

DEPARTEMENT DE L'EURE

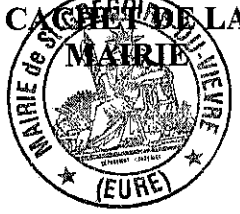
COMMUNE DE SAINT-GREGOIRE DU VIEVRE



# CARTE COMMUNALE

## Note de Présentation

Pièce n°0

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>ORDRE DES<br/>GEOMETRES-EXPERTS</p>                                                                        | <p><b>Délibérations du Conseil<br/>Municipal :</b></p> <p>Prescription : 24.05.2002</p> <p>Approbation : 19 OCT. 2007</p> <p><b>Approbation Préfectorale :</b></p> |  <p><b>SIGNATURE</b></p>  |
| <p>GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.<br/>D.E.S.S. URBANISME<br/>57 / 59 Route de Lisieux<br/>SAINT-GERMAIN-VILLAGE<br/>B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER<br/>TEL : 02.32.41.12.23<br/>FAX : 02.32.42.13.66</p> |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     |

# SOMMAIRE

## GENERALITES

### **I- OBJET DE LA CARTE COMMUNALE**

- 1.1 Généralités
- 1.2 Régime juridique
- 1.3 Contenu

### **II- PROCESSUS DE L'ELABORATION**

## 1<sup>ère</sup> PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

### **I- L'ENVIRONNEMENT**

- 1.1 Situation géographique et administrative
- 1.2 Relief et topographie
- 1.3 Paysage et Végétation
- 1.4 Occupation du sol : organisation paysagère et bâtie

### **II- LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**

- 2.1 La superficie
- 2.2 La population
- 2.3 Logements et Construction
- 2.4 Les emplois
- 2.5 Les activités
- 2.6 Les équipements et les réseaux
- 2.7 Les communications

## **2<sup>nd</sup>e PARTIE : LES DISPOSITIONS DE LA CARTE** **COMMUNALE**

### **I- PRISE EN COMPTE DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

**1.1 Lutte contre le mitage**

**1.2 Prise en compte des cavités souterraines**

**1.3 Loi d'orientation agricole de juillet 1999**

### **II- JUSTIFICATIONS ET MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS**

**2.1 Organisation spatiale souhaitée et principes d'aménagement  
retenus**

**2.2 La décomposition en zones constructibles et inconstructibles  
du territoire communal**

**2.3 Les modalités d'application du Règlement National  
d'Urbanisme**

### **III- BILAN DE LA CARTE COMMUNALE**

**3.1 Aspect quantitatif**

**3.2 Aspect qualitatif : incidences des choix retenus sur  
l'environnement**

## GENERALITES

### I- OBJET DE LA CARTE COMMUNALE :

#### 1.1 GENERALITES

L'ensemble du territoire de Saint-Grégoire du Vièvre 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.

#### 1.2 REGIME JURIDIQUE

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 territoriales et les plans locaux d'urbanisme.
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée
- 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 définit par l'article L.121.1 du code de l'urbanisme.

#### 1.3 LE CONTENU

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 porter à la connaissance de l'Etat...)

## II- PROCESSUS DE L'ELABORATION

L'initiative de l'élaboration de la carte communale a été prise par le Conseil Municipal, par une délibération en date du 24 mai 2002. La commune a sollicité le concours financier de l'état pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé la mise à disposition des services de l'état pour le suivi de la procédure.

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-Grégoire du Vièvre 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 recentrer l'urbanisation sur le Village et sur les hameaux les plus importants, de manière à préserver les zones naturelles et de planifier les investissements communaux en matière de desserte et d'équipements. La municipalité souhaite ouvrir de nouveaux terrains constructibles sur le territoire communal, en vue de l'accueil d'une nouvelle population, indispensable au maintien des équipements existants...**

# 1<sup>ère</sup> PARTIE : ANALYSE DE LA COMMUNE

## I- L'ENVIRONNEMENT

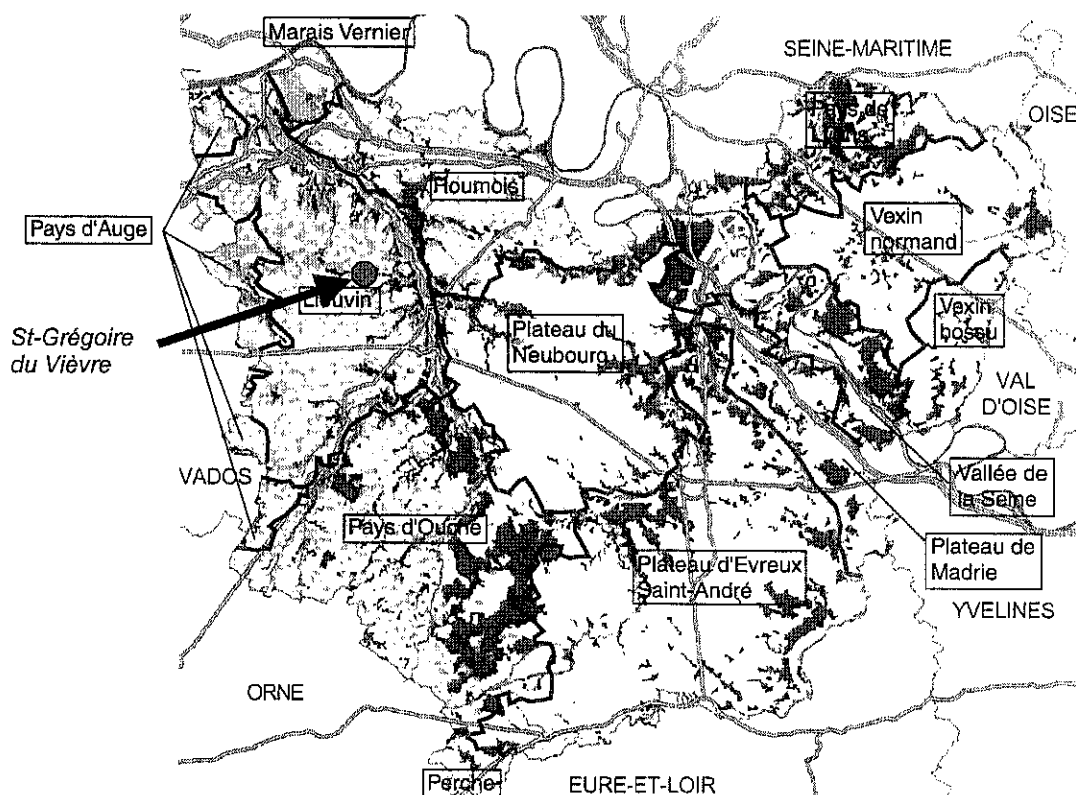
### 1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

#### 1.1.1 LE CADRE GENERAL

La commune de Saint-Grégoire du Vièvre 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. 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.

En raison de la topographie du site, Saint-Grégoire possède de nombreux passages d'eaux sur son territoire, qui acheminent l'eau du plateau vers les vallées. Ces passages ont un rôle régulateur et écologique primordial pour le maintien de espèces animales et végétales.

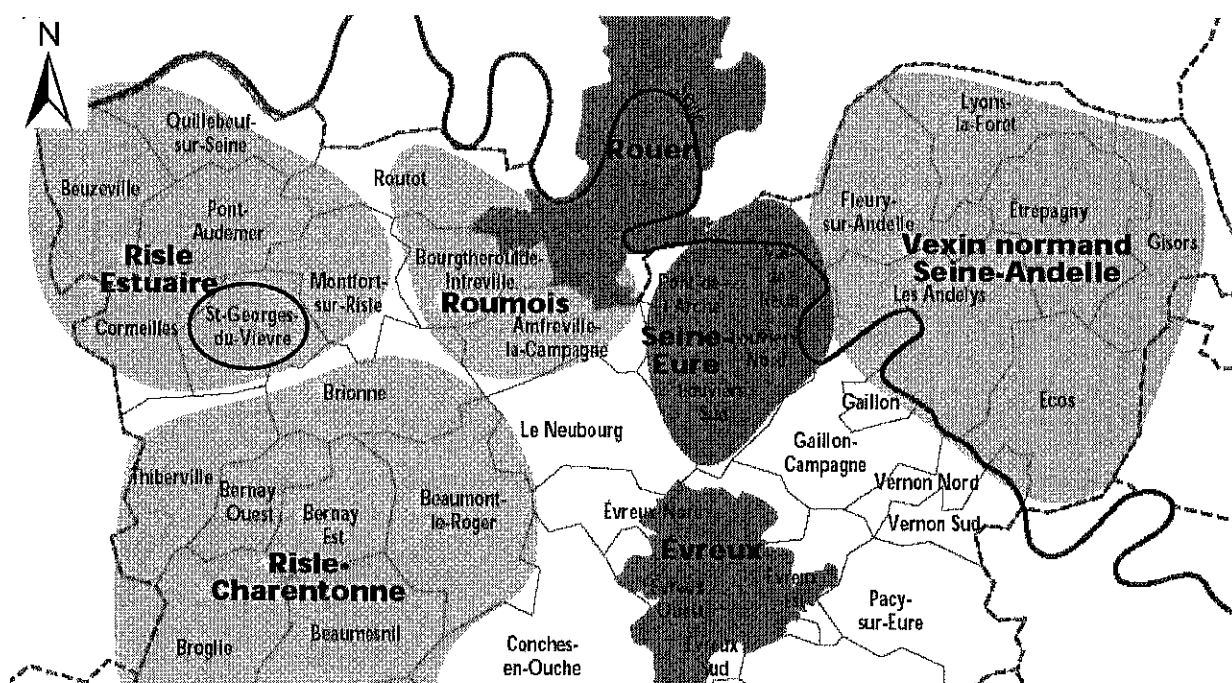


### 1.1.2 LE CADRE COMMUNAL

#### • Cadre administratif et intercommunal :

La commune appartient à l'arrondissement de Bernay et au canton de Saint-Georges-du-Vièvre. Commune de 897 hectares, elle représente en superficie 9% du canton et 8% en population, alors que Saint-Georges en représente 10% en superficie et 16 % en population.

La commune appartient au Pays Risle-Estuaire qui a des compétences en matière de développement économique et qui permet la mise en place d'actions et de projets et fonds européens. En matière d'intercommunalité Saint-Grégoire-du-Vièvre fait partie de la communauté de communes du Vièvre-Lieuvin qui a compétence en assainissement, voirie, ordures ménagères, transport scolaire et développement culturel et touristique.



*Les Pays et cantons de l'Eure*

#### ➤ 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, qui a été approuvée par décret interministériel du 10 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-Grégoire du Vièvre 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 :

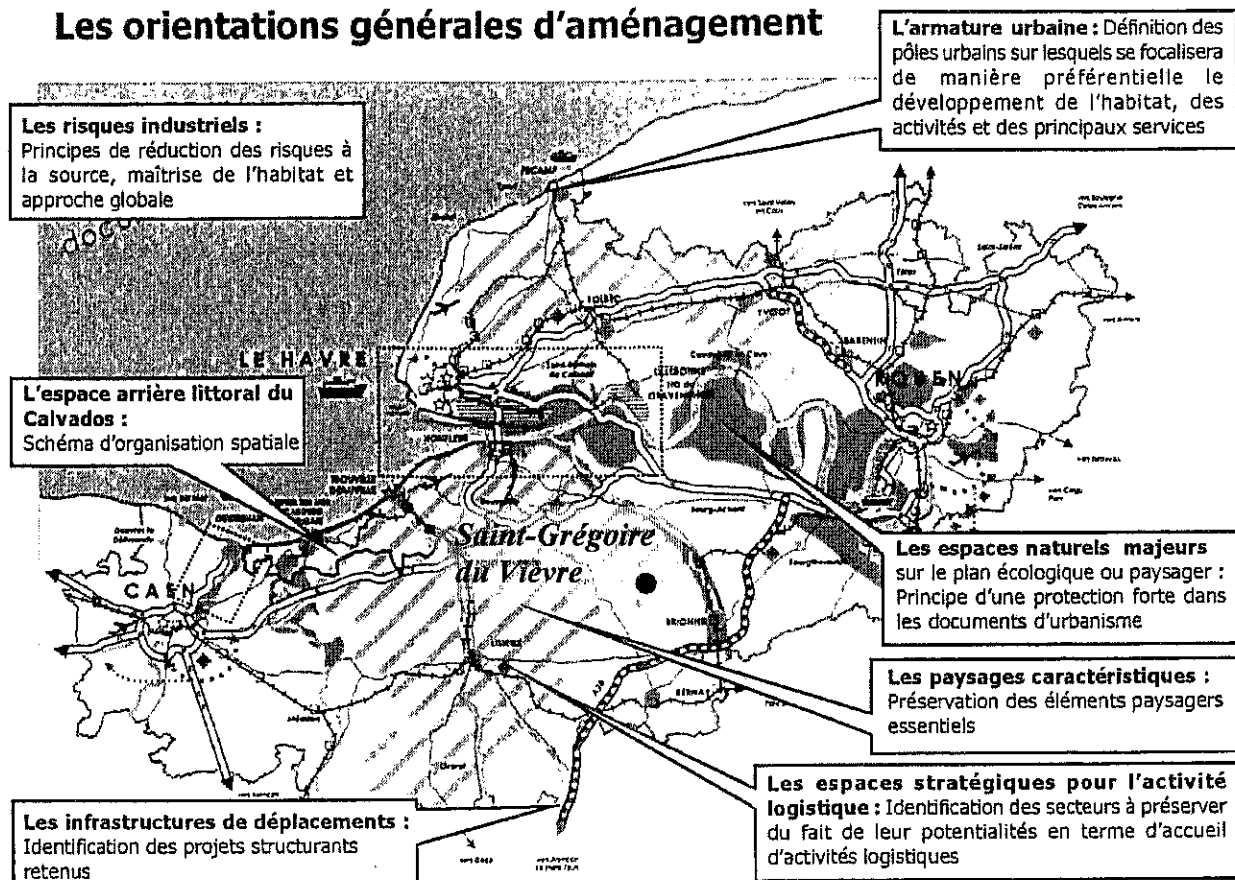
- les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.
- les principaux objectifs de l'Etat en matière de :
  - localisation des grandes infrastructures de transport et des grands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

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA :

- 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.

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.

## Les orientations générales d'aménagement



*Orientations générales d'aménagement de la DTA*

Les orientations de la DTA pour le Lieuvin, reconnu comme vaste entité aux paysages caractéristiques, au sein de laquelle se situe Saint-Grégoire du Vièvre, sont :

- préserver la trame bocagère (ne sont concernées que les haies constituées d'essences régionales) et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- 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 Schéma Directeur de la Basse Vallée de la Risle**

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 Cormeilles et de Saint-Georges-du-Vieuvre. 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.

### ➤ **Le SAGE de la Risle**

La commune de Saint-Grégoire du Vieuvre est incluse dans le périmètre du SAGE de la Risle, avec lequel la carte communale doit être compatible depuis la loi du 21 juillet 2004. En cours d'élaboration, aucune disposition spécifique applicable au domaine de l'eau ne peut aujourd'hui être édictée dans le cadre de ce document d'urbanisme. Toutefois, il convient de :

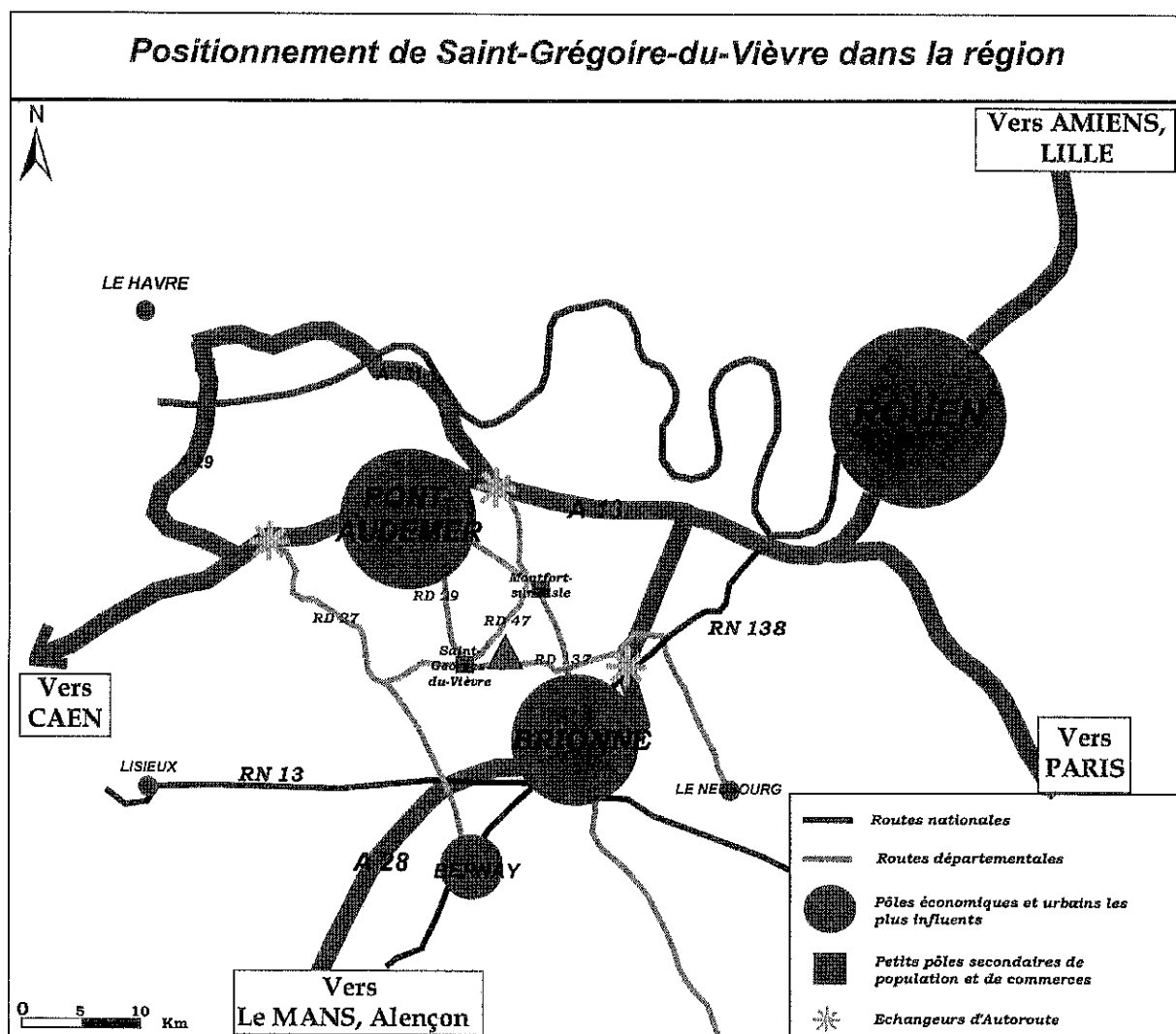
- prendre en compte la présence des captages d'eau potable situés en aval de la commune, en prenant des mesures visant à la non dégradation de la ressource en eau,
- veiller à la qualité de l'assainissement et à la prévention des phénomènes de ruissellement, en accompagnant les projets, pouvant générer de nouvelles surfaces imperméabilisées, de mesures « compensatoires » comme le maintien ou la recréation du maillage bocager, la réalisation de noues ou de bassins...
- éviter l'implantation des zones constructibles dans les axes préférentiels d'écoulement et d'exutoires de fossés d'assainissement agricoles ou routiers.

### • Cadre géographique :

La commune de Saint-Grégoire-du-Vièvre est située au coeur de la région normande, mais dispose de peu d'infrastructures de portée régionale ou nationale lui permettant de rejoindre les grands pôles principaux. Seule la **RD137**, reliant Lieurey et Pont-Authou permet aux habitants de rejoindre les pôles environnants et notamment Saint-Georges du Vièvre qui jouxte le territoire communal.

Les villes dynamiques les plus proches sont Saint-Georges-du-Vièvre, Brionne et Montfort-sur-Risle. Communes centrales, 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 passage de l'A28 à proximité de Brionne et Bernay pourrait redynamiser l'ensemble de ce secteur dans lequel les pôles commerciaux et économiques sont en déclin.

