires. Desservie par les réseaux eau et électricité, c'est une extension de l'urbanisation à proximité immédiate du bâti existant. Cette urbanisation renforcera le bâti du côté gauche de la voie, dans le prolongement des constructions actuelles.

- La parcelle AD n°102 est située dans les parties actuellement urbanisées du hameau car entourée par des espaces bâtis au Nord, au Sud et à l'Est. Desservie par tous les réseaux depuis la rue Dupond de l'Eure, cette parcelle est classée constructible. Elle constitue un complément naturel et un recentrement de l'urbanisation du hameau. L'agriculture sera privée d'un herbage de 0.5 ha à l'intérieur du hameau.

- *Chemin de PlateMare :*

- La parcelle AD n°83 est un herbage situé entre deux parcelles bâties (dont une construction récente). Cette parcelle a été rendue constructible car située dans les parties actuellement urbanisées du hameau, et desservie par les réseaux eau et électricité. Elle forme une jonction naturelle de l'urbanisation du hameau. Le corps d'exploitation agricole voisin n'est pas enclavé (parcelle AD n°178), il dispose de parcelles libres situées au Nord, à l'Est et à l'Ouest pour son développement.

- Les élus ont souhaité rendre constructible les parcelles AD n°65, 70, 103 et 187, constituant une extension à proximité immédiate du bâti existant. La majeure partie de ces parcelles sont à l'abandon (friches) et constituées de granges en ruine. La commission souhaite rendre des réhabilitations ou des reconstructions possibles en les classant en zone constructible. Les réseaux eau et électricité s'arrêtent au croisement de la rue de Platemare et de la rue Saint-Philippe. Ces quatre parcelles ont été classées ensemble pour faciliter la réalisation d'un dossier P.V.R (participation pour voirie et réseaux) pour extension des réseaux eau et électricité.

La parcelle AD n°104 est classée en zone non constructible pour laisser une possibilité de développement au corps de ferme AD n°82 et 130 vers l'Est (unique possibilité).

3.2 La zone constructible SA

Cette zone est exclusivement réservée à l'implantation d'activités économiques.

Le classement de deux secteurs réservés à l'implantation d'activités a été motivé par une volonté communale forte de préserver et de pérenniser au maximum les activités existantes et en cours d'installation sur le territoire communal. En aucun cas l'objectif communal est de développer l'activité économique entre le silo de « Maison Rouge » et les serres (parcelles AE n°20, 42 et 44).

Il s'agit bien de maintenir les deux entreprises suivantes sur le territoire communal et de leur permettre un possible développement :

- **ARVALIS - Institut du Lin**, centre de recherche liée à l'activité agricole, qui est en cours d'installation le long de la RNIL 13 sur la parcelle XB n°8. De plus, l'installation d'une coopérative ovine est en projet sur le nord de cette parcelle.

Les élus ont souhaité classer une zone réservée aux activités sur une partie de la parcelle XB n° 8 pour 3.7 ha environ. Une bande inconstructible de 75 m le long de la RNIL 13 a été créée pour respecter la loi du 2 février 1995 dit Amendement Dupont sur les entrées de ville.

Une extension des réseaux eau potable et électricité le long de la VC n°5 jusqu'en limite de la parcelle XB n°8 a été réalisée pour l'implantation de ARVALIS. Les réseaux existent et sont donc correctement dimensionnés.

- **LOTHON Transporteur**, situé au nord du hameau de Fumechon, sur les parcelles AL n°24, 25, 84, 95 et 136 (unité foncière actuelle de l'entreprise).

Les élus ont souhaité classer une zone réservée aux activités sur les parcelles ci-dessus pour 1.2 ha environ.

L'activité de transport ne nécessite pas une desserte spéciale en eau et électricité.

Les zones d'activités jugées incompatibles avec l'habitation doivent être plutôt situées à l'écart des espaces bâtis, où la desserte routière s'avère plus favorable. Ces deux secteurs disposent d'une implantation très intéressante car situés à proximité immédiate d'un axe à grande circulation (la RNIL 13).

Ces deux emplacements ont pour énorme avantage de ne pas provoquer une augmentation du trafic dans le bourg et les hameaux puisqu'ils disposent chacun d'un accès direct à la RNIL 13. En terme de trafic, la circulation sur la RNIL 13 ne sera pas fortement augmentée car :

- ARVALIS a déclaré dans son permis de construire les prévisions de trafics suivantes :

- une arrivée et un départ quotidien en véhicules de tourisme pour une dizaine de personnes (en horaires décalés n'engendrant pas de file de véhicules débouchant sur la RNIL 13),
- environ une centaine de sorties de véhicules utilitaires de petite taille,
- et une vingtaine de sorties par an d'un camion transportant un engin agricole.

