



## Commune de SAINT-BENOIST-des-OMBRES

Département de l'Eure  
Novembre 2008

# CARTE COMMUNALE

Pièce n°1 : Note de présentation

### Procédure :

Prescription le : 11 février 2008

Approbation municipale le :  
21 novembre 2008

Approbation préfectorale le :

### Cachet de la mairie :



### Signature :

TRIPLÉ PHILIPPE  
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.  
D.E.S.S. URBANISME

57/ 59 Route de Lisieux  
SAINT-GERMAIN-VILLAGE  
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER  
TEL : 02.32.41.12.23  
FAX : 02.32.42.13.66

**Triplet**  
Philippe  
  
GROUPE DES  
GEOMETRES-EXPERTS





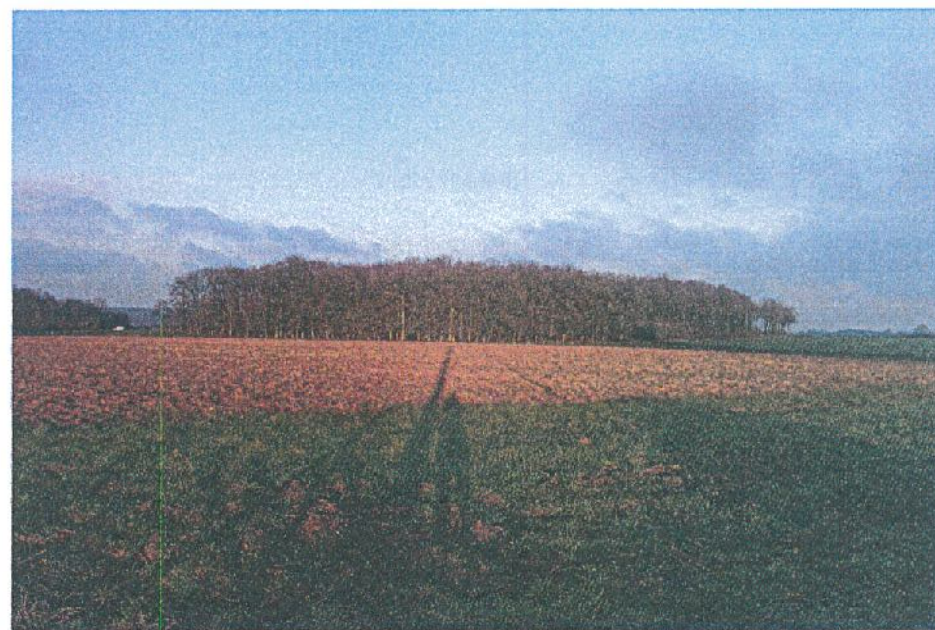


## *CARTE COMMUNALE de SAINT-BENOIST-des-OMBRES*

### *NOTE de PRESENTATION*



La Mairie



Les Tremblés







## 1. LA CARTE COMMUNALE : concevoir un projet raisonné de développement du territoire communal

- a) Généralités
- b) Cadre juridique
- c) Documents supra communaux
  - La Directive Territoriale d'Aménagement
  - Le Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest (SANO)
- d) Contenu des Cartes communales
- e) Etapes d'élaboration d'une Carte communale et enjeux
- f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

## CONCLUSION

## 2. DIAGNOSTIC sur la COMMUNE de SAINT-BENOIST-des-OMBRES

- a) Présentation de la commune
  - Situation géographique et administrative, superficie
  - Patrimoine historique et culturel
- b) Positionnement de la commune
  - Les infrastructures locales et régionales ; les pôles économiques influents
  - Les flux et circulations
- c) Structure et fonctionnement de la commune
  - Une commune sans césure particulière
  - Les zones bâties : organisation, structuration et dynamiques
  - Les infrastructures locales
  - Les équipements publics, les réseaux

## BILAN



*Note de présentation*

Sommaire

*Commune de St Benoist des Ombres*

d) Données socio-économiques

- Population
- Logements et constructions
- Emplois, activités, services sur la commune
- Projets futurs concernant la commune

*BILAN*

e) Etat initial de l'environnement

- Localisation de la commune au sein des grandes entités paysagères régionales
- Relief et topographie
- Géologie et pédologie
- L'eau
- L'air, le climat
- L'énergie
- Les déchets
- Le parcellaire et l'occupation des sols
- Analyse paysagère et éléments identitaires du paysage – les entrées du bourg
- Analyse architecturale et éléments d'architecture caractéristiques
- Analyse environnementale
- Risques naturels et nuisances
- Servitudes

*BILAN de l'Etat initial de l'environnement*

CONCLUSION



### 3. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

#### a) Prise en compte de dispositions spécifiques

- Lutte contre le mitage
- Prise en compte des cavités souterraines
- Loi d'Orientation Agricole

#### b) Le projet communal : justification et motivations des choix d'aménagement retenus

- Perspectives démographiques
- Prise en compte des contraintes d'urbanisation
- Principes d'aménagement retenus

#### c) Traduction du projet communal par une décomposition du territoire en zones constructibles et inconstructibles – Justifications des limites adoptées

- Dispositions relatives aux zones inconstructibles
- Dispositions relatives aux zones constructibles

#### d) Les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme

#### e) Bilan de la Carte communale

- Aspect quantitatif
- Aspect qualitatif : incidence du projet sur l'environnement

### CONCLUSION







## I. LA CARTE COMMUNALE : concevoir un projet raisonné de développement du territoire communal

### a) Généralités

L'ensemble du territoire de Saint-Benoist-des-Ombres est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111.1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme » et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L.111.1.2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

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

La carte communale doit permettre à la commune d'engager une réflexion d'ensemble sur le territoire communal, de manière à préciser le champ d'application de ces règles nationales d'urbanisme.

### b) Cadre juridique

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain** dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement. Les modifications introduites par cette loi portent notamment sur la réforme des documents d'urbanisme, qui institue les Cartes communales.

Les Cartes communales ont le statut de document d'urbanisme puisque :

- les cartes communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme ;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;



#### *Note de présentation*

## I Introduction à la Carte communale : enjeux

*Commune de St Benoit des Ombres*

- elles sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi, les Cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables au tiers soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L121-1 du code de l'urbanisme rappelle les objectifs des documents d'urbanisme : « les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 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, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »





**c) Documents supra communaux**

➤ **La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)**

Au titre de l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme, la « Carte communale doit être compatible avec les SCOT et en l'absence de ces derniers avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) ». La commune n'étant concernée, pour le moment, par aucun SCOT (cf. ci-après), seules les orientations générales de la DTA de l'Estuaire de la Seine, approuvée par avis du Conseil d'Etat le 13 juillet 2006, devront être prises en compte lors de l'élaboration de cette Carte communale.

Le département de l'Eure et la commune de Saint-Benoist-des-Ombres sont en effet concernés par cette Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine qui s'applique sur deux régions, trois départements et 14 cantons. Elle définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de l'Etat sur le territoire de l'estuaire de la Seine, considéré par ce dernier comme un site à enjeux stratégiques en terme d'économie et d'environnement.

Conformément à l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, la DTA fixe :

- les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.
- les principaux objectifs de l'Etat en matière de :
  - ✓ localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ;
  - ✓ préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA : (Figure 1, page suivante)

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine ;
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux ;
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur les villes de Caen, Rouen et Le Havre.





### Notes de présentation

En effet, l'estuaire de la Seine, situé à proximité des grandes zones d'échanges, offre des perspectives de **développement économique** importantes. Il possède un **patrimoine naturel riche** et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine, doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

### I Introduction à la Carte communale : enjeux

#### Commune de St Benoist des Ombres

## Les orientations générales d'aménagement

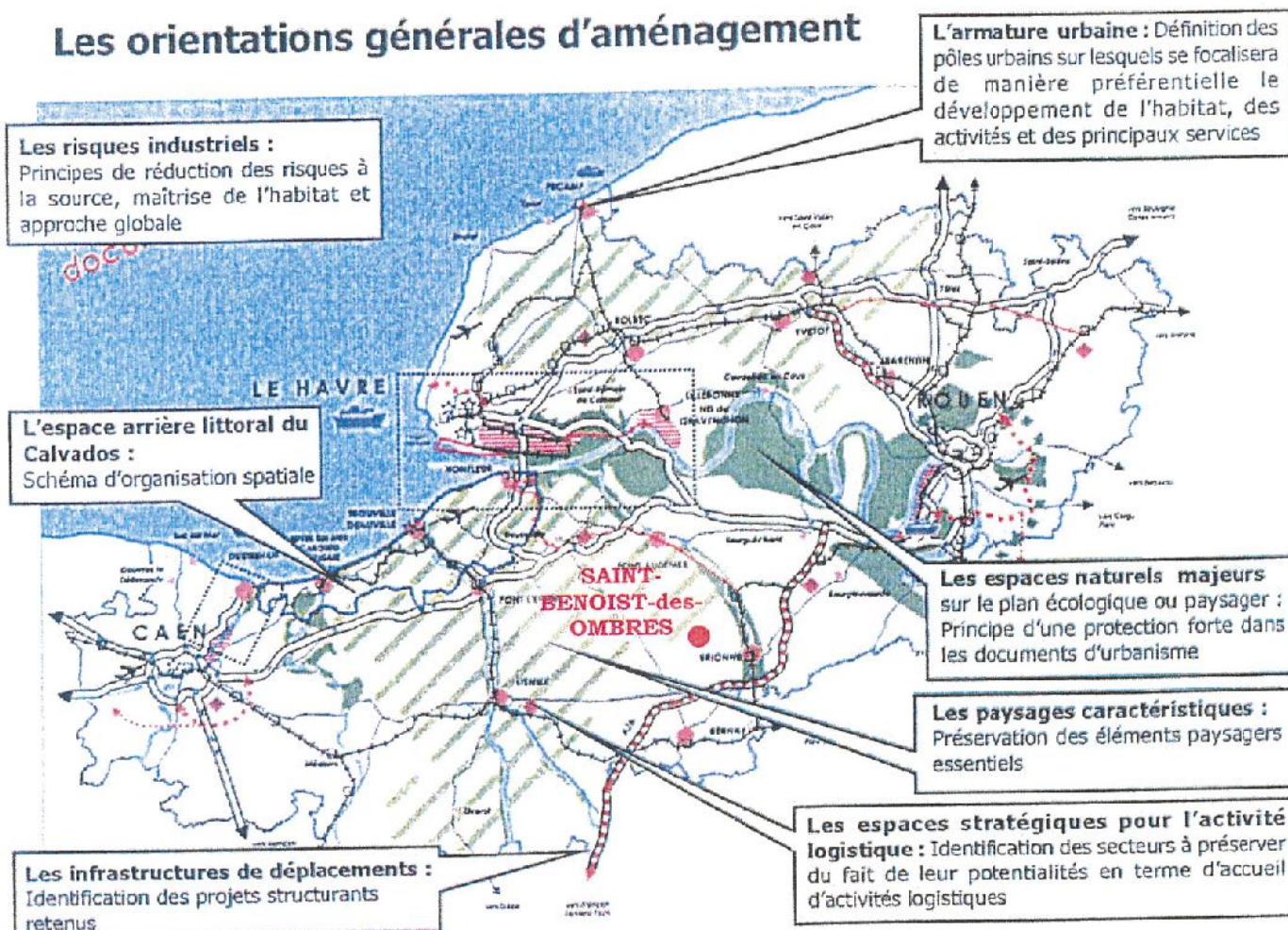


Figure 1 : Orientations générales d'aménagement de la DTA





### *Note de présentation*

## I Introduction à la Carte communale : enjeux

*Commune de St Benoist des Ombres*

Les orientations de la DTA pour le Lieuvin, reconnu comme vaste entité aux paysages caractéristiques (*Figure 1*) au sein de laquelle se situe Saint-Benoist-des-Ombres, sont :

- préserver la trame bocagère (ne sont concernées que les haies constituées d'essences régionales) et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet devra tirer le meilleur parti des éléments du paysage à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère ;
- concentrer le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains ;
- sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel ;
- maintenir une agriculture durable garante de l'entretien du patrimoine naturel et de la protection des paysages ;
- mettre en œuvre des moyens de gestions efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellements.

### ➤ Le Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest

Actuellement, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, **document d'urbanisme intercommunal** élaboré sur un territoire pertinent en terme d'aménagement de l'espace, se compose des **quatre cantons** du Nord-ouest du département de l'Eure, soit ceux de Beuzeville, Pont-Audemer, Montfort-sur-Risle et Quillebeuf-sur-Seine. Le Syndicat d'Aménagement du Nord Ouest (SANO) qui gère le SDAU a élargi son périmètre pour y inclure les cantons de Corneilles et de Saint-Georges-du-Vivier. Ce dernier comprend la commune de Saint-Benoist-des-Ombres. La finalité de ce document est de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement de ce territoire en tenant compte de l'équilibre entre extension urbaine et préservation des espaces naturels.

Ce document d'urbanisme est aujourd'hui relativement désuet puisqu'il a été approuvé en 1982 et avait pour principal objectif d'anticiper, de prévoir et de maîtriser les effets de l'ouverture du Pont de Normandie. Aujourd'hui, ce dernier est ouvert au public depuis une dizaine d'années et les problématiques d'aménagement sont autres, notamment dans le cadre du développement durable. De nouveaux facteurs d'influence apparaissent comme le Port 2000 au Havre ou la desserte autoroutière A13-A28-A29 qui laissent présager de nouvelles perspectives de développement. Les orientations particulières sur les deux nouveaux cantons n'ont pas encore été prescrites ; elles le seront lors de la prochaine révision du SDAU en SCOT, **Schéma de Cohérence Territoriale**, révision nécessaire depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Cette procédure doit avoir lieu avant décembre 2010. Si ce délai n'est pas respecté, le SDAU deviendra caduc et inopposable.



*Note de présentation*

## I Introduction à la Carte communale : enjeux

*Commune de St Benoist des Ombres*

### **d) Contenu des Cartes communales**

En application des articles L.124.1 et L.124.2 du code de l'urbanisme, les Cartes communales doivent :

- d'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111.1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'urbanisme ;
- d'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le dossier de carte communale se compose d'une note de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques. Des annexes peuvent être jointes au dossier (plan des réseaux, extrait du plan de zonage, ...).

### **e) Etapcs d'élaboration d'une Carte communale et enjeux**

L'initiative de l'élaboration de la Carte communale a été prise par le Conseil Municipal, par une délibération en date du 15 février 2005. La commune a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé la mise à disposition des services de l'Etat pour le suivi de la procédure.





## *Note de présentation*

## I Introduction à la Carte communale : enjeux

*Commune de St Benoist des Ombres*

Les opérations d'élaboration de la Carte communale comprennent deux phases :

### 1<sup>ère</sup> phase :

- Analyse de la situation communale et de l'état initial de l'environnement ;
- Choix des perspectives démographiques et de la politique d'aménagement à long terme.

### 2<sup>ème</sup> phase :

- Délimitation des zones constructibles et inconstructibles ;
- Etudes des modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme ;
- Etudes des incidences des choix d'aménagement retenus par la commune.

La commune de Saint-Benoist-des-Ombres a choisi d'élaborer une Carte communale afin de se doter d'un document d'urbanisme simple, répondant aux objectifs de développement de la commune, qui consistent à lever la règle de la **constructibilité limitée** qui bloque les quelques parcelles éventuellement constructibles de la commune, à **protéger son cadre rural et paysager** et à **planifier les investissements communaux** en matière de desserte et d'équipements. La commune est actuellement « bloquée » dans son développement en raison de contraintes liées à la protection de l'activité agricole, aux réseaux et à l'assainissement : la Carte communale doit trouver des solutions pour dégager de nouvelles possibilités de constructions en s'assurant que son développement demeurera mesuré. De plus, la Carte communale va permettre de connaître l'occupation du sol et d'avoir un diagnostic territorial complet pour aider les élus à gérer leur territoire de manière économe dans le cadre du développement durable.

### f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

Les 5 communes limitrophes (Saint-Georges-du-Vivère, Saint-Grégoire-du-Vivère, Saint-Victor-d'Epine, Livet-sur-Authou, Neuville-sur-Authou) sont toutes soumises au **Règlement National d'Urbanisme**. Seule la commune de Saint-Grégoire-du-Vivère a entrepris l'élaboration d'une Carte communale qui n'est pas encore approuvée à ce jour. Pour une bonne cohérence entre les deux documents d'urbanisme, il sera intéressant de connaître les choix d'aménagements retenus pour la Carte communale de Saint-Grégoire-du-Vivère.





*Note de présentation*

I Introduction à la Carte communale : enjeux

*Commune de St Benoist des Ombres*

## CONCLUSION

### *La Carte communale :*

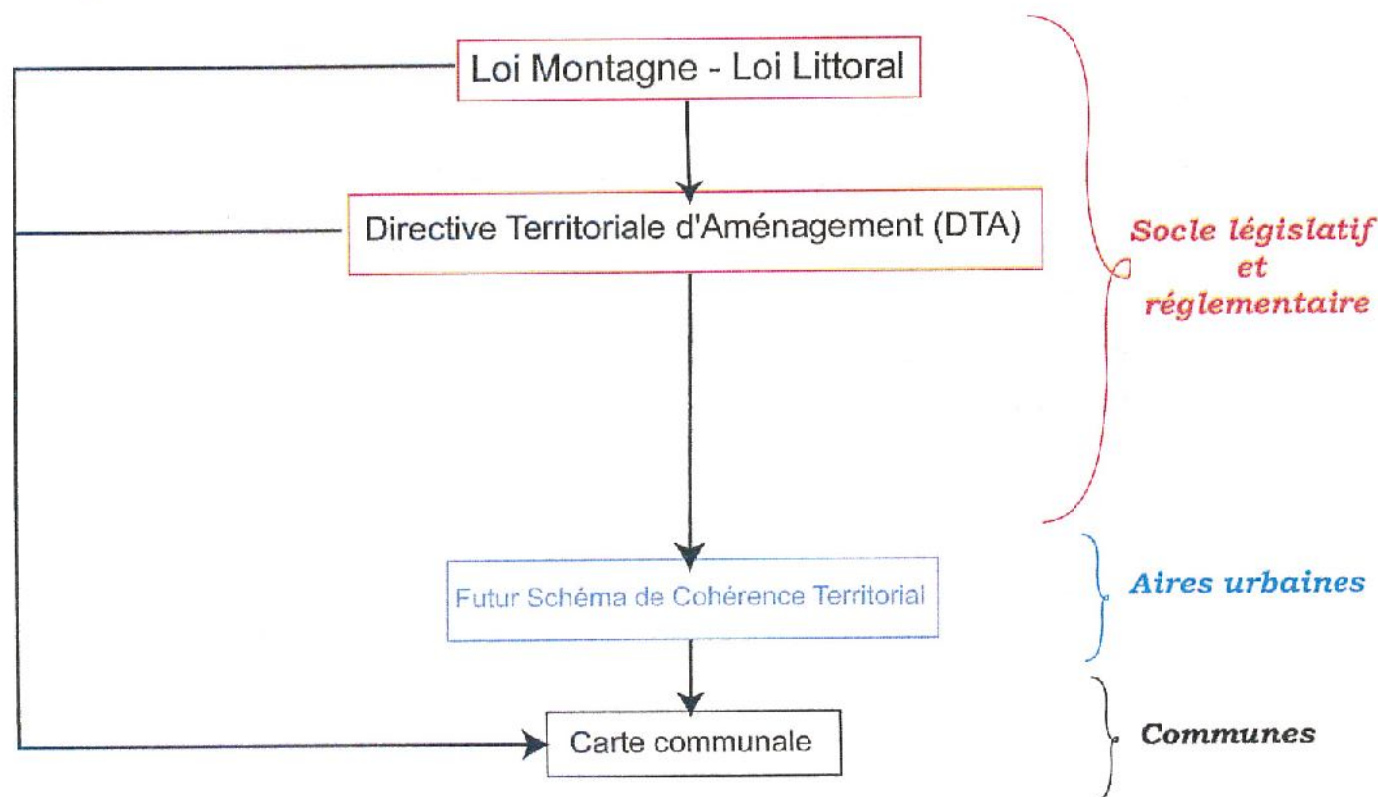
- 1) est un document d'urbanisme à part entière, opposable aux tiers ;*
- 2) est un outil simple, adapté aux petites communes sans projet de grande ampleur ;*
- 3) précise le champ d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111.1 du code de l'urbanisme ;*
- 4) permet de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.*





## CONCLUSION

*La Carte communale se doit d'être compatible avec plusieurs documents supra communaux qui se superposent. Le schéma suivant rend compte des compatibilités qui doivent exister entre les documents d'urbanisme. Le document de niveau inférieur doit être compatible avec les orientations du document du niveau qui lui est immédiatement supérieur.*





## CONCLUSION

*Ce contexte législatif et supra communal permet d'assurer une cohérence et une harmonisation des objectifs d'aménagement aux différentes échelles du territoire qui devront se traduire localement dans le projet communal.*

*Peu d'orientations concrètes ont été définies sur Saint-Benoist-des-Ombres. Cependant il conviendra de retenir :*

- 1) la préservation de la trame bocagère (haies d'essences régionales) qui structure le paysage du Lieuvin et forge son identité ;*
- 2) la lutte contre le mitage de l'habitat en concentrant les futures habitations dans ou autour des hameaux déjà constitués ;*
- 3) la sauvegarde du bâti traditionnel ;*
- 4) le maintien d'une agriculture dynamique.*







*Note de présentation*

Sommaire

*Commune de St Benoist des Ombres*

## 2 DIAGNOSTIC sur la COMMUNE de SAINT-BENOIST-des-OMBRES

- |    |                                           |         |
|----|-------------------------------------------|---------|
| a) | Présentation de la commune                | page 16 |
| b) | Positionnement de la commune              | page 20 |
| c) | Structure et fonctionnement de la commune | page 22 |
| d) | Données socioéconomiques                  | page 32 |
| e) | Etat initial de l'environnement           | page 43 |





Note de présentation

## 2 – a Diagnostic – Présentation de la commune

Commune de St Benoist des Ombres

## 2. DIAGNOSTIC sur la COMMUNE de SAINT-BENOIST-des-OMBRES

### a) Présentation de la commune

#### ➤ Situation géographique et administrative, superficie

La commune de Saint-Benoist-des-Ombres est située en **Haute-Normandie** dans le département de l'**Eure**. A 20 kilomètres au Sud de Pont-Audemer, 25 kilomètres au Nord de Bernay et une dizaine au Nord-ouest de Brionne, la commune est excentrée des pôles urbains sans en être foncièrement éloignée. Aucune infrastructure de portée départementale ou régionale ne traverse la commune. L'échangeur de la nouvelle autoroute **A28** se situe à une vingtaine de kilomètres au Sud-est de la commune et permet de rejoindre Rouen situé à une cinquantaine de kilomètres au Nord-est (*Figure 2*).

La commune est située dans le **Lieuvin**, vaste ensemble marqué par son caractère agricole et bocager et ses étendues planes doucement vallonnées. L'habitat y est dispersé et généralement implanté autour des anciens corps de ferme. A une vingtaine de kilomètres à l'Ouest, coule la **Risle**, affluent de la Seine. La commune est bordée par deux vallées adjacentes de la Risle : la Vallée Legras au Nord-est et la Vallée de l'Authou au Sud-est, à l'origine d'un paysage plus diversifié.

Saint-Benoist-des-Ombres fait partie de l'**arrondissement de Bernay** et du **canton de Saint-Georges-du-Vivier**, canton le moins peuplé du Pays Risle-Estuaire qui comprend également les cantons de Beuzeville, Corneilles, Pont-Audemer, Quillebeuf-sur-Seine, Montfort-sur-Risle. La commune a intégré le **Pays Risle-Estuaire** qui détient les compétences en matière de développement économique et qui permet la mise en place d'actions et de projets avec des fonds européens (*Figure*

### Saint-Benoist-des Ombres dans le Département de l'Eure

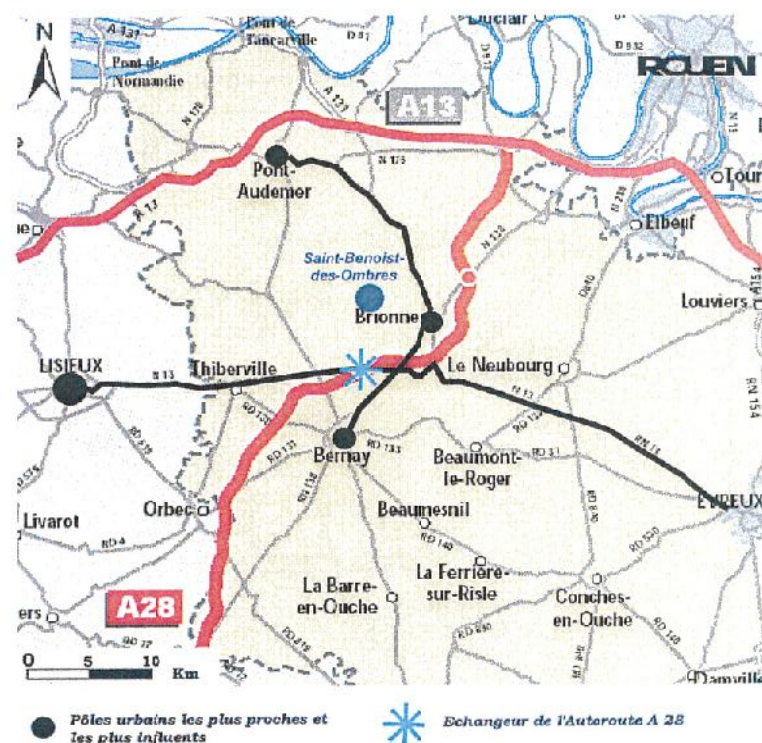


Figure 2 : Saint-Benoist-des-Ombres au cœur du département de l'Eure





#### *Note de présentation*

4). Elle fait également partie de la Communauté de communes du Vièvre-Lieuvin qui a autorité en matière d'assainissement, de voirie, d'ordures ménagères, de transport scolaire, de développement culturel et touristique, de la poste.

Les autres structures intercommunales dont fait partie la commune sont :

- le Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest de l'Eure (SANO) en charge de la révision du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et de sa transformation en Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les syndicats gestionnaires de réseaux : SIEGE (Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz) pour l'électricité et le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Vièvre pour l'eau.

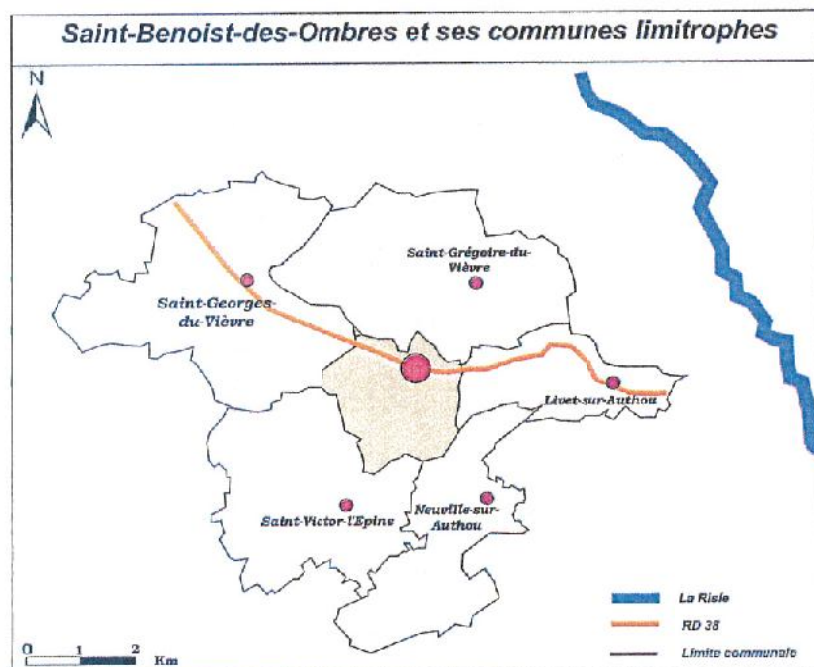


Figure 3 : Les communes limitrophes de Saint-Benoist-des-Ombres

Au Nord de Saint-Benoist-des-Ombres se situent les communes de Saint-Georges-du-Vièvre et de Saint-Grégoire-du-Vièvre, à l'Ouest celle de Livet-sur-Authou ; à l'Est et au Sud, Saint-Benoist partage sa limite communale avec Saint-Victor-l'Épine et Neuville-sur-Authou (Figure 3).

## 2 – a Diagnostic – Présentation de la commune

### *Commune de St Benoist des Ombres*

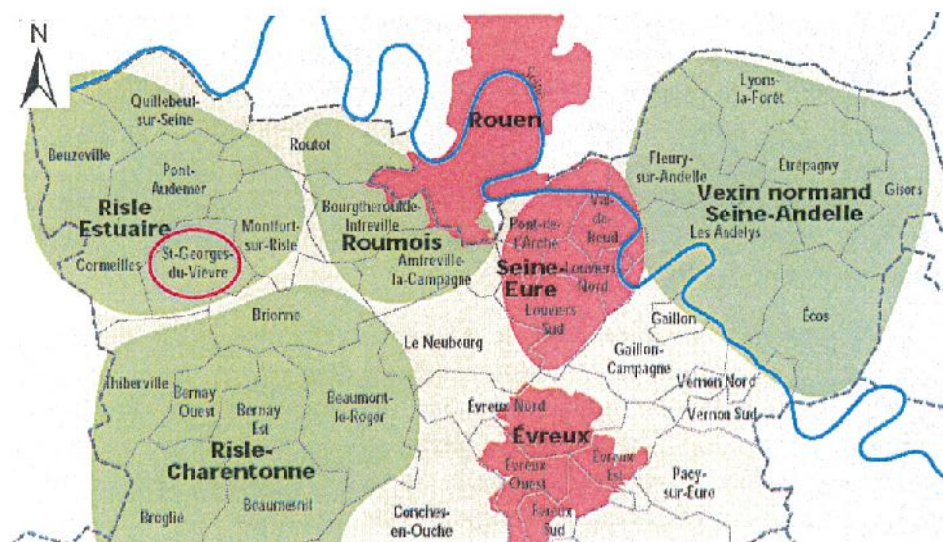


Figure 4 : Les Pays et cantons de l'Eure



*Note de présentation*

## 2 – a Diagnostic – Présentation de la commune

*Commune de St Benoist des Ombres*

La commune est limitrophe du chef-lieu de canton, Saint-Georges-du-Vivier, petit pôle de proximité, relativement proche de villes petites et moyennes : Pont-Audemer, Brionne et Bernay. Ces deux dernières villes sont distantes des grands pôles d'activités actuels comme le port du Havre. Elles restent en dehors de l'effervescence actuelle que suscite l'estuaire de la Seine. Le récent passage de l'A28 à proximité de Brionne et Bernay devrait redynamiser l'ensemble de ce secteur dans lequel les pôles commerciaux et économiques sont en déclin.

La commune couvre une superficie de **362 ha** dont 25% sont occupés par des boisements. Elle ne représente que 4% du canton en terme de superficie.

→ *Saint-Benoist-des-Ombres se situe au sein d'un territoire sur lequel de nombreuses structures administratives aux compétences qui se veulent complémentaires se superposent. Pour aboutir à un projet cohérent et adapté à la commune, il s'agit de profiter des compétences de chacun et de travailler en synergie avec les acteurs locaux de l'aménagement. L'ouverture récente de l'A28 pourrait avoir un impact non négligeable sur le développement de la commune.*





*Note de présentation*

## 2 – a Diagnostic – Présentation de la commune

*Commune de St Benoist des Ombres*

### ➤ Patrimoine historique et culturel

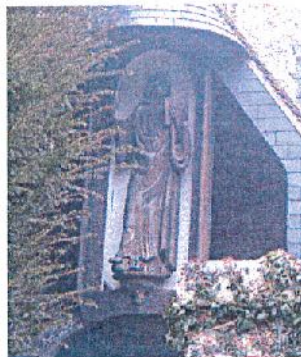
Saint-Benoist-des-Ombres est depuis des siècles le lieu d'un **pèlerinage** qui se déroule le **21 mars** de chaque année. C'est l'évènement incontournable qui forge l'identité de la commune. Les pèlerins viennent chercher la protection de Saint Benoît et de Saint-Laurent pour leur bétail et leur maison contre le "mal fait". Ils repartent avec une branche d'if béni.

La commune possède un **petit patrimoine** historique et culturel **remarquable**. On retiendra essentiellement l'**Eglise** qui date des XI<sup>e</sup> - XII<sup>e</sup> siècles mais qui a été profondément remaniée au XVIII<sup>e</sup> siècle (*Figure 5*). La statue de bois qui représente Saint-Benoît, sur le pignon Ouest, surmontant le porche, est particulièrement remarquable. Avec le porche, elle est classée aux sites et monuments naturels depuis 1932. L'Eglise mêle des matériaux variés tels que le silex, la brique ou la pierre calcaire. La charpente de pans de bois est coiffée d'un toit d'ardoises ; le porche est pourvu d'une toiture en tuiles fines et plates. Le clocher, enfin, est recouvert d'un essentage d'ardoises. L'édifice est **inscrit** à l'inventaire des monuments historiques depuis 1974.

Quant à la **mairie**, particulièrement petite, il s'agit d'une maison de maître en briques et silex, qui date de 1905. Le toit, à longs pans, est recouvert d'ardoises (*Figure 6*).



*Figure 5 : Eglise de Saint-Benoist-des-Ombres*



*Figure 5bis : Statue de bois de l'Eglise de Saint-Benoist-des-Ombres*



*Figure 6 : Mairie de Saint-Benoist-des-Ombres*

➡ *Le patrimoine historique et culturel est réduit mais renferme quelques curiosités remarquables.*



*Note de présentation*

## 2 - b Diagnostic – Positionnement de la commune

*Commune de St Benoist des Ombres*

### b) Positionnement de la commune

#### ➤ Les infrastructures départementales et régionales

Même si la commune est située en dehors des grands axes de desserte, ceux-ci sont relativement proches : c'est tout particulièrement le cas de l'A28 dont l'échangeur se situe à moins de 20 kilomètres, mais aussi de la RN138 qui permet de rejoindre Rouen à Alençon ou de la RN 13 qui assure la liaison entre Lisieux et Evreux (*Figure 7*). L'ouverture de l'A28 n'a pas eu de conséquences notables sur les habitudes des habitants. Ceux-ci n'ont en effet guère d'intérêt à l'emprunter pour se rendre à Rouen vu qu'elle est chère et qu'elle ne réduit pas le temps de trajet. C'est donc la RN138 qui continue à être utilisée. Pour rejoindre le Sud du Département, Alençon, Le Mans, les habitants sont plus enclins à prendre l'A28. Pour ce faire, c'est l'échangeur de la **Bretagne** près de Brionne qui est plébiscité. La réciproque est vraie pour les automobilistes voulant se rendre à Saint-Benoist-des-Ombres et venant du Sud.

Une conséquence de l'ouverture de l'A28 pourrait être une plus forte pression foncière sur la commune. Jusqu'à ce jour, aucune hausse nette de demande en terrains à bâtir n'a été remarquée. Cependant, le prix de l'immobilier sur la commune a été multiplié par deux en seulement 2 ans.

La RD 38 puis la RD29 permettent de rejoindre Pont-Audemer. Pour se rendre à Brionne, les habitants empruntent également la RD 38. La commune est par ailleurs reliée à Bernay mais par de petites voies communales étroites. (*Figure 7*).

#### ➤ Les flux et circulations

Les pôles d'emploi les plus influents sur la commune sont **Pont-Audemer** et **Brionne** et, dans une moindre mesure, Bernay. La commune est comme « coupée en deux » par une **frontière virtuelle** : les habitants qui habitent au Sud-est de la commune se rendent à Brionne pour leurs achats et pour le travail ; ceux qui habitent au Nord-ouest se rendent à Pont-Audemer (*Figure 7 bis*).

Les habitants se rendent très fréquemment à Rouen et au centre commercial de Tourville-la-Rivière. Le Havre est « boudé » à cause de l'enjambement nécessaire de la Seine. Pour les achats quotidiens, les petits commerces de Saint-Georges-du-Vivier ou de Brionne répondent aux besoins. A Pont-Audemer et Brionne, les centres commerciaux sont également fréquentés par les habitants de la commune. Ces deux villes disposent de tous les magasins nécessaires et les habitants n'ont désormais plus besoin de se rendre jusqu'à Pont-l'Evêque ou Lisieux. En ce qui concerne les services publics, les pompiers sont à Lieurey mais ce sont parfois ceux de Brionne qui sont appelés pour agir sur la commune (secteur Sud-ouest). Aucune règle nette n'est établie. La gendarmerie se trouve à Saint-Georges-du-Vivier. Il y a également une poste à Saint-Georges-du-Vivier mais le centre de tri se situe à Brionne.