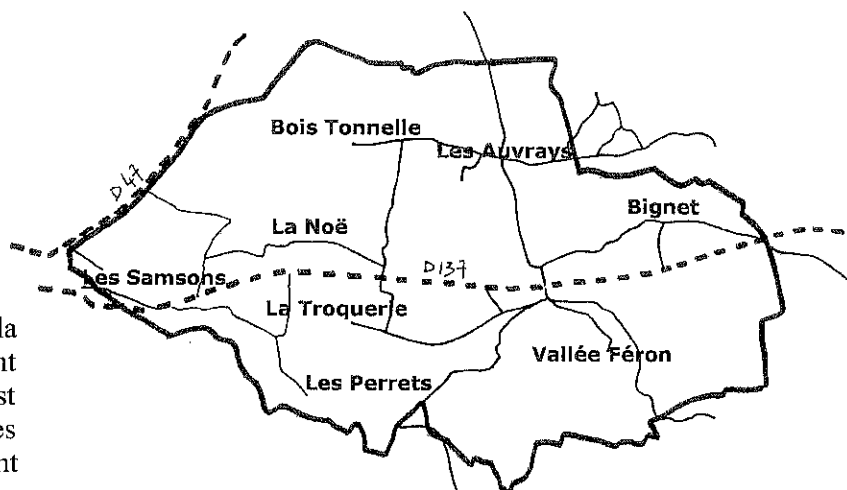


Le territoire communal est également traversé par la RD47 qui permet de rejoindre Saint-Georges-du-Vièvre à Montfort-sur-Risle, ainsi que par la RD38 qui passe au sud de la commune pour desservir les constructions et les anciennes activités de la vallée d'Authou.



VC6 – La Bretonnière

En dehors de ces voies départementales, le territoire de la commune est irrigué par des voies étroites, souvent bordées de haies. De nombreux chemins sont encore praticables en voiture, bien qu'ils ne soient pas revêtus. Quelques voies sont en impasse notamment sur le plateau ou à proximité des coteaux boisés, en raison du relief accidenté. Toutefois, de nombreux cheminements piétons subsistent et permettent aux promeneurs d'admirer des paysages variés.

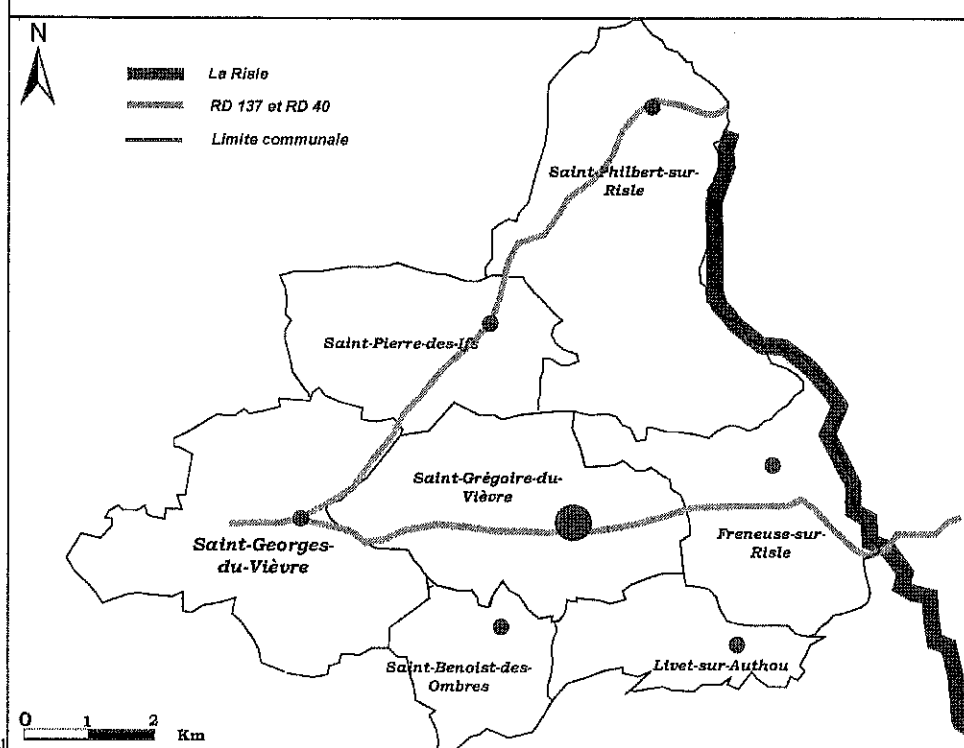


Ainsi, la desserte de la commune et des constructions qui sont disséminées sur le territoire est relativement bien assurée, bien que les habitations les plus retirées soient difficilement accessibles.

La commune est proche de Saint-Georges-du-Vieuvre avec laquelle elle est mitoyenne. Saint-Georges est un bourg attractif qui regroupe tous les commerces et services de proximité. Il est situé à quelques minutes de Saint-Grégoire et joue le rôle de bourg principal de la commune.

Les communes limitrophes de Saint-Grégoire-du-Vieuvre sont Saint-Georges-du-Vieuvre, Saint-Pierre-des-Ifs, Saint-Philbert sur Risle, Freneuse-sur-Risle, Livet-sur-Authou, Saint-Benoît-des-Ombres

### ***Saint-Grégoire-du-Vieuvre et ses communes limitrophes***



La commune de Freneuse sur Risle dispose d'une carte communale approuvée et celle de Saint-Benoit des Ombres est en cours d'élaboration. Afin d'assurer une certaine cohérence avec les documents d'urbanisme avoisinants et pour garantir une politique d'aménagement cohérente, les documents en vigueur et les représentants de ces différentes communes ont été consultés.

Saint-Grégoire du Vièvre est au cœur d'un système local en déclin et en dehors de la structure viaire régionale et nationale. Les grands pôles industriels de la vallée de la Risle ou des environs, comme Saint-Georges, Montfort et Brionne tentent de se reconvertir et attendent le passage de l'A28 comme une « résurrection »... Toutefois, le cadre verdoyant de la commune et sa position stratégique (centre de gravité entre l'estuaire de la Seine, l'agglomération rouennaise et le pôle d'Evreux...) la prédestinent à l'accueil de nouveaux habitants à la recherche d'un cadre de vie agréable...

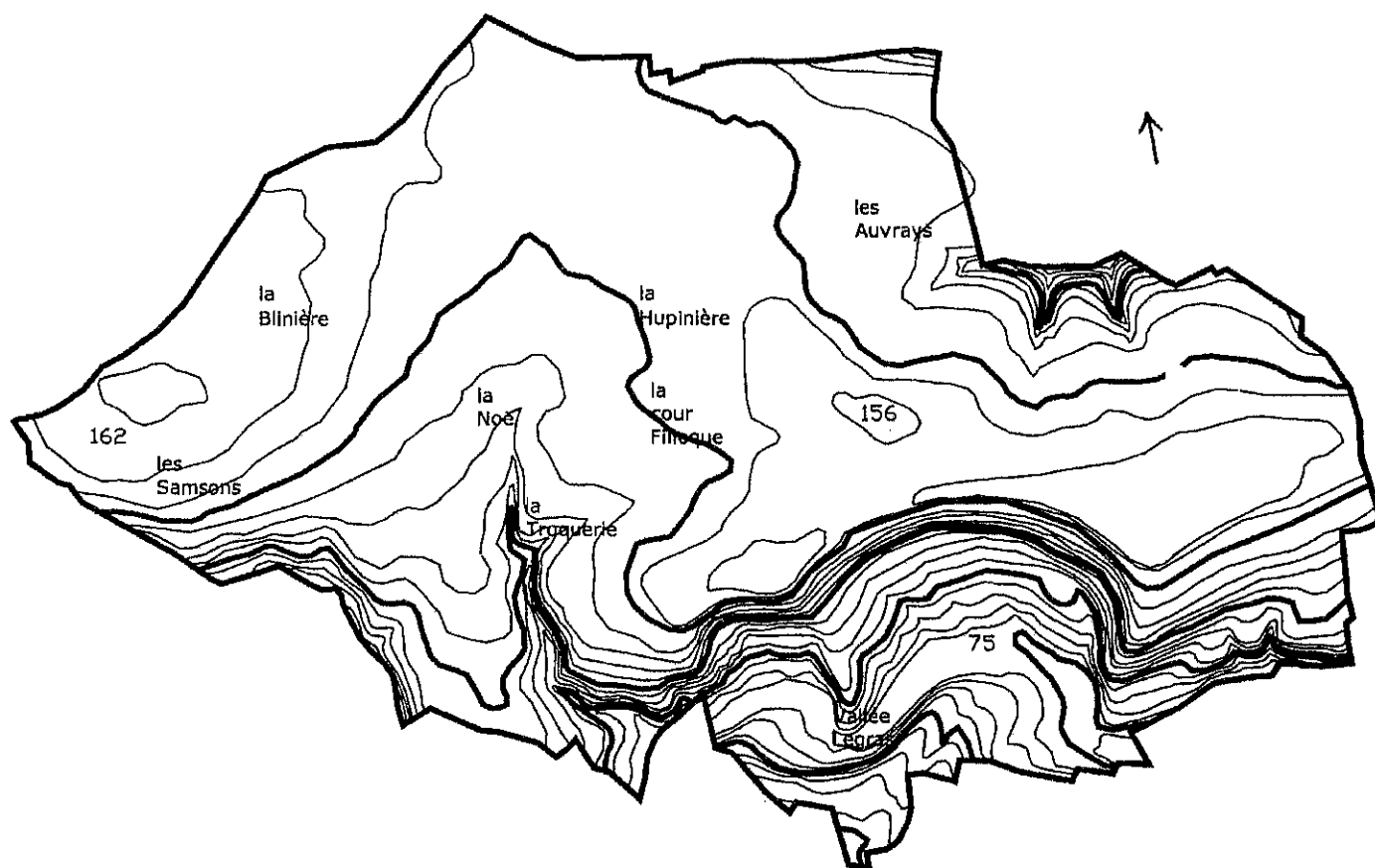
La municipalité souhaite accompagner ce développement, de manière à préserver les grandes structures paysagères et agricoles de la commune et maîtriser ses investissements dans des secteurs prédéfinis. Elle envisage également de dynamiser son bourg par le biais d'opérations d'aménagement, afin que la commune ne devienne pas une simple « commune dortoir »...

## 1.2 RELIEF ET TOPOGRAPHIE

Le territoire de Saint-Grégoire-du-Vieuvre est situé en partie sur le plateau agricole et en partie dans la vallée d'Authou.

Cette vallée dite « Vallée Legras » entaille le plateau au sud de la commune. Elle est relativement longue puisqu'elle s'étend jusqu'à Saint-Georges-du-Vieuvre. Constituée d'un fond plat et homogène et de versants abrupts et boisés, cette vallée sinueuse au milieu de laquelle serpente un petit cours d'eau a été propice à l'urbanisation et à l'implantation de certaines activités liées à l'eau (moulin, château, fromagerie, voie ferrée, ...)

Le plateau de Saint-Grégoire-du-Vieuvre rattaché au Lieuvin atteint 160 m dans certaines parties de la commune. Il est orienté selon une ligne sommitale Sud-ouest/Nord-est et est entouré de bois. Quelques groupes d'habitations sont disséminés sur sa surface, notamment en limite de boisement, puisque la valeur agronomique des terres est moins propice à une culture intense.



Les paysages du plateau offrent des perspectives lointaines du fait de la suppression de la quasi-totalité des haies. Seuls quelques bosquets et bâtiments de fermes ferment les vues. Les parcelles sont très vastes, les terres sont cultivées jusqu'à la limite des chemins.



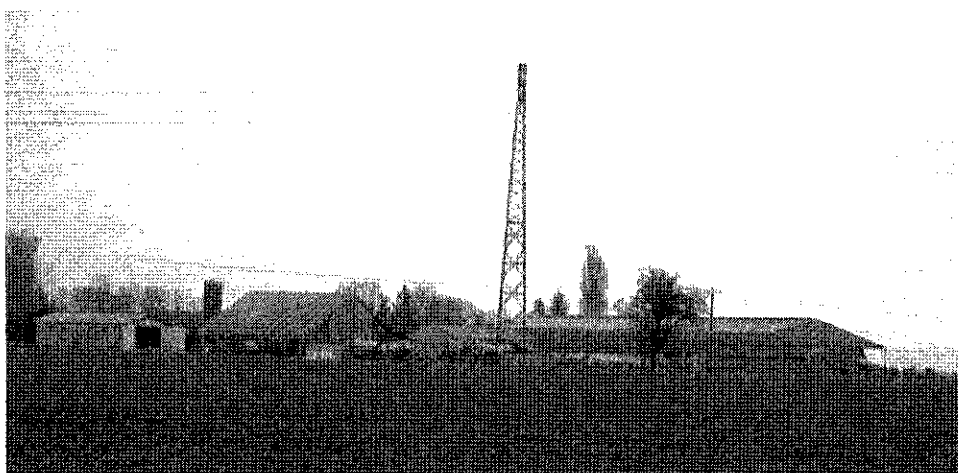
*Paysage d'openfield sur le plateau agricole*



*Vue sur le Village depuis le fond de la vallée*

La commune de Saint-Grégoire-du-Vieuvre se caractérise par son bourg implanté à la limite du plateau et de la vallée de part et d'autre de la RD137. Sa situation géographique particulière a favorisé l'implantation des maisons sur la ligne de crête permettant de leurs dégager de vues lointaines.

De nombreux hameaux sont dispersés sur la commune. Constitués de quelques habitations, celles ci se sont regroupées autour d'un corps de ferme principale en activité ou non. Les possibilités de développement de ces derniers sont ainsi très limitées, afin d'assurer la pérennité des exploitations.

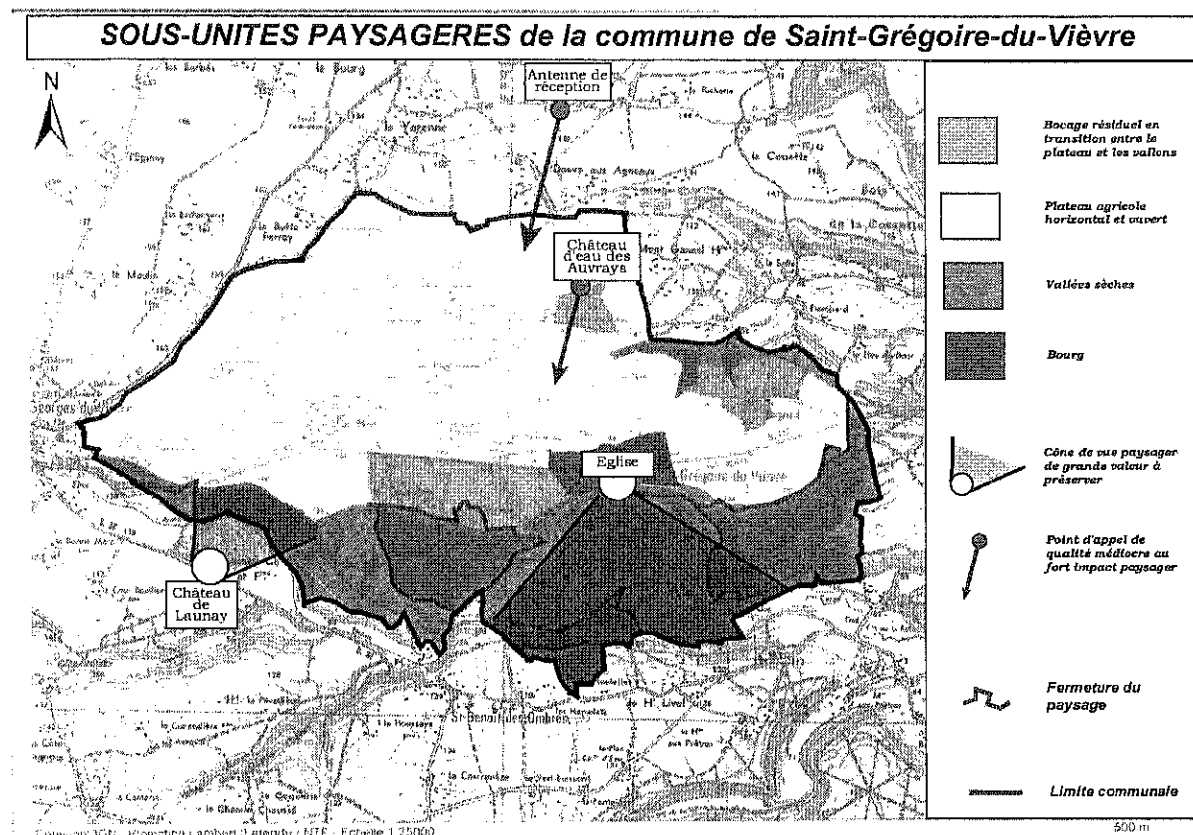


*Les bâtiments d'exploitation des fermes s'imposent souvent dans le paysage. La platitude du plateau ne libère aucun obstacle visuel permettant de les intégrer.*

## 1.3 PAYSAGE ET VEGETATION

### 1.3.1 UN PAYSAGE DIVERSIFIE

Le territoire communal offre des paysages contrastés entre plateau agricole, vallée bocagère et vastes bois. Les routes, maisons, haies et massifs boisés se renouvellent dans chaque situation et proposent des associations variées définissant autant de paysages différents.

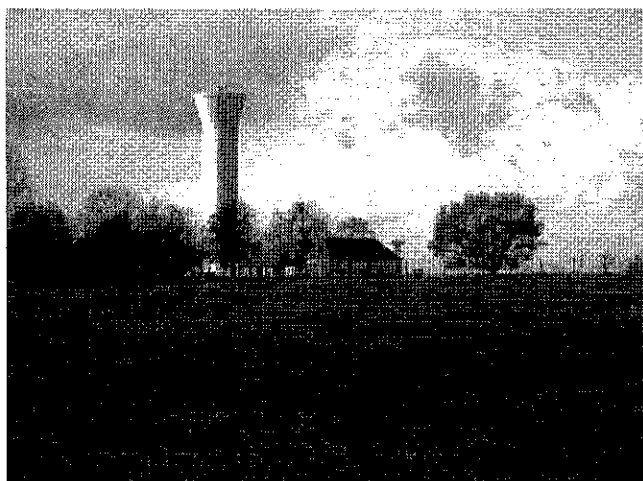


#### ► LES ZONES DE PLATEAUX :

Les parcelles cultivées se situent essentiellement dans la partie centrale et nord ouest de la commune, où le paysage s'ouvre vers le plateau agricole proprement dit. Ce dernier se caractérise par un paysage d'openfield.

Le paysage est très ouvert et toutes les haies ont disparu de sa surface. Les perspectives sont lointaines et les points de vue sont nombreux sur le château d'eau de Saint-Grégoire ainsi que sur les tours de télécommunication de Saint-Pierre-des-Ifs. Les parcelles cultivées sont très grandes, elles sont traversées par les voies d'accès pour les engins agricoles ainsi que par les nombreux fossés.

*Château d'eau de Saint-Grégoire*

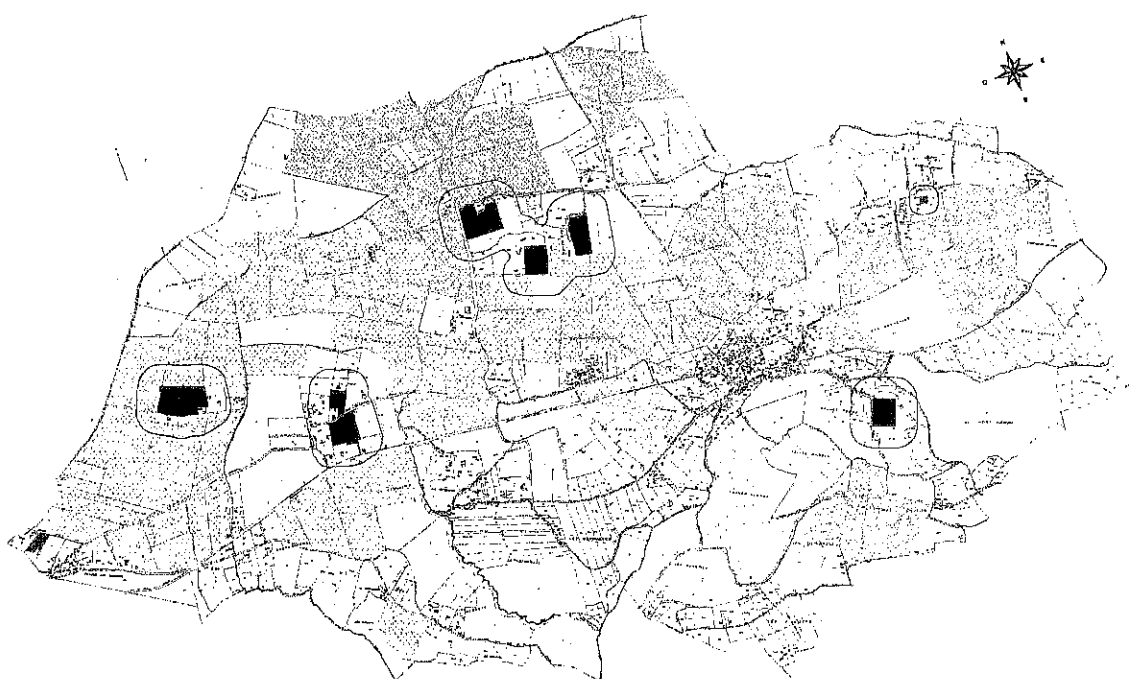




Ces fossés sont liés au remembrement des parcelles, pour pallier l'arrachage des nombreux talus plantés. Ces fossés ouverts ont été mis en place afin de collecter les eaux pluviales du plateau qui sont ainsi acheminées vers les vallées.