Le phénomène pourrait cependant être amplifié si le projet de coopérative ovine voit le jour dans la même zone. Des problèmes de sécurité se posent actuellement au croisement de la RNIL 13 avec la R.D 30 et la V.C 5. La difficulté majeure est de tourner à gauche vers la VC n°5 en venant de LISIEUX. En effet, le tourne à gauche existe mais il n'est pas assez long.

Le permis de construire accordé à la SCI ARVALIN (entreprise ARVALIS) a prévu un accès unique par la voie communale n°5. La Subdivision de Brionne et la commune indiquent que le tourne à gauche existant va être réaménagé. Aucun accès direct sur la RN 13 n'a été autorisé dans le permis de construire.

- l'activité de transport existe déjà et ne sera pas augmentée. Les camions rejoignent la RNIL 13 par la V.C 36 et s'engagent toujours en direction d'EVREUX. Ils font demi tour au rond point de « Maison Rouge » pour se diriger vers LISIEUX-CAEN.

La création des zones d'activités économiques en milieu rural a un impact sur le milieu environnant beaucoup plus marqué. L'insertion paysagère des constructions est nécessaire. En raison de leur situation isolée au sein d'un paysage agricole ouvert, la plantation d'un écran végétal est recommandée autour de ces deux secteurs.

Ces deux zones réservées aux activités peuvent facilement respecter les principes de préservation de qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, de la réduction des nuisances sonores, de la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (art. L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

3.3 La zone naturelle

Cette zone comprend toutes les zones non classées précédemment. Elle comprend notamment les terres agricoles et les corps de ferme, les bosquets et la majorité des zones concernées par un risque de cavités souterraines.

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

Le Village

- Rue Parissot : parcelles AL n°24, 25 et XA n°37 en raison de risques de cavités souterraines existantes (2 indices de cavités recensés dont un non localisé).
- RN 13 : parcelles AL n°26, 27 et AI n°90, 91, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 129, 137, 138, 139, 140, 141, 158, 171 et 172 inconstructibles car présence de marnières recensées et localisées.
- Chemin de la mare : parcelles AI n°123 et 124 inconstructibles pour préserver la mare communale et les plantations voisines.
- Chemin du Tourdeville : parcelles XD n°5, 6 et 7 inconstructibles car situées à l'extérieur des parties urbanisées. Le Chemin du Tourdeville, comme son nom l'indique, fait office de limite entre l'espace bâti et les grandes parcelles agricoles.
- Rue de Bray : parcelles XD n°1 et 2 inconstructibles car situées à l'extérieur des parties urbanisées. La rue de Bray fait office de limite entre l'espace bâti et les grandes parcelles agricoles à conserver.
- Chemin de la Messe : parcelle XA n°40 inconstructible pour préserver sa vocation agricole et éviter une urbanisation linéaire. De plus, elle n'est pas desservie par les réseaux et la largeur de cette voie est trop étroite pour permettre une bonne desserte.
- Rue aux Juifs : parcelles AK n°55, 56, 90, 91, 71, 89, 104, 105, 143p, 155, 102, 103, 29, 31, 157, 34, 35, 44, 145 à 149, 47, 116, 123, 152p et XC n°26 inconstructibles car situées à l'intérieur du périmètre de protection du corps de ferme voisin pratiquant l'élevage (périmètre obligatoire de 100m à respecter – avis de la Chambre d'Agriculture du 4 octobre 2006).
- Chemin des Hautes Friches : parcelle XC n°26 inconstructible pour éviter une urbanisation linéaire coûteuse et fortement consommatrice d'espace. Toutefois, une portion de la parcelle AK n°52 est réservée à l'urbanisation sous réserve que le propriétaire s'engage d'une part à planter dès maintenant une haie sur le périmètre de la zone pour faciliter l'insertion paysagère des futures constructions, et d'autre part à utiliser la procédure du lotissement dès la création du premier terrain à bâtir pour garantir un mode d'aménagement de qualité.
- *Et, d'un nombre de terrains à bâtir suffisant compte tenu de l'évolution souhaitée par la commission communale : 5 constructions par an (déjà supérieure à l'évolution actuelle de 3.5 logements par an).*