Notre de présentation

## 2 - b Diagnostic - Positionnement de la commune

Commune de St Benoist des Ombres

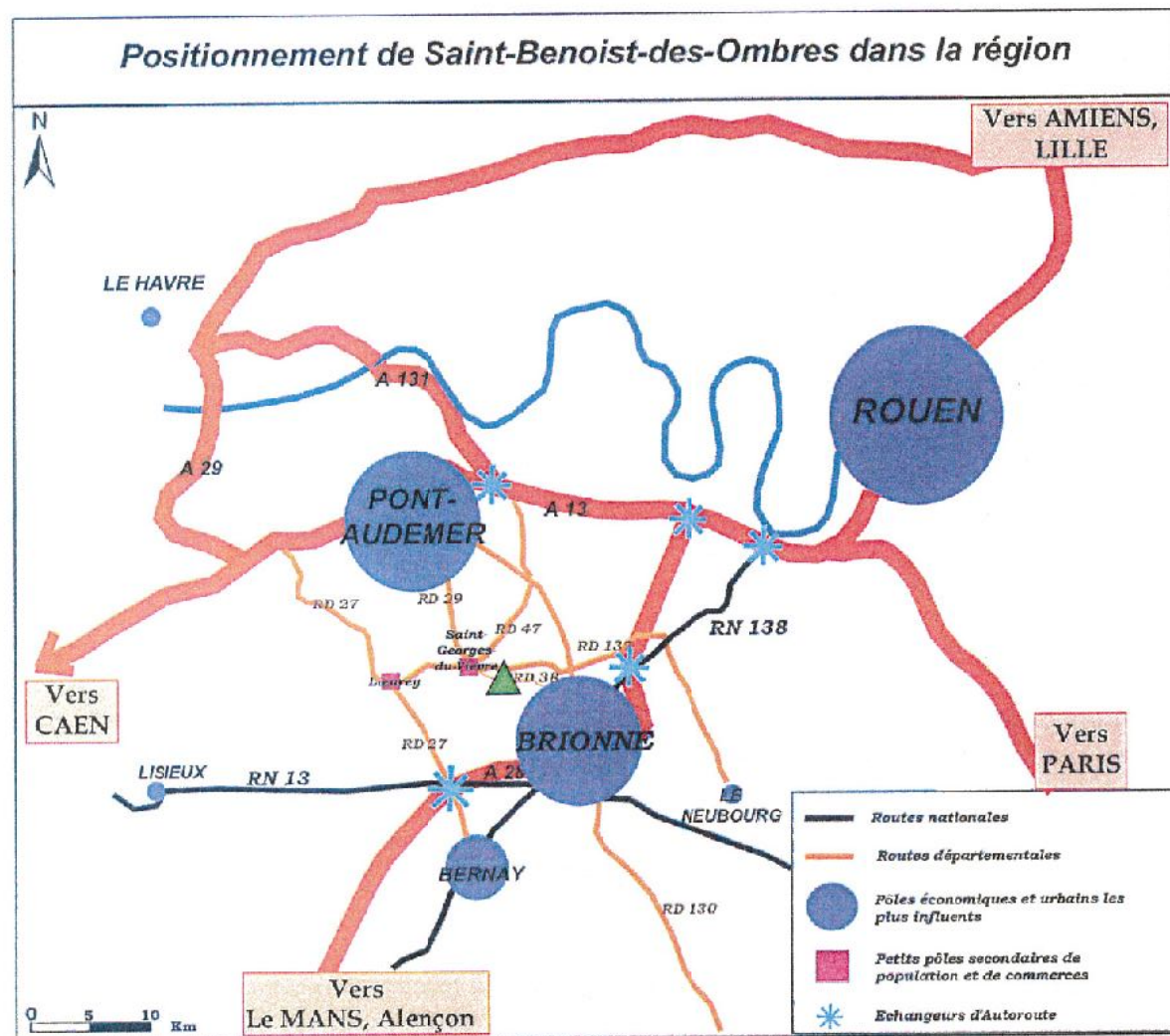


Figure 7 : Positionnement de la commune de Saint-Benoist-des-Ombres au sein des grands pôles économiques locaux et régionaux et des infrastructures routières départementales et régionales

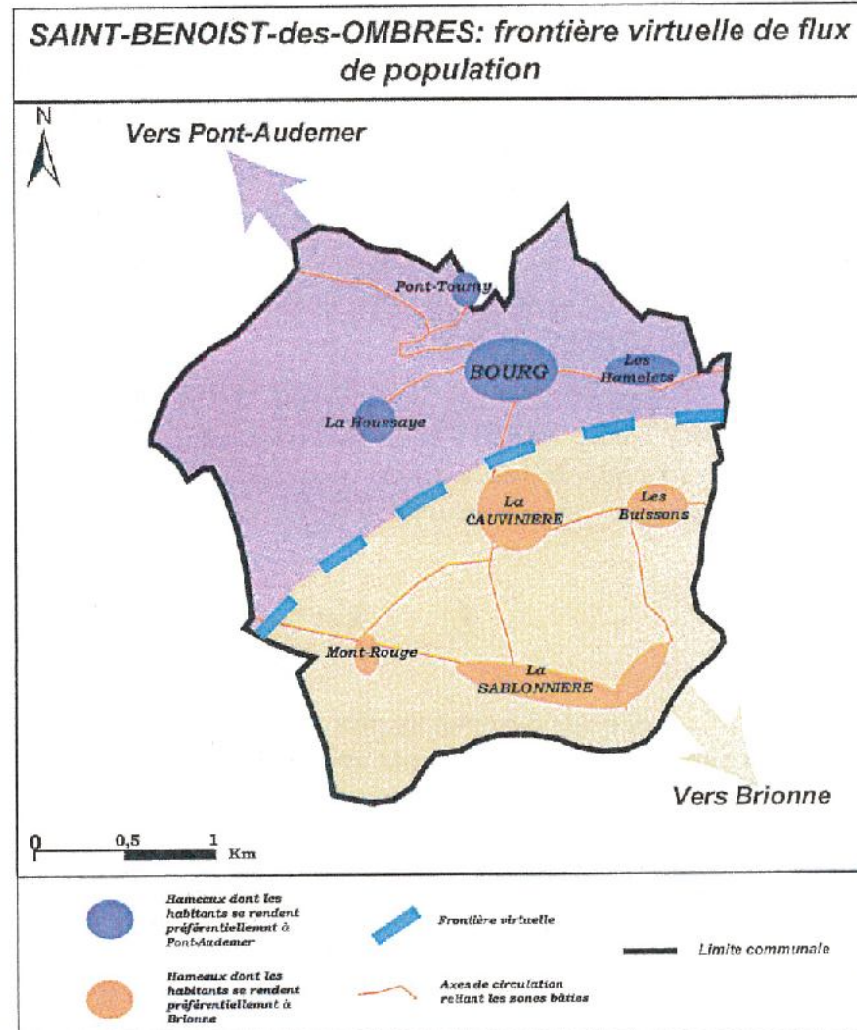


Figure 7bis : Saint-Benoist-des-Ombres : une commune bipolarisée



Note de présentation

### c) Structure et fonctionnement de la commune

#### ➤ Une commune sans césure particulière

En terme de structure, il n'existe pas de coupure particulière au sein du territoire. Les **frontières naturelles** existantes sont la Côte Hersent et la Côte des Buis boisées au Sud et les boisements de la Vallée des Quatre Chênes au Nord-ouest qui forment des ensembles opaques assez difficiles à traverser. Au Sud, les Côtes constituent tout particulièrement une limite aux déplacements et une frontière franche et lisible avec la commune de Saint-Victor-l'Epine.

#### ➤ Un bourg et des hameaux à l'habitat clairsemé : organisation, structure et dynamiques

La commune se compose de **plusieurs zones bâties** à l'habitat **très peu dense**, y compris dans le bourg (Figure 8). Ces zones bâties apparaissent correctement reliées entre elles par les Voies communales et la RD38 et se répartissent assez uniformément sur le territoire communal. Seul le secteur Ouest-Nord-Ouest en est dépourvu.

## 2 - c Diagnostic – Structure et fonctionnement de la commune

Commune de St Benoist des Ombres

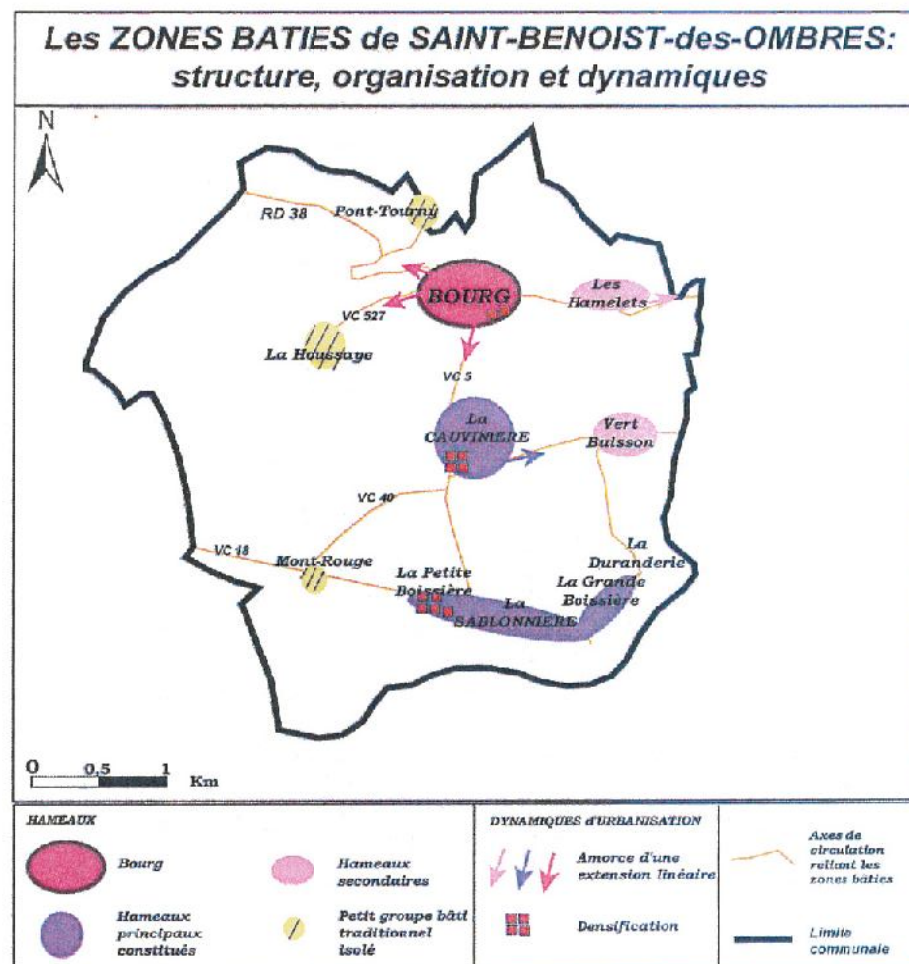


Figure 8 : Les zones bâties de Saint-Benoist-des-Ombres : organisation, structure et dynamiques





Note de présentation

## 2 – c Diagnostic – Structure et fonctionnement de la commune

Commune de St Benoist des Ombres

- Le **bourg** comprend les équipements communaux (mairie, salle des fêtes, église), une auberge et une petite place servant d'aire de stationnement, un abri-bus et un point téléphonique (Place Jules Duclos, Figure 9). L'ensemble forme un petit noyau central autour duquel les habitations se sont construites. Le bourg est **excentré** au Nord du territoire communal ; son centre est lisible grâce à l'association Mairie - Eglise qui sont parfois séparées de plusieurs centaines de mètres dans des petites communes du Lieuvin. L'habitat s'étale doucement le long des voies de communication (RD 38 et VC 5) ; les constructions sont essentiellement récentes et les « dents creuses » nombreuses (Figure 10) ;
- Au lieu dit de la **Martinière**, un petit groupe bâti « satellite » du bourg s'est développé ; il se situe dans la continuité de ce dernier ; il en est séparé par un petit verger sur lequel un certificat d'urbanisme a été délivré positif ;



Figure 9 : Espace public central

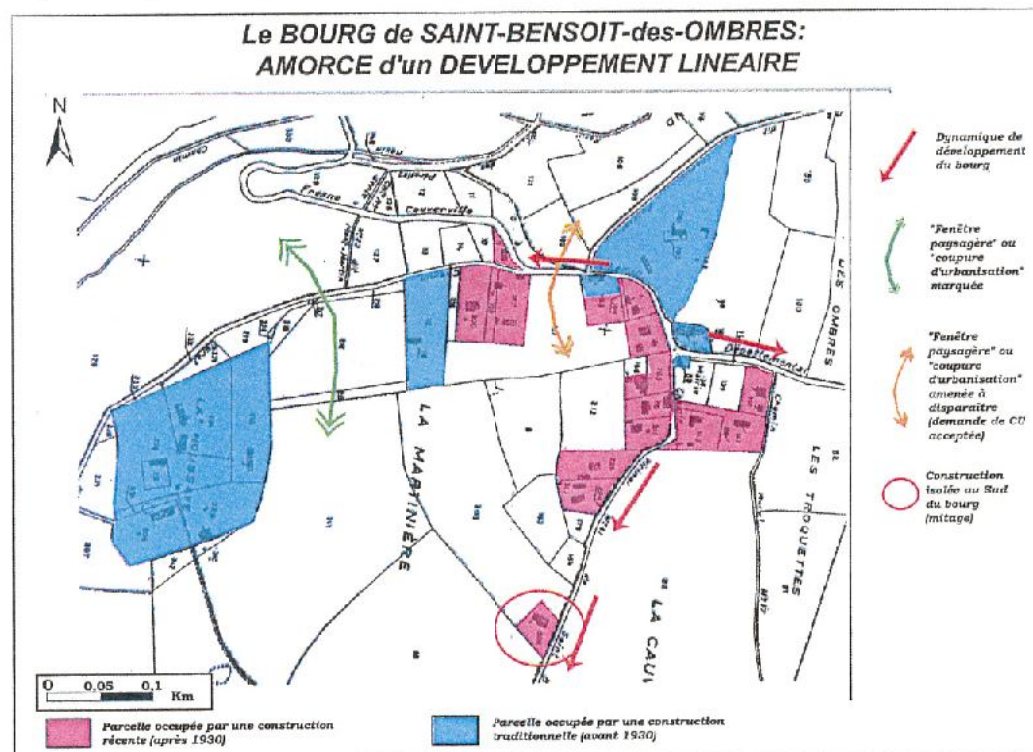


Figure 10 : Etat de la construction sur le bourg de Saint-Benoist-des-Ombres





*Note de présentation*

## 2 – c Diagnostic – Structure et fonctionnement de la commune

*Commune de St Benoist des Ombres*

- Les hameaux principaux :

⇒ Le hameau de la **Cauvinière** est le hameau principal de la commune, situé à la jonction de deux voies communales (VC 40 et VC 5) ; il occupe une **position centrale** sur le territoire de la commune et est situé à faible distance du bourg (650 mètres environ). Ce hameau de constructions **traditionnelles** s'est fortement densifié ces dernières années. L'habitat y est devenu majoritairement récent et pavillonnaire. Une amorce de développement linéaire est perceptible le long de la VC 40 (*Figure 10bis*). Les limites originelles du hameau ont été transgressées au Sud par l'implantation de trois pavillons côté Sud de la VC 40 ;

⇒ Le hameau de la **Sablonnière**, au Sud de la commune, en bordure du plateau, à proximité de l'amorce de la Vallée de l'Authou, est le deuxième hameau le mieux constitué et le plus peuplé de la commune. C'est un hameau-rue à l'habitat majoritairement **traditionnel** qui regroupe d'anciens corps de ferme (Petite et Grande Boissière) (*Figure 11*). L'**habitat** y est particulièrement **éparpillé**, alternant avec herbages et cours fruitières. La tendance est plus à la **densification** du bâti. Aucune extension de l'urbanisation n'est notable : quelques constructions neuves sont venues s'implanter et combler des « dents creuses » à l'Ouest du hameau (*Figure 10ter*).



*Figure 11 : Corps de ferme de la Petite Boissière*



*Note de présentation*

## 2 – c Diagnostic – Structure et fonctionnement de la commune

*Commune de St Benoist des Ombres*

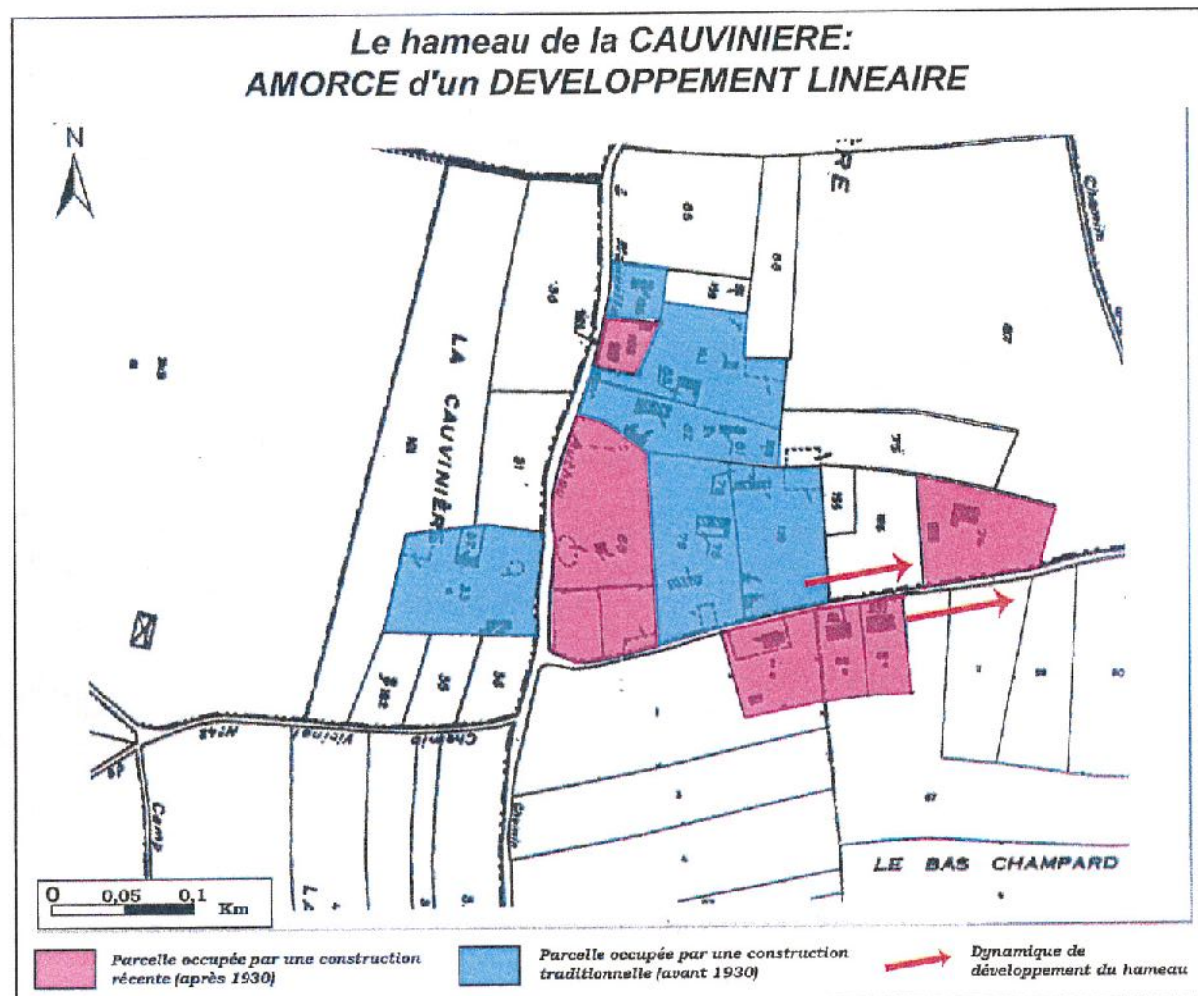


Figure 10bis : Etat de la construction sur le hameau de la Cauvinière



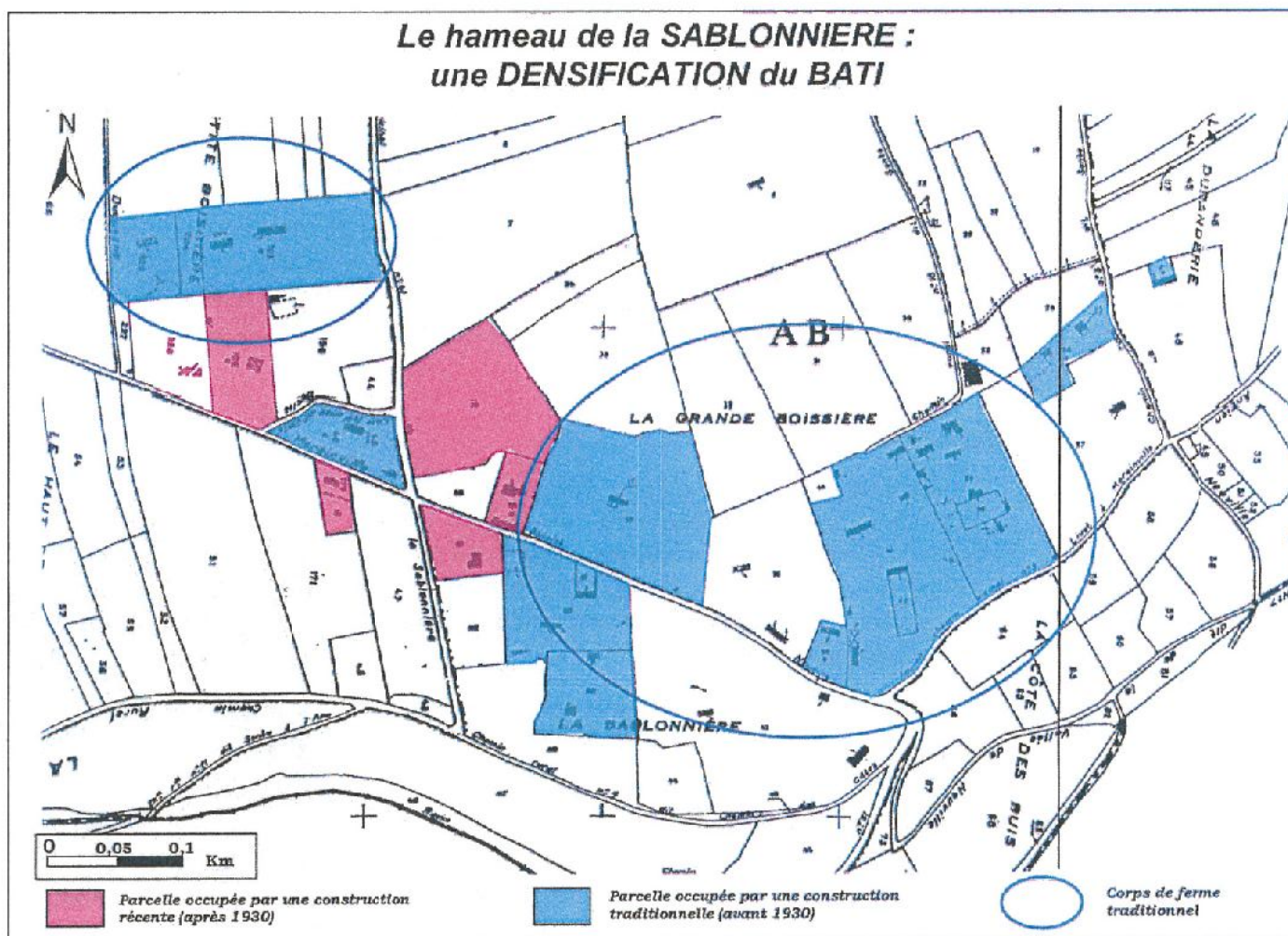


Figure 10ter : Etat de la construction sur le hameau de la Sablonnière





*Note de présentation*

## 2 – c Diagnostic – Structure et fonctionnement de la commune

*Commune de St Benoist des Ombres*

- Les hameaux secondaires :

- ⇒ Le hameau des « **Buissons** » : ce hameau est constitué essentiellement de constructions anciennes et récentes et a conservé son authenticité ; il est peu développé et peu dense, les constructions alternant avec des herbages et des vergers, notamment côté Sud de la route principale;
- ⇒ Le hameau des **Hamelets** : ce hameau, situé au Nord de la RD 38, est bien desservi par la voirie. Il est peu développé et se constitue d'un habitat mixte mêlant indifféremment constructions traditionnelles et récentes ; quelques pavillons neufs se sont implantés le long de la RD 38 procurant un aspect linéaire du hameau qui se poursuit à l'Est sur la commune de Livet-sur-Authou.

- Les petits groupes bâtis isolés :

- ⇒ La **Houssaye** : il s'agit d'un ancien corps de ferme aux constructions traditionnelles de grande qualité isolées en lisière des boisements communaux (*Figure 12*). Il est séparé du groupe bâti de la Martinière par une parcelle en friche (genêts) qui forme une coupure d'urbanisation ;
- ⇒ La **Cour Mont-Rouge** : il s'agit là encore d'un ancien corps de ferme aux constructions traditionnelles établies sur le plateau agricole ;
- ⇒ Le **Pont Tourny**, dans la vallée sèche, au Nord de la commune. Les trois constructions restantes d'un ancien corps de ferme sont toutes traditionnelles.



*Figure 12 : Corps de ferme divisé de la Houssaye*

➡ *Saint-Benoist-des-Ombres est une commune peu bâtie. Les hameaux sont assez bien reliés entre eux et au bourg. Les zones bâties sont peu développées et peu denses mais facilement identifiables. Les problèmes de mitage de l'habitat sont minimes mais devront être combattus.*



## *Note de présentation*

### Les infrastructures locales

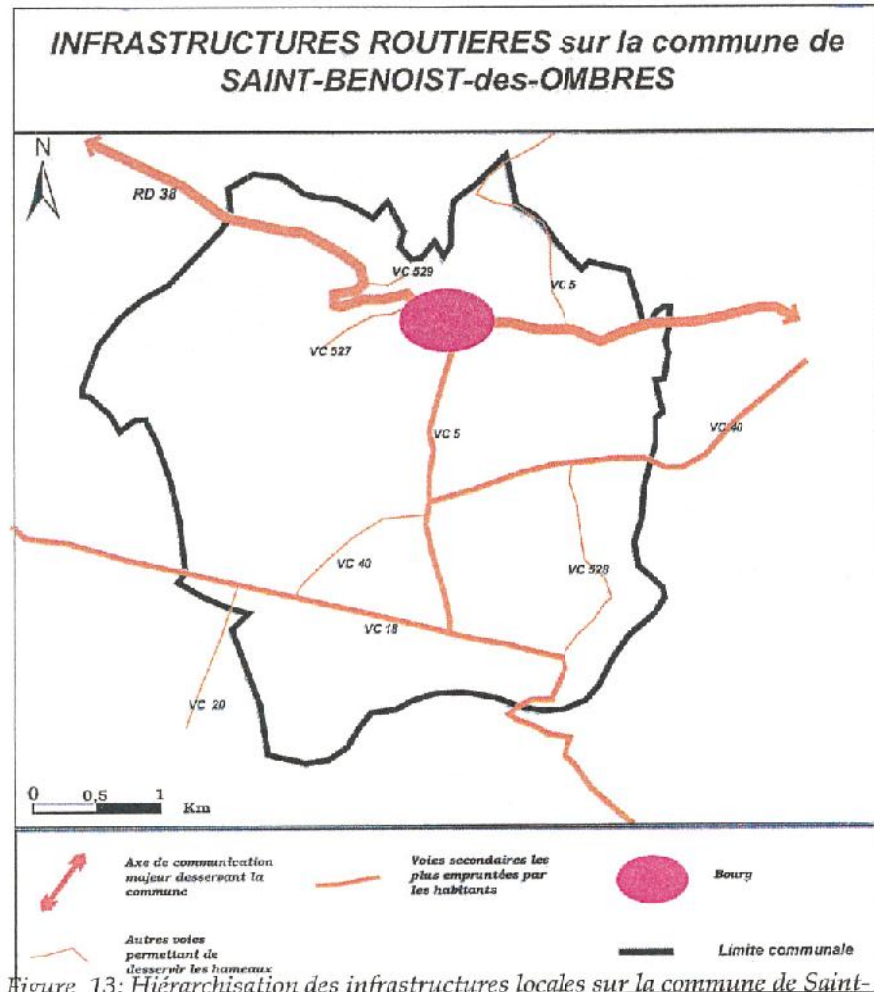


Figure 13: Hiérarchisation des infrastructures locales sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres

## 2 - c Diagnostic – Structure et fonctionnement de la commune

### *Commune de St Benoist des Ombres*

Les voies de desserte locale sont essentiellement des **voies communales**, assez étroites mais qui supportent un trafic des plus réduits puisque ce sont essentiellement les habitants de la commune qui les empruntent. Une seule route départementale traverse la commune : il s'agit de la RD 38 qui relie Noards à Livet-sur-Authou. Elle n'a pas une grande portée à l'échelle du Département. Les zones bâties ne se concentrent pas exclusivement autour de cet axe. Seuls le bourg et le hameau des Hamelets se sont implantés sur ses abords. Le territoire est correctement desservi par les axes de communication. La VC5 est la seconde « artère » de la commune, reliant les hameaux au bourg. La VC 40 rejoint la RD 38 sur Livet-sur-Authou tandis que la VC18 permet de rejoindre le Sud du département et Bernay. Le quart Ouest, cependant, occupé par les vallons et les bois, semble isolé car il est dépourvu d'axes de communication (Figure 13).





Nota de présentation

## 2 – c Diagnostic – Structure et fonctionnement de la commune

Commune de St Benoist des Ombres

### ➤ Les équipements publics, les réseaux

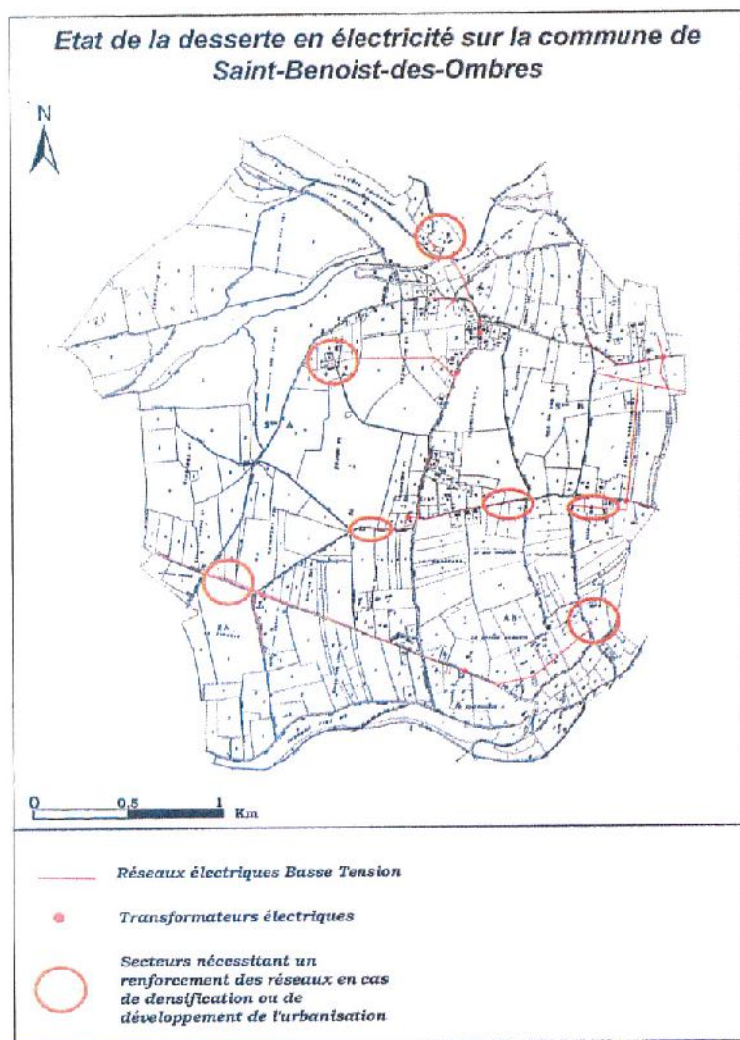


Figure 15: Problèmes de desserte en électricité sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres

Les équipements sont concentrés sur le bourg. Outre la Mairie, la commune dispose d'une **Salle des Fêtes** (figure 14) construite à la fin des années 90. La commune ne possède aucun autre équipement public (ni école, ni terrain de sport).



Figure 14: Salle des Fêtes dans le bourg

A l'heure actuelle, il n'y a pas de grave problème de desserte en eau ni en électricité. Cependant, en terme de réseaux électriques, plusieurs secteurs sensibles ont été identifiés par le SIEGE. Ces secteurs nécessiteront un renforcement des réseaux en cas de construction de plus de 4 ou 5 habitations et, ce, pour des raisons de longueur de réseaux ou de sections trop faibles (Figure 15). La question du renforcement ne se posera pas pour la Houssaye, la Court Mont-Rouge ou le Pont Tourny : il s'agit de trois secteurs qui n'ont pas vocation à être densifiés ; la faiblesse du réseau sur certains secteurs de la Cauvinière devra être prise en compte avec rigueur.

Au sujet du réseau d'eau, une canalisation de 125 mm court le long de la VC 5 ; quant aux autres, elles sont en général de très faible diamètre (33mm voire 26mm) et ne permettent pas l'implantation de bornes à incendie sur tous les hameaux, notamment le long de la VC 18.