*Une structure agricole particulière liée à la présence des fossés...*



Le plateau de Saint-Grégoire-du-Vieuvre donne des terres lourdes vouées traditionnellement à l'herbage. Elles sont à l'heure actuelle presque entièrement occupées par les cultures. Ainsi, le caractère bocager a disparu de cette partie du territoire communal qui présente actuellement les traits typiques de l'openfield. Ce paysage issu d'une agriculture intensive a fait disparaître une grande partie du paysage de bocage encore présent dans les zones non-propices aux labours.



*« Paysages d'openfield »*

Les parcelles de culture sont en alternance avec les prairies, notamment sur les parties sommitales du coteau où elles servent de transition entre le plateau et la vallée. Ainsi, en dehors des parties cultivées où la qualité du paysage est médiocre et la vue très étendue, de nombreux vestiges de maillages bocagers subsistent. Ils contribuent à préserver le caractère normand du secteur et assurent l'insertion paysagère des hameaux, qui sont disséminés sur ce plateau agricole.



*Les haies d'essences locales marquent fortement les limites entre le plateau agricole et les zone urbanisées et assurent également l'insertion des constructions (hameau Bignet)*

De nombreuses habitations parsèment le territoire communal, conséquence de la réhabilitation d'anciens corps de ferme. Cette réhabilitation a permis la préservation du patrimoine bâti local, qui regorge de constructions rénovées avec des matériaux traditionnels tels que le colombage et le chaume...

Sur le plateau, les haies bocagères sont essentiellement présentes dans les parties urbanisées. Le maintien de l'habitat sur ce plateau et notamment dans les hameaux a donc permis de préserver ce caractère particulier, symbole de l'identité bas-normande. Toutefois, il est possible de trouver des haies au cœur du plateau agricole, sans construction environnante, notamment lorsque la parcelle est traversée par un fossé ouvert.

#### ➤ LES ZONES DE VALLEE :

##### - La vallée du Doult de la Salle :

Cette vallée qui s'amorce au nord de Saint-Grégoire du Vièvre, se prolonge sur Freneuse sur Risle où elle prend toute son ampleur. Le fond de cette vallée est relativement encaissé et les coteaux sont boisés, notamment la partie affectant le territoire communal.

Uniquement accessible par des chemins d'exploitation agricole, cette vallée reste perceptible depuis la route du Mont-Gannel où elle offre un paysage de bocage préservé avec un maillage conséquent de haies bocagères, de bosquets et de prairies, le tout sur un modelé de terrain légèrement vallonné...



*Vue depuis le hameau Bignet...*

- La vallée d'Authou



Cette vallée située au Sud de la commune est un paysage **fort et pittoresque**, qui se doit d'être préservé à la fois pour sa richesse écologique et pour le cadre exceptionnel qu'elle offre aux habitants de Saint-Grégoire, puisque le village surplombe toute la vallée...

Elle se caractérise par des versants plus ou moins abrupts dont la pente concave donne l'impression d'un fond de vallée relativement large, offrant de lointaines perspectives.

Elle se constitue sur ses parties les plus planes d'herbages bordés de haies d'essences locales ou d'alignements de têtards et de boisements sur les coteaux les plus abrupts.



Les prairies sont occupées occasionnellement par du bétail, en raison de leur accessibilité difficile ou de leur éloignement des centres d'exploitation.

Cette vallée abrite quelques constructions traditionnelles, dont l'insertion paysagère est de bonne qualité, compte-tenu d'une massive végétation. Elles sont regroupées au sein de deux ensembles bâtis, isolés du village par la topographie des lieux, bien que contigus à ce dernier : la vallée Legras et la vallée Féron.



*Urbanisation traditionnelle en fond de vallée...*



*Le fond de la vallée...*

Cette déprise agricole peut s'expliquer par le fait que d'anciennes exploitations ont été reprises par des céréaliers. Effectivement, les herbages du fond de vallée n'étant pas labourables, ne sont pas rentables pour ce type d'exploitant qui préfère les laisser à l'abandon...

Ces nouveaux comportements transforment évidemment le paysage de la vallée... Toutefois, cette dernière reste un écosystème apprécié de tous pour la diversité qu'elle apporte au milieu naturel et le cadre paysager qu'elle confère à la commune.



*Vue depuis le hameau des Perrets...*

### **> LES ZONES BOISEES :**

Les bois se situent essentiellement sur les versants abrupts de la vallée d'Authou et sur celle du Doult de la Salle, sur les hauteurs des coteaux. Ils occupent un quart du territoire communal, notamment à l'Est et au Sud de la commune, où ils marquent fréquemment la limite communale. Les boisements, outre leur intérêt écologique, marquent la rupture entre le plateau agricole et la vallée et favorisent l'impression de poche paysagère de l'espace vallée.



*En limite du hameau de la Troquerie...*

Les bois ont un rôle écologique très fort dans la retenue des eaux de ruissellement et sur l'érosion des coteaux, qu'ils minimisent. Ils protègent également les groupes bâtis des vents dominants, ce qui explique l'implantation massive des constructions le long de ces espaces boisés.

Ces habitations bénéficient également d'un cadre paysager plus attrayant qu'au cœur du plateau agricole, où la platitude des terrains et les perspectives à perte de vue n'incitent pas à construire.

Les bois offrent au regard une lisière de qualité et fortement perceptible en ceinturant le plateau agricole...



En l'absence de document d'urbanisme, les bois de la commune ont été fortement fragilisés par l'implantation d'une urbanisation éparse, favorisant le mitage de la commune. Si les constructions restent relativement bien insérées, leur implantation est dommageable pour ces vastes entités boisées : modification de la couverture végétale, imperméabilisation des sols...



*Exemples de constructions implantées au cœur des bois...*

### 1.3.2 UN PATRIMOINE PAYSAGER CLASSE

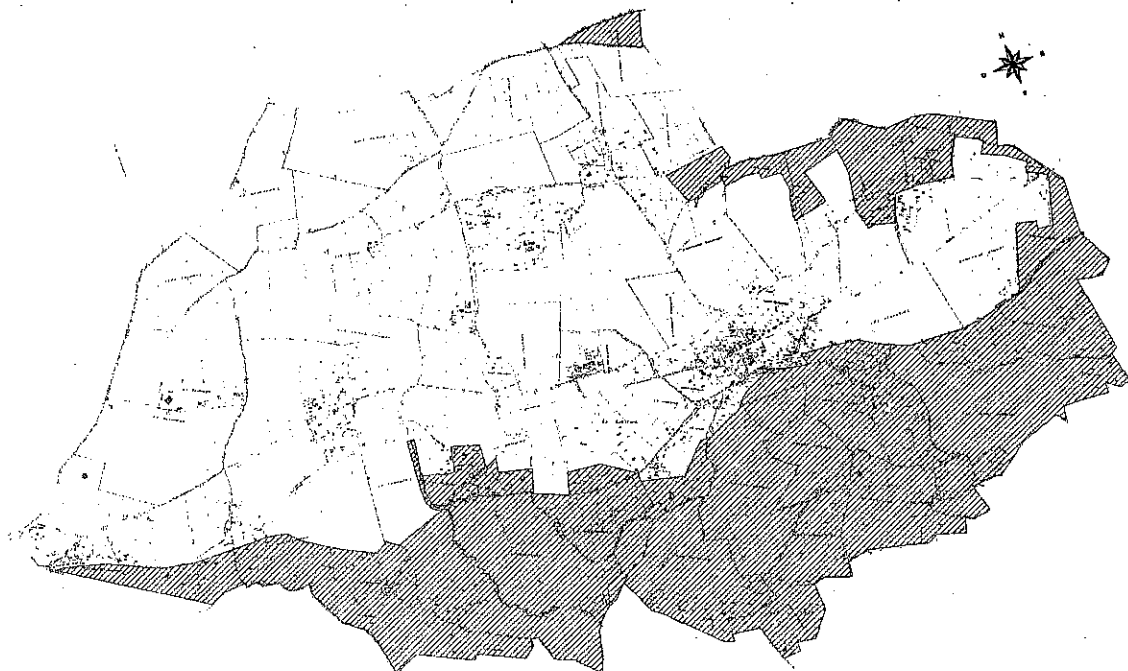
#### ➤ LA ZNIEFF DE TYPE II :

L'inventaire ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique), réalisé par la Direction Régionale de l'environnement, n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal, qui doit être pris en compte dans les cartes communales.



Les coteaux de la vallée du Doult de la Salle ainsi que la vallée d'Authou, présents sur le territoire communal, sont classés en ZNIEFF de type II, relative à la vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, y compris la forêt de Monfort. Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Une éventuelle urbanisation peut être tolérée dans ce secteur dans la mesure où la commune ne dispose pas d'autres terrains plus propices à l'implantation de constructions.

Cette zone, riche en milieux naturels (marais, prairies humides, forêt, rivières, étangs...), joue un **rôle fonctionnel primordial** en étant un élément de diversité régionale et une zone de refuge pour la faune et la flore. Elle a également un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion. Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées.



*Parties du territoire concernées par la ZNIEFF de type II*

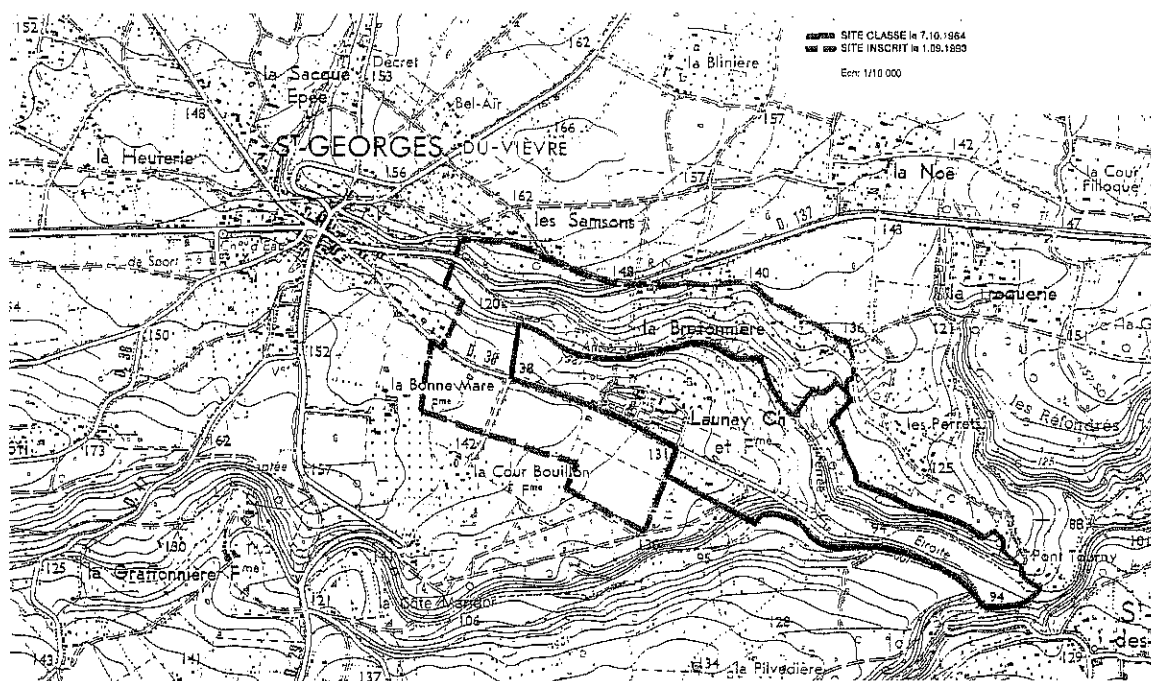
Toutefois, la populiculture, le drainage et l'**abandon des prairies** sont des **menaces** qui pèsent sur le site.

La commune de Saint-Grégoire du Vièvre dispose d'un patrimoine paysager de qualité, remarquablement préservé, très sensible et en partie protégé au titre des sites. En effet, le territoire de la commune est concerné par :



### *Les jardins, parcs et abords du château de Launay*

- Une servitude de protection des sites et monuments naturels **classés** : il s'agit d'une servitude relative aux **jardins, parcs et abords du Château de Launay** et du site classé du **Vallon d'Authou**. Dans ces secteurs (Cf. pièce n°5), aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée et tout projet d'extension ou d'amélioration du bâti existant fera l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et sera présenté à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui délibérera sur sa possible réalisation.



### *Les sites classés et inscrits du château de Launay*

- Une servitude de protection des sites et monuments naturels **inscrits** : il s'agit d'une servitude relative aux **abords du Château de Launay**. Dans ce site, tout projet de construction est soumis à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Il ne fait pas l'objet d'une inconstructibilité totale, mais il convient d'assurer un contrôle de l'urbanisation à venir pour préserver le site de toute construction qui lui serait néfaste.
- Le Château de Launay*





Toutefois, la volonté municipale n'est pas de figer les choses telles qu'elles sont, mais d'accompagner, dans un souci de développement durable, les transformations à venir pour assurer un environnement de qualité aux populations futures.

### 1.3.3 LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

#### > LES VESTIGES DU MAILLAGE BOCAGER :



*Haies basses taillées...*

De nombreuses **haies bocagères** et de nombreux **talus** parsèment le territoire communal. Situés en particulier aux abords des groupes d'habitations, hameaux et lieux-dits, ces éléments structurants du patrimoine végétal contribuent à l'insertion paysagère des constructions. Ils favorisent également la régulation des eaux de ruissellement et jouent le rôle de brise-vent pour les groupes d'habitations situés sur le plateau. La préservation de ces haies est à privilégier...

Avec le récent développement de l'urbanisation, les haies bocagères ont été progressivement remplacées par des haies domestiques constituées d'essences non locales, dont le coût, l'entretien et l'opacité « défient toute concurrence ». Une prolifération de ce type de haies tend à banaliser davantage le paysage.



*Haie domestique d'essences non locales*



*Alignements de « têtards »*

Sur le plateau agricole et en fond de vallée, subsistent des alignements d'arbres têtards dont l'intérêt agricole, économique et paysager mérite d'être préservé. Eléments caractéristiques du bocage normand, ils assuraient autrefois l'abri des bovins, les limites naturelles des parcelles et le bois de chauffage. Leurs diverses fonctions apparaissent aujourd'hui désuètes, mais il confère à la commune une forte identité bocagère...

### ➤ LES VERGERS :

Les vergers sont peu nombreux sur le territoire et se situent autour des groupes bâtis ou dans les cours des exploitations agricoles en activité ou non. Les vergers les plus remarquables doivent être protégés, puisqu'ils constituent une entité paysagère caractéristique du paysage bas-normand et assurent la diversité du paysage communal.

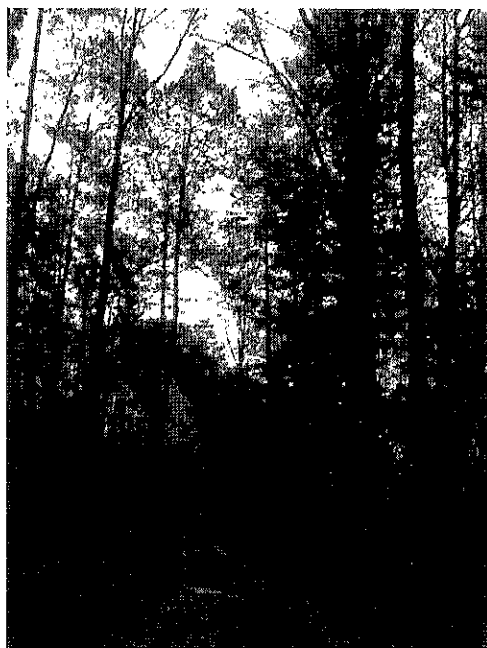


Certains vergers de la commune sont exploités par un agriculteur, pour lequel il s'agit d'une activité essentielle. Il convient donc de préserver ces derniers, situés en face du château d'eau.



### ➤ LES ESPACES BOISES :

Remarquables dans le paysage, les espaces boisés jouent un rôle primordial dans la perception de ce dernier en assurant la transition entre le paysage de vallée et le plateau agricole qu'ils enserrent. Structurants, les coteaux boisés sont des repères dans le paysage. Ils ont également un rôle écologique majeur, notamment dans le ruissellement des eaux pluviales et dans l'accueil d'une faune et d'une flore exceptionnelle.

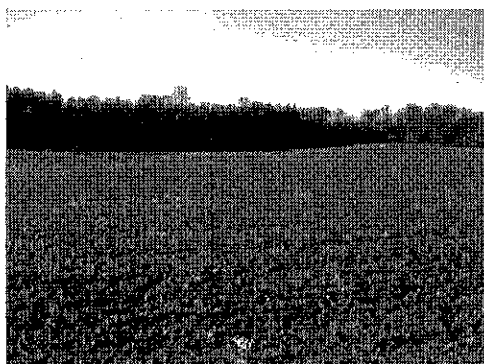


*Le bois des Refondrés*



Les bois se situent essentiellement sur les versants abrupts de coteaux. Les trois grands massifs boisés de la commune sont les Refondrés, le Mont-Héron et le bois Mazier partagés avec la commune de Livet-sur-Authou. Des parcelles plus petites entourent les ravins et occupent une partie des coteaux (les Samsons, Perrets au sud-ouest, les Cotières au nord).

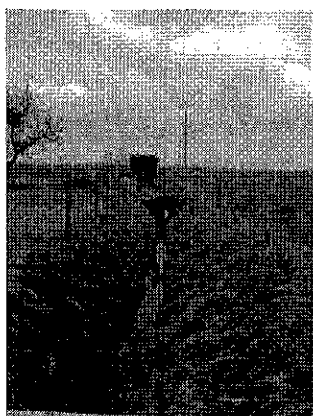
Ils occupent ainsi une partie non négligeable du territoire communal et ont un impact paysager très fort, puisque les parcelles dispersées de bois créent des coupures dans le paysage et offrent souvent des fonds de qualité.



Sur le plateau agricole, quelques bosquets sont présents. Particularités du paysage local, ils assurent une certaine diversité paysagère en obstruant les larges vues sur le plateau et permettent de préserver la faune « des plateaux ».

*Le bois du Mont Héron*

### ➤ LES FOSSES DE DRAINAGE ET LES MARES :



*Fossé de drainage  
à La Noë*

Ces éléments naturels, façonnés par l'homme, jouent un rôle dans le ruissellement et la rétention de l'eau pluviale sur le territoire. Ils sont également des éléments forts du paysage puisqu'ils le structurent. Il est nécessaire de préserver ces divers éléments pour limiter les problèmes de ruissellement de l'eau pluviale.



*La mare du Hameau  
Bignet...*

### ➤ LES CONES DE VUE :

Deux sites remarquables sont présents sur le territoire communal et forgent l'identité de la commune :

- son **village perché** sur les coteaux du vallon d'Authou,
- le **château de Launay** sur lequel se dégagent de larges perspectives depuis le hameau de la Bretonnière.

Les cônes de vues qui se dégagent sur ces sites doivent être préservés de toute forme d'urbanisation, ce qui implique notamment une inconstructibilité de la vallée...



*L'église de Saint-Grégoire,  
point d'appel depuis le fond de la vallée*

La transformation du paysage depuis quelques années est fortement liée à l'activité agricole moderne, où la culture intensive est devenue indispensable pour respecter des objectifs de rentabilité et de concurrence. Ce phénomène contribue à la banalisation du paysage, dans lequel les richesses du passé (vergers, haies bocagères) disparaissent pour laisser place à l'openfield...

Ainsi, la municipalité souhaite préserver les derniers espaces bocagers tout en assurant la pérennité des exploitations agricoles existantes et le développement harmonieux de son urbanisation.

La commune dispose donc d'un potentiel environnemental à préserver et mettre en valeur, et d'une localisation stratégique par rapport aux communes avoisinantes, qui renforce son pouvoir d'attraction...