Fumechon

- Chemin des Grandes Forières : parcelle AN n°61 inconstructible car non desservie par le réseau électricité et située dans le périmètre de protection du corps de ferme AN 116 et 117 pratiquant l'élevage. Sa vocation agricole doit être préservée.
- Chemin des Grandes Forières : parcelle AN n°147p inconstructible car située en partie dans le périmètre de protection du corps de ferme AN 55 pratiquant l'élevage.
- Rue Parissot : parcelles AN n°142p (partie centrale), 80 et 86 inconstructibles car situées dans le périmètre de protection des corps de ferme AN n°20, 21, 109 et 103 pratiquant l'élevage.
- Chemin des Petites Forières : parcelles AB n°24, 27, 28 et AO n°35 inconstructibles car non desservie par le réseau électricité. Le chemin des Petites Forières est la limite naturelle entre l'espace bâti et les grandes parcelles agricoles à conserver.
- La Sente Verte : parcelles AO n°54, 56 et 115 inconstructibles car non desservies par le réseau eau potable.
- Rue du Château : parcelles AO n°2, 123 et 124 inconstructibles car situées à l'extérieur des parties urbanisées. La rue du Château fait office de limite naturelle entre l'espace bâti et les grandes parcelles agricoles à préserver.
- *Et, d'un nombre de terrains à bâtir suffisant compte tenu de l'évolution souhaitée par la commission communale : 5 constructions par an (déjà supérieure à l'évolution actuelle de 3.5 logements par an).*

Le Mesnil Pipart

- Rue Dupond de l'Eure : parcelle AE n°36 classée en zone inconstructible car située dans le périmètre de protection du corps de ferme AD n°44 pratiquant l'élevage. La vocation agricole de cette parcelle est à préserver.
- Rue Dupond de l'Eure : parcelle AD n°118 inconstructible pour préserver cette grande parcelle agricole et éviter tout nouveau décrochement du parcellaire. Elle est située dans le périmètre de protection du corps de ferme AD n°178. Cette parcelle dispose également d'une desserte difficile car située en contre bas de la voie.
- Chemin de Platemare : parcelles AD n°18, 20 et 23 inconstructibles pour préserver le verger existant situé dans le périmètre de protection du corps de ferme AD n°142 et 143.
- Chemin de Platemare : parcelles AD n°104 inconstructible pour réserver une possibilité d'extension au corps de ferme voisin AD n°82 et 130.
- Chemin de Platemare : parcelles AD n°37, 166, 167 et 170 inconstructibles car non desservies par les réseaux et pour ne pas « entamer » ces grandes parcelles agricoles. La parcelle AD n°37 est située à l'intérieur du périmètre de protection du corps de ferme AD 44 pratiquant l'élevage.
- *Et, d'un nombre de terrains à bâtir suffisant compte tenu de l'évolution souhaitée par la commission communale : 5 constructions par an (déjà supérieure à l'évolution actuelle de 3.5 logements par an).*

Il est intéressant de noter que la délimitation de secteurs non constructibles n'interdit pas une certaine constructibilité visée à l'article L 124.2 du Code de l'Urbanisme : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions

existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Application de l'article R 111-14-1 du code de l'urbanisme :

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

Douze sièges d'exploitation agricole ont été répertoriés sur le territoire communal. Afin de leur permettre de se développer et de reconnaître leur vocation agricole, tous les corps de ferme ont été classés en zone naturelle.

Les quelques bosquets font également partie de la zone naturelle à protéger, aux lieudits « Les Buttes Rouges », « La Bucaille », « Le Mont Vauchet ».

3.4 L'offre foncière

La démographie de la commune est en nette augmentation depuis 1999 ; environ 3.5 logements sont autorisés en moyenne par année. Les élus souhaitent un rythme de construction légèrement supérieur pour les années à venir : entre 4.5 et 5 logements par an environ (soit un taux d'évolution de l'ordre de 4% par an).

Il est donc nécessaire de réserver les possibilités de construire pour une certaine durée sans modification de la carte communale. Les élus ont souhaité une durée de 7 ans environ.

<i>Durée de validité supposée du plan de zonage :</i>	<i>7 ans</i>
<i>Taux de rétention de l'offre foncière</i>	<i>: 50%</i>
<i>Surface minimum des terrains à bâtir</i>	<i>: 1200m²</i>
<i>Surface moyenne des terrains à bâtir</i>	<i>: 1200m²</i>
<i>Surface disponible dans la partie actuellement urbanisée de la commune</i>	<i>: 3.4 ha</i>

Calcul théorique :

$$\frac{5 \times 1200 \times 7}{0,5} = 84000\text{m}^2 = 8.4 \text{ ha environ}$$

8.4 ha – 3.4 ha = 5 ha. L'agrandissement de la zone constructible SC doit être de 5 ha environ, pour subvenir aux besoins repérés par la Commune.

Résultat de l'étude de la carte communale :

Les élus ont classé 5.5 ha supplémentaires en zone SC, soit :

- Le Village : 2.2 ha
- Fumechon : 2 ha
- Le Mesnil Pipart : 0.9 ha
- Les Hautes Friches (rue des) : 0.37ha

Surface totale disponible pour terrains à bâtir : 3.4 ha + 5.5 ha = 8.9 ha

8.9 x 0,5 = 4.45 ha soit 44500 m²
 soit environ 37 terrains à bâtir (surface moyenne : 1200 m²)
 soit 5.3 terrains à bâtir par an environ.