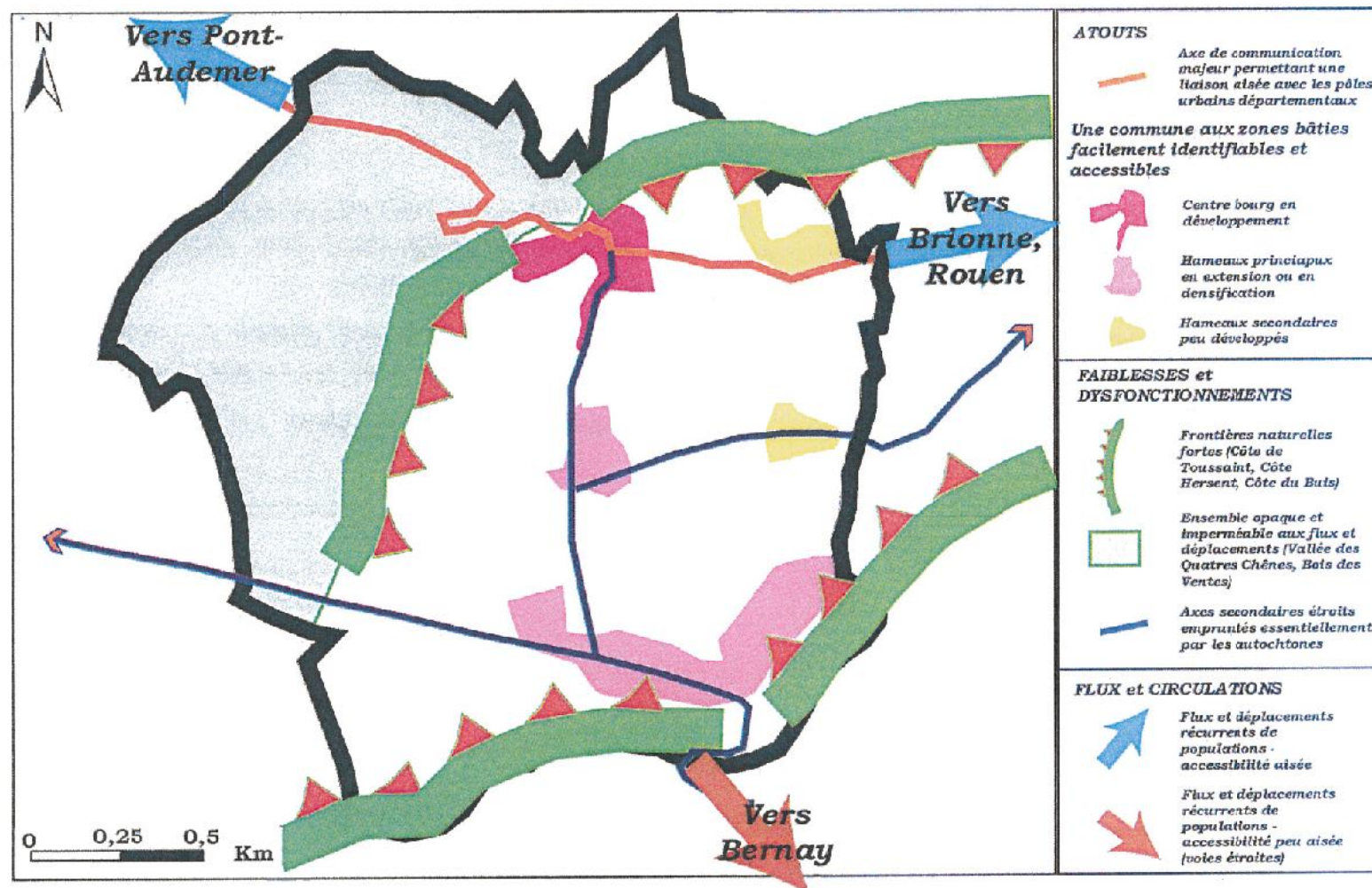
Note de présentation

2 - a - b - c Bilan

Commune de St Benoist des Ombres

## BILAN

### BILAN de la STRUCTURE et du FONCTIONNEMENT de la commune de SAINT-BENOIST-des-OMBRES





*Note de présentation*

2 – a – b – c Bilan

*Commune de St Benoist des Ombres*

## *BILAN*

*Saint-Benoist-des-Ombres est :*

- 1) *une petite commune du Lieuvin, excentrée par rapport aux pôles urbains départementaux, desservie par des voies peu passantes et « retirée » au sein d'un canton foncièrement rural, dans l'intimité de boisements opaques (Vallée au Blond, Vallée des Quatre Chênes, Côte Toussaint, ...);*
- 2) *une commune bipolarisée entre Brionne et Pont-Audemer sur laquelle peuvent s'exercer de nouveaux enjeux (pression foncière), depuis l'avènement de l'A28 dont l'échangeur est situé à une vingtaine de kilomètres;*
- 3) *une commune composée d'un bourg et de deux hameaux principaux, peu développés mais facilement accessibles et identifiables.*



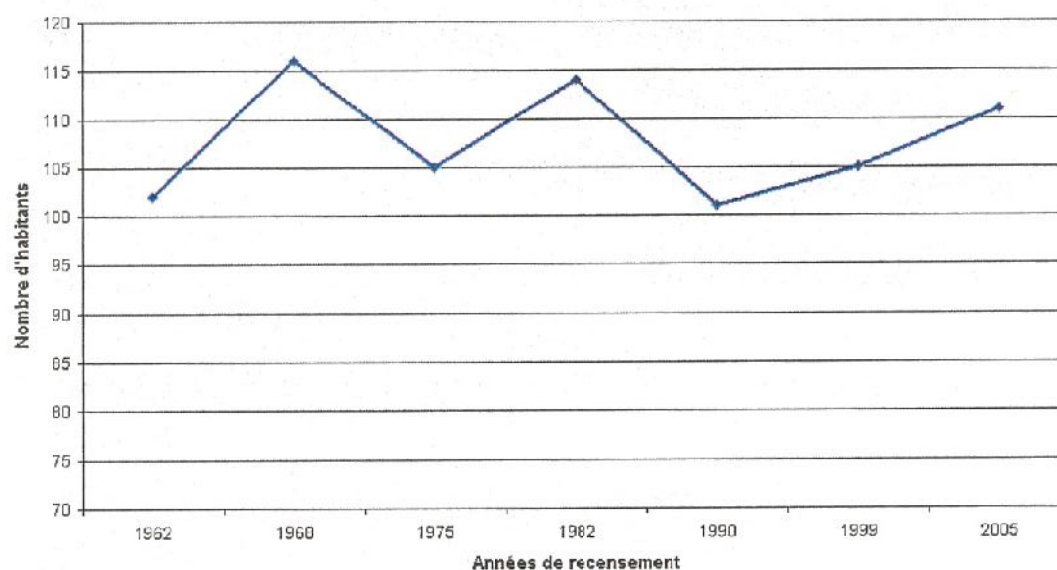
*Note de présentation*

#### d) Données socio-économiques

##### ➤ **Population**

Le dernier recensement de l'INSEE de 1999 dénombre 105<sup>1</sup> habitants sur Saint-Benoist-des-Ombres. Un recensement plus récent a eu lieu en 2005 : la population actuelle plafonne à **111 habitants** (janvier 2005) voire 116 (janvier 2006, estimations), ce qui semble démontrer un relatif

#### **Evolution de la population de Saint-Benoist-des-Ombres**



accroissement démographique sur la commune lors des 5 dernières années. Cet accroissement est dû à la fois à un solde migratoire positif (+0,22%) et à un solde naturel positif (+0,22% également), deux soldes « timides » mais tous deux supérieurs à la moyenne du canton (+0,17%). La commune apparaît donc assez attractive.

Cependant, il faut remarquer que l'évolution de la population s'effectue en « dents de scie » depuis une trentaine d'années sans qu'une tendance franche puisse se dégager (Figure 16). Avec 29 habitants/km<sup>2</sup>, la commune apparaît modérément peuplée au regard de la moyenne du canton (38 habitants/km<sup>2</sup>) mais ce propos est à nuancer car le canton de Saint-Georges-du-Vivier est le moins peuplé de l'Eure. Si l'on compare la densité communale avec celle du département de l'Eure (90 habitants/km<sup>2</sup>), il apparaît que Saint-Benoist-des-Ombres est plutôt une commune peu peuplée et foncièrement rurale. Le territoire ne présente pas de contraintes particulières qui contrarient l'implantation humaine.

Figure 16: Evolution de la population de Saint-Benoist-des-Ombres de puis 1962

<sup>1</sup> Les chiffres fournis dans ce chapitre proviennent des recensements de l'INSEE (1982, 1990 et 1999) ou des estimations récentes de la commune.





### Notes de présentation

La comparaison entre la pyramide des âges de 1990 et celle de 1999 révèle un **vieillissement fort** de la population : les tranches d'âges 45-59 ans et 60-74 ans sont en forte progression tandis que les classes d'âges 15-29 ans et 30-44 ans régressent considérablement. Cependant, on remarque un début de rajeunissement de la population grâce à une recrudescence des naissances. En tout état de cause, les classes adultes (45-59 ans) s'affirment de plus en plus majoritaires (*Figure 17*). Cette tendance se retrouve dans tout le canton et dans les communes rurales de l'Eure en général ; cependant, elle est plus affirmée à Saint-Benoist-des-Ombres. En effet, le taux des plus de 60 ans atteint 25% contre seulement 11% dans le reste du canton.

Saint-Benoist-des-Ombres, au même titre que les communes rurales ou urbaines françaises, est touchée par le phénomène de **décohérence**. En effet, la **taille des ménages** est de plus en plus **réduite**, ce qui induit des **besoins en logements** de plus en plus **conséquents**.

Cela s'explique par le fait que :

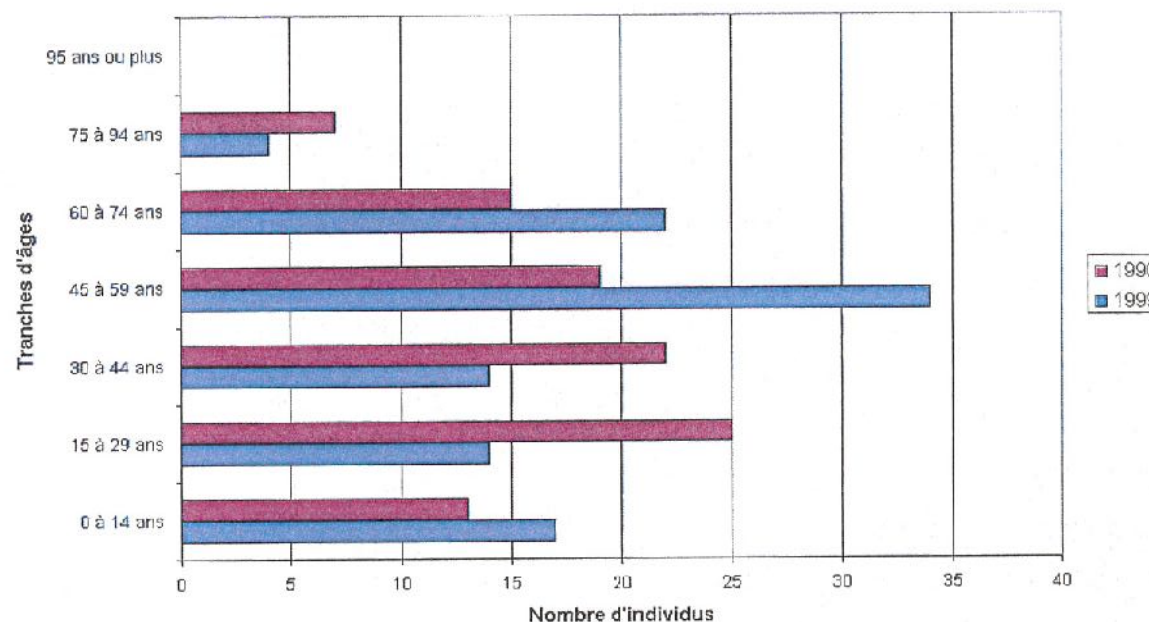
- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- la population vieillit laissant de nombreuses personnes âgées vivre à deux ou seules.

Pour exemple, il faut environ 31 logements (résidences secondaires exclues) pour 100 habitants dans une commune où il y a en moyenne 3,2 personnes par ménage (cas de Saint-Benoist-des-Ombres en 1982, *Figure 18*) alors qu'une commune de 100 habitants avec une moyenne de 2,6

## 2 - d Diagnostic – Données socio-économiques

### Commune de St Benoist des Ombres

#### Comparaison entre les pyramides des âges de 1990 et 1999



*Figure 17 : Comparaison entre les pyramides des âges 1990 et 1999 de la population de Saint-Benoist-des-Ombres*



*Note de présentation*

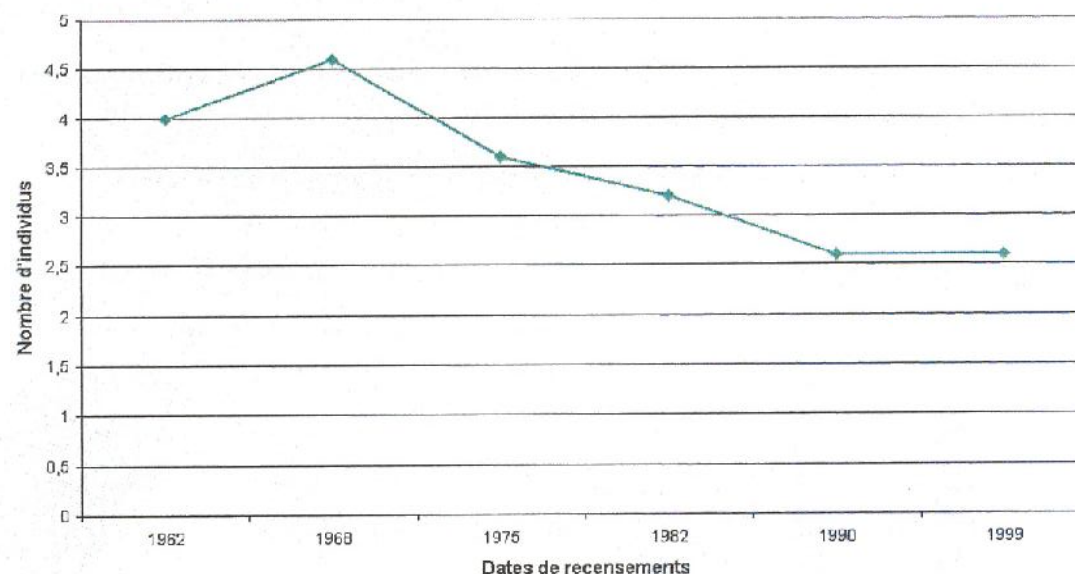
## 2 – d Diagnostic – Données socio-économiques

*Commune de St Benoist des Ombres*

**personnes par ménage** (cas de Saint-Benoist-des-Ombres aujourd'hui, *Figure 18*), requiert 38 logements. La décohabitation est amplifiée en ville : les personnes âgées s'y installent pour être à proximité des commerces, des soins et des équipements ; les jeunes y font leurs études ...

Le nombre de ménages de deux personnes ou moins sur Saint-Benoist-des-Ombres atteint 66% des ménages soit 45% de la population. Le phénomène de « desserrement » des ménages est donc amplifié sur la commune car la moyenne de l'Eure est de 57% et celle des communes rurales de l'Eure de seulement 52%.

**Evolution du nombre de personnes par ménages**



*Figure 18 : Illustration du phénomène de décohabitation sur Saint-Benoist-des-Ombres*

→ La commune de Saint-Benoist-des-Ombres compte à ce jour 111 habitants et semble avoir recouvré une certaine attractivité. La population vieillit fortement mais un renouvellement semble s'amorcer. Avec seulement 29 habitants/km<sup>2</sup>, l'identité rurale de la commune est indéniable.





*Note de présentation*

## 2 - d Diagnostic – Données socio-économiques

*Commune de St Benoist des Ombres*

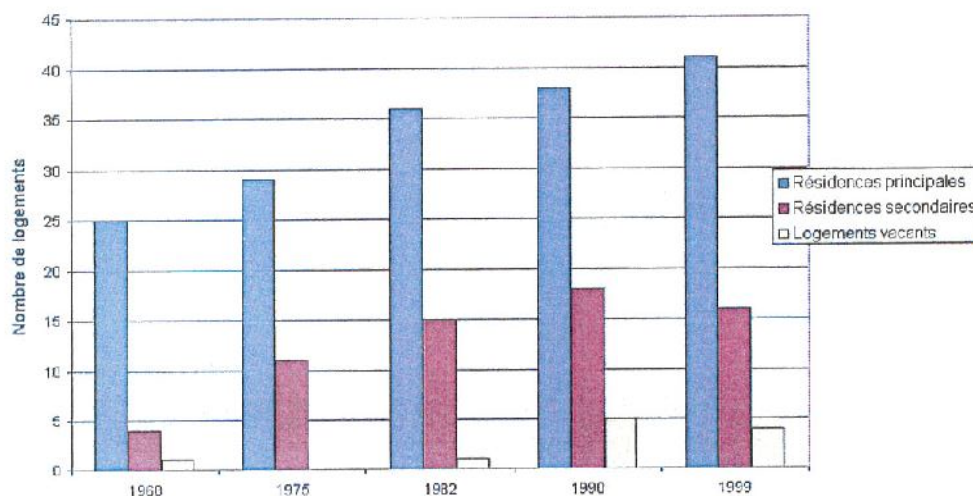


### Logements et constructions

Le **parc de logements** est en constante **augmentation** depuis 1968 (30 habitations), puis s'est stabilisé depuis 1990 (61 habitations) avant de connaître un net regain depuis 2000. Le nombre de résidences principales est en hausse légère tandis que celui des résidences secondaires stagne, voire décroît ces dernières années (*Figure 19*). En effet, l'avènement de l'ADSL sur le territoire a incité quelques résidents secondaires à s'installer durablement sur la commune.

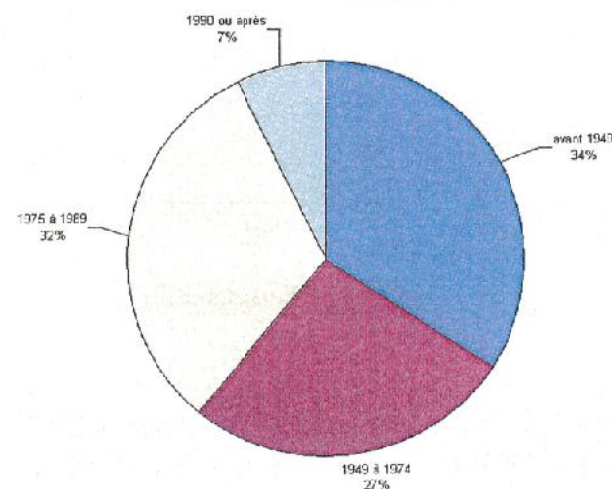
Les résidences secondaires ne représentent cependant pas moins d'un quart du parc de logements (même moyenne que celle du canton), ce qui démontre que Saint-Benoist-des-Ombres attire une **population allochtone** qui profite du cadre rural et paysager agréable de la commune. Son éloignement vis à vis des pôles d'emplois environnants semble expliquer que la population résidente soit sous représentée. Cet intérêt pour les résidences secondaires peut se révéler intéressant pour l'économie locale et pour la préservation du patrimoine bâti. En effet, les résidences secondaires sont bien souvent un moteur pour la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes. Il est à noter également le taux important de logements vacants (4 pour 61 habitations). Ce chiffre est cependant très variable et est fonction de la vitesse de rotation du parc de logements.

Evolution du parc de logements entre 1968 et 1999



*Figure 19 : Evolution du parc de logements de Saint-Benoist-des-Ombres depuis 1968*

Répartition des résidences principales selon leur époque d'achèvement



*Figure 20 : Répartition des résidences principales de Saint-Benoist-des-Ombres en fonction de l'époque d'achèvement*





### Notes de présentation

## 2 – d Diagnostic – Données socio-économiques

### Commune de St Benoist des Ombres

Le parc de logements est composé exclusivement de **maisons individuelles** (100% des logements en 1999), ce qui engendre une forte consommation d'espace. 80,5% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, ce qui est un cas de figure typique dans les communes rurales. Il n'y a pas de lotissement sur le territoire communal.

En 1999, plus de 97% des résidences principales bénéficiaient du confort minimum, à savoir WC à l'intérieur et douche (ou baignoire). Par contre, seulement la moitié (51%) des résidences principales est équipée d'un chauffage central. Le parc de logement apparaît donc plutôt en **bon état** dans l'ensemble. Il est par ailleurs relativement **récent** puisque seulement 34% des constructions sont traditionnelles (datant d'avant 1949). Le village semble s'être bâti de manière assez intense à partir des années 50 (Figure 20). Le rythme de construction sur la commune demeure assez faible, comme l'atteste la figure 21, même si, en 2005, 4 permis de construire ont été délivrés. Ce sont les secteurs de la Carvinière et du bourg qui sont les plus sollicités. Vient ensuite plus anecdotiquement la Sablonnière (Figure 21bis).

Etat de la construction sur Saint-Benoist-des-Ombres depuis 1997

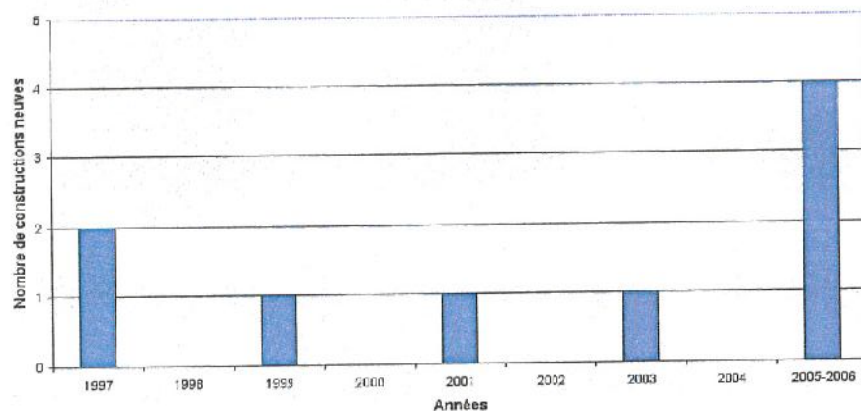


Figure 21 : Permis de construire délivrés pour des habitations neuves depuis 1997

→ Le parc de logements est assez récent sur la commune et constitué exclusivement de maisons individuelles. Les résidences secondaires constituent une part non négligeable du parc de logements, preuve de l'attractivité de la commune. La dynamique de constructions est faible mais l'arrivée récente de l'A28 pourrait modifier la donne.

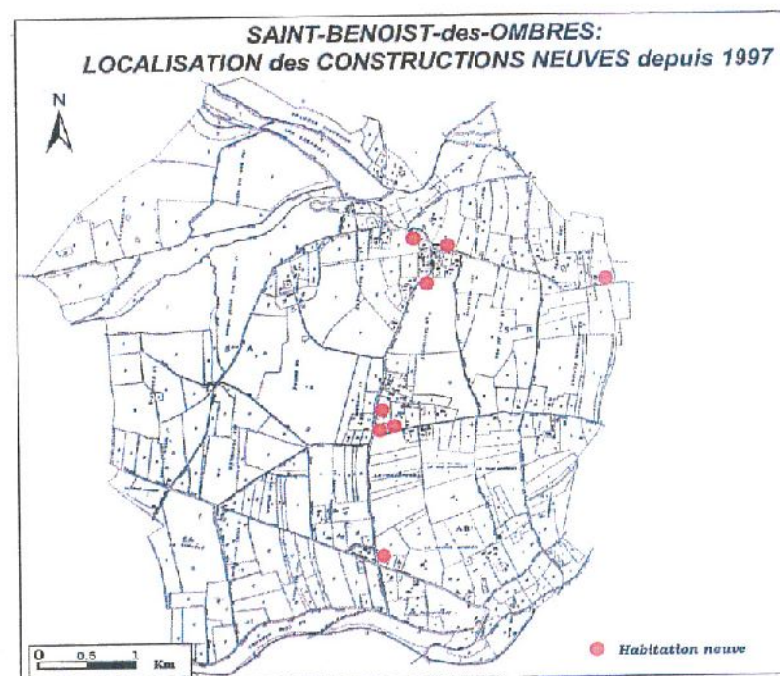


Figure 21bis : Localisation des habitations neuves construites depuis 1997



*Note de présentation*

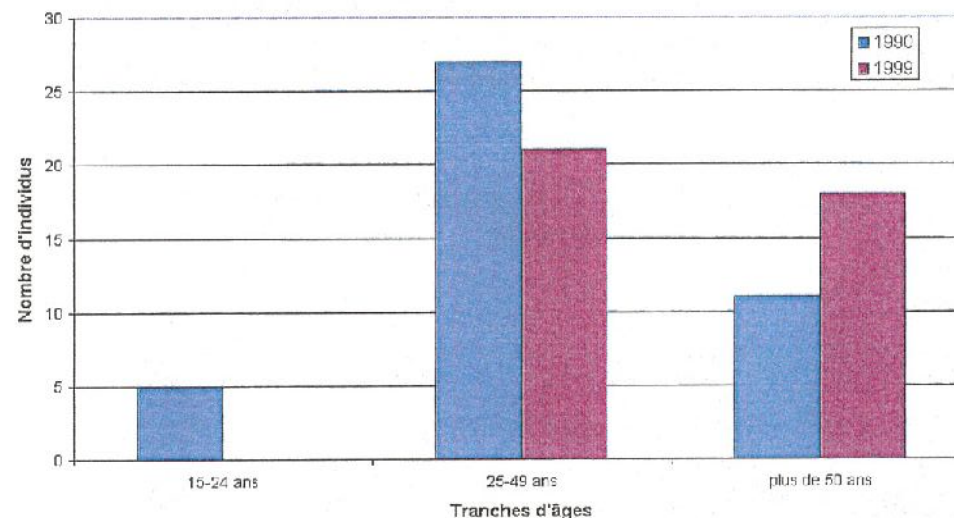
## 2 – d Diagnostic – Données socio-économiques

*Commune de St Benoist des Ombres*

### ➤ Emplois, activités sur la commune

La **population active** de Saint-Benoist-des-Ombres ne représente que **42%** de la population totale, c'est-à-dire **44 individus**. En comparaison avec le recensement de 1990, elle a baissé de 12%. Le taux de chômage est relativement convenable (11,4%, ce qui correspond à 5 chômeurs), au-dessus de la moyenne nationale, mais inférieur à la moyenne départementale (12,8%). Ce sont principalement les 25-49 ans qui le subissent avec un taux d'activité de seulement 87,5%. De même, le taux de chômage est plus élevé chez les hommes (13%) que chez les femmes (9,5%). Le graphique de la *figure 22* montre une évolution de la structure de cette population. En effet, le nombre d'actifs ayant un emploi chez les plus de 25 ans – et surtout chez les plus de 50 ans (+58%) - ne cesse d'augmenter alors que celui des jeunes est devenu nul. Ces données sont à relier avec l'évolution de la population analysée à partir de la comparaison des classes d'âge entre 1990 et 1999 (*Figure 17*). La **population active** de Saint-Benoist-des-Ombres **vieillit fortement et ne se renouvelle plus**. Si ce rythme perdure, la population active de la commune va poursuivre sa chute.

Nombre d'actifs ayant un emploi par tranche d'âges :  
comparaison entre 1990 et 1999



*Figure 22 : Mise en évidence du vieillissement de la population active de Saint-Benoist-des-Ombres*

La commune appartient à la zone d'emploi de Pont-Audemer. Seulement 9 individus travaillent et résident sur la commune. 9 individus vont même travailler au-delà du Département de l'Eure (Seine-Maritime, Calvados).

Une entreprise de **terrassément** est présente au hameau de la Sablonnière. La commune ne dispose pas de données précises sur le nombre de salariés. Il y a aussi une **auberge** dans le bourg. Autrefois réputée sous le nom de « L'auberge du beau site », le repreneur de l'établissement n'a pas su pérenniser l'activité. Cependant, après une période de fermeture de près de 3 ans, l'auberge a rouvert ses portes début 2007.





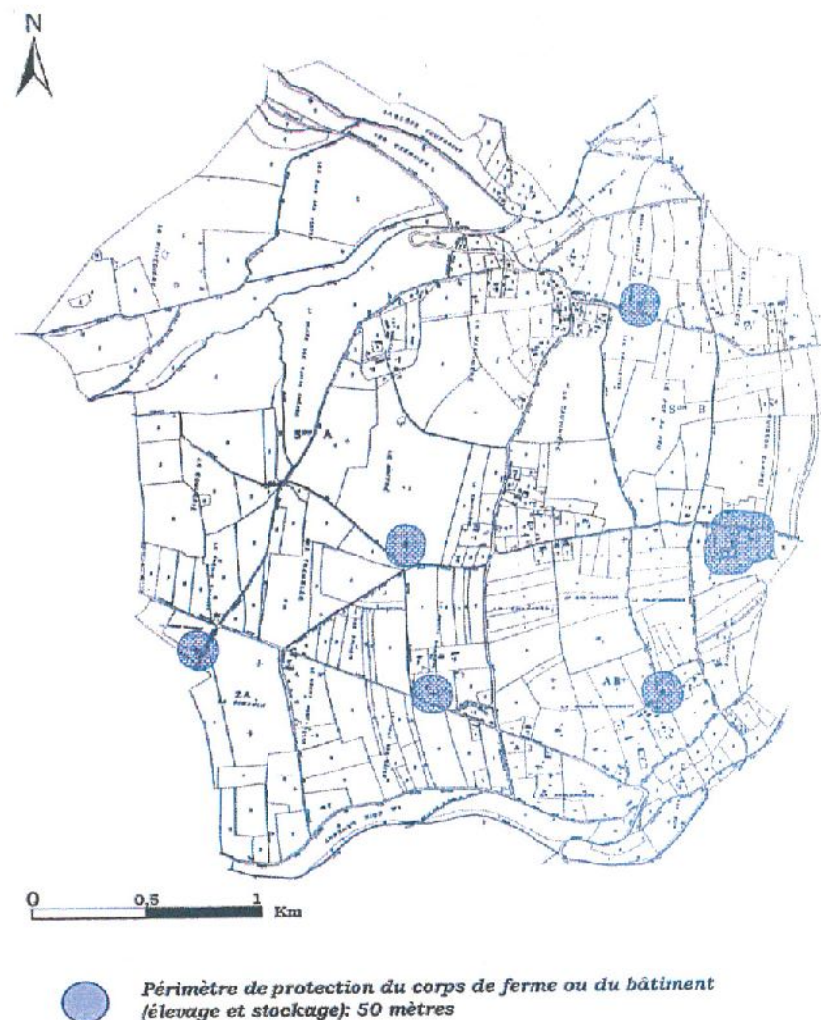
### *Note de présentation*

Une exploitation agricole de 85 ha subsiste et 13 autres exploitants, extérieurs à la commune, mettent en valeur le territoire. L'activité agricole ne cesse de décliner : sur 4 exploitations en 1988, il n'en reste plus qu'une aujourd'hui, avec un chef d'exploitation qui a plus de 40 ans. Celui-ci n'a pas réalisé sa mise aux normes dans la mesure où il n'a pas d'héritier et aucun repreneur potentiel. L'agriculture utilise **213 ha**, soit **59%** du territoire, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (65%). Ceci s'explique par l'existence d'une vaste surface occupée par des boisements (89 ha soit 25% du territoire). Les aides européennes ont favorisé le développement des labours au détriment des herbages et des structures paysagères typiques du Lieuvin qui leurs étaient associées. La **superficie en herbages** a ainsi été **divisée par cinq** en 20 ans : en 1979, 162 ha étaient voués aux herbages contre seulement 36 ha en 2000. Quant au cheptel, il est de plus en plus réduit : les vaches normandes ont disparu du paysage alors qu'on dénombrait encore 41 individus en 1988. Les autres races de bovins constituent encore un troupeau de 70 individus environ, soit moins de 40 UGB (Unités de Gros Bétail). Il n'y a aucun élevage de porcs, ni de brebis, ni de chevaux sur la commune.

## 2 - d Diagnostic – Données socio-économiques

*Commune de St Benoist des Ombres*

### **Etat de l'activité agricole sur Saint-Benoist-des-Ombres**



*Figure 23: Corps de ferme, bâtiments agricoles et périmètres de réciprocité sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres*





### *Note de présentation*

*Commune de St Benoist des Ombres*

Le développement de l'activité agricole sur le territoire est régi par la **Loi d'Orientation Agricole** de 1999 affinée depuis janvier 2006. Cette loi impose notamment la **réciprocité d'implantation** entre un bâtiment d'élevage et une habitation. Précisément, l'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité aux changements de destination. Ce principe doit permettre, d'une part, de pérenniser et même de développer les exploitations existantes en acceptant les constructions liées à l'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter les nuisances entre riverains et agriculteurs, sources de conflits. Les distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers sont fixées par le **règlement sanitaire départemental** (50 m) et la législation sur les **installations classées** (100 m).

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, le périmètre de protection est de :

- 50 mètres de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumis au règlement sanitaire départemental ;
- 100 mètres de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les élevages de chèvres, de chevaux ou de moutons, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon. La loi d'orientation agricole ne prévoit aucun principe de réciprocité pour les autres bâtiments non liés à l'élevage.

La Chambre d'Agriculture de l'Eure émet des préconisations plus ambitieuses afin d'assurer un développement optimal de l'agriculture. Ainsi, dans certains cas, le périmètre de protection n'est pas fixé autour du bâtiment mais autour des limites de la parcelle du corps de ferme, afin que l'exploitant puisse poursuivre son développement à l'intérieur de ses limites. Outre la taille et la nature de l'élevage, la Chambre d'Agriculture retient également les critères suivants dans la définition des périmètres de protection :

- l'état de l'outil de production ;
- sa mise aux normes ou non ;
- l'âge des actifs ;
- la succession assurée ou pas.

De plus, autour des bâtiments sans activité d'élevage (exploitations céréalières et sites de stockage isolés), la Chambre d'Agriculture applique systématiquement un périmètre de 50 mètres, pour anticiper tout risque de nuisances (bruits lors de la moisson, incendies de paille notamment), même s'il n'existe aucune réglementation en la matière.



### *Note de présentation*

## 2 – d Diagnostic – Données socio-économiques

### *Commune de St Benoist des Ombres*

Pour résumer, un corps de ferme et des bâtiments ont été recensés sur la commune :

- 3 bâtiments d'élevage isolés ;
- 3 bâtiments de stockage et hangars dont un va être transformé en bâtiment d'élevage (lieu-dit du Chemin Chaussée) ;
- des bâtiments d'un ancien corps de ferme porcin désaffecté (la Vallée au Blond, Chemin Pottier) (*Figure 23bis*).



*Figure 23bis: Anciennes étables au Chemin Pottier*

Sur la commune, les bâtiments recensés ne sont concernés que par un périmètre de 50 mètres.

D'autres **contraintes environnementales** liées à l'agriculture doivent être prises en compte dans le projet de Carte communale : plans d'épandage, canalisations d'assainissement agricole à maintenir, parcelles sous Contrat d'Agriculture Durable à préserver, ...

Les **ouvriers** constituent la plus grande part des actifs de Saint-Benoist-des-Ombres occupant un emploi (*Figure 24*). Quant aux retraités, au nombre de 24 en 1999, ils représentent plus de 30% de la population.