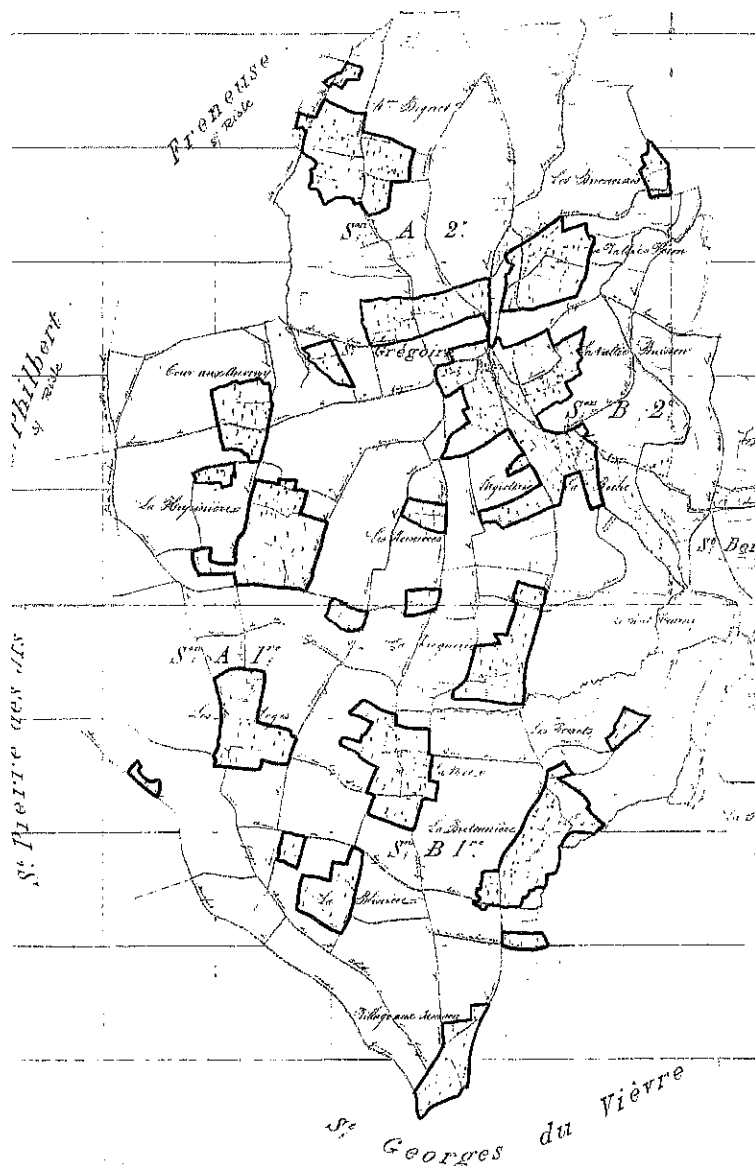
Les effets de l'ouverture de l'A28 ne sont pas encore notables sur le territoire communal, mais la carence de terrains à bâtir dans les environs, doublée d'une forte hausse des prix de l'immobilier, redynamise le marché local et accentue la pression foncière, jusqu'alors déclinante...



*La place de l'Eglise...*

## 1.4 OCCUPATION DU SOL : Organisation paysagère et bâtie

### 1.4.1 HISTORIQUE DE L'URBANISATION



Sur le plan napoléonien, la structure traditionnelle des communes rurales du Nord-Ouest de l'Eure se retrouve : autour d'un bourg constitué et encré autour de l'église, des hameaux et lieux-dits sont disséminés sur l'ensemble du territoire. Ces derniers sont aujourd'hui plus ou moins développés.

Le village était déjà, à l'époque, perché sur le coteau du vallon d'Authou, où sa pente relativement douce et l'absence de végétation boisée a été propice au développement de l'urbanisation. Le village était ainsi rattaché aux hameaux de la Gioterie, de la vallée Féron et de la Roche. Comme aujourd'hui, le fond de la vallée disposait d'un très faible nombre de constructions, ces dernières étant préférentiellement implantées aux abords des coteaux et sur le plateau.

Le développement du Village au nord de l'Eglise est la résultante du passage de la RD137, le long de laquelle se sont implantés les commerces, les équipements et les constructions nouvelles.

Aujourd'hui de nombreux hameaux demeurent, tels que Les Samsons, La Bretonnière, La Blinière, La Noë, La Troquerie, La Hupinière, Les Auveys et le Bignet, même si de nombreuses constructions ont disparues. Des secteurs se sont densifiés au fil du temps, comme celui des Reinières ou des Perrets, alors que d'autres ont quasiment disparus comme Les Loges où les trois dernières constructions résistent...

Le développement de la céréaliculture a donc favorisé le regroupement des constructions au sein des hameaux les plus constitués, phénomène accentué par le remembrement, qui en supprimant des chemins, pour regrouper les terres agricoles, a également restreint le mitage du territoire communal. En effet, l'essentiel du développement s'est effectué autour des corps de ferme encore en activité...

### 1.4.2 ETUDE DU BATI

La commune de Saint-Grégoire du Vièvre se compose essentiellement d'un village, perché sur les coteaux du vallon d'Authou, de part et d'autre de la RD137 et de hameaux regroupant un habitat clairsemé sans qualité architecturale marquante mais enserré le plus souvent dans un environnement végétal de bonne tenue donnant à ces hameaux un caractère sympathique.

#### ➤ LE BATI ANCIEN

L'urbanisation ancienne et traditionnelle se retrouve sur l'ensemble du territoire, dans des secteurs bien spécifiques où les constructions anciennes et traditionnelles sont regroupées sous forme de petits hameaux, au cœur duquel un corps de ferme, ancien ou en activité, est présent. Le paysage n'est pas remis en question par ces constructions, qui participent à sa mise en valeur en raison de leur insertion et de leur côté traditionnel. L'urbanisation ancienne et traditionnelle se retrouve particulièrement :

- *dans le bourg*, sous forme d'une part de front bâti autour de la RD137 et à proximité de l'église et d'autre part de constructions traditionnelles implantées au milieu ou en fond de parcelles, laissant place à des cours fruitières.



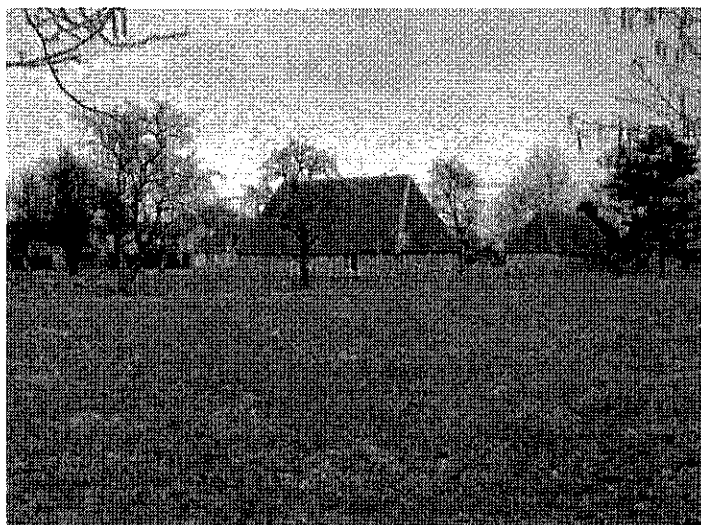
*La place de l'Eglise*

Ces anciennes constructions se caractérisent par une longue façade, des toitures à deux ou quatre pans et trois niveaux (R+1+C). Elles sont souvent constituées de briques.

Les maisons ainsi alignées cadrent un espace de place en contrebas de l'église. Elles sont implantées en limite de parcelles et bénéficient d'un vaste panorama sur le paysage de la vallée.



*Les abords de la RD137*



Les constructions traditionnelles implantées aux alentours du bourg, sont des maisons de caractère édifiées sur de grands terrains, dont les dépendances ont été en grande partie réhabilitées. Elles sont composées de matériaux traditionnels (colombages, ardoises ou briques), et marquent la présence du bourg de Saint-Grégoire-du-Vieuvre le long de la RD137. Elles sont particulièrement bien insérées dans le paysage en raison de leur important retrait d'implantation, du maintien des haies bocagères et des cours plantées.

• **Sur le plateau**, plusieurs groupes d'habitations traditionnelles existent tels que le Village aux Auvrays, la Hupinière, le Hameau Bignet, la Noé, la Blinière, la Troquerie. Ces hameaux, qui étaient à l'origine des anciens corps de ferme, dont certains demeurent, ont fait l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation en un habitat plus groupé. Constitué d'anciennes maisons traditionnelles et d'anciens corps de ferme, ces secteurs ont été légèrement densifiés.



*La Blinière*

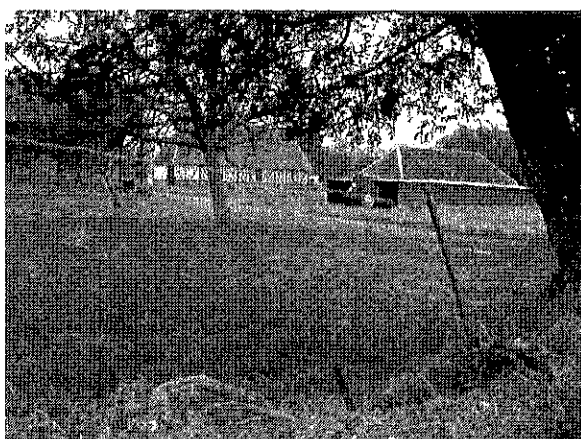
Certains groupes d'habitations étaient déjà existants sur le plan Napoléonien. Le temps, l'histoire et les nouvelles pratiques agricoles ont fortement réduit la superficie de ces hameaux traditionnels.

Briques, silex, pans de bois, essentages d'ardoises, torchis sont les matériaux principaux utilisés pour l'habitat ancien. Il reste peu de couverture de chaume, remplacées en majorité par des ardoises ou des couvertures temporaires (tôles).



*La cour Filloque*

Aujourd'hui déprisés, certains bâtiments tombent en ruine puisque les coûts de la rénovation sont chers et les exploitants agricoles peu intéressés pour réhabiliter ces bâtiments qui ne correspondent plus aux normes actuelles. Ces constructions remarquables participent pourtant à la compréhension globale du paysage...



*Corps de ferme au Hameau Bignet, constitué d'une construction à usage d'habitation et de bâtiments annexes, dont les caractéristiques architecturales sont aujourd'hui inadaptées à toute utilisation agricole...*



*Dégradation d'un bâtiment agricole à la Noé*



*Construction réhabilitée à la Gioterie*

L'habitat ancien, présent dans les hameaux, se caractérise par une habitation implantée en retrait de la voie, avec parfois un pignon en limite du chemin d'accès, et des annexes séparées du bâtiment principal, le plus souvent implantées en limite séparative.

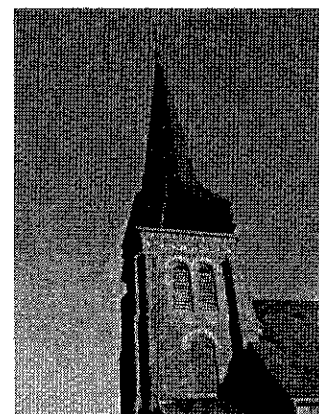
### **> LE BATI PATRIMONIAL :**

Le service régional de l'Archéologie a recensé deux sites archéologiques sur le territoire de la commune et le service départemental de l'architecture et de la culture a recensé de nombreux édifices, maisons et fermes de caractère. Il existe par conséquent de nombreux bâtiments à caractère patrimonial sur le territoire communal, dont il faut assurer l'entretien et la préservation. Ces édifices sont des repères forts et permettent d'identifier certains hameaux de la commune

Les sites archéologiques recensés au 7 novembre 2003 sont :

- l'Eglise paroissiale de Saint-Grégoire du Vièvre et notamment son chœur qui aurait été construit au 13<sup>ème</sup> siècle, le mur sud de la nef qui daterait du 16<sup>ème</sup> siècle et son clocher construit en 1886.
- un cercle dans une culture, à la Noë, pouvant laisser présager un ancien enclos dont l'époque de construction est indéterminée.

*Le clocher de l'église de Saint-Grégoire du Vièvre*



Trois fermes situées à la Noë, à la Gioterie et à la Bretonnière ont été recensées et notamment un pressoir à cidre du 19<sup>ème</sup> siècle et une grange du 18<sup>ème</sup> siècle constituée de bois de torchis, de calcaire, de pans de bois et de chaume...

*Maison d'habitation à la Noë, recensé par le service départemental de l'architecture*

*Corps de ferme à la Bretonnière**Constructions à la Gioterie*

### > LE BATI RECENT



L'urbanisation récente est peu importante, dispersée sur le territoire de la commune. L'habitat récent est caractérisé par des constructions de type pavillonnaire symptomatiques des dernières décennies.

Matériaux, couleurs, hauteurs, implantations dans les parcelles sont différents et ne permettent pas au visiteur d'identifier clairement l'habitat de la commune. La plupart des maisons récentes étant standardisées, elles ont tendance à banaliser le paysage, générant une perte de repère identitaire.

Ces constructions s'accompagnent de types de clôtures et de haies monospécifiques souvent composées de conifères, qui ne permettent pas une intégration de l'habitat dans le paysage et participent à la banalisation des hameaux.

*Construction à la Bretonnière**Construction au hameau Bignet*

L'urbanisation récente s'est effectuée principalement :

• *Aux abords du bourg :*

- le long de la RD 137, des pavillons se sont implantées en linéaire et marquent désormais l'entrée du bourg, accentuée par un accompagnement végétal non adapté.
- autour des installations sportives existantes, de nouvelles constructions se sont implantées, significatives de l'extension du bourg vers le nord ouest entre la RD137 et le plateau.
- au cœur du bourg, des maisons récentes se sont immiscées en densifiant le centre en s'inscrivant dans le parcellaire ancien.



*Développement de l'urbanisation linéaire  
le long de la RD137*

• *Dans les hameaux :* quelques constructions récentes se sont implantées en marge ou au cœur des hameaux. Certaines constructions implantées sur le plateau ont un impact paysager fort (la Hupinière, la Bretonnière) alors que d'autres s'inscrivent ou prolongent des hameaux existants en s'intégrant bien dans le paysage (la Troquerie, les Perrets). Dans les secteurs plus traditionnels comme aux Roches ou à la vallée Féron, ces constructions récentes peuvent présenter des qualités architecturales souvent intéressantes mettant en valeur l'architecture traditionnelle et le paysage.



*Construction récente aux Samsons*



*Construction récente à la Cour Filoque*

### 1.4.3 STRUCTURE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire de la commune de Saint-Grégoire du Vièvre est fortement structuré, malgré le grand nombre de groupes bâtis qu'il possède. Les unités paysagères principales qui le constituent, rappelant l'appartenance de la commune au Lieuvin, scindent ce dernier en trois secteurs dans lesquels l'urbanisation s'est développé au fil du temps, des politiques d'urbanisme et d'environnement et des pratiques agricoles, de manière distincte :

- **l'urbanisation de la vallée et de ses coteaux** a été largement **freinée** à la fin du siècle dernier, par une politique environnementale plus protectionniste, qui a abouti à la disparition de certains bâtiments et à la restauration des plus remarquables. Le déplacement de l'habitat vers les zones semi-bocagères et de plateaux résultent également des investissements communaux en terme d'équipements (électricité, eau potable, voirie) qui ont été préférentiellement implantés dans des secteurs où la topographie est moins accidentée. Finalement, la réduction des activités d'élevage en fond de vallée, au profit d'une agriculture plus rentable basée sur la culture, est aujourd'hui responsable de la disparition des fermes dans ce secteur et de son dépeuplement. Toutefois, un nouvel engouement pour ces terrains se fait ressentir, du fait de leur qualité paysagère et environnementale, mais toute urbanisation serait néfaste à leur devenir et à l'écosystème fragile qu'ils constituent
- **l'urbanisation du plateau agricole** a été largement **restreinte** et regroupée au sein des hameaux les plus constitués. De nombreux bâtiments et groupes bâtis ont disparus de sa surface au profit de vastes zones de labours, entrecoupées de fossés ouverts et de chemins d'exploitation, résultants du remembrement.
- **l'urbanisation des zones semi-bocagères** a été **densifiée**, au cours des trente dernières années que ce soit dans le Village, à la Troquerie, à la Bretonnière, aux Auvrays ou au hameau Bignet en raison d'une part des qualités paysagères qu'ils présentent, la trame bocagère ayant été largement préservée dans ce secteur, et d'autre part du cadre environnemental dont ils bénéficient : abrités des vents dominants par les forêts qui les enserrant, desservis par les réseaux communs et une voirie de bonne qualité leur permettant de relier facilement les pôles avoisinants.

Cette structure particulière est renforcée par :

- des **éléments paysagers forts** tels que les vestiges du maillage bocager, les fossés ouverts, les coupures d'urbanisation assurant l'identité de chaque groupe bâti restant et les bois, véritables « fractures » au sein du territoire communal.
- un **réseau routier hiérarchisé** influant fortement sur la localisation de l'urbanisation et les déplacements des habitants :



*Le Chemin des Perrets*

- **la RD137**, épine dorsale de la commune qu'elle traverse d'Est en Ouest, de part et d'autre de laquelle s'est densifié le Village de la commune,
- **les axes secondaires de liaison vers les communes limitrophes**, qui s'apparentent à de petites voies à l'intersection desquelles le bâti est implanté comme aux Auvrays. Ces hameaux sont ceux, après le Village, qui se sont le plus développés au cours des dix dernières années, jouissant d'une localisation stratégique (proximité du bourg et de ses équipements, éloignement des nuisances et des risques générés par le passage de la RD137, cadre naturel champêtre...)
- **les axes de desserte** qui n'ont pour seul intérêt que de desservir un groupe d'habitations (les Reinières, les Loges, la Troquerie, les Perrets, la Vallée Féron, etc...)

Toutes ces voies convergent vers la RD137 et le Village qui bénéficie ainsi d'une position centrale sur le territoire communal.



*Entrée Ouest du Village le long de la RD137*



*Entrée Est du Village le long de la RD137*



*Entrée champêtre depuis la route de Saint-Pierre des Ifs : le clocher au loin est souligné par une haie d'arbres têtards*

L'implantation actuelle du bâti, qui peut-être regroupée en quatre types distincts, résulte donc de son implantation originelle, de l'évolution des paysages et du monde agricole et de l'avènement de la technologie (voitures, électricité, télécommunications...) :

- **Le Village**, pôle principal d'habitat et d'équipements, situé au cœur du territoire communal, jouit d'une situation particulière, implanté de part et d'autre de la RD137 et sur le haut des coteaux du vallon d'Authou, sur lequel se dégagent de larges perspectives. Les secteurs de la Vallée Féron, de la Gioterie et des Roches restent intégrés à ce dernier, malgré la disparition de quelques bâtiments qui laisse entrevoir de nouvelles coupures vertes...
- **Les hameaux constitués** tels que le Bignet, les Auvrays, la Bretonnière, les Samsons, les Perrets ou la Troquerie dans lesquels la disparition récente des corps de ferme en activité a laissé place à une densification du bâti, bénéficiant d'une desserte et d'un cadre environnant de bonne qualité. La maintien de l'habitat dans ces secteurs a permis la préservation du bocage.

- enjeux de préservation pour les groupes bâtis isolés et les secteurs agricoles ;
- enjeux de mise en valeur pour le patrimoine bâti du Village
- enjeux de développement et d'extension urbaine dans le Village et les hameaux constitués.



## II- LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

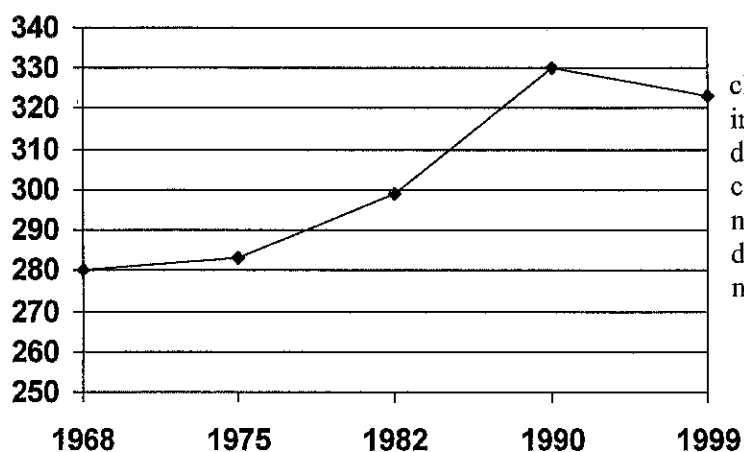
### 2.1 SUPERFICIE

Le territoire de la commune de Saint-Grégoire du Vièvre s'étend sur 897 hectares. En 1999, la population comptait 323 habitants, soit une densité de 36 habitants au kilomètre carré. Saint-Grégoire-du-Vieuvre s'apparente à une communale rurale.

### 2.2 POPULATION

#### 2-2-1-EVOLUTION DE LA POPULATION

| Année | Population | Taux de variation annuel<br>En nombre | Taux de variation annuel dû au mouvement naturel<br>(en % ) | Taux de variation annuel dû au solde migratoire<br>(en %) |
|-------|------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1962  | 311        |                                       |                                                             |                                                           |
|       |            | -31 habitants en 6 ans                | +0.4                                                        | -2                                                        |
| 1968  | 280        |                                       |                                                             |                                                           |
|       |            | +3 habitants en 7 ans                 | +0.1                                                        | +0.05                                                     |
| 1975  | 283        |                                       |                                                             |                                                           |
|       |            | +16 habitants en 7 ans                | +0.1                                                        | +1                                                        |
| 1982  | 299        |                                       |                                                             |                                                           |
|       |            | +31 habitants en 8 ans                | -0.10                                                       | +0.68                                                     |
| 1990  | 330        |                                       |                                                             |                                                           |
|       |            | -7 habitants en 9 ans                 | +0.37                                                       | -0.61                                                     |
| 1999  | 323        |                                       |                                                             |                                                           |



La population communale a chuté au cours de la dernière période intercensitaire, après une forte période de progression dans les années 80. Au cours des années 90, le solde migratoire négatif a fortement contribué à la baisse de la population que n'a pu rattraper le nombre de naissances.