En cas d'augmentation du nombre d'autorisations de construire, la carte communale pourrait être révisée par agrandissement de la zone SC.

L'occupation du territoire de la commune d'ECARDENVILLE LA CAMPAGNE est classique. Les trois zones urbanisées (Le Village, Fumechon et Le Mesnil Pipart) sont sans contiguïté avec l'urbanisation des communes voisines.

Aucune harmonisation des décisions avec les communes voisines n'a été nécessaire du fait du caractère rural de la commune.

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

CHAPITRE III – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Secteur SC réservé à l'habitation

Les nouvelles zones à urbaniser sont contiguës au bâti existant ou insérées dans ce dernier. De nombreuses parcelles ont été rendues constructibles car déjà situées dans les parties actuellement urbanisées de la commune. La commission communale a souhaité privilégier une densification du bâti dans le bourg et les hameaux plutôt que des extensions empiétant largement sur les espaces agricoles.

Il y aura donc très peu d'incidences sur l'environnement. L'insertion paysagère des nouvelles constructions en sera facilitée.

Il n'est pas prévu d'urbanisation "linéaire" le long d'une voie ou d'urbanisation dispersée, et il n'est pas prévu de zones constructibles à proximité ou dans les quelques bosquets existants. Aucune zone constructible nouvelle n'est prévue à l'extérieur du bourg, évitant le mitage des espaces agricoles et naturels.

Dans le centre bourg, les parcelles AI n°122 et 124 ont été classées en zone naturelle pour préserver la mare communale et les plantations existantes à proximité immédiate. La mare communale du Mesnil-Pipart a également été préservée par son classement en zone naturelle (parcelle AD n°28). Les mares jouent un rôle écologique et sécuritaire, et elles embellissent également le cadre de vie des habitants. Aménagées et valorisées, elles peuvent servir de points de départ de circuits touristiques, pour développer le tourisme vert.

La définition du secteur constructible prouve le souci de prise en compte de l'environnement. La préservation et la mise en valeur de l'environnement sont sauvegardées car les surfaces à urbaniser "collent" au tissu bâti existant et créent des limites d'urbanisation rectilignes ; les grandes parcelles agricoles de qualité ne sont pas "entamées".

Les équilibres biologiques des milieux agricoles et naturels sont respectés.

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

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

- respecte la salubrité et la sécurité publique (risques de cavités souterraines)
- respecte l'exploitation agricole,
- soit en harmonie avec l'architecture existante (préférer les enduits de ton beige),
- respecte les sites archéologiques,
- respecte l'environnement.

2. Secteur SA réservé aux activités

ARVALIS

Le secteur concerné est une parcelle de culture de bonne qualité à proximité immédiate de la RN13. Le terrain n'est pas situé à proximité d'un milieu fragile qu'il convient de protéger. C'est pourquoi un permis de construire a déjà été autorisé pour l'implantation d'une entreprise (ARVALIS).

L'aménagement périmétrique de ce secteur situé en espace agricole ouvert devra être particulièrement étudié pour ne pas nuire à l'environnement et au paysage. Une enveloppe extérieure végétalisée et engazonnée est recommandée pour limiter l'impact visuel vers les bâtiments, mais pourra également servir de noue périphérique pour récupérer les eaux de la plaine et de la zone d'activités (parking ou surfaces polluantes). Les eaux de ruissellement ne devront absolument pas altérer l'espace agricole et naturel environnant.

Pour faciliter l'insertion paysagère des constructions, leur hauteur devra être très limitée (article R 111-22), les couleurs des bâtiments devront être bien adaptées et les plantations devront être systématisées.

Transporteur

Le secteur concerné est composé de l'unité foncière de l'entreprise de transport existante. Le terrain n'est pas situé à proximité d'un milieu fragile qu'il convient de protéger. Le traitement paysager périmétrique de ce secteur, situé en limite de l'espace agricole, existe en partie. En effet, les limites séparatives nord des parcelles AL n°84, 95 et 136 disposent déjà d'une bande végétale (haie à hautes tiges), qui limite l'impact paysager des bâtiments existants.

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

CHAPITRE IV – APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles

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

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers

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

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : tous

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

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

Exemples :

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

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

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité

Secteur concerné : tous

Article du R.N.U. : R 111-2

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

Exemples :

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection de milieux fragiles

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

Exemples :

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

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

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

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

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
Article du R.N.U. : R 111-13

Exemples :

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

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

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

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

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie

Secteur concerné : tous

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

b) de la desserte par les réseaux

Secteur concerné : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies

Secteur concerné : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur concerné : tous

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

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

Secteur concerné : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteur concerné : tous

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

g) son aspect extérieur

Secteur concerné : tous

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

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

i) des conditions de stationnement

Secteur concerné : tous

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

j) des espaces verts à réaliser

Secteur concerné : tous

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