→ *Saint-Benoist-des-Ombres est une commune très peu dynamique. Sa population active vieillit fortement et n'est pas renouvelée. Les activités sur la commune sont rares : seules une entreprise de terrassement et une exploitation agricole emploient sur la commune. Il s'agit d'une commune à vocation résidentielle.*





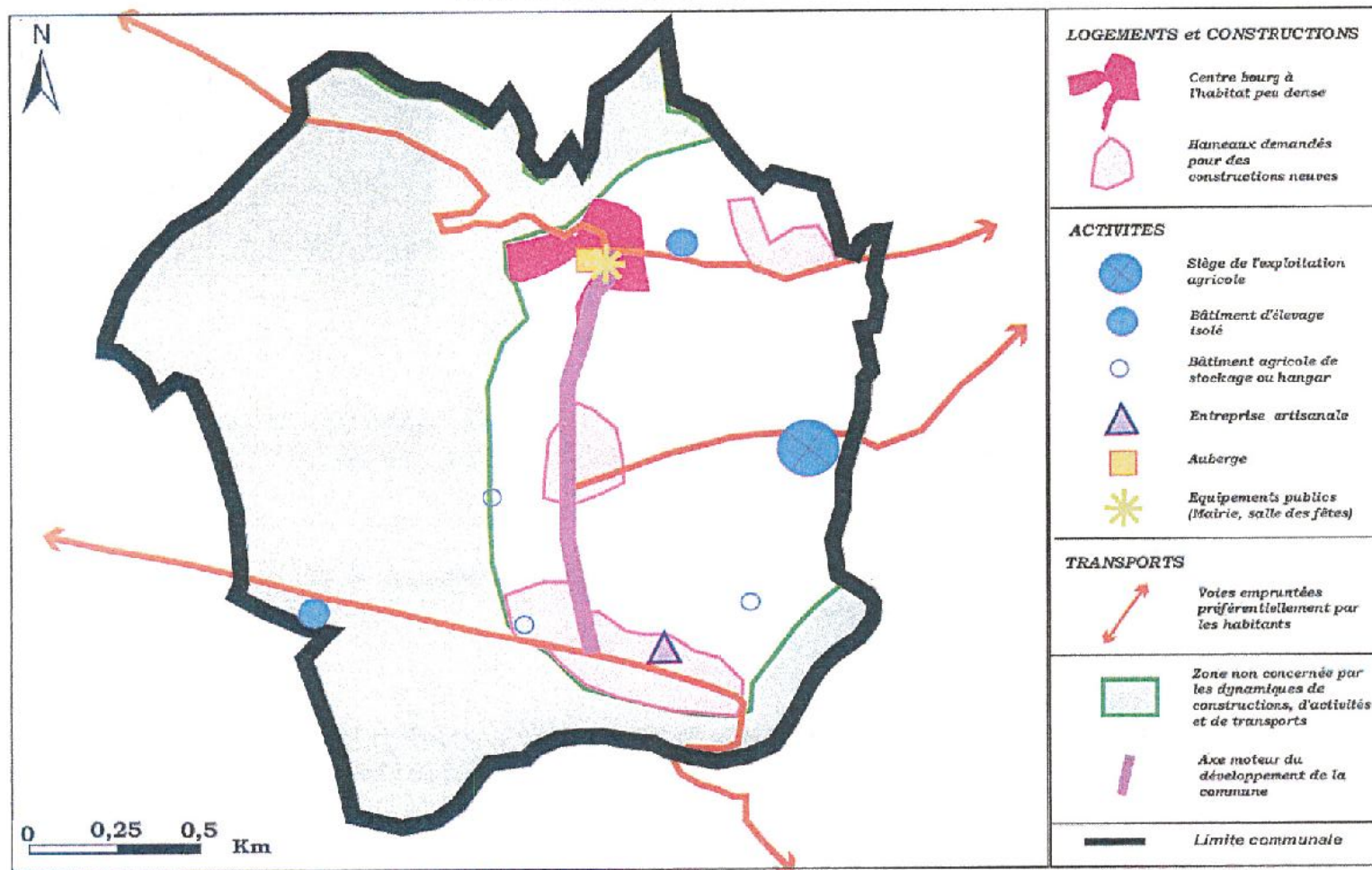
*Note de présentation*

## 2 - d Diagnostic – Données socio-économiques

*Commune de St Benoist des Ombres*

### BILAN

## BILAN de l'ANALYSE SOCIOECONOMIQUE sur la commune de SAINT-BENOIST-des-OMBRES







## BILAN

*La commune de Saint-Benoist-des-Ombres :*

- 1) a vu sa population augmenter légèrement ces dernières années mais connaît un fort vieillissement ;*
- 2) est complètement dépendante des emplois des communes voisines car pratiquement dénuée d'activités (une exploitation agricole, une entreprise de terrassement) ;*
- 3) connaît une dynamique d'urbanisation très modérée, adaptée à l'échelle de la commune mais contrariée par le Règlement National d'Urbanisme et sa règle de constructibilité limitée ;*
- 4) tire exclusivement son attractivité de son cadre rural de qualité ...*  
*... autant de paramètres qui en font une commune à vocation résidentielle.*

*Il est à noter par ailleurs l'émergence d'un axe de développement de la commune : la VC 5.*





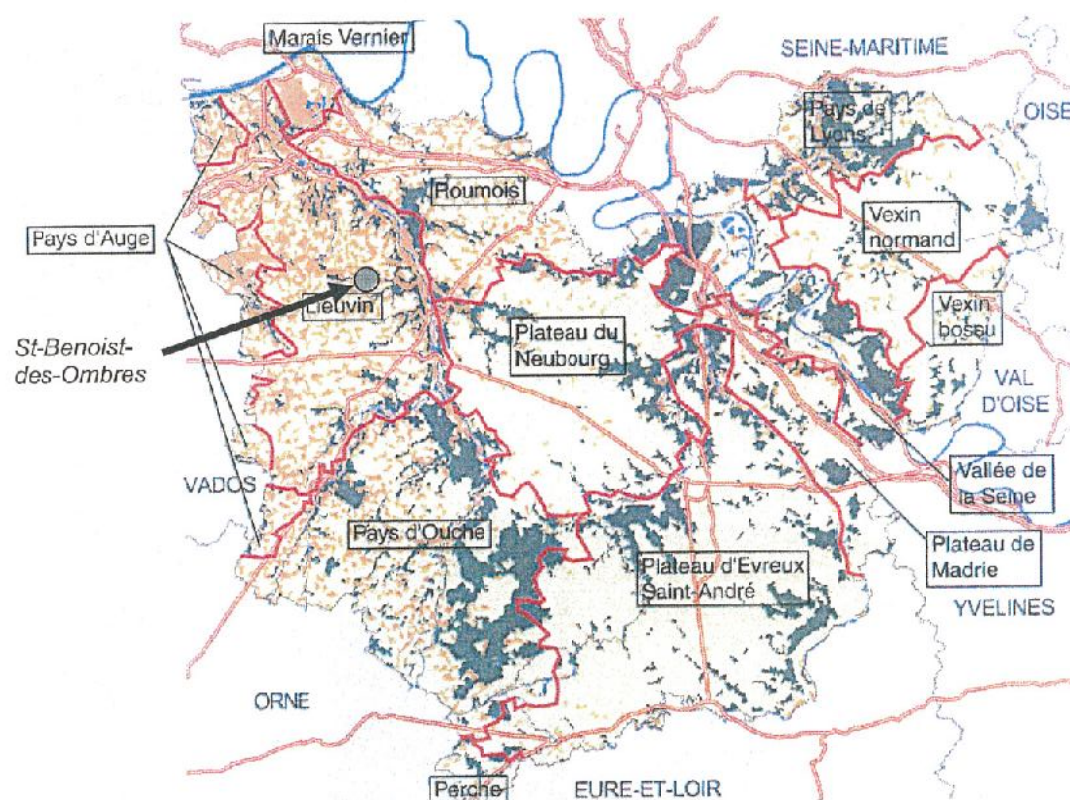
*Note de présentation*

## 2 - e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

### c) Etat initial de l'environnement

#### ➤ Localisation de la commune au sein des grandes entités paysagères régionales



**Figure 25 :** Les grandes entités paysagères de l'Eure

La commune de Saint-Benoist des Ombres est située dans la région agricole du **Lieuvin**. Il s'agit d'un plateau constitué d'une couche de limons d'épaisseur variable reposant sur de l'argile à silex sur un substrat calcaire. Les terres y sont lourdes et liées à un climat humide, favorisant les **herbages**. Seule l'apparition d'un matériel agricole puissant a permis d'y développer la grande culture, sur de grandes parcelles.

La carte située ci-contre fait apparaître que le **bocage** reste plus présent dans le Lieuvin que dans les régions agricoles situées à l'Est du Département (Neubourg, Roumois, plateau d'Evreux) mais qu'il a été largement entamé par les cultures (Figure 25). Le Lieuvin apparaît donc comme la « transition douce » entre la Haute-Normandie et la Basse-Normandie, qui s'exprime fortement dans le Pays d'Auge. Le Lieuvin est limité au Nord par l'estuaire de la Seine, à l'Est par la Vallée de la Risle, au Sud par celle de la Charentonne ; à l'Ouest, il jouxte le Pays d'Auge qui correspond au Bassin Versant de la Touques. Sa superficie est d'environ **790 km<sup>2</sup>** et son altitude moyenne de 150 mètres.





*Note de présentation*

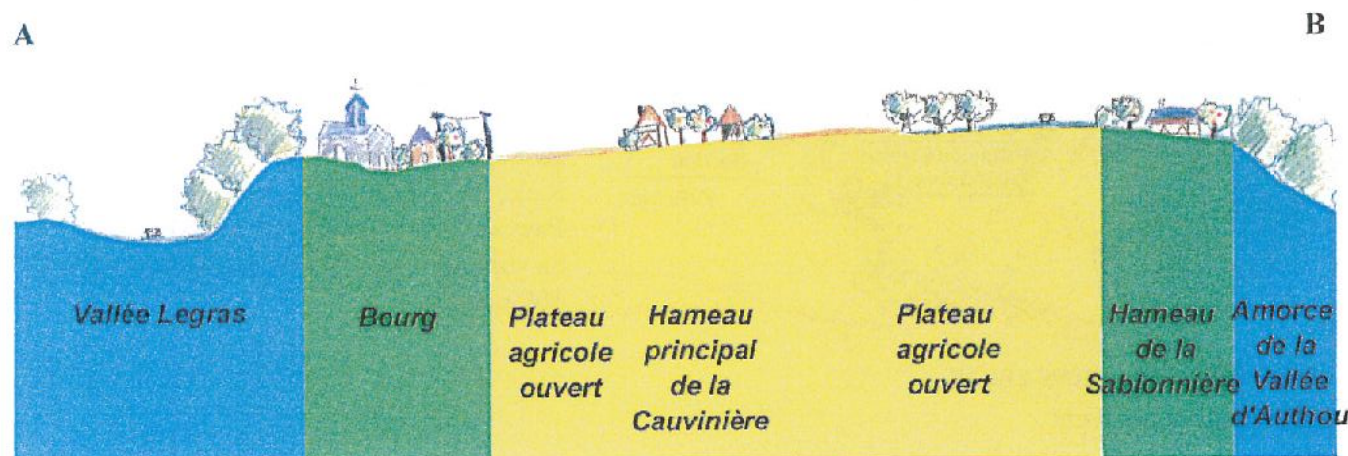
## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

### ➤ Relief et topographie

Saint-Benoist-des-Ombres est localisé entre les extrémités de deux vallées adjacentes à la Risle : la Vallée Authou et la Vallée Legras, à l'origine d'un relief plus contrasté (Figure 27). L'altitude moyenne sur Saint-Benoist-des-Ombres oscille entre **120 et 140 mètres**. Le point culminant se situe à la Petite Boissière, à 143 m d'altitude ; le point le plus bas est localisé dans la Vallée au Blond, à 88 mètres environ. Les hameaux se sont implantés aux abords des vallons ou sur le plateau qui poursuit inexorablement son ouverture du fait des nouvelles pratiques agricoles et de la systématisation de la céréaliculture, plus rentable que l'élevage extensif (Figure 26). (Voir localisation de la coupe figure 33, page 48).

### COUPE BILAN NORD-ouest / SUD-est des paysages de la commune de Saint-Benoist-des-Ombres



**Figure 26 :** Coupe transversale Nord-ouest/ Sud-est de la commune de Saint-Benoist-des-Ombres rendant compte de la topographie, du relief et de l'organisation des paysages



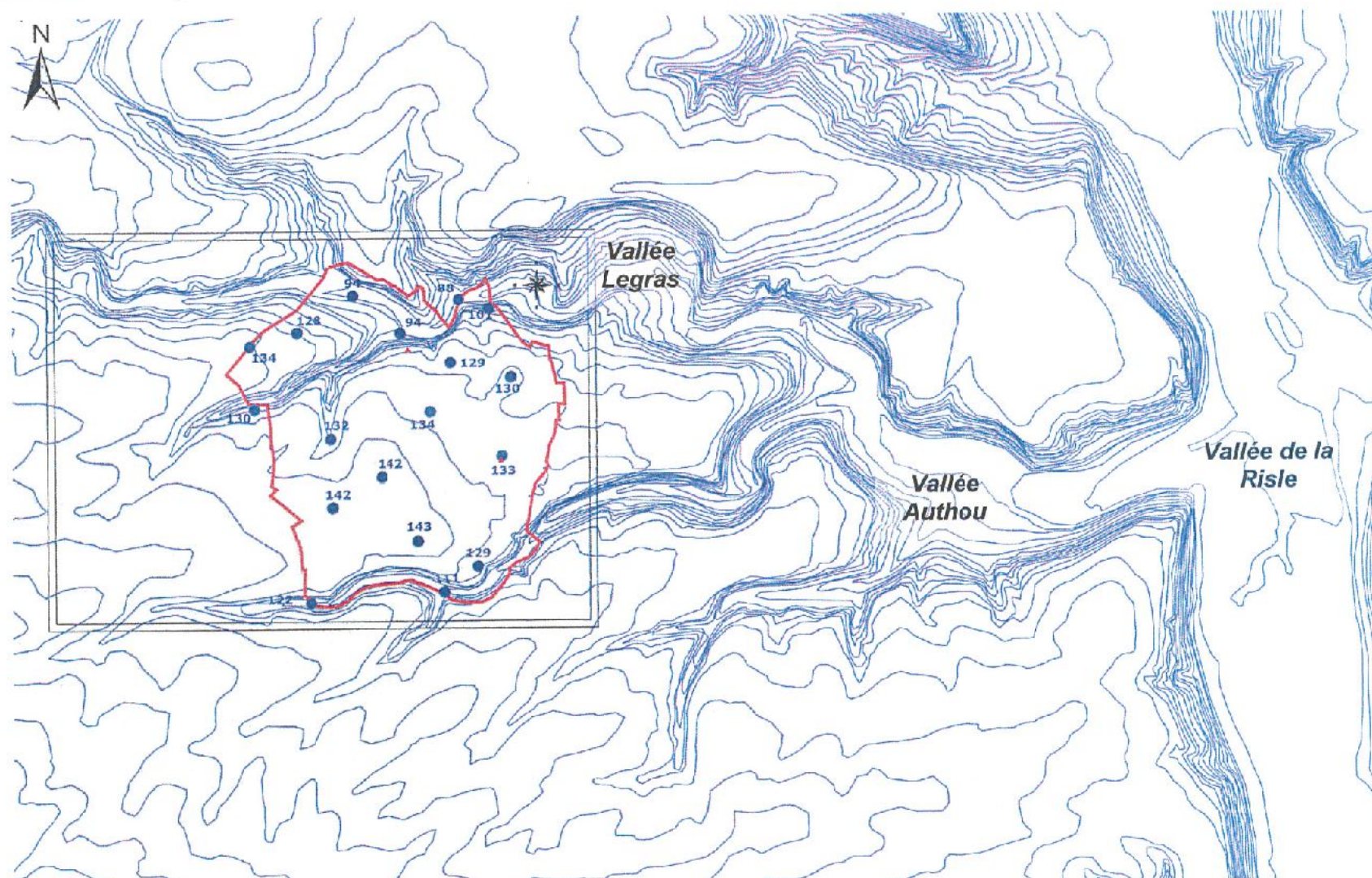


Figure 27 : Topographie sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres et ses alentours





*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

### ➤ Géologie, pédologie et hydrogéologie

Le substrat du plateau est constitué par la série crétacée constituée, de haut en bas, par les **craies à silex** dont l'épaisseur est d'une centaine de mètres et qui reposent sur les **argiles** glauconieuses de l'Albien. Les formations superficielles sont bien développées : au-dessus de la craie se développent les **argiles à silex**, résultat de la décalcification du substrat crayeux. Un manteau superficiel de **limons** loessiques, épais de 0,5 à plusieurs mètres, s'étend sur le plateau. Ces formations superficielles ont subi la solifluxion<sup>2</sup> sur les pentes où elles s'accumulent irrégulièrement en colluvions<sup>3</sup> hétérogènes.

Ainsi, l'ensemble des formations crayeuses constitue un aquifère<sup>4</sup> à perméabilité très variable en fonction de la fracturation. Les zones de plateau correspondent à une matrice poreuse peu perméable. Les zones de vallons et vallées sont plus productives : l'altération et les versants accentuent les fissures qui favorisent le développement de structures drainantes et de réseaux karstiques.

### ➤ L'eau

D'innombrables **mares** existent sur le territoire communal, dans les sous bois, aux abords des groupes bâtis ou sur le plateau de cultures (*Figure 30* et voir plan au 1/5000<sup>e</sup> en *Annexe 1*). Aménagées par la main de l'Homme, elles permettent de gérer les eaux de ruissellement et elles participent à la biodiversité. Elles ont un fort intérêt environnemental. Parfois abandonnées, elles peuvent être négligemment comblées, ce qui peut provoquer des dysfonctionnements hydrauliques. Les mares jouent également un rôle récréatif, ce qui constitue un moteur de leur maintien en zones bâties. Des aménagements (fossés) ont été réalisés pour canaliser les eaux de ruissellements et libérer des terrains constructibles (bourg).

La commune fait partie du **Bassin versant de la Risle**. Un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** est en cours d'élaboration. La phase de



*Figure 30: Mare au hameau des Buissons*

<sup>2</sup> La solifluxion est la descente, sur un versant, de matériaux boueux ramollis par l'augmentation de leur teneur en eau liquide.

<sup>3</sup> Mélange hétérogène de matériaux qui se sont déposés, principalement sous l'action de la gravité, au pied des pentes.

<sup>4</sup> Couche du sous-sol contenant de l'eau.





### *Note de présentation*

## 2 - e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

diagnostic est achevée. Le SAGE est élaboré, à une échelle locale, pour des unités hydrographiques cohérentes (bassin versant de la Risle dans le cas présent), par les Commissions Locales de l'Eau. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles à atteindre dans le bassin, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles. Par ailleurs, il affiche une répartition de l'eau entre les différentes catégories d'usagers et définit des actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations. Il a force de droit et devient la référence dans les décisions d'aménagement et d'urbanisme.

Les premiers éléments de réflexion des commissions de travail du SAGE mettent en avant un certain nombre de préoccupations applicables au territoire communal. L'inscription de la commune dans un périmètre éloigné de captage d'eau potable interdit toute mesure allant dans le sens d'une dégradation de la ressource en eau. Une attention particulière devra ainsi être apportée à la qualité de l'assainissement communal (ce qui a d'ores et déjà été pris en compte, cf. ci-après) et à la prévention des phénomènes de ruissellement à partir de zones agricoles ou d'ouvrages et lotissements pouvant générer des surfaces imperméabilisées nouvelles (maintien ou recréation d'un maillage bocager, de fossés, de mares tampons, ...). Ces mesures visent à limiter l'infiltration ou l'écoulement rapide de flux d'eaux souillées vers ces captages. Le plateau présente une sensibilité reconnue aux phénomènes de **ruissellement**. Plusieurs lignes ont été identifiées sur le territoire communal (*Annexe 1*). Aucun cours d'eau ne traverse la commune mais des **oueds**<sup>5</sup> apparaissent régulièrement au fond des ravins. Ces constats amènent à être très vigilant sur l'établissement des zones constructibles de la Carte communale, hors des axes préférentiels d'écoulement.

Le réseau d'eau **potable** comprend une canalisation d'un diamètre de 125 mm dans le bourg, le hameau de la Cauvinière et une partie du hameau de la Sablonnière, permettant l'implantation d'une borne incendie. Les autres zones bâties, plus excentrées, sont desservies par des canalisations d'eau de faible diamètre ; les nombreuses mares peuvent alors faire office de défense incendie.

La commune s'est investie dans la gestion de l'**assainissement autonome**, l'assainissement des eaux usées posant de nombreux problèmes sur la commune :

- la commune n'a pas une densité du bâti suffisamment importante pour mettre en place un assainissement collectif. L'effort a donc porté sur la réhabilitation et le contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- la **pédologie des sols** est très variable et peut se prêter difficilement à l'**assainissement autonome** ;
- la commune est confrontée à des problèmes de ruissellement. De plus, elle est située dans le périmètre de protection du captage de Livet-sur-Authou. L'arrêté préfectoral du 10 février 1998 inclut la commune de Saint-Benoist-des-Ombres dans les périmètres de protection réglementaires du captage d'eau potable de Livet-sur-Authou. Cet arrêté délimite un périmètre rapproché délocalisé situé dans le talweg qui traverse le Nord la commune. Ce talweg est la « faille de Corneilles ». Afin de protéger le captage d'eau, l'arrêté préfectoral prévoit la mise en conformité des installations d'assainissement.

<sup>5</sup> Cours d'eau temporaire.



### *Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

En 1996, il a été décidé de mettre aux normes les ouvrages des particuliers assurant l'assainissement autonome. Une étude présentée aux élus en septembre 1997 a mis en évidence :

- l'absence de zone agglomérée et l'impossibilité d'appliquer sur le territoire communal des solutions d'assainissement collectif ;
- la présence de sols peu propices à la réalisation de techniques d'assainissement non collectif par épandage souterrain ;
- la présence d'un parc d'installations qui, à de rares exceptions près, sont non conformes et souvent nuisibles pour l'environnement et la salubrité publique.

Une étude a été réalisée sur les 61 habitations de la commune, avec l'accord des propriétaires. Cette étude comprenait :

- un état précis de l'assainissement existant ;
- une étude pédologique pour chaque parcelle ;
- une définition des travaux de mise en conformité et l'évaluation du coût de ces travaux.

En 1998, le projet de réalisation d'assainissement non collectif a fait l'objet d'une **déclaration d'intérêt général** par le préfet. Le dossier de déclaration d'intérêt général est passé en enquête publique.

Parallèlement à la procédure de déclaration d'intérêt général pour la réalisation de travaux d'assainissement non collectif, la commune a décidé d'améliorer la desserte en ouvrages d'évacuation des eaux pluviales. Ces équipements auront l'intérêt de résoudre les problèmes d'assainissement non collectif sur des terrains imperméables dépourvus d'exutoires. Un réseau d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées épurées a ainsi été créé.

Désormais, 90% du réseau a été réhabilité et un Service public d'assainissement non collectif dépendant de la communauté de communes assure le contrôle des installations.





➤ **L'air et le climat**

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type **sub-océanique tempéré**, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de **précipitation régulière mais modérée**. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les **pluies** sont fréquentes mais **peu abondantes**. La température est assez faible en été et douce en hiver avec des températures moyennes oscillant entre 13 et 25°C en été, 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

Saint-Benoist-des-Ombres est éloigné des grands pôles urbains et industriels régionaux (Rouen, Le Havre). La probabilité pour que la commune soit touchée par des pics de pollution est minime. En effet, les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise. La circulation automobile et le chauffage peuvent être à l'origine d'émissions d'oxydes d'azote, de monoxyde de carbone, d'ozone, ... Là encore, les secteurs les plus touchés se situent aux alentours d'Evreux, de Rouen et du Havre, qui concentrent les habitants et les flux de circulation. L'organisme Air Normand a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute Normandie a été divisée en trois zones : agglomération rouennaise, estuaire de la Seine et territoriale. Saint-Benoist-des-Ombres se rattache à cette dernière où seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux. En ce qui concerne les autres polluants dans l'atmosphère, le **seuil minimal n'est pas dépassé**.

➤ **L'énergie**

La commune ne dispose que d'une seule ressource en énergie : le **bois**. Aucun exemple ou initiative d'utilisation des énergies renouvelables (énergie éolienne, énergie solaire, hydraulique, ...) sur la commune n'est connu.

La commune ne dispose d'aucune ressource d'énergie fossile (pétrole, charbon, gaz naturel). Il n'y a pas d'exemple notable d'exploitation des énergies renouvelables (bois, énergies éolienne et solaire, hydraulique). La démarche de qualité environnementale sur la commune ne s'est pas encore développée. Cependant, les matériaux assurant une meilleure isolation des constructions – brique creuse, bois – et les projets d'énergie éolienne et solaire connaissent un engouement croissant en Haute-Normandie en raison notamment de l'augmentation du coût des énergies fossiles. L'architecture et la disposition de certaines constructions permettent également de diminuer les consommations d'énergie (exposition plein Sud, grandes baies vitrées, éviter les ponts de chaleur...).



*Note de présentation*

## 2 - e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

### ➤ Les déchets

La commune pratique le **tri sélectif**. Il existe un « point propreté » à proximité du bourg, sur la Rue de la Martinière (*Figure 31*). Quatre containers y sont placés et permettent de déposer emballages, verres, journaux et ordures ménagères.

La déchetterie cantonale recueille les encombrants. Quant aux déchets verts, ils peuvent être déposés à la Houssaye (terrain appartenant à la commune) ou transportés en déchetterie à Saint-Georges-du-Vivère.



Figure 31 : Point recyclage sur la Rue de la Martinière





*Note de présentation*

## ➤ Le parcellaire et l'occupation du sol

Les sols sont composés en majorité d'herbages, de bois et de labours. L'implantation des différents types de sols est tributaire du relief, de l'exposition et des vents dominants.

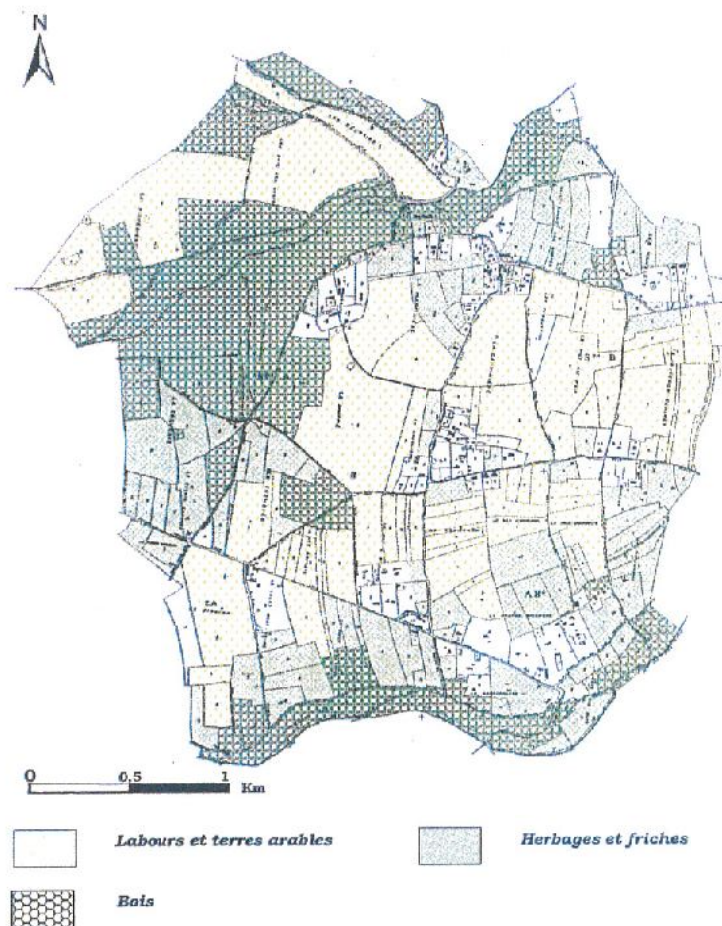
On distingue trois types d'occupation des sols : par ordre d'importance (*Figure 32*):

- les **labours** occupent plus de 40% du territoire communal et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Ils sont voués majoritairement à la culture de céréales (jaune). ;
- les **herbages** se concentrent essentiellement en deux types de zones : à la périphérie ou au sein des zones bâties d'une part, où ils occupent de petites parcelles et reculent au profit de la nouvelle urbanisation et dans les vallons, les clairières ou les abords des bois d'autre part où ils couvrent des parcelles plus vastes (vert clair);
- les **bois** occupent un peu plus du quart du territoire et sont situés sur les terrains les plus pentus au Nord, à l'Ouest et au Sud du territoire communal, aux abords des vallons secs. Ils jouent un rôle écologique primordial dans la retenue des terrains et comme réserve pour la faune et la flore (vert foncé).

➔ *Les herbages sont en net recul au profit des labours ; cette tendance se retrouve dans tout le Lieuvin.*

## 2 - e Diagnostic – Etat initial de l'environnement *Commune de St Benoist des Ombres*

### **OCCUPATION des SOLS sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres**



*Figure 32: Occupation des sols sur Saint-Benoist-des-Ombres*



*Nota de présentation*

➤ **Analyse paysagère et éléments paysagers identitaires**

Le territoire de la commune de Saint-Benoist-des-Ombres offre **3 grands types de paysages** :

- Au centre et à l'Est, le plateau de culture, ouvert, encadré par les vallons, le bocage résiduel et les bois;
- Au Sud et au Nord-ouest, les vallons secs boisés et enherbés ferment le paysage et lui confèrent une plus grande diversité ;
- Au Sud et au Nord, le bocage résiduel, aux abords des boisements des coteaux des vallons, bocage qui constitue le témoin de la structure paysagère archaïque du Lieuvin.

La carte de la *figure 33* permet d'appréhender l'organisation des paysages de la commune (page suivante).



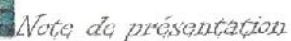
[illegible]

Figure 33 : Carte paysagère de Saint-Benoist-des-Ombres





*Note de présentation*

Le **plateau agricole** est une entité paysagère particulièrement homogène, caractérisée par son ouverture et sa platitude (Figure 34). Les vues portent loin, jusqu'aux bois des vallons du Nord, de l'Ouest et du Sud de la commune. Le regard est capté à l'Est par un point d'appel en particulier : le château d'eau de Livet-sur-Authou, élément à l'intérêt paysager médiocre mais incontournable (Figure 35). Ceint au Nord et au Sud par les boisements des vallons, le plateau a une orientation Est-Ouest. Les lisières boisées enserrent le plateau de culture dans une trame végétale, formant un espace semi-clos qui rompt avec l'ouverture monotone caractéristique de ce type de paysage.

Plusieurs autres motifs ponctuent le paysage et contribuent à rompre sa monotonie. Discrets pour certains, leur association fonde l'atmosphère champêtre propre à un village du Lieuvin :

- l'**alignement d'arbres têtards** : motifs identitaires des paysages du Lieuvin (Figure 36). Ils sont les témoins résiduels de haies à vocation de brise vent, conçues pour le bois de chauffage, pour délimiter les parcelles et/ou pour ombrager les troupeaux. Ces alignements ont été massivement arrachés du fait du **remembrement**, indispensable à l'évolution de l'activité agricole et qui s'est accompagné d'un recul massif de l'élevage au profit de la céréaliculture. Aujourd'hui, la vocation de ces arbres têtards se révèle souvent bien obsolète, un vrai handicap pour parvenir à les sauvegarder. Le retour au bois de chauffage moins onéreux que le fioul, pourrait constituer un moteur de leur maintien dans nos paysages haut normands ;
- le **talus** et la **bande enherbée**, au-delà de leur aspect esthétique, permettent un bon fonctionnement du paysage en assurant la gestion des eaux de ruissellement. Sur le plateau agricole, les talus ont été massivement arasés et ne subsistent qu'aux abords des groupes bâtis. Quant aux bandes enherbées, elles ne sont qu'imparfaitement respectées et sont rognées par les céréales, dans une perpétuelle recherche de

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*



Figure 35 : Le Château d'eau de Livet-sur-Authou

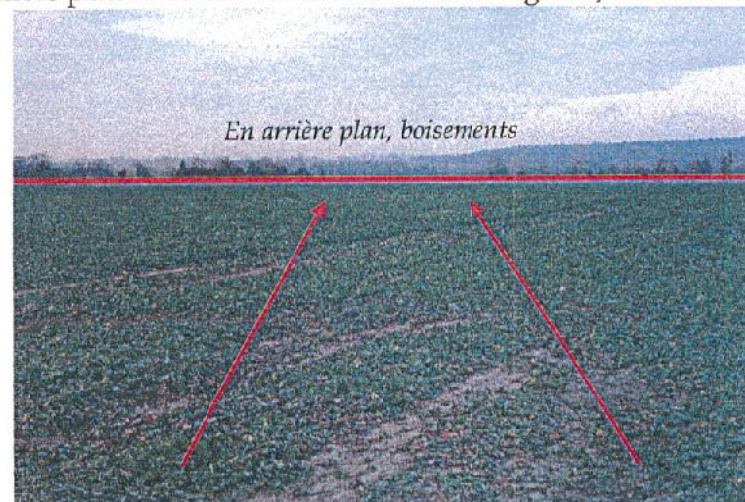


Figure 34 : le plateau agricole au Mutré : horizontalité et ouverture



Figure 36 : Alignement d'arbres têtards au Bas Champard





#### *Note de présentation*

productivité (Figure 37). Elles garantissent pourtant la tenue des terres labourées. La disparition de ces structures fonctionnelles est à l'origine de l'érosion des terres, du ravinement et des problèmes de ruissellements que connaît la commune. Avec les bandes enherbées, ce sont aussi les chemins piétons enherbés qui longent les parcelles de céréales qui sont parfois niés et réappropriés pour les cultures.

- la trame bocagère résiduelle aux abords des zones bâties améliore le cadre de vie des habitants et forme des lisières arborées qui diversifient le paysage du plateau.
- les **mares**, déjà évoquées précédemment, ont également un intérêt paysager et hydraulique. Elles se font plus rares sur le plateau agricole en raison de la disparition de l'activité d'élevage ;
- les **piquets de bois** permettent de délimiter les parcelles. Ils sont parfois remplacés par des piquets de béton, à l'esthétique médiocre, qui restituent mal le caractère rustique du paysage (Figure 38) ;
- les **troupeaux de bovins**, quoique indissociables des paysages du Lieuvin, sont quasiment absents du plateau agricole.

L'arbre isolé sur le plateau est très rare : il est soit organisé en alignement, soit en petit bosquet, comme



Figure 38 : Piquet de bois rustique



Figure 40 : Réseaux aériens sur le plateau agricole

au lieu-dit des Brunets, conférant du volume et de la diversité au paysage (Figure 39).

Enfin, un autre motif marque particulièrement le paysage : il s'agit des **réseaux aériens**. Si la seule ligne de haute tension (20000KV) qui défigurait le paysage communal a été enterrée, les lignes téléphoniques et électriques moyenne tension le rythment notablement malgré les quelques efforts entrepris pour enfouir ces réseaux (Figure 40).



Figure 37 : Terre arable répandue sur la Rue des buissons du fait de l'absence de bande enherbée



Figure 39 : Bosquet au lieu-dit des Brunets

La configuration du paysage du plateau agricole rend l'impact d'une construction maximal. Leur intégration doit, de ce fait, être particulièrement soignée. De nombreux **chemins ruraux**, longeant les anciennes parcelles d'herbages, sont labourés et disparaissent.





*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

Les **vallons** boisés sont voués à la céréaliculture et à l'élevage. Le paysage y est beaucoup plus attrayant et plus diversifié que sur le plateau. Des courbes harmonieuses confèrent au paysage une atmosphère paisible et reculée grâce également à l'encinte de **boisements** implantés sur les pentes douces des coteaux. Un ravin (cours d'eau temporaire) sillonne le fond des vallons. Les boisements jouent un rôle écologique majeur dans la retenue des eaux de ruissellement et pour l'habitat d'espèces végétales et animales. Ils ceinturent le plateau agricole (*Figure 33*).

Au Nord-ouest, dans les Ozeraies, les boisements de la Côte Toussaint créent un véritable **corridor visuel** qui guide le regard à travers le vallon étroit (*Figure 41*). Le mamelon forestier est constitué essentiellement de hêtres et de chênes et crée un phénomène d'épaulement. Ce vallon est ensuite rejoint par le vallon du Bois des Ventres, beaucoup plus large.



*Figure 42 : « Colonie » de pinus pineaster à la Vallée des Quatre chênes*

Le paysage est en mutation suite à la tempête de 1999 où seules ont subsisté des colonies de *pinus pineaster*, essence qui ne fait pas partie de la palette végétale locale et de moindre intérêt paysager (*Figures 42 et 43bis*). En effet, les conifères ne varient pas avec les saisons, contrairement aux feuillus. Cette catastrophe a néanmoins permis d'ouvrir temporairement de belles **perspectives**, notamment depuis La Houssaye sur le Château de Launay (*Figures 43 et 43bis*). On peut même apercevoir le clocher de l'Eglise de Saint-Grégoire-du-Vivier (*Figure 43ter*). Depuis les vallons, on ne peut pas apercevoir les groupes bâtis de Saint-Benoist-des-Ombres car ceux-ci sont masqués par les boisements. Cependant une ouverture du paysage comme à la Houssaye (une haie domestique est visible depuis les vallons) pourrait provoquer un bouleversement dommageable du paysage car l'impact des constructions, situées sur une ligne de crête, serait alors maximal, notamment dans la perspective visuelle du vallon de Launay.

Au Nord-est, sur le Chemin Pottier, le paysage est beaucoup plus fermé et seules quelques « fenêtres » dans les boisements permettent d'appréhender la Vallée au Blond et la Vallée Legras de Saint-Grégoire-du-Vivier.