Aujourd'hui, le renouvellement de la population est insuffisant. Pourtant, 34% de la population comptabilisée en 1999 habitait une autre commune en 1990.

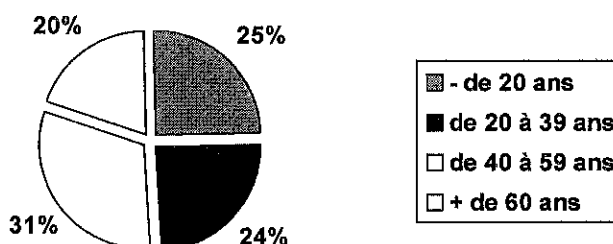
Comme le montre le solde migratoire de cette période intercensitaire, de nombreuses personnes ont pourtant quitté la commune, d'où une baisse de la population.

## 2-2-2-REPARTITION PAR CLASSES D'AGES

Recensement de la population de 1999 :

| TRANCHES D'AGE | POPULATION TOTALE |       | HOMMES |              | FEMMES |              |
|----------------|-------------------|-------|--------|--------------|--------|--------------|
|                | valeur            | %     | valeur | % de la pop. | valeur | % de la pop. |
| - de 20 ans    | 81                | 25 %  | 36     | 11 %         | 45     | 14 %         |
| de 20 à 39 ans | 80                | 24 %  | 39     | 12 %         | 41     | 12 %         |
| de 40 à 59 ans | 99                | 31 %  | 53     | 17 %         | 46     | 14 %         |
| + de 60 ans    | 63                | 20 %  | 31     | 10 %         | 32     | 10 %         |
| Total          | 323               | 100 % | 159    | 50%          | 164    | 50%          |

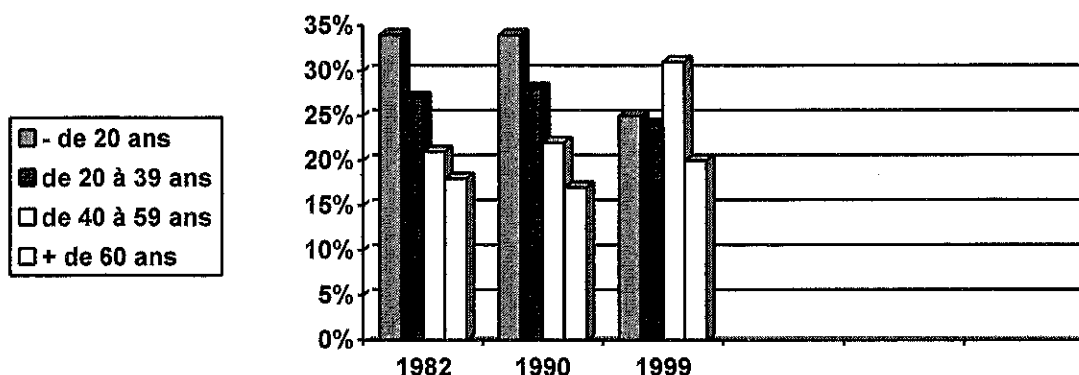
En 1999, la classe d'âge majoritaire de la commune de Saint-Grégoire du Vièvre est celle des 40-59ans qui représente 31% de la population totale. La population apparaît relativement âgée puisque 50% a plus de 40 ans. Dans la mesure où la classe des jeunes est susceptible d'évoluer et de quitter la commune pour trouver un emploi, et que les plus âgés seront bientôt à la retraite, quel est le devenir de la commune ?



Evolution de la structure de la population :

| TRANCHES D'AGE | 1982   |     | 1990   |     | 1999   |     |
|----------------|--------|-----|--------|-----|--------|-----|
|                | valeur | %   | valeur | %   | valeur | %   |
| - de 20 ans    | 102    | 34% | 112    | 34% | 81     | 25% |
| de 20 à 39 ans | 79     | 27% | 93     | 28% | 80     | 24% |
| de 40 à 59 ans | 65     | 21% | 70     | 22% | 99     | 31% |
| + de 60 ans    | 53     | 18% | 55     | 17% | 63     | 20% |
| Total          | 299    | 100 | 330    | 100 | 323    | 100 |

La population de Saint-Grégoire du Vièvre vieillit au fil des ans. Le taux des moins de 20 ans est en nette diminution alors que la classe d'âge des plus de 40 ans ne cesse de croître ainsi que celle des plus de 60 ans. Malgré un solde naturel positif en 1999, il ne compense pas le solde migratoire négatif. La population qui est arrivée dans les années 80 (les 20-39ans) semble être restée sur place et constitue aujourd'hui la classe majoritaire des 40-59 ans. Si le mouvement actuel se poursuit, le vieillissement de la population va se poursuivre dans les années à venir.



Comparaison avec les autres communes :

| TRANCHES D'AGE | Saint-Grégoire du Vièvre |            | Communes du Canton (en %) | Communes rurales de l'Eure (en %) | Communes de l'Eure (en %) |
|----------------|--------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
|                | valeur                   | %          |                           |                                   |                           |
| - de 20 ans    | 81                       | 25%        | 24.2                      | 27                                | 27                        |
| de 20 à 39 ans | 80                       | 25%        | 24.4                      | 25                                | 27                        |
| de 40 à 59 ans | 99                       | 31%        | 27                        | 29                                | 27                        |
| + de 60 ans    | 63                       | 19%        | 24.4                      | 19                                | 19                        |
| <b>Total</b>   | <b>323</b>               | <b>100</b> | <b>100</b>                | <b>100</b>                        | <b>100</b>                |

La population de Saint-Grégoire du Vièvre est plus âgée que dans les communes du canton. Elles est plus proche des communes rurales de l'Eure qui présentent des taux sensiblement équivalents. La proportion importante des 40-59 ans à Saint-Grégoire du Vièvre laissent présager un vieillissement plus important de la population que dans les autres communes du canton et de l'Eure.

### 2-2-3-LES MENAGES

| NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MENAGE | NOMBRE DE MENAGES |            |            |            |            |            |
|------------------------------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                    | 1982              |            | 1990       |            | 1999       |            |
| 1                                  | 21                | 22 %       | 21         | 19%        | 23         | 19%        |
| 2                                  | 19                | 20%        | 29         | 27%        | 48         | 40%        |
| 3                                  | 19                | 20%        | 21         | 19%        | 19         | 16%        |
| 4                                  | 14                | 15%        | 18         | 17%        | 18         | 15%        |
| 5                                  | 11                | 12%        | 12         | 11%        | 8          | 6%         |
| 6 ou plus                          | 10                | 11%        | 8          | 7%         | 5          | 4%         |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>94</b>         | <b>100</b> | <b>109</b> | <b>100</b> | <b>121</b> | <b>100</b> |

Le nombre de ménages sur la commune ne cesse d'augmenter depuis 1982. Toutefois, le nombre de grands ménages, de plus de 6 personnes, décroît au profit des petits ménages, constitués de une ou deux personnes. Ces petits ménages représentent en 1999, 59% des ménages de la commune alors qu'ils n'en représentaient que 42% en 1982. Les ménages de taille moyenne (3 ou 4 personnes) diminuent, les enfants sont donc de moins en moins nombreux sur la commune.

Le nombre de petits ménages provient essentiellement du fait que la population vieillit et se renouvelle peu. Ils représentent donc les personnes âgées vivant seules, les couples de 40-50 ans dont les enfants sont partis et les très jeunes ménages.

|                                                   | 1982 | 1990 | 1999 |
|---------------------------------------------------|------|------|------|
| <b>Moyenne du nombre de personnes par ménages</b> | 3.18 | 3.02 | 2.61 |

| Moyenne du nombre de personnes par ménages |                          |                    |                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
|                                            | Saint-Grégoire Du Vièvre | Communes du Canton | Communes rurales de l'Eure | Communes de l'Eure |
| <b>1999</b>                                | 2.61                     | 2.55               | 2.73                       | 2.58               |

La taille des ménages diminue avec le temps, ce qui entraîne une augmentation des ménages de moins de 3 personnes. Toutefois, il s'agit d'une situation semblable dans toutes les communes : le nombre de personnes par ménage diminue.

Le nombre de personnes par ménage de Saint-Grégoire est supérieur au taux des autres communes du canton et de l'Eure mais apparaît sensiblement plus bas que les autres communes rurales de l'Eure.

## 2.3 LOGEMENT ET CONSTRUCTION

### 2-3-1-EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

| ANNEE | NOMBRE DE LOGEMENTS | VARIATIONS | RESIDENCES PRINCIPALES |      | RESIDENCES SECONDAIRES |      | LOGEMENTS VACANTS |      |
|-------|---------------------|------------|------------------------|------|------------------------|------|-------------------|------|
|       |                     |            | En nombre              | En % | En nombre              | En % | En nombre         | En % |
| 1990  | 169                 |            | 109                    | 65%  | 48                     | 28%  | 12                | 7%   |
|       |                     | +4         |                        |      |                        |      |                   |      |
| 1999  | 173                 |            | 121                    | 70%  | 44                     | 25%  | 8                 | 5%   |

| TYPE DE LOGEMENTS RGP 1999 | Saint-Grégoire du Vièvre (en %) | Communes du Canton (en %) | Communes rurales de l'Eure (en %) | Communes de l'Eure (en %) |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Principales                | 70 %                            | 71%                       | 80 %                              | 86 %                      |
| Secondaires                | 25 %                            | 25%                       | 16 %                              | 9 %                       |
| Vacants                    | 5 %                             | 4%                        | 4 %                               | 5 %                       |

Les résidences secondaires sont autant représentées sur la commune que sur le canton. Elles sont largement plus nombreuses à Saint-Grégoire du Vièvre que dans l'ensemble du département.

### 2-3-2-STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

| TYPE DE LOGEMENT (RGP 1999) | EPOQUE D'ACHEVEMENT |           |           |           |           |
|-----------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                             | Avant 1949          | 1949 1974 | 1975 1981 | 1982 1990 | 1990 1999 |
| TOTAL                       | 91                  | 20        | 18        | 23        | 21        |

Le parc de logements de la commune se renouvelle lentement puisque 36 % des constructions existantes en 1999 ont été édifiées après 1975, alors que 52 % des constructions datent d'avant 1949. Le parc de logements est donc relativement ancien et les constructions nouvelles restent insuffisantes pour renouveler le parc de logements de la commune.

| ANNEE | ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES | MAISONS INDIVIDUELLES FERME |      | IMMEUBLE COLLECTIF |      | AUTRE     |      |
|-------|-------------------------------------|-----------------------------|------|--------------------|------|-----------|------|
|       |                                     | En nombre                   | En % | En nombre          | En % | En nombre | En % |
| 1999  | 121                                 | 120                         | 99 % | 0                  | 0 %  | 1         | 1 %  |
| 1990  | 109                                 | 106                         | 97 % | 0                  | 0 %  | 3         | 3 %  |

Le parc de logement n'est composé que de maisons individuelles ou de fermes. Il n'existe aucun logement collectif sur la commune.

## 2-3-3-OCCUPATION DES LOGEMENTS

| ANNEE | ENSEMBLE<br>DES<br>RESIDENCES<br>PRINCIPALES | PROPRIETAIRE |      | LOCATAIRE |      | LOGE<br>GRATUITEMENT |      |
|-------|----------------------------------------------|--------------|------|-----------|------|----------------------|------|
|       |                                              | En nombre    | En % | En nombre | En % | En nombre            | En % |
| 1999  | 121                                          | 98           | 81%  | 20        | 17%  | 3                    | 2%   |
| 1990  | 109                                          | 83           | 76%  | 23        | 21%  | 3                    | 3    |

La majorité des logements de Saint-Grégoire est occupée par leurs propriétaires : 81 % en 1999. L'offre locative reste relativement faible dans cette commune.

| TYPE DE LOGEMENTS<br>RGP 1999 | Saint-Grégoire<br>du Vièvre<br>(en %) | Communes<br>du Canton<br>(en %) | Communes<br>rurales de<br>l'Eure (en %) | Communes de<br>l'Eure<br>(en %) |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| PROPRIETAIRE                  | 81 %                                  | 72%                             | 80 %                                    | 62 %                            |
| LOCATAIRE                     | 16 %                                  | 24%                             | 16 %                                    | 35 %                            |
| LOGE GRATUITEMENT             | 3 %                                   | 4%                              | 4 %                                     | 3 %                             |

Saint-Grégoire, comme les communes rurales de l'Eure dispose, d'un parc de logements locatifs minime, représentant moins du quart de leur parc. Les communes du canton offrent davantage de locatifs ainsi que l'ensemble des communes de l'Eure.

## 2-3-4-CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

| ANNEE | ENSEMBLE<br>DES<br>RESIDENCES<br>PRINCIPALES | 1 pièce |   | 2 pièces |    | 3 pièces |     | 4 pièces |     | 5 pièces et<br>plus |     |
|-------|----------------------------------------------|---------|---|----------|----|----------|-----|----------|-----|---------------------|-----|
|       |                                              | Nb      | % | Nb       | %  | Nb       | %   | Nb       | %   | Nb                  | %   |
| 1999  | 121                                          | 0       | 0 | 5        | 4% | 23       | 19% | 42       | 35% | 51                  | 42% |
| 1990  | 109                                          | 0       | 0 | 6        | 5% | 26       | 24% | 41       | 38% | 36                  | 33% |

En 1999, 77% des logements ont au moins 4 pièces, ce qui s'explique par le fait que la majorité du parc de logements est constitué de maisons individuelles. Les petits logements de une ou deux pièces sont quasi inexistantes bien que le nombre d'occupants par logements diminue, ainsi que le nombre de personnes par ménage. Toutefois, comme sur la commune, le nombre d'occupants par logement est proche de 3, un minimum de 3 pièces (deux chambres et un séjour) semble nécessaire.

L'augmentation du nombre de grands logements s'explique par le fait que de nombreux ménages ont ajouté des pièces à leur maison pour leur confort personnel. En cette fin de siècle, l'habitat a pris beaucoup d'importance chez les Français qui ne cessent d'améliorer leur logement, notamment lorsqu'ils sont propriétaires.

## 2-3-5-EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION

## Statistiques communales sur la construction neuve

## Autorisations délivrées sur la commune de

## ST GREGOIRE DU VIEVRE

| année | Nombre de logements autorisés |                     |            |              |       |
|-------|-------------------------------|---------------------|------------|--------------|-------|
|       | individuels purs              | individuels groupés | collectifs | en résidence | total |
| 1990  | 0                             | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1991  | 3                             | 0                   | 0          | 0            | 3     |
| 1992  | 0                             | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1993  | 2                             | 0                   | 0          | 0            | 2     |
| 1994  | 0                             | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1995  | 1                             | 0                   | 0          | 0            | 1     |
| 1996  | 1                             | 0                   | 0          | 0            | 1     |
| 1997  | 0                             | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1998  | 0                             | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1999  | 0                             | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 2000  | 2                             | 0                   | 0          | 0            | 2     |
| 2001  | 2                             | 0                   | 0          | 0            | 2     |
| 2002  | 3                             | 0                   | 0          | 0            | 3     |
| 2003  | 1                             | 1                   | 0          | 0            | 2     |
| 2004  | 2                             | 0                   | 0          | 0            | 2     |
| 2005  | 2                             | 0                   | 0          | 0            | 2     |

| année | Surface de logements autorisés (en m²) |                     |            |              |       |
|-------|----------------------------------------|---------------------|------------|--------------|-------|
|       | individuels purs                       | individuels groupés | collectifs | en résidence | total |
| 1990  | 0                                      | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1991  | 135                                    | 0                   | 0          | 0            | 135   |
| 1992  | 0                                      | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1993  | 70                                     | 0                   | 0          | 0            | 70    |
| 1994  | 0                                      | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1995  | 147                                    | 0                   | 0          | 0            | 147   |
| 1996  | 272                                    | 0                   | 0          | 0            | 272   |
| 1997  | 0                                      | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1998  | 0                                      | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 1999  | 0                                      | 0                   | 0          | 0            | 0     |
| 2000  | 126                                    | 0                   | 0          | 0            | 126   |
| 2001  | 220                                    | 0                   | 0          | 0            | 220   |
| 2002  | 511                                    | 0                   | 0          | 0            | 511   |
| 2003  | 86                                     | 139                 | 0          | 0            | 225   |
| 2004  | 230                                    | 0                   | 0          | 0            | 230   |
| 2005  | 172                                    | 0                   | 0          | 0            | 172   |

| année | Surface des locaux autorisés (en m²) |           |             |           |        |       |
|-------|--------------------------------------|-----------|-------------|-----------|--------|-------|
|       | bureaux                              | commerces | industriels | agricoles | autres | total |
| 1990  | 0                                    | 0         | 0           | 528       | 0      | 528   |
| 1991  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 0      | 0     |
| 1992  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 34     | 34    |
| 1993  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 0      | 0     |
| 1994  | 0                                    | 0         | 0           | 936       | 0      | 936   |
| 1995  | 0                                    | 0         | 0           | 345       | 0      | 345   |
| 1996  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 0      | 0     |
| 1997  | 0                                    | 0         | 0           | 662       | 0      | 662   |
| 1998  | 0                                    | 0         | 0           | 1365      | 0      | 1365  |
| 1999  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 0      | 0     |
| 2000  | 0                                    | 0         | 0           | 307       | 0      | 307   |
| 2001  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 0      | 0     |
| 2002  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 0      | 0     |
| 2003  | 0                                    | 0         | 0           | 710       | 0      | 710   |
| 2004  | 0                                    | 0         | 0           | 74        | 0      | 74    |
| 2005  | 0                                    | 0         | 0           | 0         | 0      | 0     |

© Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer

Le rythme des logements autorisés sur le territoire communal s'est accéléré depuis l'an 2000, puisqu'en moyenne plus de deux logements sont autorisés par an, alors qu'à peine un seul logement était construit par an, au cours des années 1990.

Les logements autorisés disposent en moyenne d'une surface de 100m².

La construction de logements s'est donc accélérée en ce début de siècle, en raison notamment de la mise sur le marché de nouveaux terrains constructibles, liée à la nouvelle pression foncière qui s'exerce sur la commune, incitant les propriétaires à vendre : hausse du foncier, carence de terrains dans les environs, etc...

Toutefois, aucune activité commerciale, artisanale ou à usage de services s'est installée sur la commune depuis 1990. Seuls des bâtiments agricoles, d'une superficie plus ou moins importantes, se sont implantés sur le territoire communal, signe de l'évolution de cette activité et de l'inadéquation des bâtiments traditionnels aux pratiques agraires actuelles.



*Bâtiments agricoles à la Hupinière*

## 2-4 LES EMPLOIS

### 2-4-1-LA POPULATION ACTIVE

La population active de Saint-Grégoire du Vièvre croît en même temps que la population totale. Les caractéristiques de la population active sont similaires à celles de la population totale, puisque la classe des 40-59ans augmente.

| ANNEE | POPULATION ACTIVE |                           | DONT            |    |           |       |           |     |                |      |
|-------|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------|-------|-----------|-----|----------------|------|
|       | Totale            | % de la population totale | Moins de 20 ans |    | 20-39 ans |       | 40-59 ans |     | 60 ans ou plus |      |
|       |                   |                           | Nb              | %  | Nb        | %     | Nb        | %   | Nb             | %    |
| 1982  | 128               | 43%                       | 11              | 8% | 62        | 49%   | 49        | 38% | 6              | 5%   |
| 1990  | 143               | 43%                       | 10              | 7% | 77        | 54%   | 56        | 39% | 0              | 0%   |
| 1999  | 148               | 46%                       | 3               | 2% | 67        | 45.4% | 77        | 52% | 1              | 0.6% |

En même temps que la population vieillit, les actifs vieillissent également... Cette population vieillissante présente un risque, puisque dans une dizaine d'années, si le rythme reste identique aux années 90, la population active de la commune sera faible puisque les 40-59 ans seront à la retraite et les 20-39 ans ne seront pas suffisamment nombreux pour compenser ce manque d'actifs.

| ANNEE | HOMMES          |           |           |                |       | FEMMES          |           |           |                |       |
|-------|-----------------|-----------|-----------|----------------|-------|-----------------|-----------|-----------|----------------|-------|
|       | Moins de 20 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60 ans ou plus | Total | Moins de 20 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60 ans ou plus | Total |
| 1982  | 9               | 35        | 28        | 5              | 77    | 2               | 27        | 21        | 1              | 51    |
| 1990  | 9               | 43        | 33        | 0              | 85    | 1               | 34        | 23        | 0              | 58    |
| 1999  | 1               | 37        | 44        | 1              | 83    | 2               | 30        | 33        | 0              | 65    |

La population active masculine a légèrement augmenté depuis 1982 et suit la tendance générale. L'essor de la population active est principalement lié à celui de la population active féminine. En effet, les actives de plus de 40 ans sont de plus en plus nombreuses à travailler. Aujourd'hui, les femmes ne restent plus à la maison et recherchent un emploi, notamment lorsque leurs enfants sont scolarisés...