*Figure 41 : Couloir boisé aux Ozeraies et phénomène d'épaulement*





Note de présentation

## 2 - e Diagnostic - Etat initial de l'environnement

### Commune de St Benoist des Ombres

#### CONES de VUES INTERESSANTS sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres

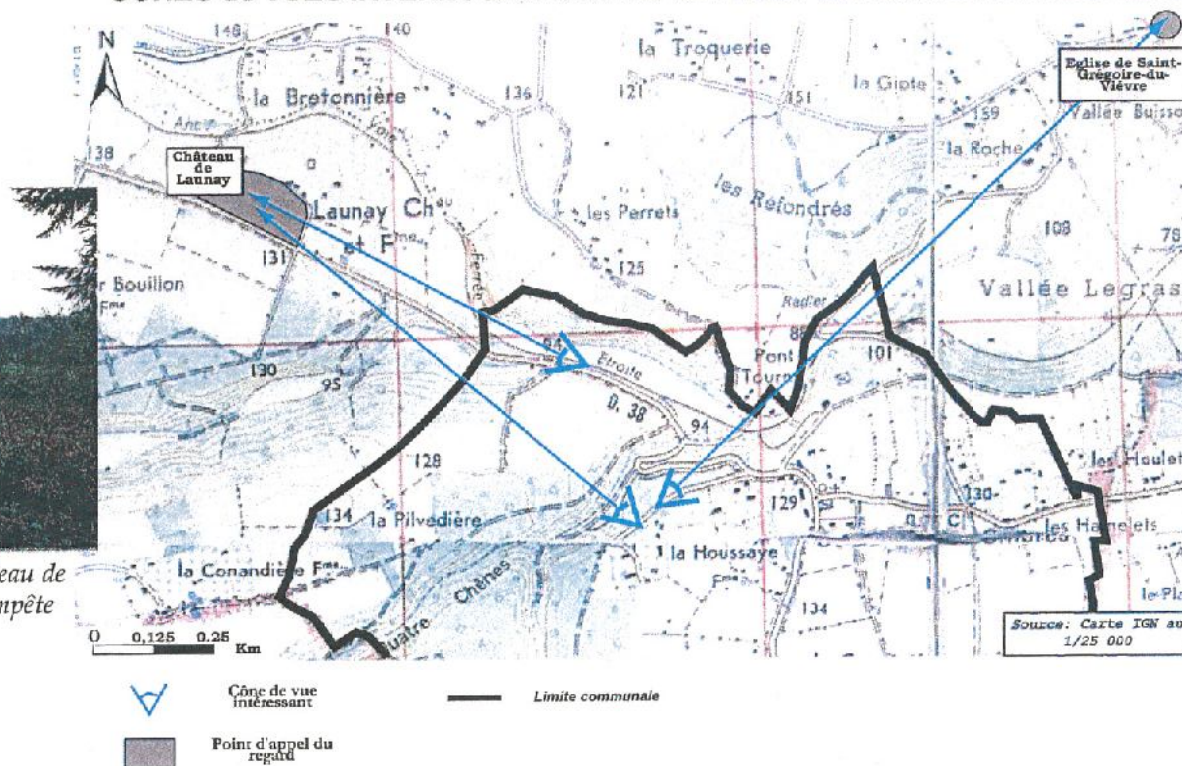


Figure 43bis : Perspective sur le Château de Launay et ses dépendances après la tempête



Figure 43ter : Le clocher de l'Eglise de Saint-Grégoire-du-Vieure « trône » au-dessus de la Côte Toussaint

Figure 43 : Deux cônes de vue intéressants à soigner

Au Sud, les boisements de l'amorce de la Vallée d'Authou (Côte Hersent, Côte des Buis) ferment le paysage et constituent une véritable frontière naturelle avec la commune de Saint-Victor-d'Epine (Figure 45). Le fond du vallon est occupé par des parcelles d'herbages qui serpentent et mènent à un ravin. L'ambiance y est particulièrement agréable et feutrée.

Quelques débris jonchent le sous-bois de la Vallée des Quatre chênes.



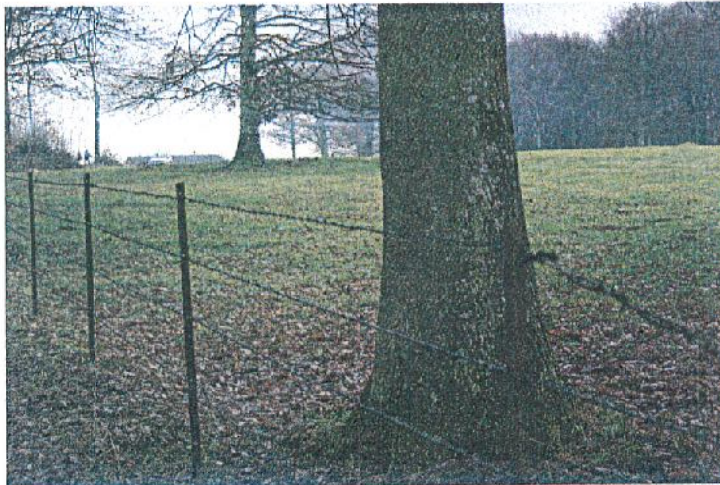


*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

Le **bocage** subsiste en lisière des boisements et aux abords des groupes bâtis, situés en majeure partie en périphérie du plateau agricole.



*Figure 44 : Grand hêtre et clairière à la Coquerie*



*Figure 45 : Structure bocagère préservée aux abords de la Côte des Buis*

De nombreux **sentiers** sillonnent à travers des **clairières** ou de vastes parcelles d'herbages puis rejoignent les bois (*Figure 44*); des troupeaux de bovins paissent en lisière des bois en toute intimité. Le paysage est caractérisé par trois motifs :

- la **haie libre buissonnante** d'essences régionales et ses variantes (alignements de grands hêtres principalement, alignements de têtards) qui structurent le paysage de bocage (*Figure 44*);
- les **troupeaux de bovins** qui rendent le paysage bucolique ;
- les **piquets de bois** qui assoient l'identité rustique et champêtre de l'entité paysagère ;
- les **fruitiers hautes tiges**, qui forgent l'image d'Epinal de la Normandie.

Cette entité recule inexorablement au profit des labours qui banalisent un paysage et lui font perdre ses spécificités.





## Nota de présentation

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

Commune de St Benoist des Ombres

Les **zones bâties** se répartissent en périphérie du plateau agricole ou au sein de celui-ci. Il convient de remarquer trois types de zones bâties, en fonction de leur situation géomorphologique et de leur appartenance à l'entité paysagère (Figure 46):

- les groupes bâtis et hameaux de bordure de plateau, dans le bocage à proximité des bois (le bourg, la Sablonnière, les Hamelets, la Houssaye, la Cour Mont-Rouge) ;
- les groupes bâtis et hameaux de plateau (la Cauvinière, les Buissons) ;
- un groupe bâti de fond de vallon (le Pont Tourny).

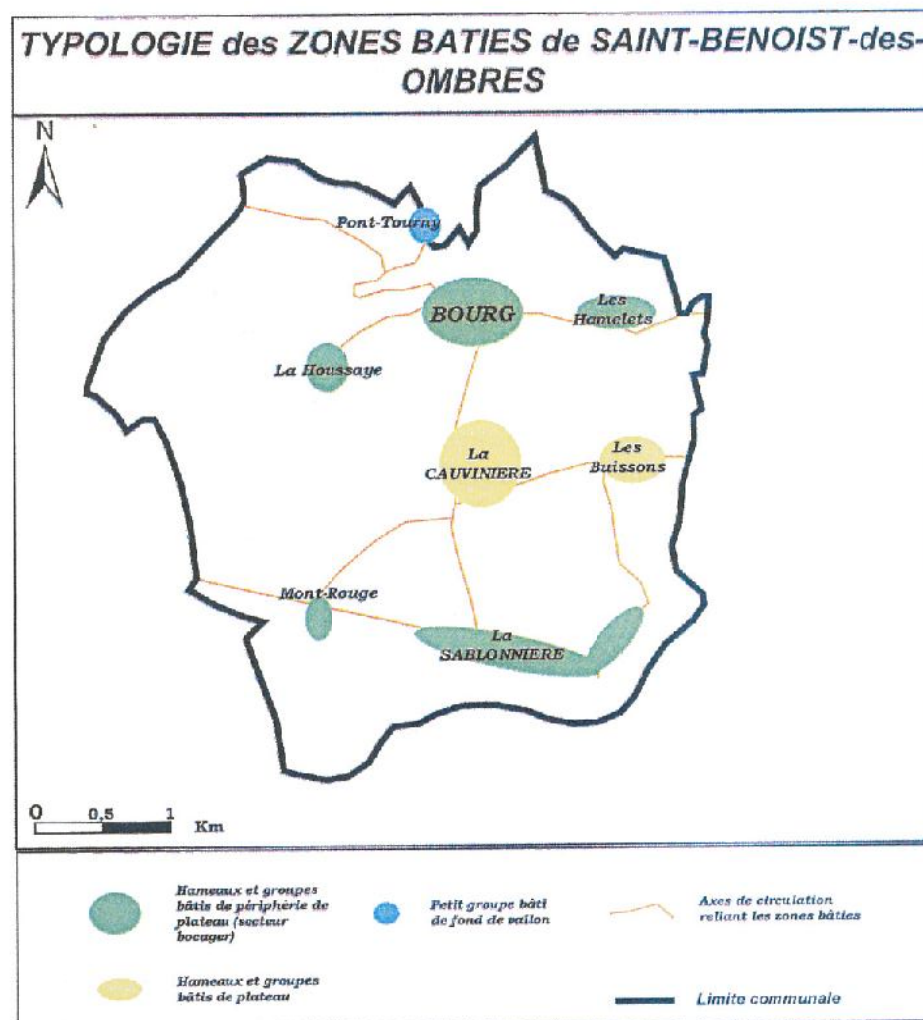


Figure 46 : Appartenance des zones bâties de Saint-Benoist-des-Ombres aux entités paysagères



*Notre de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ondres*

Ces zones bâties reprennent les caractéristiques paysagères des entités auxquelles elles appartiennent mais ont toutes en commun les trois motifs suivants. Ceux-ci sont moins prégnants pour les groupes bâtis du plateau agricole :

- le long des chemins et des routes, des **talus** plantés de **haies libres** d'essences **régionales** (frênes, érables, charmes, hêtres, chênes, noisetiers, aubépines, ...) parfois taillées et domestiquées (*Figure 47*). Ce sont ces haies qui confèrent au village son aspect pittoresque. Le rôle écologique des haies vives est primordial. Elles sont un refuge naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales. Elles servent de « **corridor écologique** » assurant le déplacement, la dispersion et la rencontre entre les espèces. Les talus plantés de haies jouent également des rôles fonctionnels tels que la régulation de l'écoulement des eaux et la lutte contre l'érosion des sols (protection contre le vent). Ils permettent enfin d'intégrer le bâti au paysage en le camouflant et en atténuant son impact (*Figure 48*). Lorsqu'elle est dénuée de **frange arborée**, l'impact de la zone bâtie sur le plateau agricole est conséquent ; cette structure bocagère est précieuse mais est souvent négligée voire niée aux abords des nouvelles habitations (*Figure 48bis*) qui lui préfèrent des clôtures artificielles ou des haies de conifères (thuyas, chamaecyparis) et autre laurier, parfois démesurément hautes et épaisses, qui banalisent et dénaturent le paysage de la commune (*Figure 49*);



*Figure 47 : Talus planté de haies libres d'essences régionales le long de la Rue des Buissons*



*Figure 48 : Haie vive ceinturant le hameau de la Cauvinière et assurant une intégration paysagère optimale des constructions*



*Figure 48bis : Constructions récentes de la Cauvinière dénuées d'accompagnement végétal et provoquant un fort impact sur le paysage du plateau agricole*





### *Note de présentation*

- les **cours plantées de fruitiers hautes tiges** : imbriquées dans les espaces bâtis, elles régressent au profit de la nouvelle urbanisation. Les fruitiers vieillissent, sont colonisés par le gui et ne sont qu'occasionnellement remplacés (*Figure 50*). Peu de vergers conçus pour la production existent sur la commune, hormis celui des Troquettes. La plupart sont des vergers de particuliers, pour la consommation privée. Ces vergers participent à la qualité paysagère des secteurs bâtis en offrant des espaces de respiration, de transition ;
- les **réseaux aériens**, moins prégnants lorsqu'ils sont insérés dans les haies vives.



*Figure 49 : Haie de thuyas en entrée du bourg par la rue de la Martinière*



*Figure 50 : Vieux fruitier haute tige colonisé par le gui au Hameau du Vert Buisson ; on louera l'initiative de replantation en arrière plan*



*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

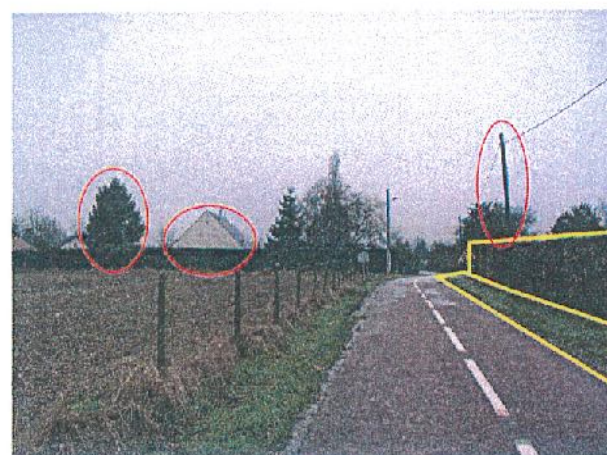
*Commune de St Benoist des Ombres*

- Le **bourg** est enserré dans la trame bocagère. Les extensions bâties sont en général relativement bien intégrées au paysage. Cependant, les **entrées du bourg** sont peu marquées, souvent hétéroclites et peu lisibles (Figures 51, 52, 53).



*Figure 51 : L'entrée Ouest du bourg par la RD 38, une atmosphère pittoresque*

| ATOUTS                                                      | FAIBLESSES                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Sortie des bois, ambiance intimiste                         | Habitat très peu dense ne permettant pas d'identifier la proximité du bourg |
| Talus plantés de haies vives préservés et même reconstitués | Absence de point de repère (clocher de l'Eglise non visible)                |
| Construction traditionnelle typique                         |                                                                             |
| Absence de réseaux aériens visibles                         |                                                                             |



*Figure 52 : L'entrée Est du bourg par la RD 38 : un paysage dégradé et peu attrayant*

| ATOUTS                                                              | FAIBLESSES                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quelques haies taillées d'essences régionales accompagnant la RD 38 | Impact fort des pavillons récents - Absence de frange arborée                            |
| Bandes enherbées respectées                                         | Haies domestiques de conifères et plantations de particuliers de faible intérêt paysager |
| Pas de mitage de l'habitat                                          | Réseaux aériens gênants                                                                  |
|                                                                     | Absence de point de repère (clocher de l'Eglise non visible)                             |





*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*



*Figure 53 : L'entrée Sud du bourg par la VC5 : des limites franches mais des clôtures à harmoniser*

| ATOUTS                                                   | FAIBLESSES                                                                               |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haie d'essences diverses créant une limite bâtie franche | Clôtures artificielles et haies domestiques hétéroclites                                 |
| Bandes enherbées respectées                              | Réseaux aériens prégnants                                                                |
|                                                          | Pavillons récents au volume imposant                                                     |
|                                                          | Construction récente à l'intégration paysagère indigente isolée au Sud du bourg (mitage) |
|                                                          | Absence de point de repère (clocher de l'Eglise non visible)                             |

La « fenêtre paysagère » ou « coupure d'urbanisation » avec le hameau de la Cauvinière est franche ; celle avec le petit groupe bâti au lieu-dit de la Martinière va disparaître, aboutissant à une fusion avec le bourg.

- le hameau de la **Cauvinière** présente des constructions insérées dans une trame végétale d'arbres et de haies bocagères assez bien préservée malgré la pression du plateau agricole qui tend à une ouverture du paysage. Ce secteur est particulièrement sensible : les nouvelles constructions devront impérativement bénéficier d'un accompagnement pour atténuer leur impact (*Figure 54*) ;
- le hameau de la **Sablonnière** associé à la Petite et la Grande Boissière fait profiter à ses habitants d'un cadre paysager agréable à proximité des bois et au contact du bocage. L'éparpillement de l'habitat qui alterne avec des parcelles d'herbages et des cours fruitières permet une aération du bâti bienvenue. En effet, la



*Figure 54 : Constructions neuves au hameau de la Cauvinière sans accompagnement paysager*



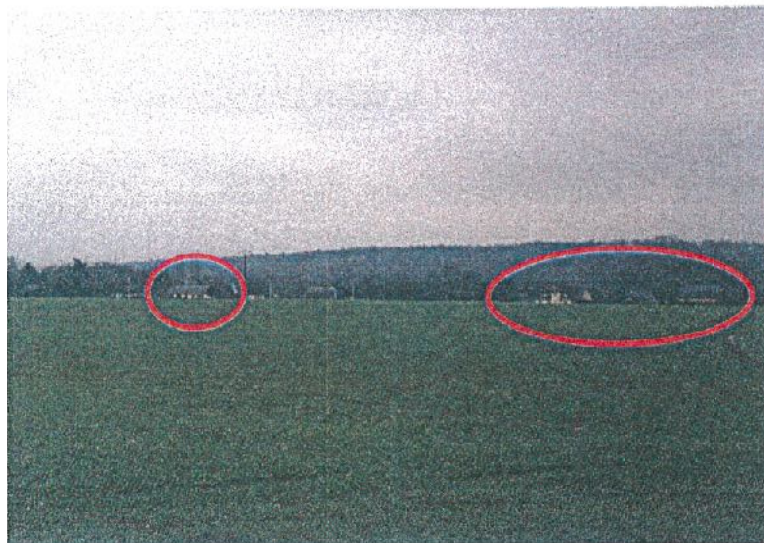
#### *Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

linéarité du hameau est rompue par des motifs qui diversifient le paysage bâti : haies, alignements d'arbres, vergers, chemins menant aux bois, ... L'organisation et les petites « coupures vertes » n'ont pas été remises en cause par la nouvelle urbanisation ;

- le hameau des **Hamelets** est situé à l'interface de deux entités paysagères : les bois et le bocage au Nord et à l'Ouest, et le plateau de culture au Sud. La route départementale marque une coupure nette entre le hameau et les labours ; l'impact des constructions neuves, implantées à l'alignement le long de la RD 38, est assez marquant mais moins que celui des maisons du hameau situées sur la commune voisine (Figure 55) ;
- le hameau des **Buissons** est particulièrement bien intégré dans sa trame bocagère ; les quelques nouvelles constructions s'y intègrent parfaitement et respectent la structure originelle, aérée et riche en vergers ;
- à la Houssaye, de belles vues s'offrent depuis le hameau sur le vallon des Ozeraias et le château de Launay ;
- le Pont Tourny dispose d'un cadre paysager particulièrement plaisant ; il se trouve étroitement lié aux espaces naturels environnants.



*Figure 55 : Impact des constructions des Hamelets depuis le lieu dit du Buisson Clairét*





→ La structure bocagère typique du Lieuvin, à la base de la diversité et de la subtilité des paysages est en net recul, au profit du plateau agricole, paysage ouvert homogène qui tend à uniformiser les grandes entités paysagères du Département en faisant perdre ses spécificités au Lieuvin. Les paysages de la commune puisent leur attractivité dans les vallons herbeux, leurs enceintes boisées et dans la lisière bocagère à l'atmosphère intimiste. L'évolution du paysage menace les motifs identitaires que sont les talus plantés de haies libres d'essences régionales, les cours fruitières, les alignements d'arbres têtards,.... C'est une tendance regrettable qu'un recensement joint à la Carte communale, une sensibilisation des acteurs du territoire et une prise de conscience peuvent enrayer.

Les zones bâties sont traditionnellement enserrées par une trame bocagère qui assure l'insertion des constructions au paysage. La nouvelle urbanisation malmène cette structure archaïque avec son lot de pavillons standardisés, de haies domestiques de conifères, de talus arasés et de parcelles de petite taille. Les hameaux de plateau sont particulièrement vulnérables du fait de l'ouverture environnante du paysage qui accroît l'impact des constructions. Les cours fruitières, qui apportent une aération du bâti et forgent l'identité rurale des hameaux, sont en net déclin. Les entrées du bourg, porteuses de l'image de la commune et vecteurs d'attractivité sont pour la plupart banalisées et peu soignées, à l'exception de l'Entrée Ouest qui ménage une atmosphère champêtre et rustique.



*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ondres*



### Analyse architecturale et éléments d'architecture caractéristiques

Le bâti de la commune est majoritairement composé de constructions récentes, c'est-à-dire datant d'avant 1930, notamment dans le bourg. Dans les hameaux, le bâti mêle indifféremment constructions contemporaines et constructions traditionnelles.



*Figure 56 : Chaumière le long du Chemin du Gué : une réhabilitation exemplaire*

Les constructions traditionnelles sont typiques de l'architecture haut normande. Peu de **chaumières** ont été remarquées sur la commune. Ces constructions datant des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles ont disparu ou ont considérablement évolué car elles ne répondent plus aux besoins et habitudes modernes : le volume simple, bas et plus long que large est peu commode, le long débord de toit rend l'habitation peu lumineuse. L'absence d'étage constitue également un handicap pour l'installation des ménages qui préfèrent des habitations modernes avec étage et au volume plus imposant. Au Vert Buisson ou au Chemin du Gué, deux spécimens traditionnels remarquables subsistent (*Figure 56*). Les chaumières, particulièrement bien restaurées, conservent les matériaux qui font leur identité et leur authenticité : torchis et pans de bois pour les murs, charpente de bois de châtaignier et chaume pour le toit. Les ouvertures (fenêtres), en bois, sont plus hautes que larges. Le soubassement est en briques ou à base de silex. Enfin, la queue de geai constitue un motif architectural indissociable des chaumières.

Les autres constructions emblématiques de la commune sont les **longères**. Elles s'apparentent aux chaumières mais sont encore plus longues. Les caractéristiques sont similaires mais l'ardoise ou, à défaut, le fibro, remplace le chaume en couverture (*Figure 57*).

Les restaurations peuvent se révéler parfois maladroites et dénaturer l'original : les lucarnes sont bien volontiers remplacées par des velux, les fenêtres en PVC sont systématisées et les matériaux employés pour rehausser la construction ou réaliser des extensions sont bon marché et ne présentent qu'un faible intérêt architectural (parpaings, briques creuses, ...). Quant à l'enduit à la chaux, il est souvent remplacé par un enduit à



*Figure 57 : Longère à la Cour Mont-Rouge*





#### *Note de présentation*

base de ciment qui altère les matériaux traditionnels : imperméable, il ne permet pas la « respiration » du torchis et du bois (Figure 57bis).

Ces constructions traditionnelles sont organisées en « corps de ferme », c'est-à-dire accompagnées de **bâtiments agricoles** composés des mêmes matériaux. Ces bâtiments font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune mais sont vulnérables (Figure 58) : fragiles, ils sont délaissés et se délabrent car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne (trop étroits, trop bas). Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine de la commune. Tout projet de restauration devrait être encouragé et accompagné.



*Figure 57bis : Une restauration qui rompt avec la construction originale*



*Figure 58 : Bâtiment agricole en torchis vétuste au hameau de la Cauvinière*

Enfin, il convient de remarquer que les maisons de maître, constructions emblématiques du XIX<sup>e</sup> siècle sont pratiquement absentes de la commune. On en dénombre deux : la mairie et un « spécimen » à la Petite Boissière. Ces habitations prestigieuses, hautes (un étage et combles aménageables) étroites, avec un toit d'ardoises à 4 pans avec une pente faible, sont construites essentiellement en briques.

Dans les hameaux et dans le bourg, les constructions traditionnelles s'implantent en général en **fond de parcelle**, avec un recul par rapport à la voie pouvant dépasser 100 mètres. Les **parcelles** sont assez **lâches**. Cette grande distance de la construction par rapport à la voie permet de limiter les nuisances (bruit, sécurité) pour l'habitant mais aussi de planter haies et fruitiers qui assurent une intégration optimale de la construction.

S'agissant des constructions récentes, elles choisissent soit de se fondre avec les constructions traditionnelles existantes (pastiche ou construction authentique réemployant les matériaux traditionnels), soit de s'inscrire en rupture forte avec celles-ci (constructions standardisées ou délibérément modernes).

Si le **pastiche** peut se révéler maladroit et inapproprié, par exemple lorsqu'il arbore systématiquement une queue de geai disproportionnée, certaines constructions récentes ont su s'intégrer judicieusement au patrimoine bâti communal et même l'enrichir, en réutilisant les matériaux locaux (Figures 59, 59bis, 60 et 60bis), même si le volume peut parfois prêter à débat (Figure 60ter).

## 2 - e Diagnostic - Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*





*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*



*Figure 59 : Pastiche : queue de geni sur un pavillon des années 80 (bourg)*



*Figure 59bis : Pastiche : faux pans de bois sur un pavillon des années 90*



*Figure 60 : Construction neuve authentique : volume traditionnel, toit d'ardoises à long débord, matériaux locaux (silex, briques) ; seule la descente de garage est discutable (bourg)*



*Figure 60bis : Construction neuve authentique : volume et matériaux traditionnels (pans de bois, soubassement de pierres calcaires et silex), lucarnes bien proportionnées ; seuls les volets blancs en PVC dénotent*



*Figure 60ter : Construction neuve authentique de qualité mais volume imposant (La Sablonnière)*

Les autres constructions récentes dénotent dans le paysage. Symptomatiques de leur année de construction, elles ne s'apparentent aucunement au style architectural régional. Ainsi, on peut distinguer les pavillons des années 60 de forme plutôt carrée, avec un toit à 4 pentes faibles. L'enduit, souvent blanc pur et le volume massif de la construction de plain-pied sont associés à un sous-sol imposant. (Figure 61). Les pavillons des années 80 ont un volume moins agressif, un toit à deux pentes et s'essayaient parfois à réemployer les motifs architecturaux locaux (lucarnes).

Les maisons récentes sont de deux types : modernes, elles se plaisent à employer des matériaux dits « nobles » (clins de bois, verre, ...), à afficher de grandes baies vitrées et les volumes, imbriqués, sont parfois complexes (Figures 62 et



*Figure 61 : Constructions symptomatiques des années 60 sur le Chemin de la Houssaye*





## *Note de présentation*

62bis). Elles apportent un certain renouveau architectural à la commune. Dans les autres cas, il s'agit de **modèles standardisés** qui n'ont qu'un maigre intérêt architectural. Les pignons sont souvent



*Figure 62 : Habitation à l'architecture moderne en entrée du Chemin de la Houssaye*



*Figure 62bis : Grande baie vitrée et volumes imbriqués pour une construction d'architecture moderne (bourg)*

Enfin, on remarquera deux constructions qui interpellent le passant : aux Hamelets, le choix de la couleur de l'enduit est discutable (*Figure 64*). Enfoncée dans le maillage bocager, son impact sur le paysage est réduit. Les constructions sont en général de hauteur limitée, sauf celle du hameau des Buissons (*Figure 65*).



*Figure 64 : Maison à l'enduit turquoise aux Hamelets*



*Figure 65 : Habitation à un étage à La Prud'homme*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

### *Commune de St Benoist des Ombres*

pleins et les motifs architecturaux disparaissent (lucarnes notamment) pour aboutir à des formes très simples. Les matériaux employés sont généralement le parpaing pour les façades et la tuile mécanique pour le toit (*Figure 63*). L'enduit, de couleur ocre, apparaît le mieux adapté à la palette de couleurs locales.



*Figure 63 : Pavillon neuf standard construit en 2004 : volume simple, pignon plein et aveugle, tuiles mécaniques*





### *Note de présentation*

Les constructions récentes ne se distribuent parfois sans guère de logique. Elles sont néanmoins généralement alignées parallèlement à la voie et peu éloignées de l'axe de communication, en rupture avec l'implantation traditionnelle (Figure 66). Les parcelles sont plus petites que celles des constructions traditionnelles.

Quant aux clôtures enfin, elles sont particulièrement hétéroclites. Les



Figure 67 : Piliers de briques et portail en fer forgé à la Houssaye



Figure 67bis : Piliers et portail plein en PVC (bourg)

portails à claire voie, en bois ou en fer forgé, sont les plus typiques et les mieux adaptés à une commune rurale normande telle que Saint-Benoist-des-Ombres (Figure 67). Malheureusement, ils cèdent du terrain face aux portails en bois pleins, « affublés » de piliers en PVC, qui s'apparentent aux clôtures d'un paysage résidentiel périurbain, en désaccord avec l'identité de la commune (Figure 67bis). Les grillages et les piliers de ciment sont aussi répandus et banalisent le paysage. Une haie rustique qui double une telle clôture artificielle peut en atténuer l'impact, à condition qu'elle soit plantée à l'extérieur de cette clôture ...

S'il est difficile d'obtenir une intégration réussie des pavillons modernes par une architecture soignée, cette intégration peut être obtenue - ou du moins aidée - par la plantation de végétaux autochtones qui restituent l'atmosphère champêtre du village (haies, fruitiers).

## 2 - e Diagnostic - Etat initial de l'environnement

### *Commune de St Benoist des Ombres*



Figure 66 : « Nouveau quartier » au hameau de la Cauvinière





*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

→ *Le bâti traditionnel de la commune s'appauvrit. On y retrouve cependant quelques constructions emblématiques de la Haute Normandie : chaumières et longères et quelques corps de ferme, sur de vastes parcelles, subsistent avec des bâtiments agricoles à base de torchis et de pans de bois.*

*Les constructions récentes s'inscrivent en général en rupture forte avec l'existant : pavillons standardisés, volumes massifs, couleurs « criardes ». Ces dernières années, un renouveau architectural bien à propos s'est amorcé : on ose l'architecture moderne et ses matériaux nobles (verre, bois) ; d'autres optent pour la continuité en réemployant les motifs, les matériaux et les volumes traditionnels. Le pastiche est aussi tenté mais il est parfois maladroit.*

*D'une manière générale, les nouvelles constructions rompent avec le traditionnel, non seulement par l'architecture, mais aussi par les choix d'insertion paysagère (haies et plantations exotiques, clôtures de style périurbain, parcelles étroites, ...).*



*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

### ➤ Analyse environnementale, mesures de protection du patrimoine naturel

La commune est concernée par plusieurs mesures destinées à protéger son patrimoine naturel : les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) <sup>6</sup>.

Deux portions du territoire de la commune sont occupées par la ZNIEFF de type II intitulée « **La Vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer – La Forêt de Montfort** » d'une superficie totale de 19000 ha (*Figure 68, page suivante*). Sur le territoire communal, cette ZNIEFF renferme elle-même deux ZNIEFF de type I. Les zones couvertes par la ZNIEFF de type II sont intéressantes en cela qu'il s'agit de boisements calcicoles qui oeuvrent pour la diversité biologique en constituant un refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales. De plus, ils ont un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

En ce qui concerne les ZNIEFF de type I, on distingue :

- « **Les Champs Ramont et l'Arquerie** » au Sud de la commune qui couvre boisements de la Côte Hersent, en limite communale avec Neuville-sur-Autoeu : l'intérêt de cette ZNIEFF est avant tout botanique avec la présence d'espèces de fougères et de mousses rares ;
- « **La Vallée des Quatre Chênes** » est un ensemble forestier particulièrement remarquable par la diversité des groupements sylvatiques rencontrés (pinèdes, chênaies, frênaies, boulaies, ...) et par la présence de deux espèces de mousses protégées à l'échelon régional. La tempête de 1999 a abattu de vastes superficies occupées par des peuplements de feuillus ; les peuplements de conifères ont été plus résistants.

<sup>6</sup> Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Une ZNIEFF de type I se caractérise par son intérêt biologique remarquable. La superficie d'une telle zone est souvent réduite et correspond à un très fort enjeu de préservation de l'espace. Cette zone est particulièrement sensible.
- Une ZNIEFF de type II est un grand ensemble riche et peu perturbé par l'homme dont l'équilibre doit être préservé. Il peut comporter une ou plusieurs ZNIEFF de type I.





*Note de présentation*

## Les ZNIEFF sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres

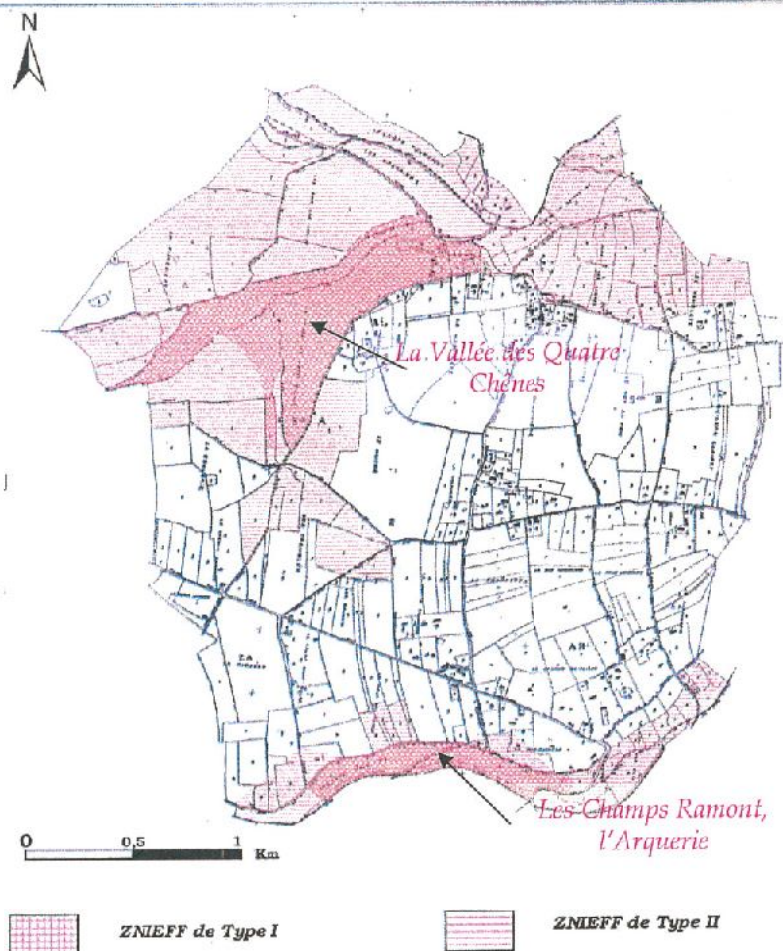


Figure 68 : Les ZNIEFF sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres

## 2 - e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. La Carte communale fait partie de ces projets. Concrètement, il n'est pas exclu que des constructions soient permises en ZNIEFF de types I et II. Cependant, la loi sur la protection de la Nature<sup>7</sup> impose aux documents d'urbanisme de respecter les préoccupations d'environnement. Par conséquent, il est interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées. Ainsi donc, des constructions trop nombreuses et/ou qui ne respecteraient pas les écosystèmes au sein de ZNIEFF pourraient conduire à l'annulation de la Carte communale sur le motif de l'erreur manifeste d'appréciation.

→ La commune dispose d'un patrimoine naturel de grand intérêt. Les boisements et les vallons adjacents à la Vallée de la Risle présentent un intérêt à la fois paysager, floristique et faunistique. Cet inventaire n'a aucune incidence juridique mais sa prise en compte dans les dispositions de la Carte communale peut lui en procurer une.

<sup>7</sup> Qui a instauré les ZNIEFF (1976)



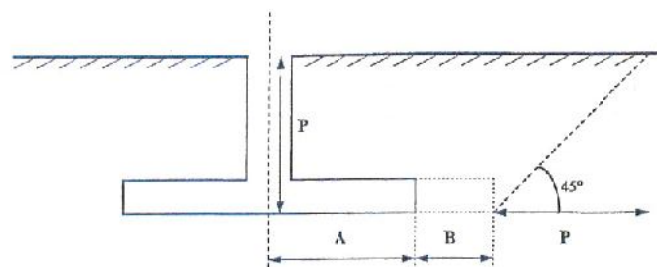
*Notre de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

### ➤ Risques naturels et nuisances

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



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

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

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

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

*Méthode de calcul des périmètres de sécurité autour des marnières*

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques effectuées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités. Ces dernières peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché. Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus.

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

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

Une étude réalisée par les services de la DDE en 2005 a permis de mettre à jour et compléter l'inventaire de 1995. En fonction de la nature des indices de cavités souterraines, la solution proposée est la suivante :





## *Note de présentation*

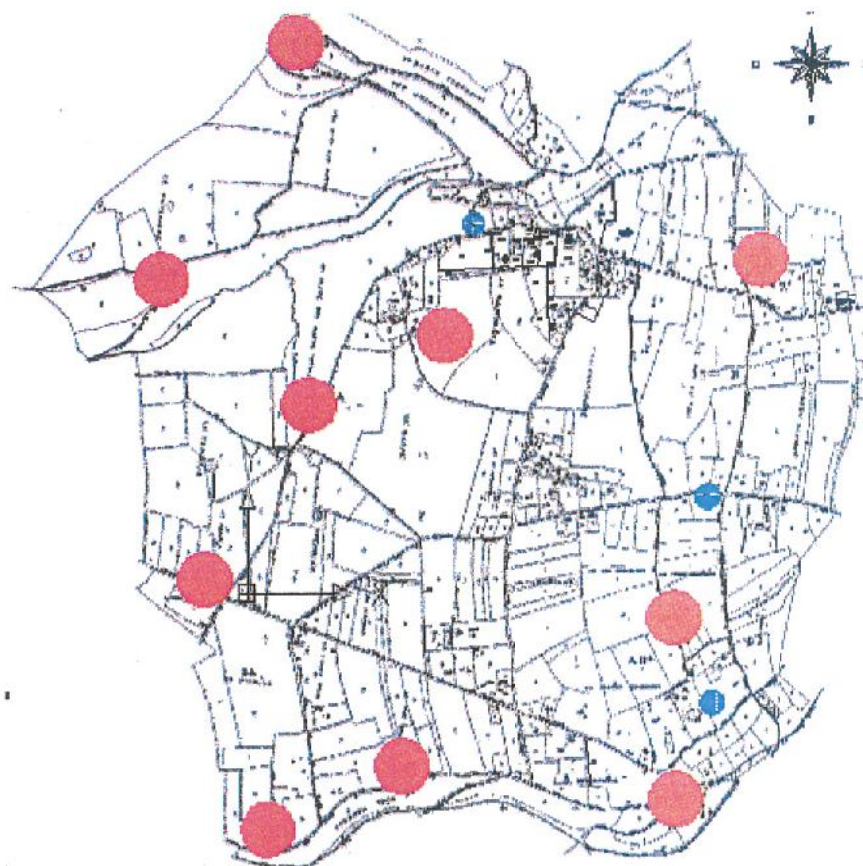
- **Marnière dont la présence est certaine** : un espace de sécurité est mis en place ; il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune, le rayon correspond à la formule suivante :  $R = A + B + P = 75$  mètres. Néanmoins, on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. D'autres indices de marnières avérées n'ont pas de localisation précise. Le périmètre de protection correspond à l'aire de localisation de la marnière. Tous ces indices sont reportés sur le plan des contraintes (pièce n°5) ; sur le plan des zones constructibles (pièce n°3) seuls figurent les indices avérés avec leur périmètre de sécurité identifié par une trame particulière : un cercle hachuré de points dont le centre est supposé correspondre à l'œil de marnière.