### 2-4-2-LE TAUX DE CHOMAGE

Le nombre de chômeurs baisse depuis 1990. Il représente 7.4% de la population active et 3.4% de la population totale en 1999. Dans le canton, le taux de chômage représente 11.6 % de la population active et 13% dans le département. Le taux de chômage de Saint-Grégoire du Vièvre reste donc relativement faible par rapport à celui du canton et du département.

### 2-4-3-LES MIGRATIONS

D'après le recensement général de la population de 1999, 77% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département de l'Eure dont 18% dans la commune, 5% dans le reste du canton de Saint-Georges du Vièvre, 20% dans celui de Brionne et 12% dans celui de Pont-Audemer.

Les autres actifs travaillent en Seine-Maritime (16%) ou en région parisienne (4%). La proximité de la gare de Bernay, facilite les liaisons avec la capitale.

En 1990, 22% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune, 22% dans le canton de Brionne et 12% dans celui de Pont-Audemer. Les pôles d'activités les plus proches emploient de moins en moins de monde, obligeant les habitants de la commune à se rendre dans des pôles plus dynamiques, mais plus éloignés de leur domicile comme l'agglomération de Rouen ou celle du Havre ainsi que la région parisienne. En effet, en 1990, ils étaient seulement 11% à travailler en Seine-Maritime et 3% en région parisienne.

Les migrations domicile-travail sont donc de plus en plus importantes. Ainsi, il est facile de comprendre la recrudescence d'automobiles, qui marque la fin du siècle. Effectivement, en 1999, 44% des ménages avaient au moins deux voitures alors qu'ils n'étaient que 22% en 1990. Ce phénomène s'explique aussi par l'essor du travail féminin...

**La vocation de la commune évolue, puisque Saint-Grégoire du Vièvre doit s'orienter vers d'autres communes, pour apporter emplois et commerces aux habitants. Implantée à proximité des communes de Brionne et Pont-Audemer, sur le plateau du Lieuvin et le long de la vallée du Vièvre, la commune dispose d'une localisation intéressante, renforcée par le passage de l'A28 et d'un cadre naturel particulier, qui la prédestinent au développement de son urbanisation, notamment au vu des nouvelles migrations, de plus en plus nombreuses vers la Seine-Maritime. La municipalité souhaite donc prévoir et encadrer ce développement, de manière à préserver les grandes structures paysagères qui caractérisent la commune et à planifier ses investissements.**

## 2-5 LES ACTIVITES

### 2-5.1 LES ACTIVITES AGRICOLES

Le recensement agricole de l'an 2000, indique que 68% du territoire communal est utilisé pour l'exploitation agricole et que 6 fermes sont encore en activité. Ces dernières exploitent en moyenne 87 hectares chacune, en sachant que toutes leurs terres ne sont pas localisées sur la commune. En 1979, 14 exploitations professionnelles étaient recensées, mais elles n'exploitaient que 34 hectares en moyenne... La disparition des exploitations agricoles, liée au regroupement des terres et à des moyens techniques plus performants expliquent la chute des actifs agricoles. De plus, les exploitations encore en activité sont familiales et n'emploient quasiment plus de salariés aujourd'hui.

Sur la commune de Saint-Grégoire du Vièvre, l'agriculture céréalière a rapidement remplacé l'agriculture traditionnelle basée sur les herbages et l'élevage bovin, ce qui a fortement modifié le paysage et le parcellaire du plateau. Aujourd'hui, la trame parcellaire du plateau agricole ainsi que son paysage d'openfield résulte des diverses pratiques agraires d'après-guerre. Le rendement et la rentabilité sont également devenus des données essentielles dans le système agricole, qui a poussé chaque exploitation à se regrouper.

**Ce nouveau mode d'exploitation n'est pas sans conséquence sur le paysage et l'environnement puisqu'il est facile de constater que les herbages disparaissent au profit des labours. Aujourd'hui, 30 % des terres agricoles sont des herbages alors qu'ils représentaient plus de 50% des terres agricoles en 1979...**

### 2-5.2 LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

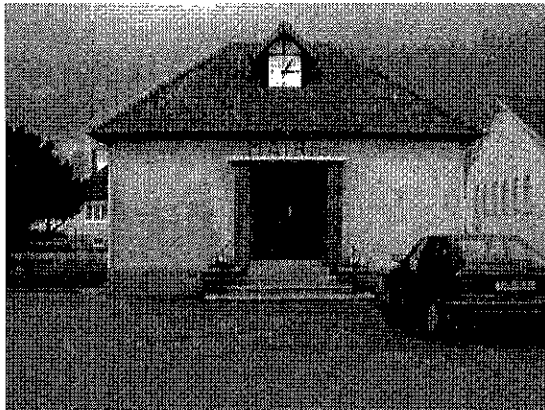
Saint-Grégoire du Vièvre dispose d'un boulanger-pâtissier et d'une entreprise de vente, de réparation et de location de matériel médico-chirurgical.

**La commune se caractérise, au niveau des activités, par un fort déficit d'emplois, ce qui explique les nombreuses migrations quotidiennes que ce soit pour aller au travail ou faire ses courses. Il est donc aujourd'hui très important de faciliter les liaisons avec les communes avoisinantes et notamment avec Saint-Georges, Brionne et Pont-Audemer, qui offrent services, commerces et emplois...**

## 2-6 LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

En matière d'équipements, la commune de Saint-Grégoire du Vièvre dispose :

- une mairie,
- une église,
- un cimetière,
- un terrain de sports
- une école
- une aire de tri sélectif



En matière de réseaux, la commune et ses différents groupes d'habitations sont relativement bien desservis en réseau électrique et en eau potable. Toutefois, la commune devra investir, notamment dans le réseau électrique pour l'étendre et le renforcer aux endroits qu'elle souhaite développer.

En matière d'assainissement, la loi sur l'eau fait obligation aux communes de délimiter :

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

La commune de Saint-Grégoire du Vièvre dispose d'un schéma directeur d'assainissement qui prévoit notamment la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif pour le Village avec la réalisation d'une station d'épuration. Pour les autres secteurs de la commune, l'assainissement individuel est préconisé. Toutefois, l'étude de sol révèle des difficultés en certains endroits du territoire communal, qui peuvent impliquer la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes particuliers, plus appropriés à la nature du terrain et à la construction envisagée.

Une étude sur la gestion des eaux pluviales et sur les ruissellements est en cours sur le bassin versant du Vièvre. En phase de diagnostic, aucune prescription particulière ne peut aujourd'hui être édictée. Toutefois, si Saint-Grégoire du Vièvre ne souffre pas de dysfonctionnements majeurs, en raison des collecteurs naturels qu'elle dispose, via les fossés d'écoulements, les communes situées dans la vallée ne font pas l'objet du même constat. Des ouvrages d'hydraulique douces seront donc à prévoir sur cette commune, pour limiter la vitesse d'écoulement des eaux pluviales vers la vallée.

## **2-7 LES COMMUNICATIONS**

Saint-Grégoire du Vièvre est traversée d'Ouest en Est par la RD137, route départementale sur laquelle aucun point noir, ni aucune zone d'accumulation d'accidents n'a été identifié. La sécurité routière est essentiellement liée à son fort trafic, puisque 997 véhicules par jour ont été recensés en 1995. Un diagnostic de sécurité a été entrepris par le Conseil Général sur le tronçon du Village. Il devrait aboutir à l'aménagement des entrées du Village, indispensable pour réduire la vitesse des automobilistes.

Une autre route départementale longe la commune, la RD47, à l'extrémité Ouest de son territoire, qui permet de rejoindre Saint-Pierre des Ifs et Saint-Philbert sur Risle.

Les autres voies, communales ou chemins ruraux, irriguent la commune de manière à desservir les groupes bâtis principaux et à les relier avec le Village ou la RD137, vers laquelle elles convergent toutes.

## **2<sup>ème</sup> PARTIE : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

### **I- PRISE EN COMPTE DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

#### **1.1 « LUTTE » CONTRE LE MITAGE**

Au titre des articles suivants du code de l'urbanisme, L.110, L.121.10, L.111.1.2 et R.111.14.1 alinéa a, 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 terme de réseaux ou de ramassage d'ordures par exemple.

Les articles du code de l'urbanisme précités incitent donc à la limitation du mitage. Il faut que les nombreuses constructions de Saint-Grégoire du Vièvre, qui témoignent d'un mitage important, soient limitées dans leurs implantations grâce à la politique menée via la Carte Communale. Ainsi, 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.

#### **1.2 PRISE EN COMPTE DES CAVITES SOUTERRAINES : loi relative à la prévention des risques majeurs**

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 et notamment celui où il est indiqué que les documents d'urbanisme déterminent 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. »

Saint-Grégoire du Vièvre fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin parisien et sur le plateau crayeux du Lieuvain. Ainsi, de fortes présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités 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. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles.**

La commune de Saint-Grégoire du Vièvre, afin de prendre en considération ces problèmes de cavités, a recensé les différentes cavités présentes sur le territoire communal, qu'elle a soumis aux services de l'équipement. Devant l'importance du phénomène, les cavités souterraines ont été prises en considération dans la carte communale en appliquant **un périmètre de risque de 75 mètres** autour des indices de marnières avérées. Elaboré par les services de l'Etat, ce rayon de 75 m prend en compte la profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur, la longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur, une incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan et la zone de décompression qui correspond à l'effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

En application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme, tout secteur concerné par une telle cavité est rendu inconstructible. Par conséquent, tout projet de construction sera refusé dans le périmètre instauré autour de chaque marnière, à l'exception de ceux situés en zone constructible, dans lesquels une étude réalisée par un organisme qualifié devra être effectuée pour tout projet de construction, afin de vérifier s'il existe ou non un risque d'effondrement pour les biens et les personnes. Si cette étude n'est pas réalisée, le terrain s'avérera inconstructible malgré son classement. Cette étude n'est pas obligatoire pour les annexes et les extensions de constructions existantes concernées par un tel périmètre, puisque le préjudice causé est déjà relativement important.

### 1.3 LOIS D'ORIENTATION AGRICOLE

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 corps de ferme et les bâtiments d'activités ont été recensés sur la commune :

- 6 corps de ferme ;
- 1 bâtiment de stockage (hameau Bignet) ;
- 1 bâtiment d'élevage de moutons (Les Samsons)

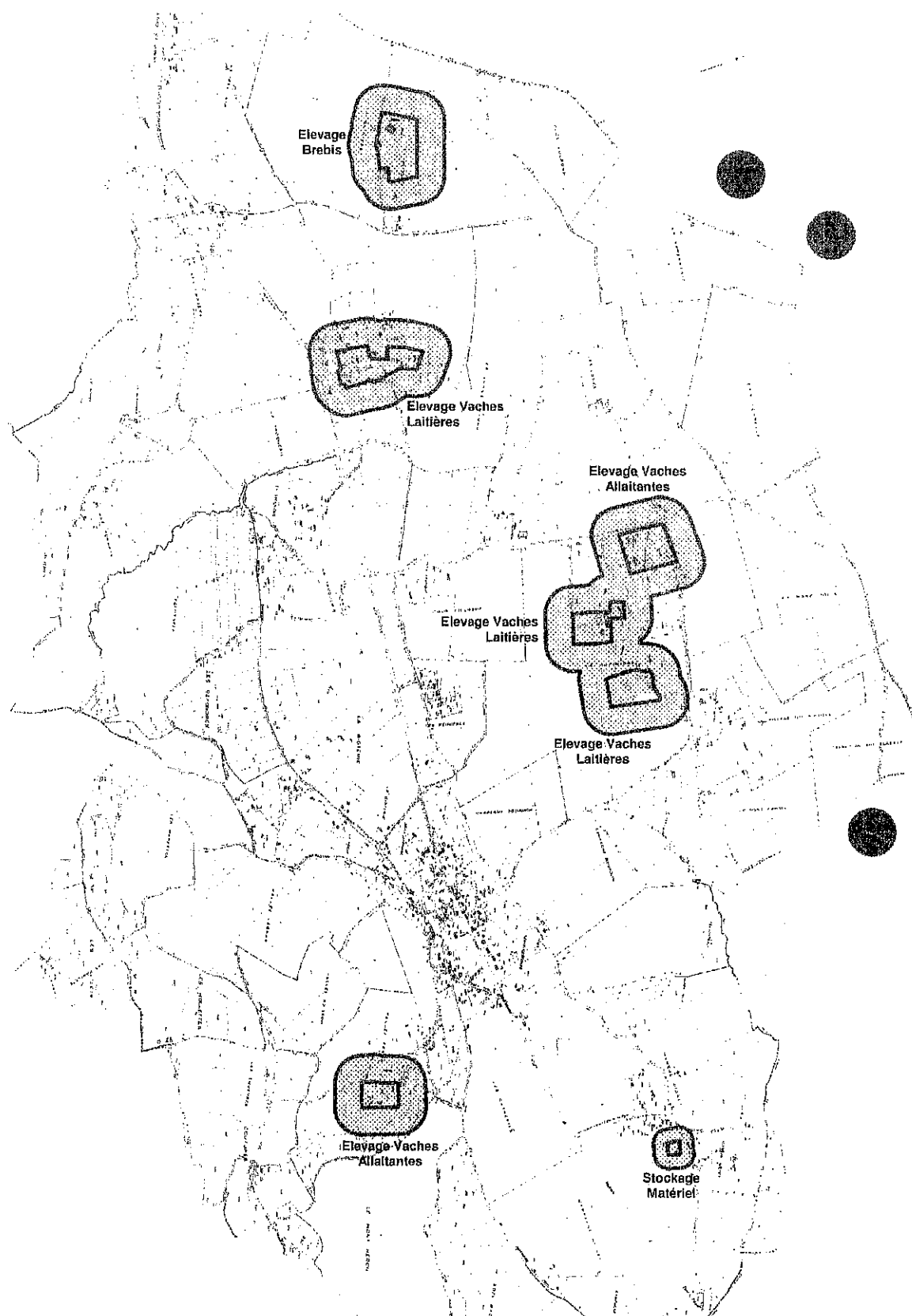
La Chambre d'Agriculture a fixé un périmètre de protection en fonction de la taille et de la nature de l'élevage. Pour un élevage bovin, le périmètre de protection est, en général, de :

- 50 mètres pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB) soumise au règlement sanitaire départemental ;
- 100 mètres pour une exploitation de plus de 40 unités de gros bétail soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Sur la commune, un périmètre de 100 mètres devra être respecté autour des corps de ferme recensés et un périmètre de 50 mètres autour des autres bâtiments d'élevage, en application du règlement sanitaire départemental et des bâtiments de stockage.

Les critères principaux pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitations sont l'état de l'outil de production, sa mise aux normes ou non, l'âge des actifs et s'il existe une succession assurée ou pas.

Le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et une distance inférieure peut être concédée, après avis de la Chambre d'Agriculture, dans les espaces déjà urbanisés et/ou dans les zones constructibles.



L'intimité de l'agriculture sur Saint-Grégoire du Vièvre sera strictement préservée et respectée puisque les corps de ferme et tous les secteurs où se situent un bâtiment agricole seront classés en zone inconstructible.

## **II- JUSTIFICATIONS ET MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS**

### **2.1 ORGANISATION SPATIALE SOUHAITEE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **2.1.1 SYNTHESE DES ENJEUX**

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) :

• **D'un point de vue paysager :**

- le vallon d'Authou, classé en ZNIEFF de type II, présente un intérêt écologique et paysager reconnu, d'autant plus qu'une partie de ce dernier fait l'objet d'un classement au titre des monuments naturels (servitude AC2), qui implique une inconstructibilité totale de ce secteur,
- 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 vestiges du maillage bocager serviront de support à la délimitation des diverses zones, constructibles ou non constructibles, afin de garantir la pérennité des unités paysagères qui constituent la commune.
- les espaces boisés de la commune, regroupés essentiellement sur les coteaux du vallon d'Authou, ont un intérêt paysager et écologique remarquable, en jouant un rôle fondamental dans l'accueil de la faune et de la flore et dans le ruissellement des eaux pluviales. Ils ceinturent le plateau agricole en lui offrant une lisière de qualité. Du fait de ces caractéristiques, les espaces boisés de la commune devraient être préservés.
- le cône de vue paysager sur le Château de Launay doit être préservé pour conserver la perspective sur ce monument de haute valeur patrimoniale.
- repère identitaire pour de nombreux habitants de la commune, le cône de vue paysager sur l'église de Saint-Grégoire et son village depuis le Vallon d'Authou se doit d'être préservé.
- diverses coupures vertes ont été identifiées sur le territoire communal, notamment entre le hameau Bignet et le Village, la Gioterie et la Troquerie ou celle séparant les Auvrays du hameau Bignet. Assurant la lisibilité du territoire en distinguant les zones bâties principales, ces dernières se trouvent fragilisées par la pression de l'urbanisation qui pourrait entraîner leur disparition, avec pour conséquence la formation de cordons bâtis le long des voies de la commune, qui serait dommageable dans la perception de l'identité de chaque zone bâtie.

• **D'un point de vue agricole :**

- le plateau agricole, richesse des exploitations agricoles de la commune, doit être préservé de manière à maintenir un espace vaste et homogène, en évitant la dispersion du bâti et un surdimensionnement des zones constructibles qui pourrait empêcher des investissements agricoles sur le long terme.

- l'urbanisation développée autour des corps de ferme en activité, bloquera les possibilités de développement de ces derniers. Il est donc important de préserver les exploitations isolées des groupes d'habitat existants de manière à assurer la pérennité de leur activité.
- la culture intensive exercée depuis une vingtaine d'années a profondément modifié le paysage en supprimant de nombreuses haies et en transformant les herbages en labours. Aujourd'hui, la commune est confrontée à un paysage d'openfield de qualité médiocre
- le parcellaire agricole résultant du remembrement et notamment la présence des nombreux fossés, à la base d'un fonctionnement hydraulique performant, en acheminant les eaux de ruissellement vers les exutoires naturels existants, se doit d'être préservé

• **D'un point de vue de la desserte en réseaux :**

- les hameaux sont desservis par les réseaux, mais certains d'entre eux ne disposent pas de conditions de desserte satisfaisantes en matière de voirie. Par conséquent, certains secteurs sont desservis par des voies en impasse non aménagées qui ne permettent pas d'assurer la défense incendie et le ramassage des ordures ménagères de manière rationnelle.
- étant donné la faiblesse des diamètres des canalisations d'eau potable et du nombre de mares sur le territoire communal, la défense incendie n'est pas assurée dans certains secteurs de la commune, qui par conséquent devront être urbanisés avec parcimonie ou faire l'objet d'aménagements particuliers
- en matière d'assainissement, la commune a élaboré un schéma directeur d'assainissement qui prévoit la création d'un réseau collectif et d'une station d'épuration pour le Village. Les autres secteurs de la commune feront l'objet d'un assainissement autonome, qui dans certains endroits pourra nécessiter la mise en place de dispositifs particuliers en raison d'un sol hydromorphe.
- étant donné les relations étroites de la commune avec celle de Saint-Georges du Vièvre, de Pont-Audemer et de Brionne, les secteurs proches de la RD137 et du Village devront être prioritairement développés.

• **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 Bretonnière (partie sud), la vallée Féron, les Refondrés, la Troquerie (partie nord) ;
- le château de Launay, ses dépendances et son parc sont protégés par un classement au titre des sites et monuments historiques ;
- l'Eglise constitue le principal élément du bâti patrimonial. Elle requiert une préservation et une mise en valeur de premier ordre.
- l'urbanisation traditionnelle et caractéristique du Village, perché sur le haut du coteau du vallon d'Authou, présente une morphologie particulière à préserver pour conserver l'authenticité de ce dernier (implantation à l'alignement en front continu)

**• D'un point de vue des risques, des nuisances et de la pollution :**

- quelques marnières ont été recensées sur le territoire communal, dont les conséquences, pour les zones bâties, sont minimales, étant excentrées de ces dernières.
- la RD137 et particulièrement le tronçon linéaire qui traverse le village est à l'origine de nuisances et d'insécurité, en raison de la vitesse de certains automobilistes, qui devraient toutefois être ralentis par les aménagements prévus par le Conseil Général
- le territoire communal est concerné par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Freneuse sur Risle, qui implique dans ce secteur une constructibilité limitée et des systèmes d'assainissement performants pour éviter toute pollution de la source.
- aucun désordre hydraulique important n'est constaté sur le territoire communal.

**• D'un point de vue urbanistique :**

- territoire fortement structuré autour d'un village et de hameaux satellites, dont l'organisation lointaine se doit d'être préservée.
- des axes de développement se dessinent depuis quelques années au nord-est du Village et le long des voies les mieux desservies où il convient de veiller à l'émergence d'une urbanisation linéaire.
- commune à vocation résidentielle dans laquelle il est nécessaire de prévoir des capacités d'accueil suffisantes pour les populations futures.
- l'éloignement des grands pôles d'activités et l'absence d'infrastructures de portée régionale ou nationale ne la prédestinent pas à l'accueil d'activités, autres que l'agriculture et le commerce local...