A l'intérieur de ces périmètre de sécurité, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension mesurée, annexes). Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ainsi que pour toute réhabilitation d'un bâtiment existant, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Présomption de cavités souterraines** : dans ce cas, seule l'information est intégrée au plan des contraintes et au plan de recensement des indices de cavités souterraines (*respectivement les pièces n°5 et 6-1*). Le pétitionnaire sera bien sûr invité à s'assurer de la stabilité du terrain.

## 2 - e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

### *Commune de St Benoist des Ombres*



*Figure 69 : Les contraintes naturelles sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres*



*Note de présentation*

## 2 – e Diagnostic – Etat initial de l'environnement

*Commune de St Benoist des Ombres*

- Les bétoures, qui correspondent à des points bas d'un bassin versant d'accumulation et d'infiltration des eaux de ruissellement, ont également été identifiées sur le plan des contraintes (pièce n°5).

Par ailleurs, la commune est ponctuellement touchée par le risque de **ruissellement**. Des lignes de ruissellement ont été identifiées sur le territoire communal, notamment le long de la VC 18 ; elles sont reportées sur le plan au 1/5000<sup>e</sup> (pièce 5 du dossier de Carte communale). De plus, il faut souligner l'existence de oueds qui apparaissent après de fortes pluies au fond des ravins

Aucun sol pollué ou susceptible de l'être n'a été identifié sur la commune.

➡ *La commune est touchée par plusieurs risques d'origine naturelle ou anthropique (ruissellements et cavités souterraines). Ceux-ci devront être pris en considération avec soin pour déterminer les choix d'urbanisation.*





➤ **Servitudes**

Quelques servitudes d'utilité publique s'appliquent au territoire de la commune. Elles permettent de préserver les intérêts généraux de la commune, des communes connexes ou même de l'Etat, constituent des limitations au droit à la propriété et s'imposent à la Carte communale.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes (*Figure 70, page suivante*):

- **Servitude AC1** : servitude de protection des monuments historiques inscrits : elle porte sur l'Eglise de Saint-Benoist-des-Ombres et vise à protéger ce monument inscrit à l'inventaire depuis 1974. Pour ce faire, une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet de construction dans un périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise (avis conforme s'il y a covisibilité);
- **Servitudes AC2** : servitude de protection des sites classés : deux servitudes AC2 s'appliquent sur le territoire : la première concerne les Ozeraias et la Côte Toussaint : elle vise à protéger les points de vue sur le Château de Launay, son parc et ses abords, dont une portion est située sur la commune. Il s'agit d'une protection très forte qui interdit normalement toute construction à l'intérieur du territoire soumis à cette servitude. En effet, un site classé ne peut être ni détruit ni modifié en son état. La seconde servitude AC2 intéresse l'Eglise, son porche et sa statue de bois ainsi que le cimetière avec sa haie et ses deux ifs : il s'agit d'une servitude supplémentaire à la servitude AC1 ;
- **Servitude AS1** : servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine : cette servitude a été instaurée pour protéger les captages d'alimentation en eau potable. Pour la commune, il s'agit du forage au lieu-dit « La ferme Caron » à Livet-sur-Authou. La commune de Saint-Benoist-des-Ombres est incluse dans le périmètre éloigné. Dans ce périmètre, la législation est peu contraignante. Aucune restriction notable n'existe sur la construction. Il s'agit seulement d'être particulièrement vigilant vis à vis des impacts sur les eaux souterraines de toutes les activités et, notamment, de respecter le « code » des bonnes pratiques culturelles. Cependant, au Nord de la commune, au Pont-Tourny, il existe un périmètre de protection rapprochée satellite qui s'applique au ravin et aux parcelles jouxtant la parcelle 160 où est situé le puits (*Figure 70*). Dans ce périmètre, les constructions et aménagements sont en général interdits ou, le cas échéant, fortement réglementés (notamment les extensions d'habitations existantes sont permises à condition qu'elles ne dépassent pas plus de 20% de la surface construite initiale) ;



*Note de présentation*

- **Servitudes I4** : il s'agit d'une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques. Elles portent sur toutes les lignes électriques de la commune et n'ont pas été reportées sur le plan des servitudes ;
- **Servitudes PT2** : ces servitudes sont relatives aux transmissions radioélectriques :
  - la liaison hertzienne Rouen-Caen 2bis (PTT), tronçon Saint-Pierre-des-Ifs - Gisay ;
  - la liaison hertzienne Giverville-Menneval, tronçon Saint-Pierre-des-Ifs - Menneval ;

Les constructions éventuelles ne pourront atteindre 185 mètres de hauteur dans le couloir de dégagement de 200 mètres le long du parcours du faisceau repéré sur le plan ci-contre, de manière à ne pas gêner les transmissions. Cette hauteur est définie par une côte NGF (Nivellement Général de la France) prise en référence par rapport au niveau de la mer

- **Servitudes PT3** : elles sont relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques ;
- **Servitude T7** : cette servitude dite « aéronautique » s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle implique que les constructions ne dépassent pas 120 mètres de hauteur.

➔ Parmi ces servitudes, il faut noter que plusieurs d'entre elles imposent une inconstructibilité des terrains (AC2, AS1) ; la servitude AC1, pour sa part, impose des contraintes architecturales au pétitionnaire.

## 2 - e Diagnostic – Etat initial de l'environnement Commune de St Benoist des Ombres

### Les servitudes d'utilité publique sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres

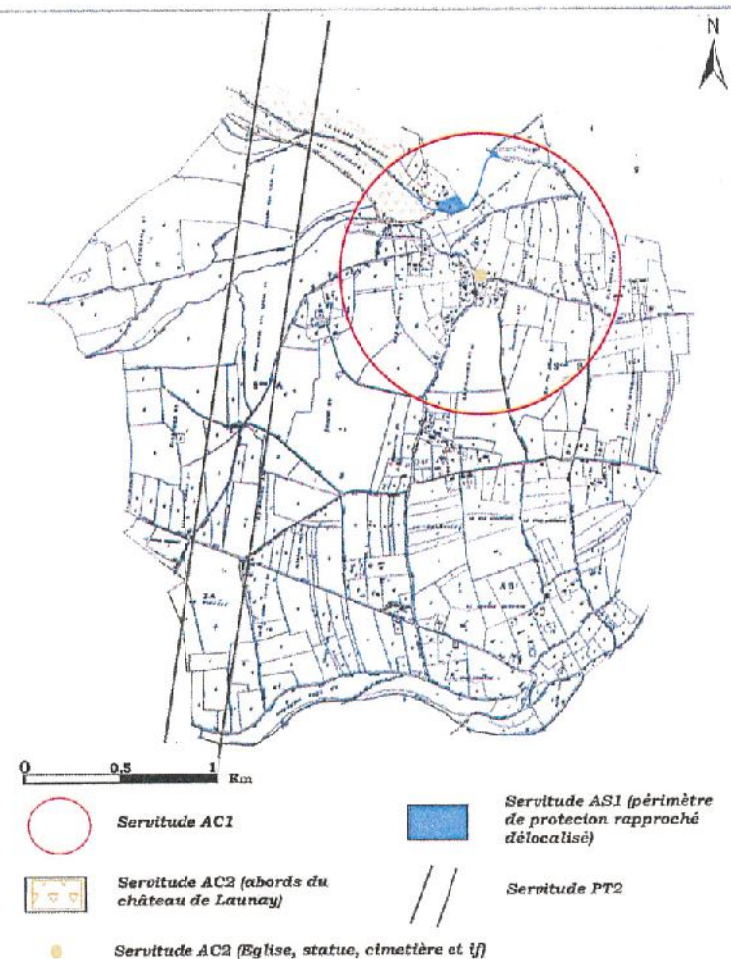


Figure 70 : Les servitudes sur la commune de Saint-Benoist-des-Ombres





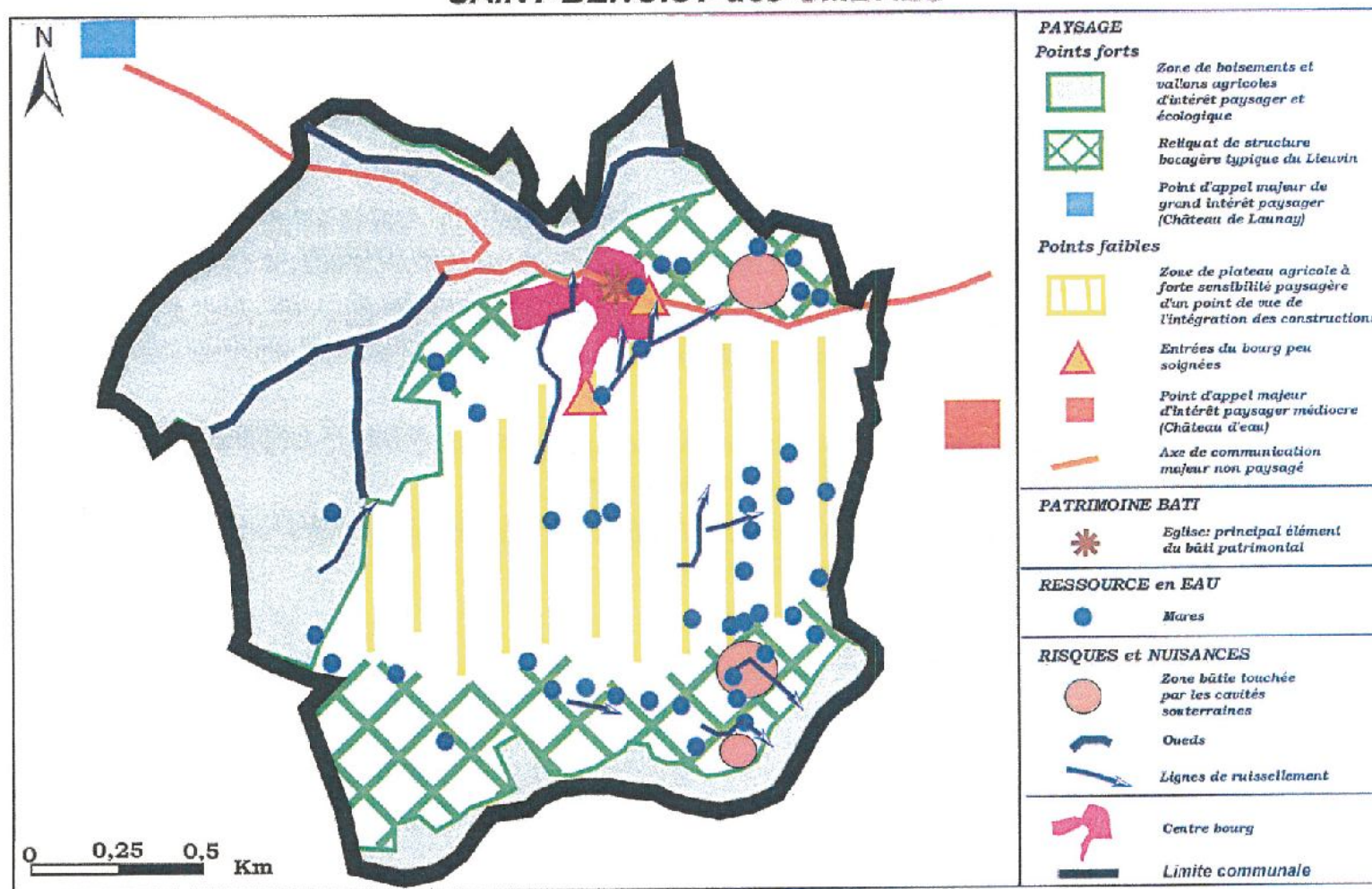
Nota de présentation

## 2 - e Diagnostic - Etat initial de l'environnement

Commune de St BENOIST des Ombres

### BILAN

## ETAT INTIAL de l'ENVIRONNEMENT de la commune de SAINT-BENOIST-des-OMBRES





## *BILAN*

### *La commune de Saint-Benoist-des-Ombres :*

- 1) jouit d'un cadre paysager boisé, arboré et intimiste que l'extension du plateau agricole ouvert accompagnée de la disparition des motifs attachés au semi-bocage caractéristique du Lieuvain altère ;*
- 2) présente de petites zones bâties traditionnellement insérées dans une trame bocagère mais qui se banalisent aujourd'hui du fait des motifs indissociables de l'urbanisation moderne (haies de conifères, pavillons standardisés, ...);*
- 3) possède un patrimoine bâti composé de quelques chaumières et bâtiments d'anciens corps de fermes qu'il faudra protéger par le biais d'un recensement ;*
- 4) subit plusieurs contraintes naturelles liées aux cavités souterraines et aux ruissellements qui ne touchent que ponctuellement les zones bâties.*





### 3. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

#### a) Prise en compte de dispositions spécifiques

##### ➤ Le mitage de l'habitat

A la lecture des articles suivants L.110, L.121-1, L.111-1-2 et R.111-14-1 *alinéa a* du Code de l'urbanisme, il est possible de définir le mitage comme le fait de construire des unités d'habitations dans toutes les parties de la commune, sans aucune logique urbaine. Ainsi, le mitage peut entraîner des frais importants en termes de réseaux ou de ramassage d'ordures ménagères par exemple.

Les articles du Code de l'urbanisme précités incitent à la limitation du mitage. L'urbanisation à Saint-Benoist-des-Ombres est ciblée sur le bourg et les hameaux les mieux constitués (La Cauvinière, la Sablonnière). Une habitation isolée, le long de la VC 5, au Sud du bourg, apparaît marginale et peut faire figure d'exemple de mitage sur la commune; du reste, aucun développement « sauvage » de l'habitat n'a été enregistré.

Dans le strict respect des dispositions du Code de l'urbanisme, la municipalité a choisi d'offrir des possibilités de développement dans les hameaux les plus constitués et les mieux desservis en réseaux. Toute implantation marginale en dehors de ces zones définies sera proscrite. De plus, le développement linéaire de l'habitat le long des axes de communication, fortement consommateur d'espace, sera rigoureusement encadré.

##### ➤ Le risque de cavités souterraines

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Cartes communales doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »



#### *Note de présentation*

### III Dispositions de la Carte communale

#### *Commune de St Benoist des Ombres*

Le principe retenu est de **classer tous les espaces de sécurité établis autour d'indices de marnières avérées en secteur non constructible, que la marnière soit située dans un secteur déjà bâti ou non**. Cet espace est indiqué au plan des zones constructibles sous la forme d'une trame (hachures de petits points). Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace seront refusés, en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme. Il est à préciser **que les annexes et les extensions de constructions existantes situées dans un périmètre de risque pourront éventuellement être autorisées dans la mesure où le préjudice causé est déjà relativement important**.

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

#### ➤ **La Loi d'Orientation Agricole**

Les tenants et les aboutissants de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 et de ses ajustements de 2006 ont été développés dans le diagnostic (*Chapitre 2 de la note de présentation*), dans la partie consacrée aux activités sur la commune. Le but est d'établir une « zone tampon » entre les bâtiments d'activités agricoles et les zones d'habitat afin d'éviter au maximum les risques de conflits entre les agriculteurs et les riverains et de préserver des possibilités de développement pour l'agriculteur.

La commune a établi ses zones constructibles en dehors des périmètres du corps de ferme et des bâtiments abritant une activité d'élevage. Quant aux bâtiments n'accueillant que du stockage, ils sont également protégés par un classement en zone inconstructible en raison de leur vocation agricole, même si aucun périmètre de protection n'a été mis en place dans la mesure où un tel périmètre ne s'applique qu'aux bâtiments d'élevage, au titre de la loi de juillet 1999.

La commune a donc privilégié une démarche de cohérence avec la loi d'orientation agricole et a veillé à assurer la pérennité de l'ensemble des activités agricoles de son territoire.





**b) Le projet communal : justifications et motivations des choix d'aménagement retenus**

➤ **Perspectives démographiques**

Le rythme actuel d'urbanisation est d'une construction par an en moyenne. En considérant que ce rythme perdure, on peut prévoir une dizaine de constructions sur 10 ans. C'est sur ce rythme de développement que la municipalité a choisi d'élaborer le projet communal.

En estimant d'une part que le niveau d'occupation des logements est de l'ordre de 2,6 personnes (Chiffres INSEE, 1999) et, d'autre part, que 15 à 20% des nouveaux arrivants choisiront d'investir un immeuble déjà existant (rotation naturelle du parc de logements, réhabilitation et changement de destination de constructions existantes, résidences secondaires devenant principales, ...), on peut estimer que la population de Saint-Benoist-des-Ombres croîtra de :

$(10 + 10 \times 20 / 100) \times 2.6 = 31$  habitants supplémentaires, portant la population à près de **142 habitants** d'ici à l'horizon 2015.

Reconnaissons qu'il s'agit là d'une évaluation ambitieuse, sachant que la population de la commune stagne autour de 110 habitants depuis près de 15 ans, avec une variance d'une dizaine d'habitants.

Par ailleurs, si l'on juge que la surface moyenne actuelle de la parcelle bâtie est de l'ordre de  $3000\text{m}^2$ , le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat sera de :

$$10 \times 3000 = 3\text{ha.}$$

Une marge de sécurité est conventionnellement définie pour tenir compte du phénomène de « **rétenion du foncier** ». Sur une commune telle que Saint-Benoist-des-Ombres, on peut considérer que 60% des terrains prévus pour la construction ne seront pas construits.

Ainsi donc,  $3 + 3 \times 60 / 100 = 4,8\text{ha}$  environ doivent être prévus pour la nouvelle urbanisation de la commune.



*Note de présentation*

### III Dispositions de la Carte communale *Commune de St Benoist des Ombres*

#### ➤ **Prise en compte des contraintes d'urbanisation**

Les différentes études menées sur le territoire communal ont permis de réaliser une carte de synthèse qui fait apparaître les potentialités et les contraintes de la commune (cf. pièce n°4). Il apparaît donc que :

- D'un point de vue paysager et écologique :
  - ✓ les ZNIEFF de types I et II appliquées sur la Vallée des Quatre Chênes, les Champs Ramont - l'Arquerie,... témoignent de la richesse paysagère et écologique de ces secteurs de la commune et doivent se traduire par une protection environnementale forte ;
  - ✓ le cône de vue paysager sur le Château de Launay doit être préservé pour conserver la perspective sur ce monument de haute valeur patrimoniale ;
  - ✓ plusieurs haies bocagères, talus, alignements d'arbres têtards, cours fruitières recensés sur le territoire communal constituent les motifs identitaires du paysage bocager du Lieuvin. Outre leur rôle écologique reconnu, ces éléments assurent l'intégration des constructions ; en ces qualités, ils doivent être sauvegardés ;
  - ✓ les espaces boisés de la commune, qui occupent 25% du territoire, ont un intérêt paysager et écologique remarquable, en jouant un rôle fondamental dans l'accueil de la faune et de la flore et dans la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales. Ils ceinturent le plateau agricole au Nord, au Sud et à l'Ouest ;
  - ✓ une « coupure verte » majeure entre le bourg et le hameau de la Cauvinière a été identifiée. Elle donne de la lisibilité au territoire en distinguant ces deux zones bâties principales entre elles. La pression de l'urbanisation peut entraîner sa disparition, avec pour conséquence la formation d'un cordon bâti le long de la VC 5 qui serait dommageable dans la perception de l'identité de chaque zone bâtie. De plus, elle provoquerait une atténuation du paysage rural qui adopterait un caractère périurbain.





### *Note de présentation*

## III Dispositions de la Carte communale

### *Commune de St Benoist des Ombres*

- D'un point de vue agricole :

- ✓ le plateau agricole, principale source de richesse et d'activité sur la commune, doit être préservé de sorte que de nouvelles constructions ne viennent pas nuire à cette activité essentielle sur la commune ;
- ✓ Purbanisation développée autour du corps de ferme en activité, bloquera les possibilités de développement de ce dernier. Il est donc important de le préserver, lui, ainsi que les bâtiments agricoles recensés par la Chambre d'Agriculture de manière à assurer la pérennité de l'activité sur la commune ;
- ✓ la culture intensive exercée depuis une vingtaine d'années a profondément modifié le paysage en supprimant de nombreuses haies, en arasant les talus et en transformant les herbages en labours. Aujourd'hui, la commune est confrontée à un paysage de champs ouverts, très éloigné du semi bocage originel avec des conséquences fâcheuses sur les paysages mais aussi sur l'équilibre agricole et urbanistique de la commune (ruissellements, glissements de terrains, ...) : il est nécessaire de conserver les haies restantes.

- D'un point de vue de la desserte par les réseaux et la voirie :

- ✓ la desserte en réseaux d'eau potable est assurée convenablement pour le bourg et le hameau de la Cauvinière avec une canalisation de 125 mm située le long de la VC 5 ; pour le reste du territoire, les canalisations sont généralement de faible diamètre (26 mm à 50 mm) et ne supporteraient pas une urbanisation trop importante ;
- ✓ de nombreux secteurs de la commune ont été identifiés par le SIEGE comme présentant des faiblesses de desserte par le réseau d'électricité ; en conséquence, à moins d'aménagements spécifiques, ces secteurs ne pourront pas accepter l'implantation de trop nombreuses constructions qui provoqueraient une saturation du réseau ;
- ✓ en matière d'assainissement, la commune dispose d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées épurées qui « court » le long de la VC 5 et dessert le bourg et le hameau de la Cauvinière ; du reste, les terrains bâtis de la commune ne fonctionnent qu'en assainissement autonome ; la pédologie variable sur la commune peut nécessiter, dans certains secteurs, la mise en œuvre d'aménagements complexes et coûteux pour assurer un assainissement convenable et respectueux de l'environnement ;



*Note de présentation*

### III Dispositions de la Carte communale

*Commune de St Benoist des Ombres*

- √ la desserte en voirie est satisfaisante : les voies principales sont la RD 38, la VC 5 et la VC 40 ; pour le reste, les rues sont étroites, parfois en impasses et se révèlent inaptes à un développement trop important de l'urbanisation.
- D'un point de vue patrimonial :
  - √ il existe des secteurs traditionnels à préserver de toute forme d'urbanisation, essentiellement les anciens corps de ferme isolés qui ont conservé leur authenticité car aucune construction moderne ou contemporaine ne s'y est implantée (la Houssaye, le Pont Tourny, la Petite et la Grande Boissière, la Cour Mont-Rouge) ;
  - √ le château de Launay, ses dépendances et son parc sont protégés par un classement au titre des sites et monuments historiques ;
  - √ l'Eglise, son porche et sa statue de bois constituent les principaux éléments du bâti patrimonial : ils requièrent une préservation et une mise en valeur de premier ordre.
- D'un point de vue des risques et des nuisances :
  - √ les risques de ruissellements demeurent limités sur la commune, quelques parcelles régulièrement engorgées et, de fait, impropres à la construction, ont été identifiées : pour ne pas accroître les risques, un classement en zone inconstructible de certains secteurs s'imposera ;
  - √ plusieurs cavités souterraines ont été identifiées sur le territoire communal et seront prises en compte dans la délimitation des zones constructibles et inconstructibles.
- D'un point de vue des servitudes :
  - √ Plusieurs servitudes touchent la commune et peuvent avoir une incidence sur l'occupation des sols : parmi les plus contraignantes, il conviendra de retenir la servitude AS1 appliquée aux puits du Pont Tourny et qui limite fortement la construction sur les terrains concernés, la servitude AC2 qui permet de maintenir la perspective paysagère sur le Château de Launay en maintenant le site en l'état et, enfin, la servitude AC1





## Note de présentation

## III Dispositions de la Carte communale

### Commune de St Benoist des Ombres

qui impose un respect du patrimoine bâti autour de l'Eglise de Saint-Benoist-des-Ombres par l'édiction de recommandations architecturales. Celles-ci doivent être garantes de la mise en valeur de l'édifice.

## ➤ Principes d'aménagement retenus

Au regard des enjeux qui pèsent sur la commune, la municipalité a choisi de mener une politique forte particulièrement encadrée et ciblée de l'urbanisation. Quatre thématiques ont été définies qui encadrent le parti d'aménagement :

- Un développement ciblé et encadré :

- ⇒ Faire du bourg, qui regroupe les équipements, le pôle d'habitat principal en créant une zone bâtie organisée, plus dense et moins étalée le long des axes de communication afin d'asseoir sa prédominance;
- ⇒ Développer et densifier modérément le hameau de la Cauvinière, deuxième pôle d'habitat de la commune situé stratégiquement au centre du territoire communal et au carrefour des axes de communication les plus empruntés<sup>8</sup> qui permettent de rejoindre aisément les pôles urbains locaux ;
- ⇒ Maintenir l'identité de chaque zone bâtie majeure en luttant contre l'urbanisation linéaire le long de la VC 5 et de la VC 40 et en préservant la coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau de la Cauvinière ;
- ⇒ Investir les espaces laissés en friches entre le quartier de la Martinière du bourg et le corps de ferme de la Houssaye en y développant l'habitat ;
- ⇒ Permettre une construction limitée et encadrée aux abords de toutes les habitations existantes de la commune situées en dehors des pôles bâtis sus décrits
- ⇒ Ne pas développer davantage les autres hameaux et petits groupes bâtis isolés peu constitués ou à l'habitat lâche.

---

<sup>8</sup> après la RD 38



• Une protection des paysages, de l'agriculture et du patrimoine bâti :

Agriculture

- ⇒ Protéger la seule ferme présente sur la commune en évitant de développer le hameau des Buissons où est localisé le corps de ferme ;
- ⇒ Préserver les bâtiments agricoles d'élevage recensés par la Chambre d'Agriculture en respectant les périmètres de protection instaurés suite à l'enquête agricole, *id est*, en ne permettant pas de constructions à leurs abords, autres que celles nécessaires à l'activité agricole ;
- ⇒ Préserver le plateau agricole en empêchant l'implantation marginale de constructions en dehors des sites déjà bâtis et en évitant d'entamer de vastes parcelles de labours ;

Paysages

- ⇒ Sauvegarder les secteurs de vallons agricoles, de boisements et leur lisière classés en ZNIEFF de types I ou II en les classant en zone inconstructible. Toute construction nouvelle sera ainsi interdite dans ces secteurs, à moins qu'elle ne participe à la mise en valeur ou à la préservation de ces sites ;
- ⇒ Protéger le cône de vue paysager sur le Château de Launay en classant les vallons agricoles des Ozeraias et la côte de Toussaint en zone inconstructible ;
- ⇒ Réfléchir soigneusement le développement de l'urbanisation et, dans l'idéal, accompagner les nouveaux ensembles bâtis d'une frange arborée pour limiter l'impact des constructions sur le paysage désormais ouvert du plateau agricole ;

Patrimoine bâti

- ⇒ Préserver le patrimoine bâti traditionnel homogène en protégeant les anciens corps de ferme authentiques, dont certains bâtiments présentent une certaine qualité architecturale (la Houssaye, la cour Mont-Rouge, le Pont Tourny, la Petite et la Grande Boissière) ;
- ⇒ Protéger et mettre en valeur l'Eglise, son porche et sa statue de bois en édictant des recommandations architecturales et paysagères fortes à appliquer aux futures constructions situées à proximité afin que celles-ci ne dénaturent pas la qualité de l'édifice ;

La commune a décidé de mener, parallèlement à l'élaboration de la Carte communale, un **recensement des éléments du paysage** à préserver au titre de l'article R421-23 alinéa i du code de l'urbanisme. Cet inventaire porte sur les éléments remarquables du paysage de la commune qui





### *Notre de présentation*

participent à son identité, sa diversité et sa fonctionnalité : les haies vives libres d'essences régionales, les talus, les alignements d'arbres têtards, les mares, les cours de fruitiers hautes tiges, les bois, les sentiers piétons.

Par une délibération et conformément à l'article L421-3 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal peut également choisir de déterminer des périmètres où un permis de démolir s'appliquera. Il s'agira de secteurs où les constructions présentent un intérêt architectural.

## III Dispositions de la Carte communale

### *Commune de St Benoist des Ombres*

- Une économie d'investissement

La suffisance et la présence des réseaux ont guidé pour beaucoup le développement de la commune et la délimitation des zones constructibles. Il a ainsi été convenu les principes suivants :

- ⇒ Axer le développement sur les secteurs très bien desservis par la voirie (RD38, VC 5 et 40), l'eau (canalisation de 125 mm), l'électricité et le réseau d'évacuation des eaux pluviales : seuls le bourg et le hameau de la Cauvinière remplissent toutes ces conditions ;
- ⇒ En conséquence, ne pas développer les hameaux présentant des faiblesses de desserte par le réseau d'eau potable (canalisations de faible diamètre à la Sablonnière, la Grande Boissière, la Duranderie, ...) et/ou le réseau électrique (la Houssaye, le Pont Tourny, la Cour Mont-Rouge, la Duranderie, les Buissons et l'Ouest de la Cauvinière, le long de la VC 40).

- Une prévention des risques et des pollutions

- ⇒ Anticiper les risques d'effondrement en classant en zone inconstructible les secteurs touchés par des risques avérés de marnières ;
- ⇒ Prévenir les risques d'inondation en classant en zone inconstructible les secteurs touchés par des risques de ruissellements et les secteurs régulièrement engorgés (hameau de la Sablonnière essentiellement) ;
- ⇒ Ne pas augmenter l'insécurité routière en n'urbanisant pas davantage les hameaux de la Sablonnière et de la Grande Boissière desservis par une voie particulièrement étroite ;
- ⇒ Protéger la ressource en eau potable en classant en zone inconstructible le Pont Tourny où se situent des puits en liaison directe avec le captage d'eau potable de Livet-sur-Authou.



## *BILAN du PARTI d'AMENAGEMENT*

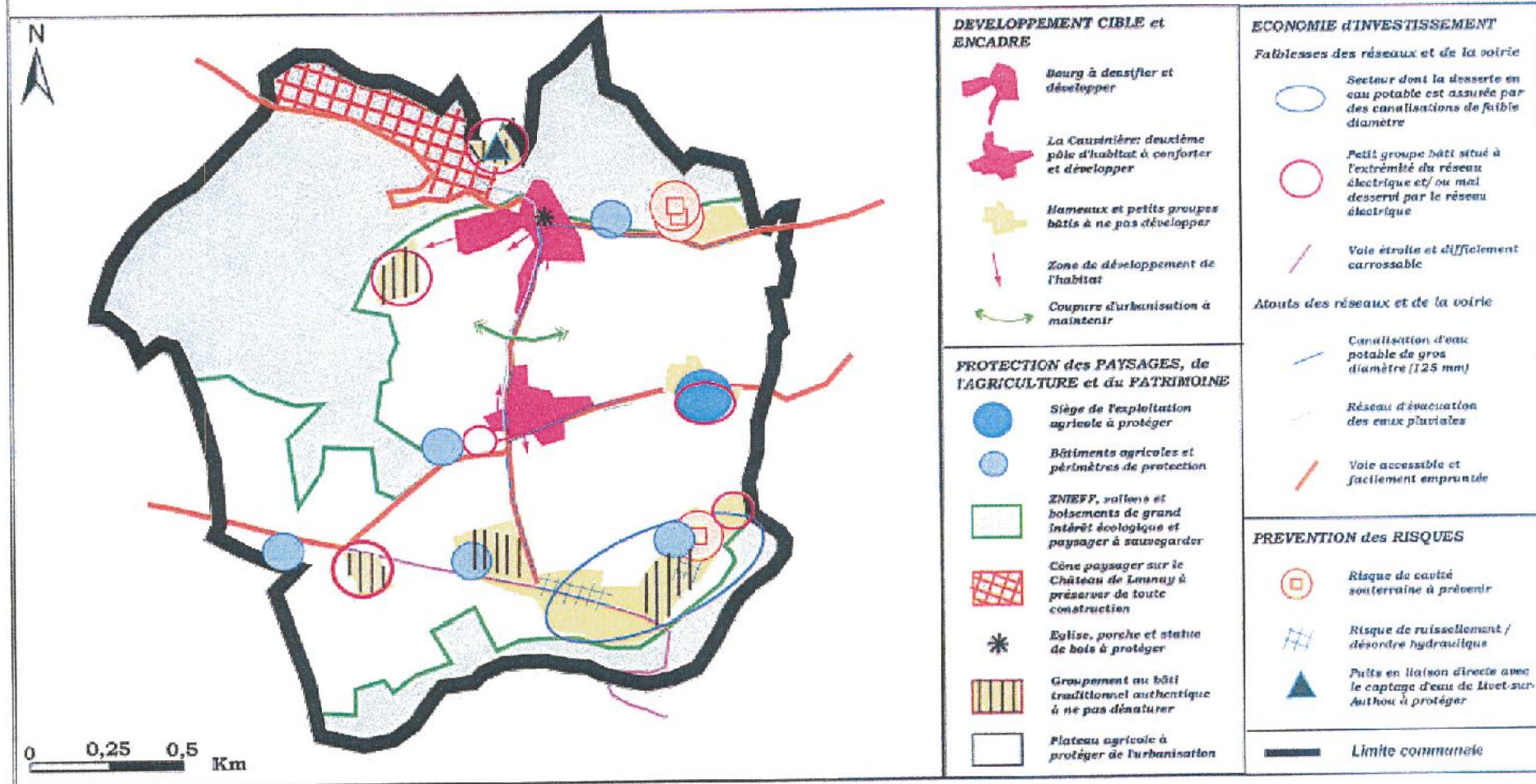
### *Objectifs du parti d'aménagement de la commune de Saint-Benoist-des-Ombres :*

- 1) Limiter les zones constructibles sur la commune pour préserver les grands ensembles bâtis traditionnels et les grandes entités paysagères et pour limiter les dépenses en termes d'extension et de renforcement des réseaux;*
- 2) Conserver la distribution du bâti actuelle en confortant le bourg comme principal pôle bâti et en autorisant l'implantation d'habitations nouvelles dans le hameau le mieux situé et le mieux constitué ;*
- 3) Permettre une construction encadrée et limitée aux abords des habitations existantes en dehors des deux ensembles bâtis prioritaires dans la logique d'urbanisation ;*
- 4) Soutenir au mieux l'activité agricole, seule encore présente sur la commune, par un strict respect des préconisations de la Chambre d'Agriculture ;*
- 5) Appliquer à la lettre le principe de précaution en évitant toute urbanisation sur les secteurs présentant un risque.*





## PARTI d'AMENAGEMENT sur la COMMUNE de SAINT-BENOIST-des-OMBRES









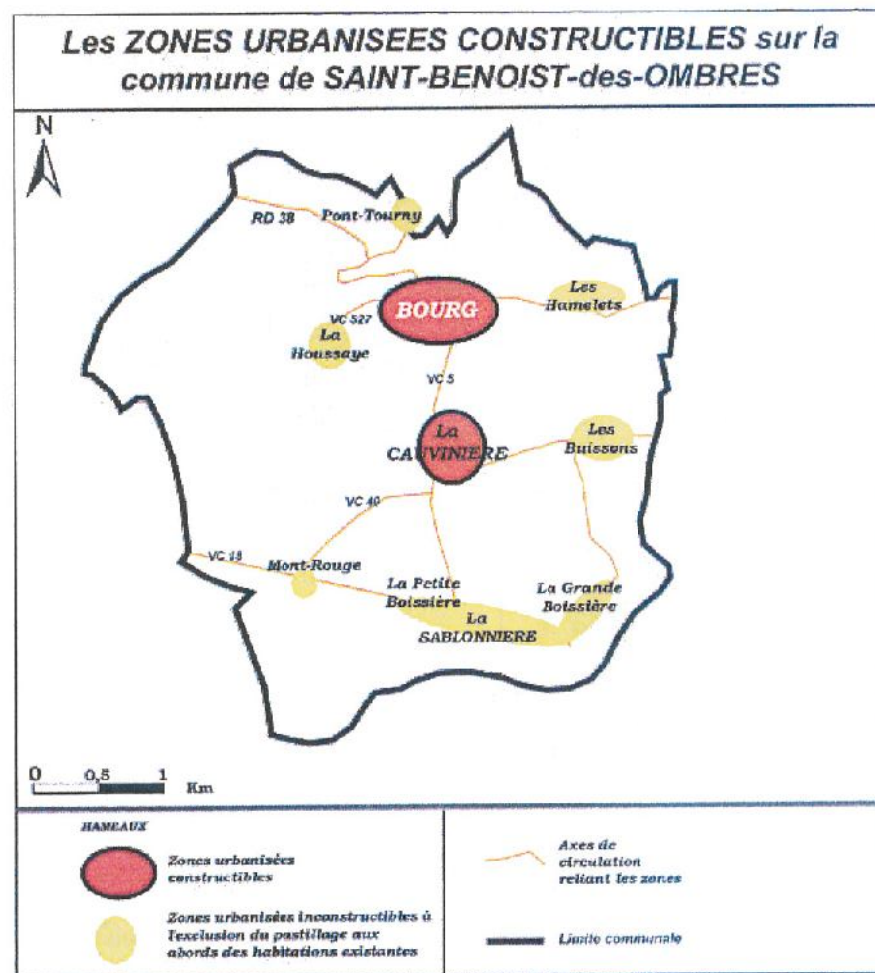
Note de présentation

### III Dispositions de la Carte communale Commune de St Benoist des Ombres

#### c) Traduction du projet communal par une décomposition du territoire communal en zones constructibles et inconstructibles ; justification des limites adoptées

##### ➤ Dispositions relatives aux zones constructibles

La commune de Saint-Benoist-des-Ombres souhaite pouvoir assurer un rythme de constructions autour de 1 voire 2 logements par an. Après avoir pris en considération les risques majeurs, les enjeux en terme d'agriculture, la richesse du patrimoine naturel et bâti et les équipements communaux existants, la municipalité n'a retenu que **deux secteurs de développement** dont les limites vont être justifiées (Figure 76 ci-contre).





*Note de présentation*

- La zone constructible du bourg : (hachures noires)

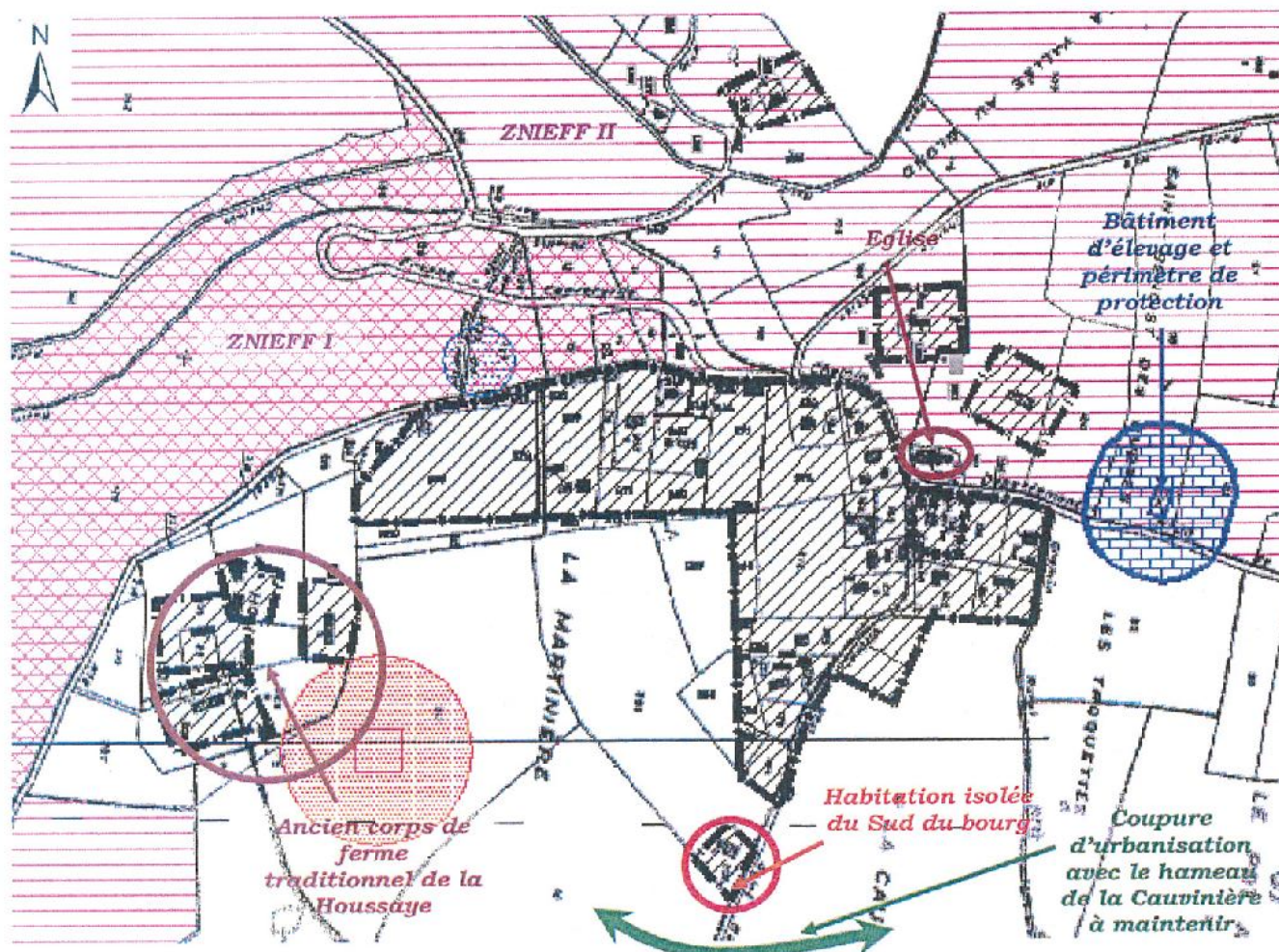


Figure 77 : La zone constructible du bourg et les contraintes qui ont déterminé sa délimitation

Source : Copie de la carte de l'Etat - IGN

### III Dispositions de la Carte communale Commune de St Benoist des Ombres

Le classement en zone constructible du secteur du bourg s'est imposé logiquement en raison de la très bonne desserte par les réseaux d'eau potable (canalisation de 125 mm), d'électricité (aucun secteur de faiblesse identifié) et d'évacuation des eaux pluviales.

L'urbanisation, fortement encadrée, permet à la fois de répondre à la légère pression foncière enregistrée sur la commune ces dernières années et de demeurer en accord avec l'identité profondément rurale de la commune.

Le bourg est constitué de constructions peu denses et peu nombreuses. L'objectif est de conforter ce bourg en le densifiant et en le développant modérément afin de renforcer sa centralité, quelque peu mise à mal par le développement des deux autres hameaux principaux de la commune (la Cauvinière, la Sablonnière). Son caractère étalé, épars et peu organisé doit être corrigé par un tracé adéquat de la zone constructible.





### Note de présentation

Outre ces considérations et ces volontés fortes affichées, ce sont ensuite les contraintes qui justifient les limites de la zone constructible (Figure 77).

Au Nord, la RD 38 constitue la limite forte de la zone constructible. Certes, des constructions existent au-delà mais elles sont toutes traditionnelles ou, à défaut, construites dans le respect de l'architecture traditionnelle. Il faut néanmoins remarquer l'existence de quelques constructions informelles au Nord du Chemin de la Houssaye (Figure 78). Cependant, elles sont surtout implantées dans une ZNIEFF de type I (Figure 77). Une des volontés fortes affichées par la commune est d'octroyer à ce simple inventaire une valeur juridique. Dans le cadre d'une Carte communale, cela se traduit dans l'idéal par un classement en zone inconstructible. De plus, l'Eglise est l'une des rares constructions situées au Nord de la RD 38. Un classement en zone inconstructible écarte tout risque d'implantation, dans son voisinage immédiat, d'une construction neuve dont le caractère pourrait altérer l'intérêt de l'édifice.

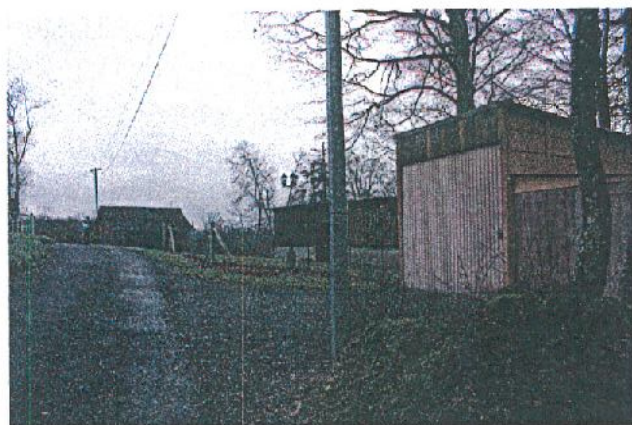


Figure 78 : Constructions informelles (garage et bâtiments de stockage) situés au Nord du Chemin de la Houssaye (VC 527) et implantés en ZNIEFF de type I

A l'Est, la limite de la zone constructible se fixe sur le CR 17, un sentier. Au-delà est établi un **bâtiment d'élevage** sur lequel s'applique un périmètre de réciprocité de 50 mètres (Figure 77). De plus, les espaces situés après le CR 17 présentent un caractère foncièrement agricole : à l'Est du CR 17

### III Dispositions de la Carte communale

#### Commune de St Benoist des Ombres

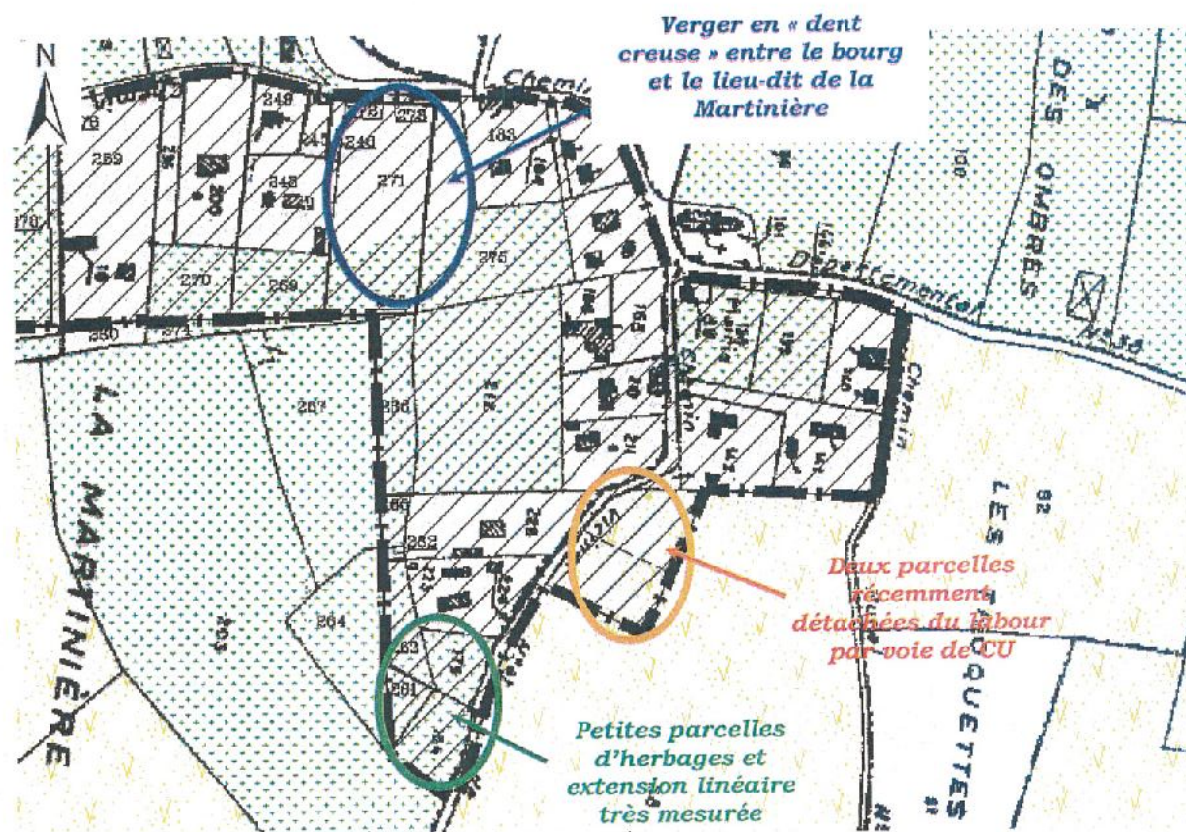


Figure 79 : Autres paramètres permettant d'appréhender les limites adoptées pour la zone constructible du bourg : en vert, les herbages ; en jaune, les labours





*Note de présentation*

s'ouvre en effet une vaste parcelle de labour qu'il n'est pas envisageable d'entamer. La limite Est se fixe donc sur les parcelles bâties existantes. Au Sud-est, le long de la VC 5, la municipalité a opté pour une inclusion de deux petites parcelles récemment détachées d'un vaste labour (*Figure 79*). Des projets de constructions tardent à se concrétiser mais l'équipe municipale ne souhaite pas les condamner en classant ces parcelles en zone inconstructible. De fait, la zone constructible englobera ces deux parcelles mais s'y bornera strictement pour **ne pas poursuivre le découpage** du vaste labour. Au vu de la forte ouverture du paysage, il sera indispensable d'assurer une intégration convenable des futures habitations.

De l'autre côté de la VC 5, la zone constructible comprend des petites parcelles d'herbages situées dans la continuité des parcelles bâties existantes. Parfaitement desservies par les réseaux (existence d'un transformateur électrique sur l'une des deux parcelles), elles présentent par ailleurs un intérêt agronomique dérisoire (*Figure 79*). L'**extension linéaire** qui pourra alors s'opérer le long de la VC 5 demeurera néanmoins **fortement limitée**. En effet, la zone constructible du bourg n'englobe volontairement pas la construction isolée située à l'extrême Sud de la commune. Entre cette construction et les limites de la zone constructible, est implanté un point de tri des déchets. Il n'est par conséquent pas envisagé d'y développer l'habitat.

A l'Ouest, il a été choisi de structurer plus harmonieusement le bourg. Pour ce faire, deux parcelles d'herbages sont incluses à la zone constructible. Enclavées dans la zone bâtie existante, facilement reliées à la VC 5 via un petit accès privé et desservies par les réseaux, elles sont peu aisément exploitables pour l'agriculture et, en conséquence, tout à fait propices à un développement de l'habitat. Le bourg embrassera alors une **forme plus compacte, mieux structurée**, en rupture avec le développement linéaire amorcé.



*Figure 80 : Verger de fruitiers hautes tiges séparant le bourg du lieu-dit de la Martinière*

Par ailleurs, l'équipe municipale a choisi d'opérer une **fusion** entre le bourg à proprement parler et le petit groupe bâti du lieu-dit de la Martinière. A l'heure actuelle, un petit verger sépare encore les deux groupes bâtis mais deux certificats d'urbanisme y ont été délivrés positifs (*Figures 79 et 80*). L'inclusion du groupe bâti de la Martinière<sup>9</sup> à la zone bâtie du bourg permet d'asseoir la prédominance de ce dernier, un des objectifs du projet communal.



*Figure 81 : Friche de genêts séparant le lieu-dit de la Martinière de l'ancien corps de ferme de la Houssaye*

<sup>9</sup> qui ne présente d'ailleurs guère d'existence historique puisque il est constitué presque exclusivement d'habitations datant d'après le début des années 60.





### Note de présentation

Pour boucler la limite de la zone constructible, une vaste **parcelle agricole abandonnée**, « peuplée » par des genêts et des ajoncs, a été ajoutée (Figure 81). Située le long de la VC 527, son ouverture à l'urbanisation nécessitera une **extension du réseau électrique** que la commune pourra commander (Figure 82). Pour rappel, au-delà de cette parcelle, à l'extrême Ouest, l'ancien corps de ferme de la Houssaye est exclu de la zone constructible du bourg.

### III Dispositions de la Carte communale

Commune de St Benoist des Ombres

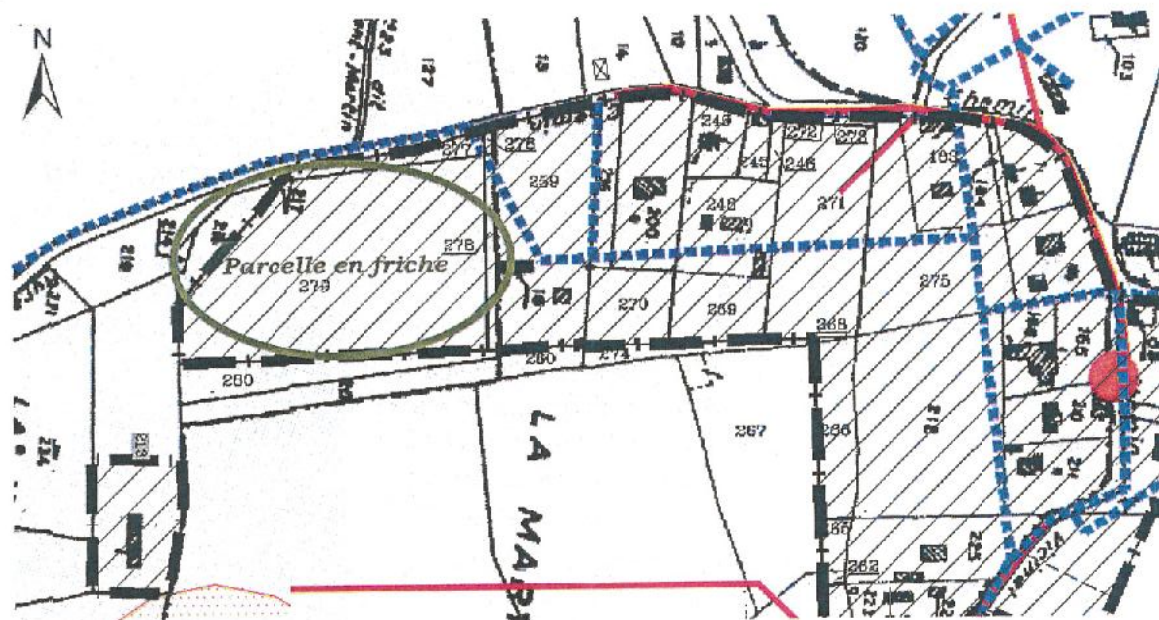


Figure 82 : Desserte de la parcelle en friche située entre la Houssaye et la Martinière : en bleu, desserte en eau potable assurée ; en rouge, desserte par le réseau électrique nécessitant une extension (60 à 80 mètres environ)





*Note de présentation*

### III Dispositions de la Carte communale *Commune de St Benoist des Ombres*

- La zone constructible du hameau de la Cauvinière : (hachures noires)

Le hameau de la Cauvinière bénéficie d'une desserte par les réseaux tout à fait convenable. C'est, en outre, le seul hameau sur lequel est implantée une **borne de défense incendie** et, ce, grâce à la présence d'une canalisation d'eau potable de 125 mm (*Figure 83, page suivante*). Sa position stratégique, sa bonne desserte par les voies de communication et sa liaison facile avec les pôles urbains locaux ont motivé par ailleurs un classement en zone constructible. Enfin, la Cauvinière est le hameau qui a connu la plus forte dynamique de développement ces dernières années. La zone constructible a été délimitée pour **rentabiliser au maximum les réseaux existants** et éviter toute extension ou renforcement. De plus, la zone constructible n'entame aucun labour du plateau agricole pour ne pas nuire à cette activité essentielle sur la commune ; les seules extensions s'effectuent sur des herbages de superficie relativement limitée longeant les axes de communication (*Figure 83, page suivante*).

Ainsi, le long de la VC 5 et à l'Ouest de celle-ci, sur la portion Nord du hameau, la zone constructible englobe deux **parcelles d'herbages** situées en face de parcelles déjà bâties (*Figure 84*). Les futures habitations se raccorderont au réseau existant conçu pour desservir les habitations déjà implantées le long de la voie mais à l'Est de celle-ci. Aucune extension linéaire le long de la VC 5, au Nord, n'est tolérée pour, d'une part, ne pas entamer les labours et, d'autre part, ne pas réduire la **coupure d'urbanisation** que le parti d'aménagement prévoit de maintenir avec le bourg. En face des parcelles d'herbages, la zone constructible se fixe sur le parcellaire bâti existant.

Le long de la VC 40, à l'Est du hameau, la zone constructible se fixe également strictement sur les parcelles déjà bâties. Une « dent creuse » occupée par un herbage est disponible pour une éventuelle densification du bâti. Au-delà, la zone constructible laisse place à des labours et le SIEGE a identifié un secteur de faiblesse de la desserte en électricité.

C'est au Sud, au **carrefour** entre la VC 40 et la VC 5 que l'extension la plus importante du hameau s'effectue. Une parcelle d'herbages est incluse en partie à la zone constructible ; elle est bordée par une haie de têtards. Au vu de sa configuration et de la parfaite desserte par les réseaux, cette parcelle se prête pleinement à l'urbanisation. Cependant, il s'agira d'intégrer soigneusement les constructions au paysage étant donnée l'ouverture du plateau agricole limitrophe. Afin d'éviter d'endommager par des constructions la canalisation d'assainissement agricole traversant cette parcelle (*voir plan des contraintes*), la limite de la zone constructible se fixe sur le tracé de cette conduite. De plus, cette limite se fixe sur celle des parcelles existantes. Ceci n'empêchera pas les futurs pétitionnaires d'acquiescer le surplus de la parcelle classé en zone inconstructible (côté Sud de la canalisation) pour y étendre leur jardin.

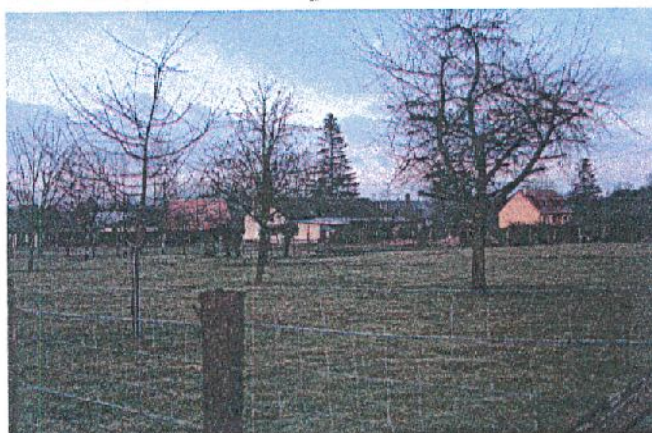


*Figure 84 : La VC 5 appréhendée dans le sens Nord-Sud : à l'Est, zone déjà urbanisée ; à l'Ouest, haie basse champêtre d'aubépines et herbages*





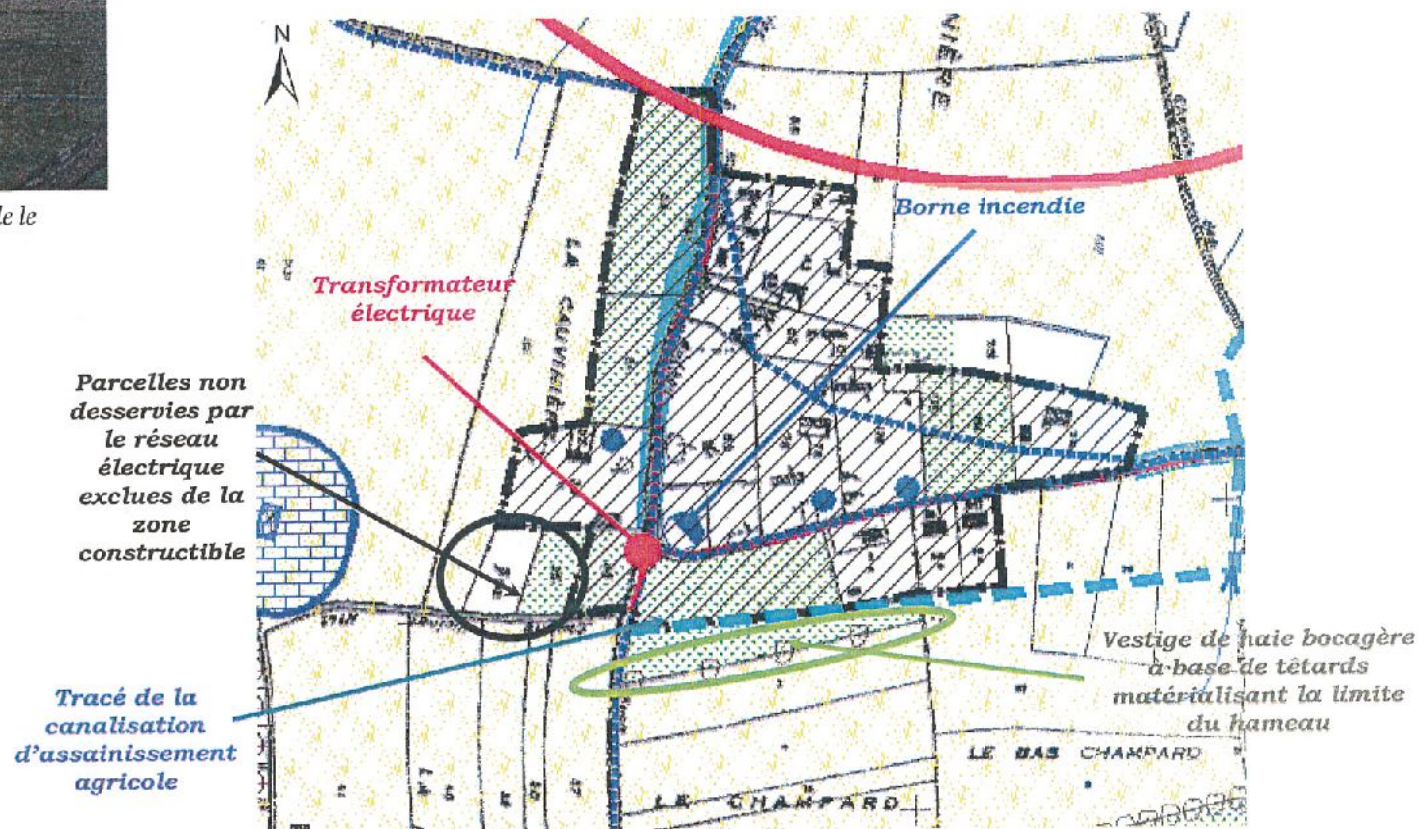
*Notre de présentation*



*Figure 85 : Petite parcelle de verger inconstructible le long de la VC 40 au hameau de la Cauvinière*

### III Dispositions de la Carte communale Commune de St Benoist des Ombres

Trois petites parcelles se succèdent sur le coté Nord de la VC 40, au Sud-ouest du hameau. Conformément à la volonté de l'équipe municipale, une seule parcelle est classée en zone constructible, celle précisément sur laquelle existe un **transformateur électrique** (Figure 83). Il s'avère que les deux autres ne sont desservies ni par le réseau électrique ni par le réseau d'eau potable. La commune ne souhaite pas investir dans ce secteur. Par conséquent, elles sont exclues de la zone constructible (Figure 85).



*Figure 83 : Paramètres permettant d'appréhender les limites adoptées pour la zone constructible du hameau de la Cauvinière : en vert, les herbages ; en jaune, les labours ; les tracés rouges correspondent au réseau électrique ; les tracés en pointillés bleus au réseau d'eau potable*





*Note de présentation*

### III Dispositions de la Carte communale *Commune de St Benoist des Ombres*

- Cas particulier des zones constructibles d'ampleur limitée mises en place autour des habitations existantes en dehors des deux secteurs de développement (le bourg et la Cauvinière) : le pastillage (hachures noires)

L'article L 124-2 du Code de l'urbanisme est rédigé de la façon suivante :

« [Les Cartes communales] délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

Autrement dit, il apparaît que les pétitionnaires ne peuvent pas construire d'annexes indépendantes à leur habitation en zone inconstructible (garage, abri de jardin, piscine, ...)

La municipalité juge cette règle particulièrement contraignante et pénalisante. Elle a donc souhaité y remédier par l'établissement de secteurs constructibles d'ampleur et de taille limitées mis en place autour de chaque habitation située en dehors des zones constructibles du bourg et du hameau de la Cauvinière. Le but est d'éviter une poursuite du processus d'urbanisation dans les hameaux qui ne font pas partie des logiques d'urbanisation définies dans le cadre de la Carte communale tout en permettant une évolution du bâti existant dans de bonnes conditions.

La municipalité, à l'issue des conclusions de l'enquête publique, a décidé de définir un périmètre constructible à l'intérieur d'un quadrilatère dont chaque côté a été tracé à une distance de 25 mètres parallèlement aux murs de chaque maison d'habitation. Il s'agit du compromis le plus adapté qui permet de se prémunir contre la poursuite du processus d'urbanisation tout en permettant à chaque propriétaire de construire une annexe non attenante à son habitation. Les périmètres concernent toutes les habitations situées en dehors des zones constructibles du bourg et de la Cauvinière existantes à la date de l'approbation de la Carte communale. Les habitations qui ne figurent pas sur le plan cadastral ont été ajoutées grâce aux plans de masse joints aux dossiers de permis de construire correspondants.

Toutefois, le périmètre peut être réduit ou supprimé dans plusieurs cas :

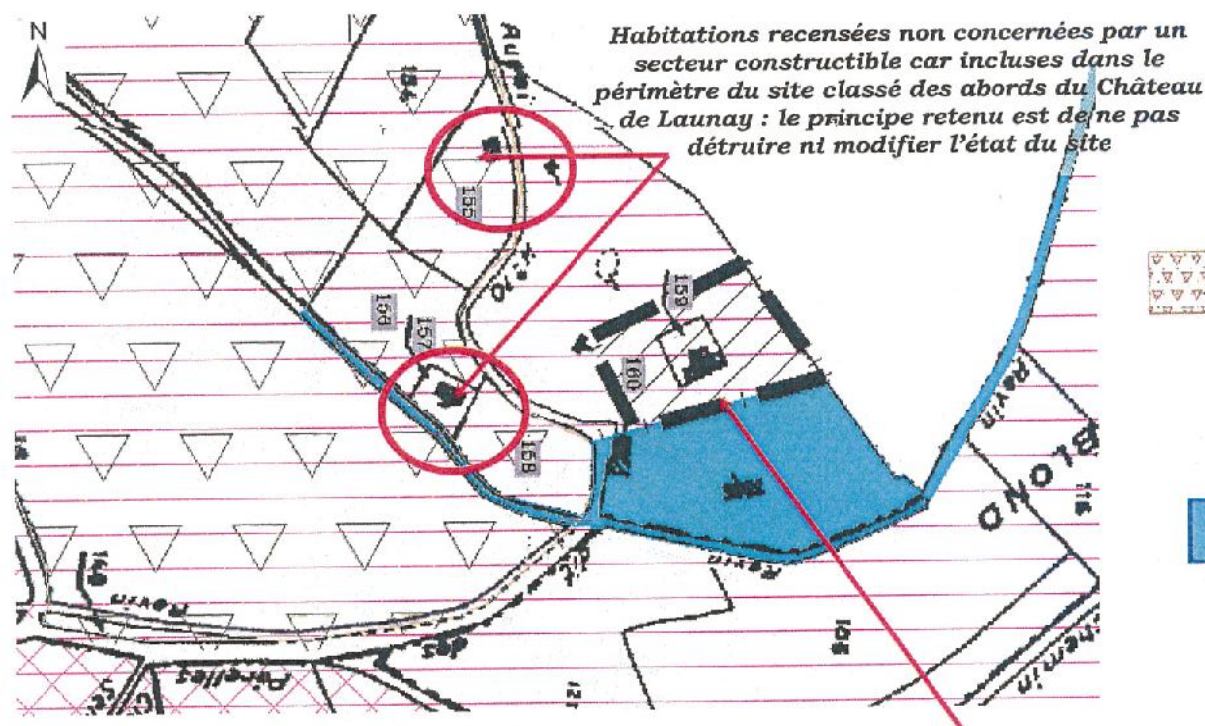
- lorsqu'il sort des limites de propriété de l'habitation objet du secteur constructible puisqu'il est mis en place pour permettre la construction aux abords de la dite habitation par son propriétaire ;
- lorsque des contraintes et/ou les orientations d'aménagement du projet communal imposent le maintien d'une zone inconstructible (présence d'une marnière ou d'une bétairie, d'une exploitation agricole, existence d'une servitude de protection, ...).