**2.1.2 PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES**

Le rythme actuel d'urbanisation est de deux constructions par an en moyenne. En considérant que ce rythme perdure, on peut prévoir l'implantation d'une vingtaine de constructions dans les dix années à venir. La municipalité a choisi d'élaborer le projet communal à partir de perspectives de développement plus optimistes, indispensables au maintien de ses équipements, visant à accueillir entre trois et quatre constructions par an.

En estimant d'une part que le niveau d'occupation des logements est de l'ordre de 2,67 personnes (Chiffres INSEE, 1999), on peut estimer que la population de Saint-Grégoire du Vièvre croîtra de :  $35 \times 2,67 = 93$  habitants supplémentaires, portant la population à près de **416 habitants** d'ici 2015.

Reconnaissons qu'il s'agit là d'une évaluation ambitieuse, sachant que la population de la commune stagne autour de 300 habitants depuis le début des années 60, avec une variance d'une vingtaine d'habitants. Par ailleurs, si l'on juge que la surface moyenne actuelle de la parcelle bâtie est de l'ordre de 1500 m<sup>2</sup>, le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat sera légèrement supérieur à 5 hectares.

Une marge de sécurité est conventionnellement définie pour tenir compte du phénomène de « **rétenion du foncier** ». Sur une commune telle que Saint-Grégoire du Vièvre, on peut considérer que 60% des terrains prévus pour la construction ne seront pas construits. Ainsi, **8 hectares** environ doivent être prévus pour la nouvelle urbanisation de la commune.

### 2.1.3 PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

A partir du diagnostic territorial et selon les objectifs de la municipalité qui visent à favoriser une politique d'accueil en vue notamment de préserver les équipements existants et son école, tout en assurant la protection des zones naturelles existantes pour maintenir un cadre environnemental agréable, le projet urbain de la commune pourrait conduire à :

- **Maintenir le caractère rural du territoire communal en admettant une croissance limitée de l'urbanisation :**
  - **Poursuivre le processus de développement amorcé sur le territoire communal**, en favorisant l'implantation des constructions nouvelles dans les secteurs qui présentent déjà les effets d'une urbanisation récente (parcellaire morcelé, implantation de pavillons, etc...)
  - **Renforcer le caractère bâti et central du Village**, d'une part en permettant sa densification et une légère extension au nord-est, en continuité du développement amorcé autour des équipements sportifs,
  - **Développer les hameaux déjà constitués, en optant pour ceux qui présentent le plus d'attrait par rapport aux flux actuels**, ce qui implique de favoriser les secteurs les mieux reliés au Village et à la RD137.
  - **Etablir des zones constructibles dans des secteurs où les caractéristiques paysagères permettent de minimiser l'impact visuel des nouvelles constructions**. Le développement des hameaux ne doit induire aucune nuisance paysagère, en exploitant les terrains situés à l'intérieur de la trame bocagère existante.
- **Préserver les espaces naturels (espaces boisés, vallée...) et les éléments remarquables du paysage :**
  - **Préserver les espaces boisés et les secteurs de vallée**, en les classant en zone inconstructible. pour pérenniser ce paysage et cet écosystème de qualité, en raison des espèces qu'ils abritent. 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.
  - **Préserver le patrimoine végétal** (haies et talus, vergers...), qui participe à la diversification du paysage communal, à l'insertion des hameaux et constructions dans le paysage et à renforcer l'identité de la commune,
- **Préserver l'activité agricole :**
  - **Protéger les centres d'exploitation agricole** de manière à pérenniser leur activité en évitant toutes sources de conflits avec un voisinage résidentiel
  - **Préserver le plateau agricole** en évitant l'implantation marginale de constructions, en dehors des sites déjà bâtis

- **Préserver le patrimoine bâti :**

- **Préserver le patrimoine bâti dans les zones naturelles**, en permettant la restauration et la transformation des constructions anciennes en habitation, sans mettre en danger les activités agricoles existantes, quand la capacité des réseaux existants le permet.
- **Inciter à l'amélioration du bâti existant** en prescrivant des recommandations architecturales et paysagères particulières qui pourront être diffusées auprès de la population et des futurs pétitionnaires
- **Préserver le cône de vue sur le château de Launay ainsi que celui sur l'église et le village de Saint-Grégoire** en limitant l'urbanisation du vallon d'Authou et de ses coteaux
- **Préserver l'urbanisation traditionnelle du Village**, notamment le front bâti continu autour de la place de l'Eglise, en veillant à respecter l'implantation et le volume du bâti existant pour tout projet de construction nouvelle

- **Préserver les secteurs sensibles :**

- **Limiter les zones constructibles dans les secteurs où des indices de cavités souterraines ont été recensés.**
- **Proscrire toute urbanisation nouvelle dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de Freneuse sur Risle** et limiter les extensions de l'urbanisation au nord-est de la commune afin d'éviter tout risque de pollution de la source.

#### 2.1.4 ORGANISATION SPATIALE SOUHAITEE

L'objectif prioritaire en terme d'aménagement est de **densifier le bourg de Saint-Grégoire du Vièvre**, en favorisant son développement au nord-est de manière à former un ensemble homogène avec le pôle bâti existant et de rééquilibrer le bourg de part et d'autre de la RD137. Pour mener à terme cet objectif, il convient de prévoir l'extension du bourg dans sa partie nord-est, notamment de part et d'autre de la voie communale sur laquelle les réseaux existants devront être renforcés, de manière à constituer un nouveau tissu bâti qui assurera le développement et la continuité du bourg.

L'objectif second de la municipalité est de limiter les zones constructibles de la commune pour préserver les grandes structures paysagères qui la caractérisent et pour limiter ses investissements. Ainsi, elle souhaite offrir une gamme de terrains qui permet de répondre à la demande actuelle et mettre en place des zones d'habitat ayant des caractéristiques urbanistiques différentes de celle du bourg avec un cadre environnemental de qualité, une desserte de bonne qualité en voirie et réseaux et une localisation stratégique par rapport au Village et à la RD137.

Suite à la promulgation de la loi SRU et du renforcement de la problématique de développement durable, il est nécessaire de limiter l'étalement urbain le long des voies et de proscrire l'implantation marginale de certaines constructions (mitage). Il est donc nécessaire de réfléchir sur le développement des secteurs bâtis existants, en comblant les espaces interstitiels existants. Pour mener à terme cet objectif, il convient de prévoir la densification des hameaux présentant le moins de contraintes de développement (capacité des réseaux, contraintes paysagères et géologiques, topographie, exploitations agricoles, localisation et desserte, risques (inondation et cavités souterraines)...) et à l'intérieur des limites physiques matérialisées sur le terrain (haies, voies, etc...), afin de conserver les espaces de vallée et de plateau et d'assurer l'insertion des futures constructions dans un ensemble homogène et parfaitement défini.

## 2.2. DECOMPOSITION EN ZONES CONSTRUCTIBLES ET INCONSTRUCTIBLES DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 2.2.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES INCONSTRUCTIBLES

• **En raison de la protection des espaces naturels :** La zone inconstructible comprend les secteurs qui doivent faire l'objet d'une protection en raison de la qualité du site ou du paysage. Il existe divers secteurs de ce type sur le territoire communal, qu'il est possible de regrouper de la manière suivante :

- **les herbages et les espaces boisés du vallon d'Authou** seront classés en zone inconstructible. Ces derniers assurent la diversité du paysage et la régulation du ruissellement des eaux pluviales sur la commune et une diversité écologique et paysagère. De plus, cette partie du territoire dispose d'un intérêt écologique reconnu, puisque classée en ZNIEFF de type II, en abritant des espèces végétales et animales à préserver.
- **les coteaux boisés du vallon du Doult de la Salle** pour des raisons identiques à celles définies ci-dessus
- **le cône de vue sur le château de Launay** depuis le hameau de la Bretonnière, qui fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques ainsi que celui sur l'église depuis le fond de vallée, image identitaire de la commune.

Ce classement en zone inconstructible assure la préservation de ces sites dans leur état actuel, tout en admettant l'évolution du bâti existant, que ce soit l'extension, la réfection ou la transformation des constructions existantes, présentes notamment à la **Vallée Féron** ou aux **Roches** (vallée Legras), secteurs constitués d'un bâti traditionnel réhabilité qui participe activement à la perception du paysage. Leur faible desserte en voirie et en réseaux a également incité la municipalité à maintenir ces zones inconstructibles, puisqu'il n'était pas pertinent, au vu des caractéristiques paysagères, de développer toute forme d'urbanisation dans ces secteurs, malgré leur proximité avec le Village et leur caractère bâti. De plus, il est préférable de poursuivre la restauration du bâti traditionnel existant, avant une éventuelle ouverture à l'urbanisation.

La desserte de la vallée Féron par une voie en impasse et la présence de la ferme en activité ne peut permettre un éventuel développement de l'urbanisation. De même, le secteur de la Vallée Legras doit faire l'objet d'extensions et de renforcement de réseaux, que la municipalité n'envisage pas de réaliser, ce secteur n'étant pas prioritaire au vu des contraintes paysagères.

• **En raison de l'activité agricole :**

La zone inconstructible concerne les zones de plateaux agricoles et les corps de fermes, situés sur ces derniers. Cette zone doit permettre la préservation de l'activité agricole et assurer la pérennité des exploitations. 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 habitation pourront être autorisées, si elles ne compromettent pas l'activité agricole et ne nécessitent aucune extension de réseaux.

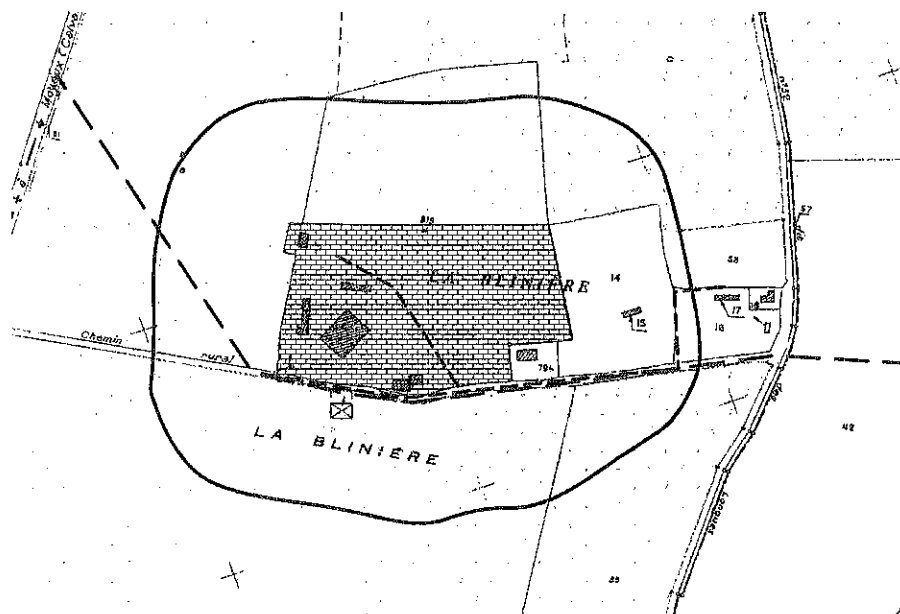
- Le plateau agricole proprement dit sera classé en zone inconstructible, de manière à ce qu'il soit réservé aux activités agricoles
- Les corps de ferme recensés par la chambre d'agriculture comme à la Vallée Féron ou à l'Est du hameau Bignet, où un bâtiment de stockage fait l'objet d'un périmètre de protection de 50 mètres, sont également classés en zone inconstructible.

- Les élevages non professionnels, comme celui de moutons au Village des Samsons ou de chevaux aux Perrets, devant répondre au règlement sanitaire départemental imposant un périmètre de protection de 50 mètres, sont classés en zone inconstructible.
- les secteurs peu développés dans lesquelles l'activité agricole prédomine, en raison de la présence de corps de ferme en activité seront classés en zone inconstructible comme : La Blinière, la Noë et la Hupinière.



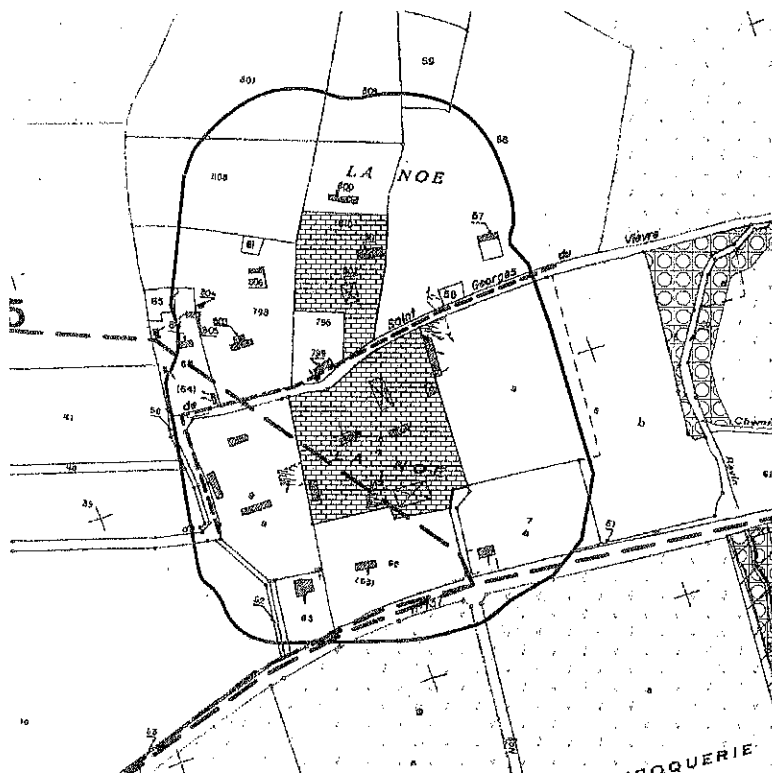
Le secteur de **la Blinière** est faiblement constitué et concerné par un vaste périmètre de corps de ferme qui comprend la majorité des parcelles bâties ou susceptibles de l'être. Les possibilités de développement de ce secteur sont limitées puisqu'il est enserré dans le plateau agricole et ne dispose pas de voirie et réseaux suffisants pour une éventuelle urbanisation. Au vu de ces diverses contraintes, il est proposé de maintenir en zone inconstructible ce secteur.

*Vue sur le secteur de la Blinière...*



La présence d'un corps de ferme, implanté au cœur du hameau de **la Noë**, de part et d'autre de la voie communale, autour duquel un périmètre de 100 mètres inconstructible a été instauré par la chambre d'agriculture, bloque les possibilités de développement de ce hameau. En effet, ce dernier est limité au sud par la RD137, à l'ouest et au nord par de vastes herbages qui se rattachent au plateau agricole et qui sont faiblement desservis par les réseaux et à l'est, le périmètre agricole jouxte les labours du plateau agricole à maintenir en l'état. Par conséquent, ce secteur sera classé en zone inconstructible, malgré les quelques constructions qu'il supporte.





*Le corps de ferme de la Noë...*



*Une construction de la Noë...*

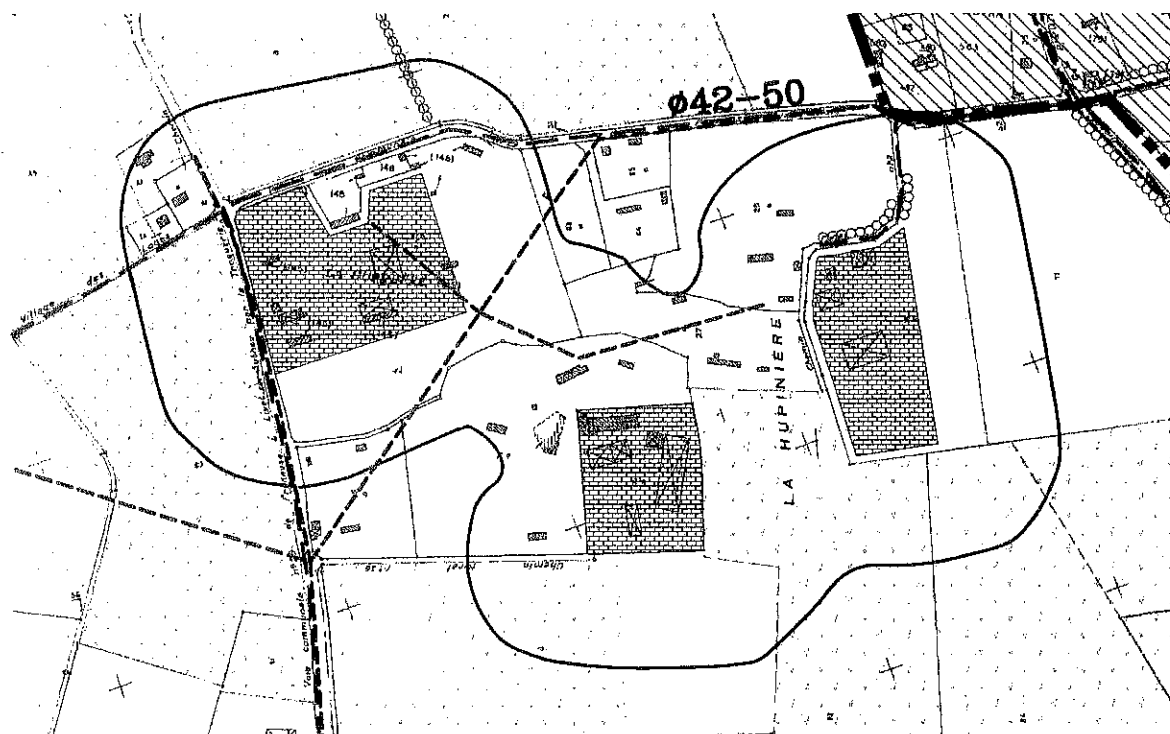
Dans le secteur de la Hupinière, édifié de trois corps de ferme en activité, les possibilités de développement sont très limitées. Toutefois, au regard du plan des contraintes, deux petits secteurs constructibles pourraient être dégagés :



Un secteur dans la partie sud du hameau le long du petit chemin rural qui mène à la ferme, où une première construction traditionnelle est implantée au croisement des deux voies, suivie d'un bel herbager servant de zone tampon entre l'exploitation agricole et cette habitation. Toutefois, ce secteur est mal desservi par les réseaux qui sont implantés en privé, est ouvert sur le paysage d'où l'impact négatif des futures constructions et une telle urbanisation aurait pour inconvénient de se rapprocher du corps de ferme existant, limitant ainsi ces possibilités de développement.



*Corps de ferme de la Hupinière...*



*Le secteur de la Hupinière...*

Un secteur dans la partie nord du hameau le long de la voie du Mont-Gannel, compris entre les périmètres de ferme, dans lequel il existe une construction et deux terrains susceptibles d'être urbanisés au vu de la bonne desserte de ces terrains, de leur imbrication dans un pôle bâti déjà existant et du faible impact qu'aurait des constructions sur le paysage si elles étaient implantées sur ces parcelles. Les seules contraintes sont donc agricoles. Les propriétaires de ces terrains ont déposés des demandes de certificat d'urbanisme, qui devraient être acceptées au regard du règlement national d'urbanisme.



L'ensemble du secteur de la Hupinière est donc maintenu en zone inconstructible, pour sa forte vocation agricole.



Deux autres pavillons, implantés à l'extrémité Ouest du hameau, témoignent du mitage de la commune à la fin des années 70. Compris dans un périmètre agricole, à l'amorce d'une urbanisation linéaire, la commune n'a pas souhaité poursuivre le développement de ce secteur, d'autant plus que l'impact de ces constructions sur le territoire est très important, en l'absence de toute couverture végétale.

*Urbanisation linéaire amorcée à la Hupinière...*

Un ancien corps de ferme isolé, implanté au cœur du plateau agricole est maintenu en zone inconstructible, en raison de sa faible densité et de son éloignement des groupes bâtis existants. Les bâtiments pourront être restaurés et/ou transformés en habitation.

**• En raison de la présence d'un risque :**

La zone inconstructible comprend :

- l'ensemble des terrains concernés par un indice de cavités souterraines et le périmètre « cs » de sécurité
- l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de Freneuse-sur-Risle

**• En raison de la qualité du bâti et du budget communal :**

Dans un souci de gestion économe du territoire, que ce soit en matière de finances ou de protection du patrimoine naturel et bâti, la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de ses hameaux. Ainsi, les zones d'habitat isolées, essentiellement constituées de maisons traditionnelles, seront classées en zone inconstructible en raison de leur qualité architecturale et paysagère et/ou des investissements nécessaires à leur développement, trop conséquents actuellement pour le budget municipal. L'ensemble de ces secteurs présente des caractéristiques ne répondant pas au parti d'aménagement retenu par la municipalité d'où leur caractère inconstructible.