Notre de présentation

Commune de St Benoist des Ombres



Servitude AC2 de protection des sites et monuments classés

- Cône de vue sur le Château de Launay
- Eglise, porche, statue, cimetière et if

Servitude AS1: périmètres de protection de l'eau potable

- périmètre de protection rapproché délocalisé: puits du pont Tourny et ravin en lien direct avec le captage d'eau potable de Livet-sur-Authou
- périmètre de protection éloigné: ensemble du territoire communal

Figure 84 : Périmètres constructibles au Pont Tourny (Vallée au Blond)

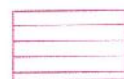
ZNIEFF

(Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

Périmètre rogné à l'extrémité Sud en raison de la présence du périmètre rapproché délocalisé du captage d'eau potable de Livet-sur-Authou : seules les extensions d'habitations existantes y sont autorisées, ne dépassant pas plus de 20% de la surface construite initiale (arrêté préfectoral de 1998), ce qui est compatible avec une zone inconstructible, pas avec une zone constructible



ZNIEFF de type I



ZNIEFF de type II



*Note de présentation*

### III Dispositions de la Carte communale *Commune de St Benoist des Ombres*

**Les périmètres sont définis sans  
contraintes particulières en se  
limitant aux limites de propriété**

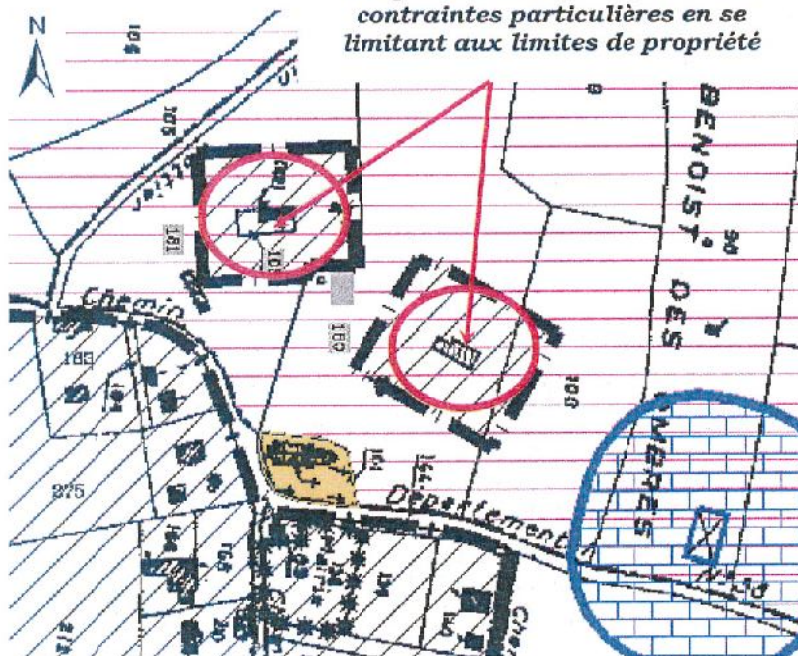


Figure 85 : Le bourg, Nord de la RD 38

**4 habitations y ont été recensées ;  
les périmètres respectent les limites  
de chaque propriété**

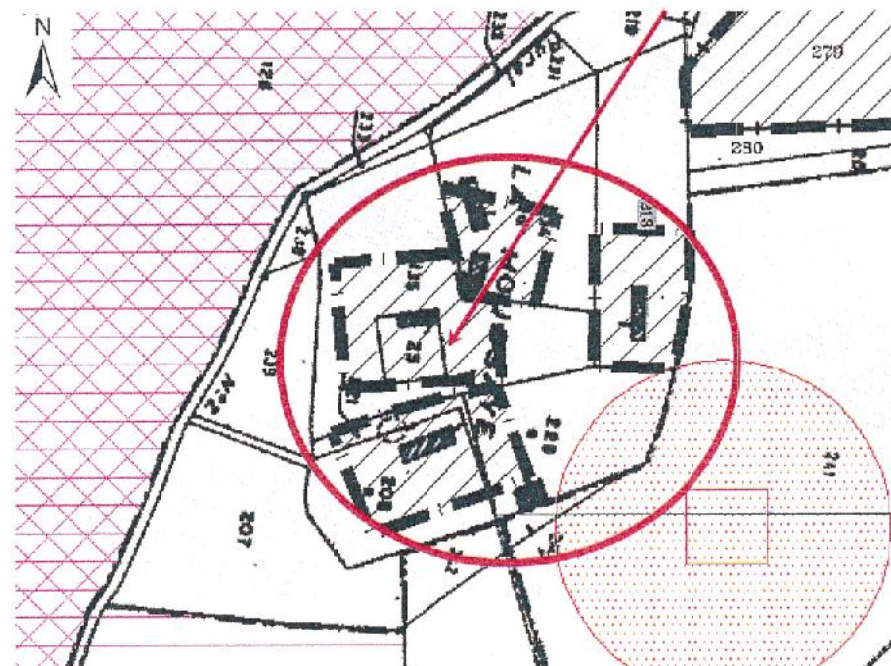


Figure 86 : Périmètres constructibles au hameau de la Houssaye



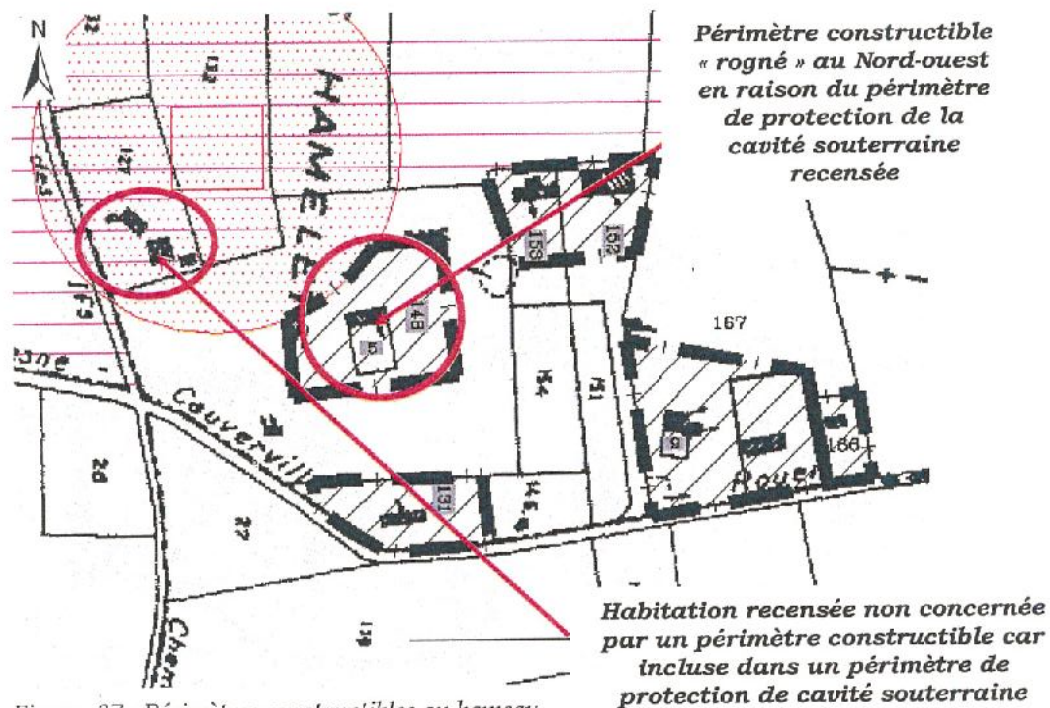


Figure 87 : Périmètres constructibles au hameau des Hamelets

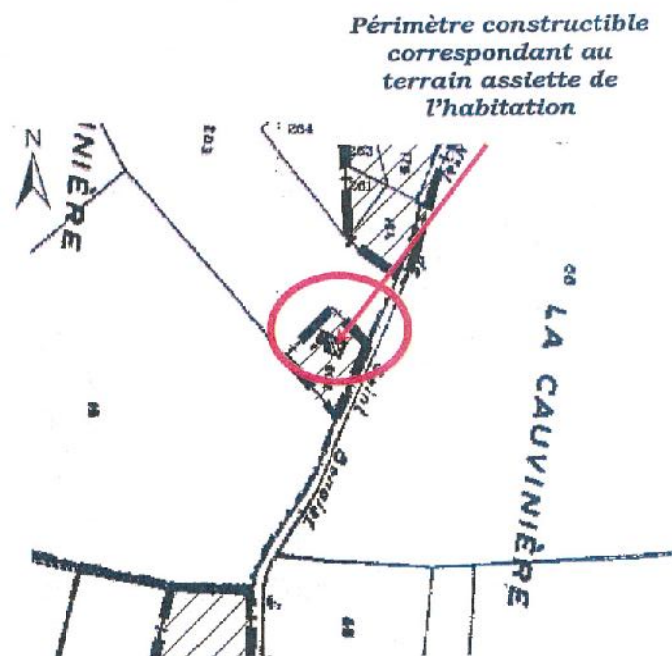


Figure 88 : Habitation isolée Rue de la Martinière

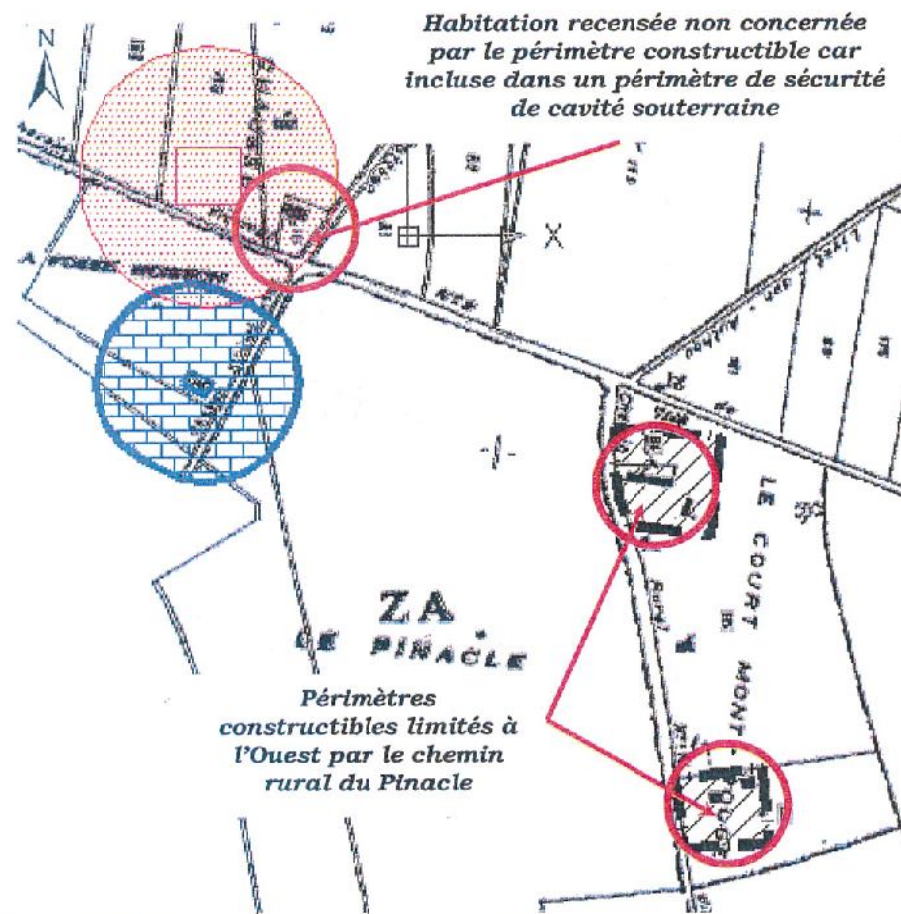


Figure 89 : Périmètres constructibles à la Court Mont-Rouge et au Chemin Chaussée

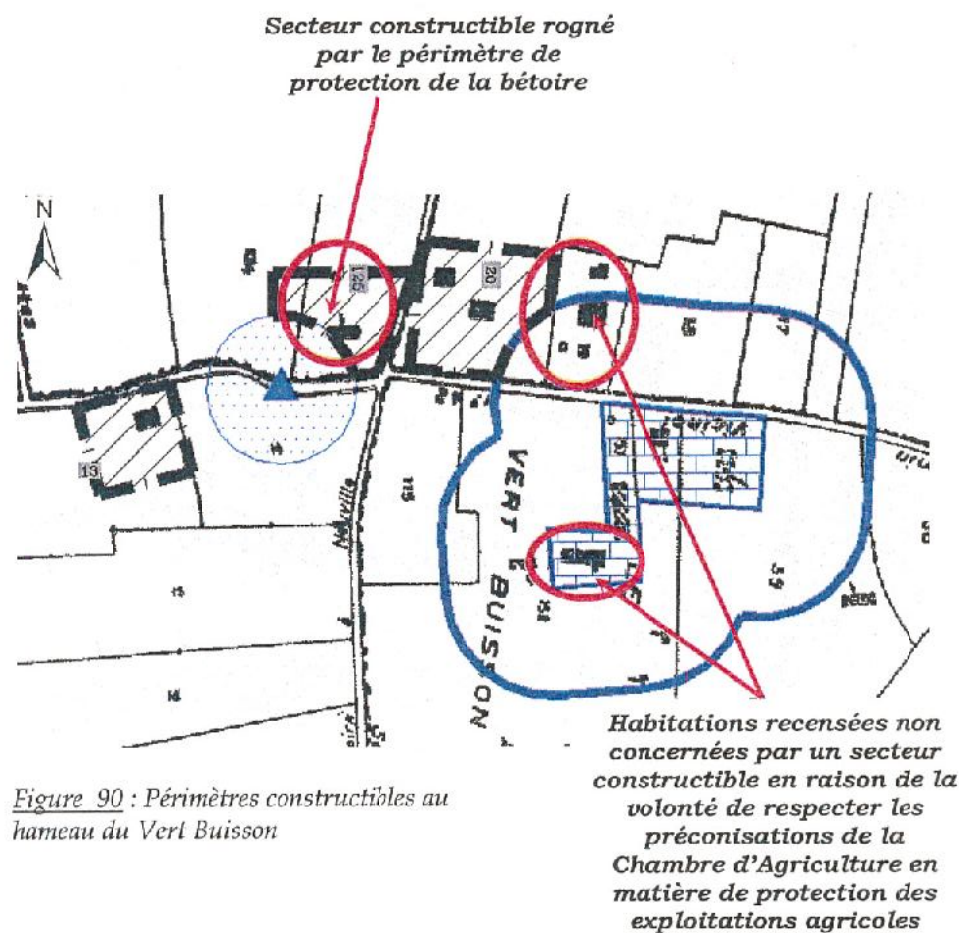


Figure 90 : Périmètres constructibles au hameau du Vert Buisson





Notes de présentation

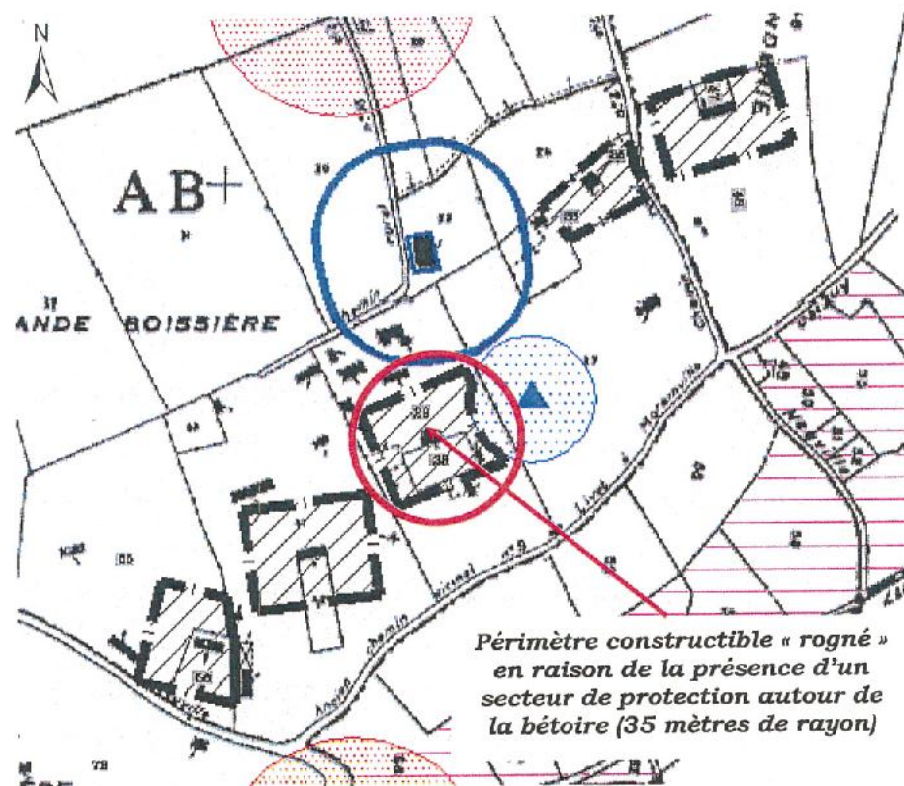


Figure 91 : Périmètres constructibles à la Grande Boissière et à la Duranderie

### III Dispositions de la Carte communale

Commune de St Benoist des Ombres

**Bâtiment de stockage (et non d'élevage) ne générant pas de périmètre de réciprocité justifiant la suppression du secteur constructible**

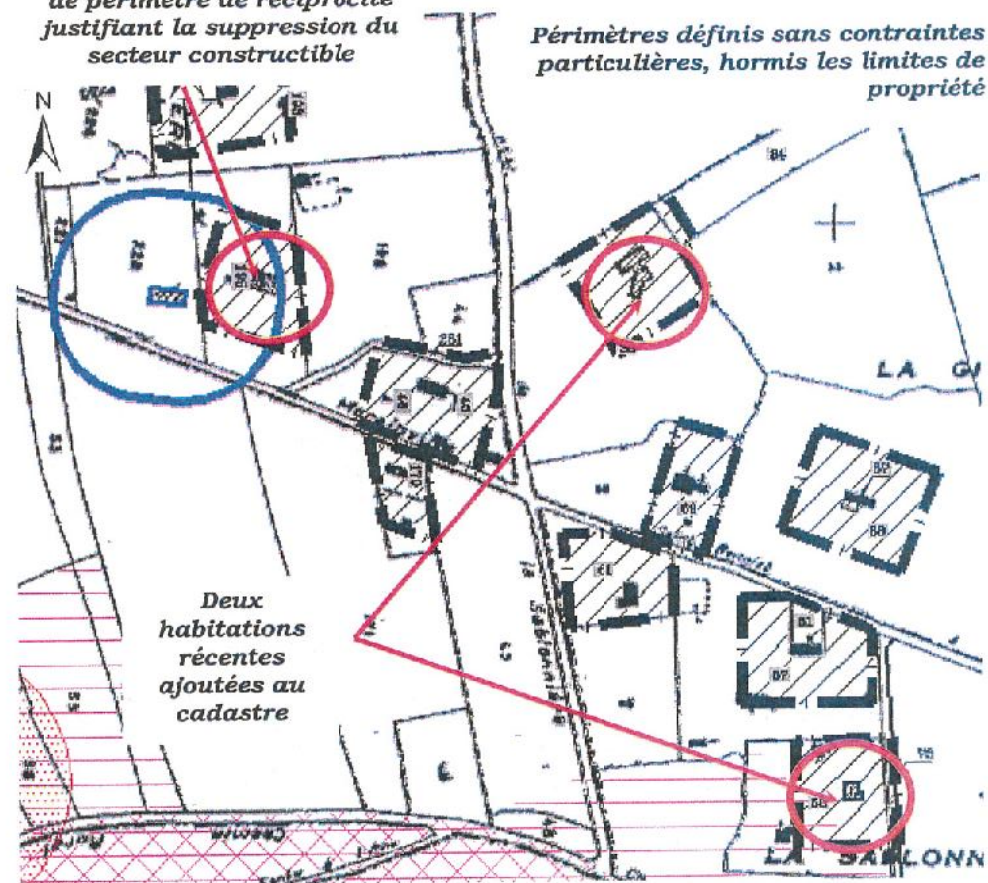


Figure 92 : Périmètres constructibles à la Petite Boissière et à la Sablonnière



### *BILAN sur les ZONES CONSTRUCTIBLES*

*Les zones constructibles comprennent :*

- 1) le bourg et les groupes bâtis qui lui sont attenants pour ne former qu'un seul et même ensemble bâti organisé et structuré, plus conséquent qu'auparavant ;*
- 2) le hameau de la Cauvinière, hameau le mieux constitué, le mieux desservi par les réseaux et la voirie et le plus dynamique ;*
- 3) les secteurs constructibles de taille et d'ampleur limitées instaurés autour des habitations existantes sur le reste du territoire communal.*

*Les futures constructions s'établiront au sein du bâti existant, c'est-à-dire dans les « dents creuses », ou sur la périphérie des ensembles bâtis, dans des secteurs d'extension qui, néanmoins, demeurent fortement mesurés. La morphologie originelle de la commune n'est aucunement altérée puisque l'identité des hameaux principaux est préservée et leur organisation n'est pas bouleversée.*

*En somme, seuls les secteurs les plus développés qui présentent le moins de contraintes, que ce soit en matière de réseaux, de risques ou en matière de paysage, ont été ouverts à l'urbanisation, afin de respecter les grands principes d'aménagement retenus par la municipalité.*





➤ **Dispositions relatives à la zone inconstructible**

Comme attendu suite à l'exposé du projet communal, la zone inconstructible englobe, en dehors des secteurs d'ampleur limitée situés aux abords des habitations :

- La Vallée au Blond, les Bois des Ventes, la Vallée des Quatre Chênes, les Oзераies et la Côte Toussaint, la Pilvedière, la Coquerie, la Côte Hersent et la Côte des Buis, autant de lieux-dits concernés par une ZNIEFF de type I ou II, entièrement dépourvus de constructions et reconnus pour leur intérêt paysager et écologique ;
- La Côte Toussaint et les Oзераies en raison également du maintien de la perspective sur le Château de Launay ;
- Le Chemin Chaussée, le Mutré, les Tremblés, les Brunets, le Pinacle, le Haut des Côtes, le Champard et le bas Champard, la Prud'homme, le Buisson Clair, le Pot au feu, les Troquettes, la Duranderie, le Vert buisson, des lieux-dits qui correspondent au plateau agricole. Ainsi donc, ce classement est adopté en raison de la valeur agronomique des terres. L'urbanisation y est réduite à la portion congrue. En effet, ces vastes entités sont saupoudrées de quelques bâtiments agricoles et de rares constructions isolées ; un corps de ferme en activité est présent au Vert Buisson. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées seront celles liées à l'agriculture et au logement des personnes nécessaires au maintien ou à l'exploitation des terres agricoles. La restauration des bâtiments et leur transformation en habitations pourront être autorisées, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ;
- Dans un souci de gestion économe du territoire, que ce soit en matière d'investissements ou de protection du patrimoine naturel, la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de ses hameaux et petits groupes bâtis. Ainsi, les zones d'habitat isolé, essentiellement voire exclusivement constituées de constructions traditionnelles, sont classées en zone inconstructible en raison de leur qualité architecturale et paysagère. Il s'agit d'anciens corps de ferme : la Houssaye, la Cour Mont-Rouge, le Pont Tourny, la Petite et la Grande Boissière (Figures 93, 94).

Le classement en zone inconstructible assure la préservation de ces sites dans leur état actuel, tout en admettant sous conditions l'évolution du bâti existant, que ce soit l'extension, la réhabilitation ou la transformation des constructions existantes.





*Note de présentation*

## III Dispositions de la Carte communale Commune de St Benoist des Ombres



Figure 93 : Le Pont Tourny



Figure 94 : La Houssaye



Figure 95 : Les Buissons

Outre les anciens corps de ferme précités, un **cordon d'habitat éparé** le long de la **VC 18** incluant notamment le **hameau de la Sablonnière** est rendu inconstructible car il ne répond pas aux objectifs du projet communal.

Il s'agit d'un ensemble bâti qui a conservé beaucoup de charme. L'urbaniser impliquerait de modifier la trame parcellaire existante et le paysage du hameau. En effet, les terrains encore disponibles sont des herbages ou des cours fruitières plantées de pommiers ou de cerisiers qui confèrent une aération au bâti et permettent au hameau de continuer à véhiculer les caractéristiques identitaires des groupes bâtis du Lieuvin. Les quelques constructions récentes, rares, s'intègrent en général avec soin dans une trame bocagère encore bien présente du fait de la proximité de la Côte boisée. Cette trame a été profondément altérée sur le reste du plateau agricole. Par ailleurs, la rue qui dessert le cordon bâti est étroite et vétuste et il ne serait pas judicieux de permettre de nouvelles sorties d'habitations sur cette voie, ce qui accentuerait le risque d'accidents. Les voies secondaires, sécantes à la VC 18, sont encore plus étroites et aboutissent à des impasses. Elles sont impropres à supporter une nouvelle urbanisation. Enfin, d'autres contraintes d'urbanisation s'exercent sur ce secteur : le faible diamètre de la canalisation d'eau potable le long de la VC 18 qui ne permet pas d'établir de défense incendies, la présence d'un bâtiment agricole à la Petite Boissière et, surtout, l'existence de ruissellements le long de la VC 18. A la Sablonnière, un permis de construire a d'ailleurs récemment été refusé sur une parcelle notoirement régulièrement inondée.

Au **hameau des Buissons**, la volonté de la municipalité de préserver le dernier corps de ferme encore en activité a motivé le classement en zone inconstructible. Pour le reste, le hameau, malgré sa situation sur le plateau agricole et sa vulnérabilité à l'ouverture des paysages a su conserver une trame bocagère étoffée. L'atmosphère champêtre du hameau est particulièrement bien conservée du fait de la richesse des haies mais aussi des





*Note de présentation*



*Figure 96 : Espace de « respiration » au hameau des Buissons*



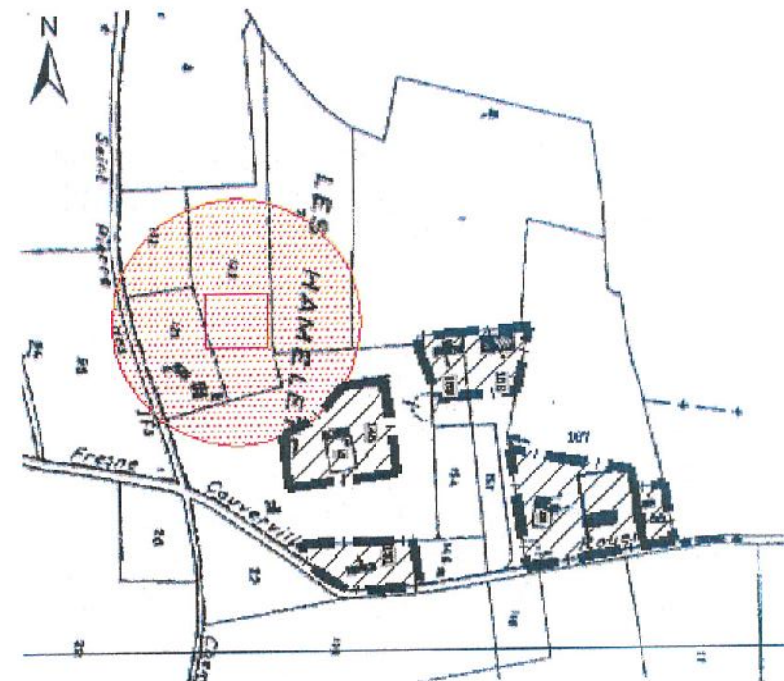
*Figure 97bis : Implantation traditionnelle des constructions aux Hamelets*

quelques parcelles d'herbages et de vergers de fruitiers hautes tiges qui agrémentent la zone bâtie. Enfin, il a été reconnu par le SIEGE la faiblesse du réseau électrique. En s'appuyant sur ces arguments, l'équipe municipale a choisi de classer l'ensemble du hameau en zone inconstructible, outre les secteurs situés aux abords des habitations existantes (Figures 95 et 96).

Le hameau des Hamelets apparaît saturé : plus aucune parcelle au sein du hameau n'est disponible pour de nouvelles constructions. La bonne desserte par les réseaux et la voirie (RD 38) pourrait éventuellement permettre une densification mais celle-ci aurait pour conséquence une perte de la structure bâtie lâche commune à tous les hameaux du village et particulièrement propice à une intégration paysagère harmonieuse des constructions (Figure 97bis). L'autre argument majeur qui rend légitime le classement en zone inconstructible de ce hameau est la présence de deux marnières avérées avec un périmètre de risque de 75 mètres qui exclut tout projet de construction sur environ 1/3 du hameau (Figure 97).

### III Dispositions de la Carte communale

*Commune de St Benoist des Ombres*



*Figure 97 : Structure du bâti au hameau des Hamelets et localisation supposée des marnières avérées*



### *BILAN sur la ZONE INCONSTRUCTIBLE*

*La zone inconstructible regroupe les parties de la commune qui doivent être protégées en raison de risques ou en raison de la valeur écologique, environnementale, paysagère ou architecturale du site. Elle englobe également tous les hameaux autres que le bourg et la Carvinière à l'exclusion des secteurs d'ampleur limités définis autour des habitations existantes.*

*L'urbanisation, lorsqu'elle existe, est relativement diffuse. Elle se compose de quelques constructions traditionnelles, dont les seules possibilités de développement sont l'extension des constructions existantes, la réfection et la réhabilitation avec un changement de destination en faveur de l'habitat, si les réseaux existent et si cette transformation n'engendre aucune nuisance sur le paysage et l'activité agricole. Dans cette zone le patrimoine bâti est souvent de qualité, mais il doit être conforté. L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution normale du bâti existant tout en préservant les éléments paysagers structurants de la commune.*

*En application de l'article R124-2 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles sont également autorisées afin d'assurer le maintien des entités paysagères, leur entretien et le bon fonctionnement de l'activité agricole.*





#### **d) Les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme**

Le Règlement National d'Urbanisme et, notamment, les articles R111-1 à R111-21 du code de l'urbanisme, prévoit plusieurs dispositions s'appliquant aux nouvelles constructions afin que celles-ci respectent les **principes d'intégration au site environnant**. La municipalité est attachée à la qualité de son cadre de vie et souhaite que les constructions nouvelles ne portent pas atteinte aux paysages bâtis et naturels de la commune, que ce soit en raison d'une volumétrie trop massive, de couleurs ayant trop d'éclat, d'ouvertures de toit trop étendues, ...

Il est conseillé de conserver l'aspect général et la volumétrie des constructions traditionnelles qui sont souvent d'une grande simplicité et de préserver les plantations faisant partie du patrimoine local de manière à assurer l'insertion des futures constructions dans le site.

Afin de faciliter l'instruction des permis de construire, en zone constructible et inconstructible (où les réhabilitations et les constructions de bâtiments agricoles sont possibles), la municipalité a souhaité préciser les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme. Celles-ci font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-1 : modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme » et annexé au présent dossier de Carte communale.

Par ailleurs, la municipalité souhaite accompagner ces modalités d'application de quelques recommandations architecturales et paysagères, qui visent à informer et sensibiliser les pétitionnaires. Il s'agit de **simples conseils** qui portent sur l'intégration des constructions dans le site et la préservation des secteurs traditionnels, caractéristiques du paysage communal. Ces conseils font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-2 : recommandations architecturales et paysagères ».







### e) Bilan de la Carte communale

#### ➤ Aspect quantitatif

Le bilan quantitatif est réalisé au travers de deux calculs :

- Par les surfaces ;
- Par le dénombrement.

La municipalité avait émis la volonté de ne se développer que modérément, au rythme d'une dizaine à une douzaine de constructions sur les 10 années à venir.

Il apparaît que, dans le bourg, la zone constructible a libéré près de 4,2 ha de surfaces encore urbanisable<sup>10</sup> ; pour ce qui est du hameau de la Cauvinière, ce sont environ 2,85 ha qui ont été libérés (*Figures 86 et 87*). Il convient de remarquer que la surface urbanisable libérée dans le bourg est plus importante que celle de la Cauvinière, ce qui répond bien à la volonté de l'équipe municipale d'asseoir le **bourg** en qualité de **pôle majeur d'habitat**.

Le calcul par le dénombrement<sup>11</sup> donne un résultat légèrement inférieur à celui effectué à partir des surfaces (*tableau 1*). La surface moyenne des parcelles bâties, sur la commune, est de l'ordre de 3000 m<sup>2</sup>. Ainsi, ce sont environ 25 à 30 constructions qui pourraient **potentiellement** s'implanter sur les zones constructibles dans les prochaines années.

Cependant, à ce chiffre, doit s'appliquer la rétention du foncier pour tenir compte des propriétaires qui ne bâtiront pas sur leur terrain ou ne le vendront pas en terrain à bâtir. Cette rétention du foncier est de l'ordre de 60% dans le Lieuvin. Au total, par le dénombrement, **une douzaine d'habitations nouvelles** devraient **effectivement** voir le jour sur la commune d'ici à 2015, ce qui est en **parfaite adéquation** avec le **projet communal** développé au début du chapitre.

<sup>10</sup> Quadrillage noir sur les figures 86 et 87

<sup>11</sup> Qui correspond à l'évaluation la plus précise



*Note de présentation*

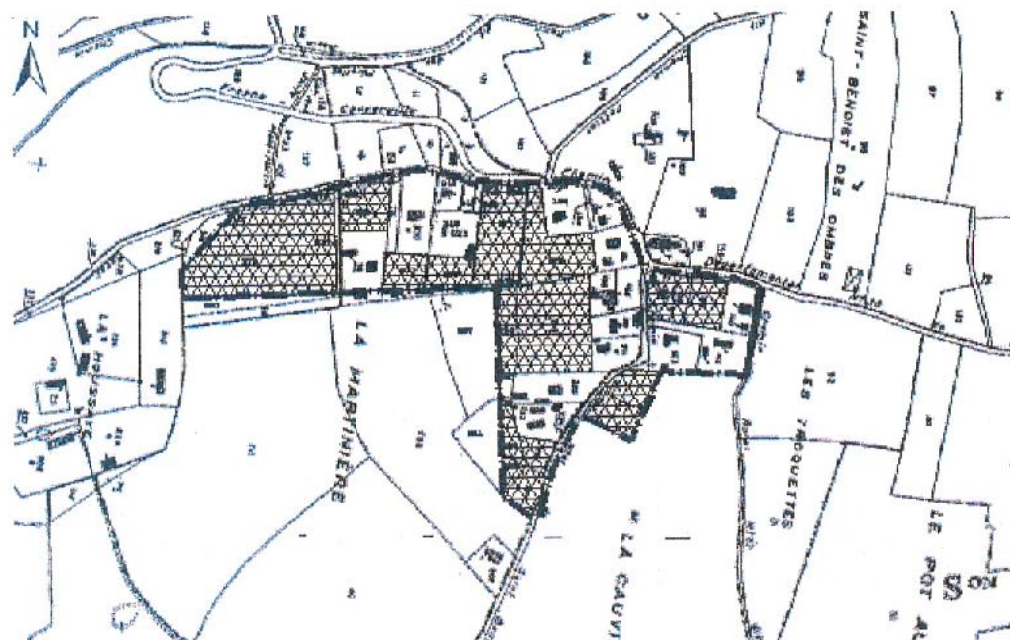


Figure 86 : Les surfaces encore urbanisables dans le bourg

### III Dispositions de la Carte communale Commune de St Benoist des Ombres

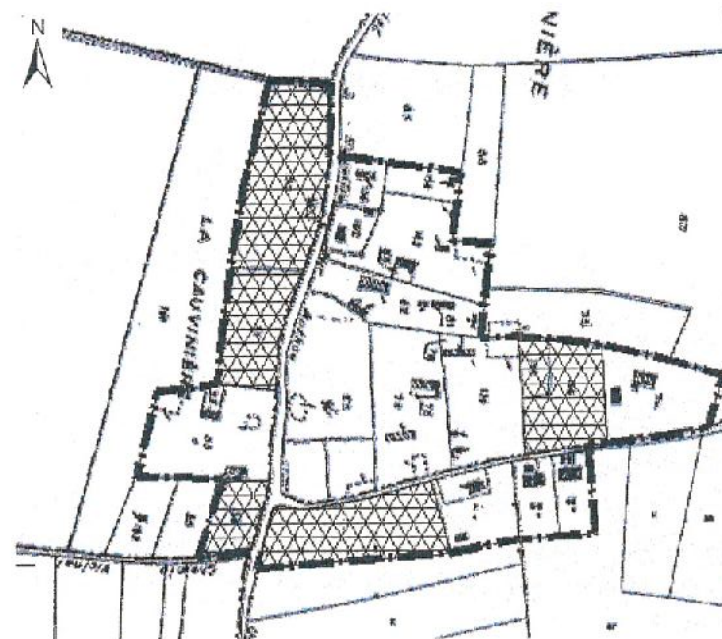


Figure 87 : Les possibilités de constructions au hameau de la Cauvinière

| Localisation  | Surface totale zone (m2) | Surface constructible disponible (m2) | Terrains potentiellement constructibles |                         | Terrains effectivement constructibles<br>(Avec rétention du foncier) |                         |
|---------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|               |                          |                                       | Calcul par superficie (2000 m²)         | Calcul par dénombrement | Calcul par superficie (2000 m²)                                      | Calcul par dénombrement |
| Bourg         | 64 400                   | 41 800                                | 20                                      | 17                      | 8                                                                    | 7                       |
| La Cauvinière | 79 800                   | 23 400                                | 12                                      | 11                      | 5                                                                    | 4                       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>144 200</b>           | <b>70 300</b>                         | <b>34</b>                               | <b>28</b>               | <b>14</b>                                                            | <b>11</b>               |

Tableau 1 : Estimation des constructions qui pourront s'implanter sur les zones constructibles de la commune de Saint-Benoist-des-Ombres





➤ **Aspect qualitatif : bilan de l'impact sur l'état initial de l'environnement**

Les exigences de Développement Durable sont précautionneusement respectées dans le cadre de ce projet de Carte communale. En effet, les zones constructibles ont une dimension fortement limitée : elles ne représentent que **4,2% du territoire complet** et couvrent une surface moindre que l'ensemble des zones urbanisées actuelles.

Elles n'entament aucun espace naturel ni aucun espace agricole. De ce fait, le projet assure une préservation durable des richesses agricoles et paysagères de la commune, tout en permettant une évolution de la population.

Les extensions le long des axes de communication, consommatrices d'espace, sont fortement encadrées ; les réseaux existants sont en outre rentabilisés et les extensions et renforcements se feront avec parcimonie.

Les espaces bâtis traditionnels les plus remarquables sont classés en zone non constructible. Par ailleurs, il a été procédé à un recensement et à un classement en qualité d'éléments remarquables du paysage, au titre de l'article R421-28 du Code de l'urbanisme, les alignements d'arbres têtards, les cours fruitières, les haies libres plantées sur talus enherbé, les mares ...

La ressource en eau est économisée en ne créant pas de nouveaux réseaux d'eau potable. Les espaces traversés par des lignes de ruissellements ont été conservés en l'état et n'ont pas été imperméabilisés par la nouvelle urbanisation ; quant aux oueds qui participent à l'équilibre hydraulique sur la commune, ils ont également été classés en zone inconstructible. La ressource en eau est aussi prise en compte dans la mesure où les mares, les talus et les haies, qui assurent le bon fonctionnement hydraulique de la commune, ont été sauvegardés. Enfin, les terrains occupés par des puits et autres bétiers ont été classés en zone inconstructible pour anticiper tout risque de pollution des eaux pour la consommation humaine.

*BILAN général*

*Ce zonage répond parfaitement au projet urbain et aux perspectives de développement envisagées par la municipalité. Les choix d'urbanisation mis en place dans le cadre de cette Carte communale sont cohérents avec les perspectives envisagées par la municipalité et s'inscrivent en adéquation avec le principe de Développement Durable.*