- les secteurs faiblement constitués et isolés seront classés en zone inconstructible comme le secteur des **Loges** et de la **Varennerie**, implantés au cœur du plateau agricole, desservis par une voie de faible largeur et en impasse avec des réseaux en bout de ligne de faible capacité. Encerclés par les labours, les possibilités de développement de ces hameaux sont fortement limitées d'où son classement en zone inconstructible.

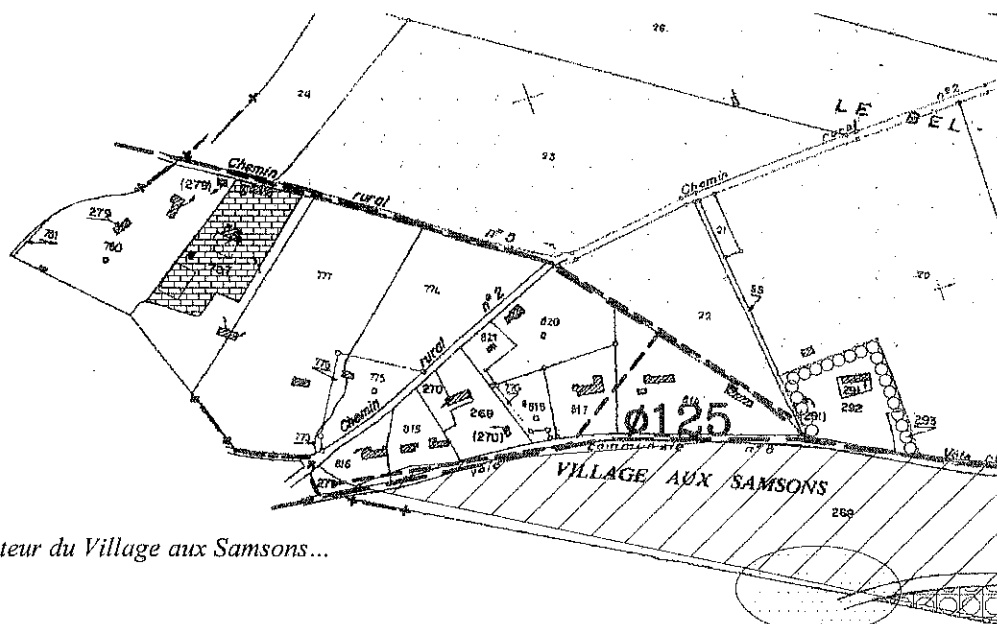


*Les Loges...*



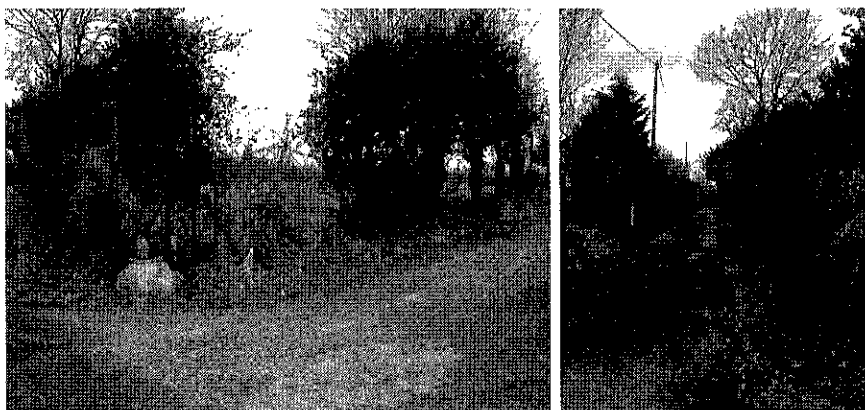
*La Bretonnière...*

- les secteurs traditionnels présentant un intérêt architectural et paysager, comme la partie sud de la **Bretonnière**, comprise notamment dans la ZNIEFF et les périmètres AC1 et AC2 du château de Launay seront classés en zone inconstructible. Toutefois, la présence d'un terrain nu, en continuité du bâti existant, aurait pu laisser présager de faibles possibilités de développement dans la partie sud de la Bretonnière, que la municipalité n'a pas souhaité retenir au vu des fortes contraintes d'urbanisation. Un certificat d'urbanisme est en cours d'instruction.
- Le **Village aux Samsons** présente la caractéristique d'être limitrophe à Saint-Georges du Vièvre, avec laquelle il entretient d'étroites relations. Malgré le développement de ces dernières années, les derniers terrains constructibles de ce secteur nécessitent des investissements communaux pour assurer leur desserte par les réseaux, que la municipalité n'envisage pas de réaliser prochainement.



*Secteur du Village aux Samsons...*

En effet, les priorités de cette dernière se portent volontairement vers le Village et les hameaux les plus proches de ce dernier, dont les habitants participent davantage à la vie communale, si ce n'est seulement en mettant leurs enfants à l'école municipale... Dans ce contexte, les élus ont préféré maintenir en zone inconstructible ce secteur bâti, qui pourrait être ouvert à l'urbanisation lors de la prochaine révision générale de la carte communale. De plus, les derniers terrains constructibles sont touchés par le périmètre de protection de 50 mètres, instauré autour du bâtiment d'élevage de moutons...

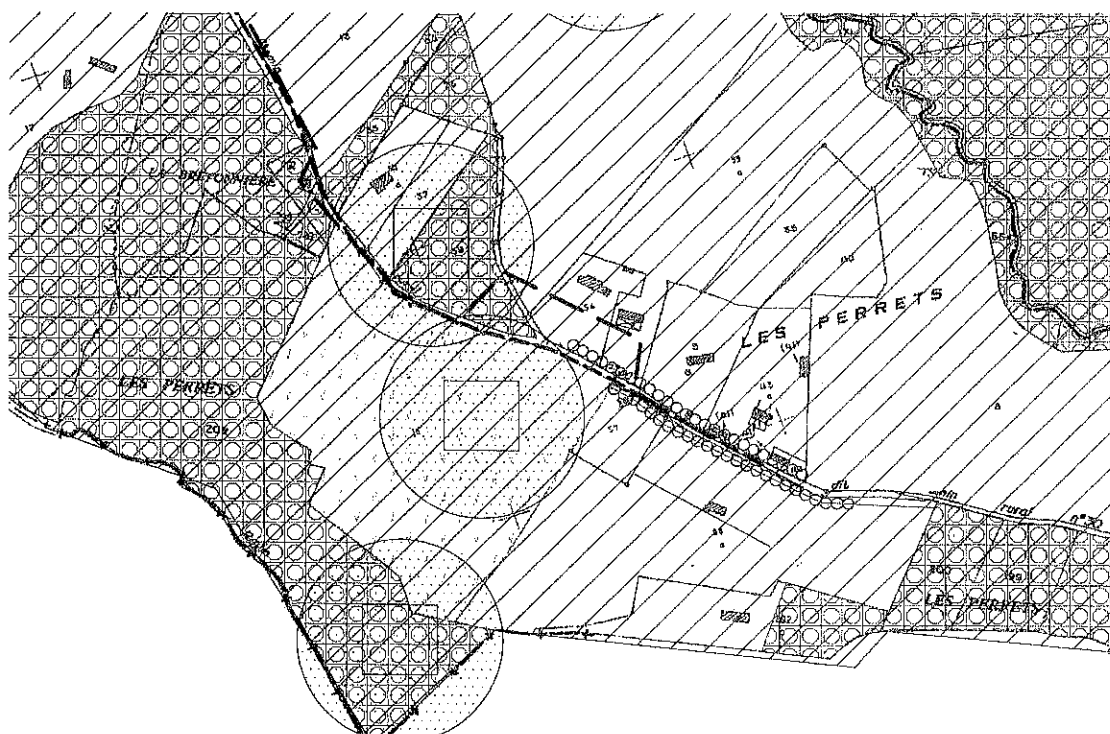


*Les chemins de desserte du hameau des Samsons...*

Les voies de desserte du hameau des Samsons sont étroites et l'intersection CR n°2 et CR n°5 mériterait un aménagement, pour faciliter la circulation dans ce secteur... Ainsi, au vu des nombreuses contraintes et des coûts d'aménagement, la municipalité a maintenu une zone inconstructible.

- **Le secteur des Perrets**, situé dans un cadre environnemental de qualité, classé en ZNIEFF de type II, est cerné par de nombreuses marnières. Constitué de maisons traditionnelles, à l'exception de celle destinée au logement des exploitants de l'élevage équin, ce hameau retiré des groupes bâtis existants et desservi par une voie en impasse ne permettant pas le passage des engins de défense incendie et du ramassage des ordures ménagères est maintenu en zone inconstructible, puisque la municipalité n'envisage pas d'y investir au vu des nombreuses contraintes existantes. De plus, toute implantation de constructions nouvelles aurait un effet néfaste sur le paysage avoisinant...





*Le secteur des Perrets...*



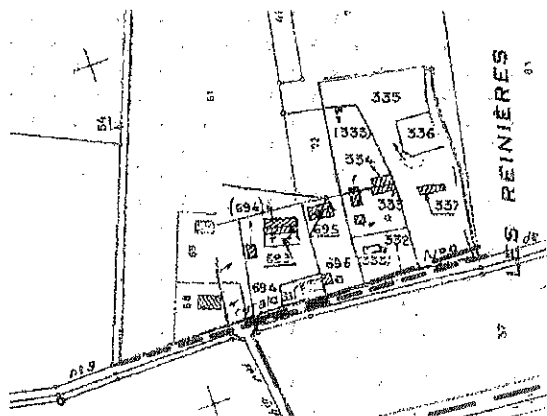
*Derniers terrains constructibles depuis lesquels se  
dégagent de larges vues sur le vallon d'Authou...*

*Ces perspectives sont à préserver... Des travaux de voirie seraient à prévoir...*

- **Le secteur des Reinières** pourrait répondre aux objectifs du parti d'aménagement dans la mesure où il est situé à proximité du Village et de la RD137 et qu'il a déjà fait l'objet d'une urbanisation pavillonnaire. Or, ce hameau ne dispose plus d'aucune possibilités de densification et se doit d'être étendu pour accueillir de nouvelles habitations. Pour étendre ce secteur bâti, il est nécessaire d'aménager le chemin rural qui le dessert et d'étendre les réseaux.

*Chemin rural n°9 à aménager à long terme...*





De plus, tout développement de l'urbanisation dans ce secteur aurait pour conséquence d'altérer les coupures d'urbanisation qui le séparent du Village et de la Cour Filloque. Les objectifs de la municipalité n'étant pas d'étendre le Village au Nord-Ouest de la RD137, où les aménagements sont plus conséquents et plus onéreux, ce secteur ne peut être étendu... Comme toutes les parcelles qu'il contient sont urbanisées, il a été jugé pertinent de le classer en zone constructible, ce dernier ne pouvant plus se densifier... Toutefois, à plus ou moins long terme, le Village sera étendu en direction des Reinières qu'il englobera...



*Les Reinières, un bâti mixte à l'insertion paysagère inégale...*

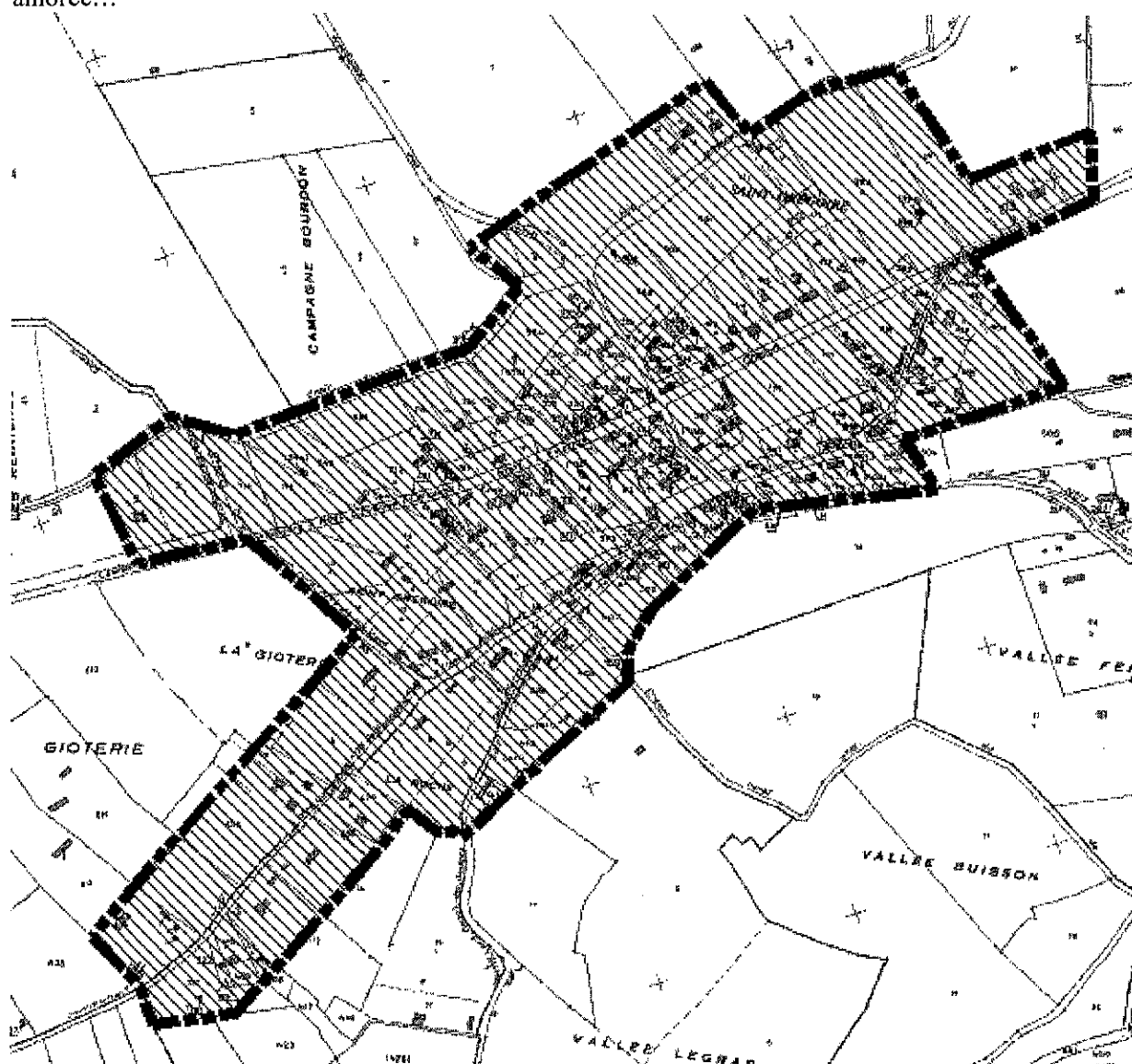
La zone inconstructible regroupe les parties de la commune qui doivent être protégées en raison de risques ou en raison de la valeur agronomique, écologique, environnementale ou paysagère du site. L'urbanisation lorsqu'elle existe est diffuse, puisqu'elle se compose de quelques constructions à destination d'habitation, dont les seules possibilités de développement sont l'extension 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.

## 2.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES

La commune de Saint-Grégoire du Vièvre souhaite pouvoir assurer un rythme de croissance de construction autour de 3/4 logements par an. Compte-tenu des risques majeurs, des enjeux agricoles, du patrimoine naturel et des équipements communaux, **seuls six secteurs de développement ont été retenus** :

### • Le Village et ses abords (secteur 1) :

Le classement en zone constructible du secteur du village assurera le développement de la commune, de manière modérée et harmonieuse, en continuité du bâti existant. L'objectif de cette zone est de renforcer la centralité du Village par un bâti fédérateur, capable d'amorcer une nouvelle dynamique. La municipalité envisage d'étendre et de densifier le bourg selon certains principes d'urbanisation qui consistent à s'appuyer sur les limites de l'urbanisation actuelle pour avoir un ensemble homogène et concentré autour du pôle existant. Les élus souhaitent étendre l'urbanisation sur les secteurs périphériques du bourg, notamment au nord-est où un développement récent a été amorcé...



Elément clé du projet urbain communal, le secteur du Village est classé en zone constructible dont les limites sont les suivantes :



*Amorce d'une urbanisation linéaire le long de la RD137*

De ce fait, seule une petite extension est concédée pour poursuivre l'urbanisation en cours. Ainsi, la zone constructible intègre l'assiette foncière de ces deux pavillons et du terrain à bâtir suivant ainsi que le vaste herbage situé à l'Ouest de ces derniers, dans la mesure où sa constructibilité se justifie, étant compris entre deux propriétés bâties et desservis par les réseaux.

*Limite de la zone constructible à l'Est du Village et aperçu sur les toitures des deux pavillons implantés de l'autre côté de la RD137...*



La zone constructible englobe tous les terrains situés entre la RD137 et la voie communale n°33 du hameau Bignet, notamment le terrain de sports sur lequel la municipalité envisage un projet d'aménagement d'ensemble visant d'une part à réhabiliter ce terrain et d'autre part à créer de nouveaux logements. Trois parcelles ont été urbanisées de l'autre côté de la voie communale à la fin des années 1970, symboles du mitage de la commune, que les élus envisagent d'intégrer dans un pôle bâti plus conséquent, ouvert sur un espace central que constituera le terrain de sports. Ainsi, l'urbanisation du village sera légèrement étendue au nord-est alors qu'elle fera l'objet d'une simple densification dans les autres secteurs. La zone constructible s'étend donc jusqu'au terrain où sont implantés les conteneurs de tri sélectif.



Les limites bâties du Village sont aujourd'hui très marquées par le chemin rural n°9, en continuité de la voie communale n°33. Toutefois, aucune amorce d'urbanisation nouvelle n'existe de l'autre côté du chemin, où l'activité agricole prédomine. Après de nombreuses discussions et au vu de la qualité agronomique des terres et de la surface urbanisable dégagée dans les autres secteurs, les élus ont pris le parti de limiter le développement du bourg sur ce chemin rural.

*Le chemin rural n°9, limite physique entre l'espace urbanisé du Village et l'espace agricole*

De plus, les parcelles de labours qui le longent font l'objet d'un système de drainage récent qui implique une urbanisation lointaine... Pour ne pas geler des terres agricoles inutilement, la commune a donc préféré les exclure de la zone constructible.

Le chemin rural n°9 n'est pas revêtu et les réseaux sont insuffisants ou inexistants, ce qui implique de faire les aménagements nécessaires pour rendre constructible les terrains situés au sud du chemin. Le classement des deux côtés de la voie en zone constructible aurait pu permettre à la municipalité de financer une grande partie de ses investissements par le biais de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR). Toutefois, si les propriétaires des labours ne sont pas vendeurs, la commune devra financer leur part. Ainsi que ces terrains soient classés en zone constructible ou inconstructible, la commune risque de financer au moins la moitié des travaux de desserte... Consciente de ce fait et après estimation des coûts des travaux, la commune souhaite maintenir les parcelles situées au sud de ce chemin, en sachant qu'elle devra réaliser les travaux. Ils peuvent, pour le moins, être planifiés avec le SIEGE (Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz de l'Eure) et le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable).



Le chemin rural n°9 rejoint le secteur des Reinières, isolé du Village par une vaste coupure d'urbanisation que la municipalité a souhaité conserver. Cette dernière s'explique également par le caractère piétonnier du CR n°9 qui n'a pu permettre le développement de l'urbanisation. Ainsi, au nord-ouest de la RD137, la limite de la zone constructible du Village s'appuie sur la dernière construction, englobant de ce fait un petit herbager communal sur lequel la municipalité envisage la création de trois habitations.

*Le chemin rural n°9 en direction des Reinières...*

L'entrée Ouest du Village sur la RD137 est fortement perceptible et marquée par la présence du chemin rural n°23, bordé de talus plantés, qui insèrent parfaitement les constructions. Ce chemin est donc une limite forte de l'urbanisation et lointaine, puisqu'il marquait déjà, au temps napoléonien, les limites du Village de Saint-Grégoire. Il permet de rejoindre le secteur de la Gioterie, urbanisation traditionnelle implantée de manière linéaire sur le haut des coteaux du Vallon d'Authou, de part et d'autre du chemin rural n°29.



*Entrée Ouest de la RD137 : limite de la zone constructible marquée à gauche par la dernière construction et à droite par le chemin rural n°23, bordé de talus planté.*

L'ensemble de ces constructions sont donc intégrées à la zone constructible, d'autant plus qu'elles ont été densifiées au cours des trente dernières années par une urbanisation nouvelle. Toutefois, il convient de limiter la surface de la zone constructible, pour préserver le paysage environnant :

- soit une bande de 80 mètres au nord du chemin rural, de manière à maintenir l'espace semi-bocager qui sépare cette urbanisation de la RD137
- soit une bande de 75 mètres au sud du chemin rural, s'appuyant essentiellement sur le parcellaire cadastral, puisque au-delà de cette urbanisation, les coteaux sont boisés et assurent l'insertion de ces constructions dans le paysage.



*Le secteur de la Gioterie, une urbanisation lointaine densifiée depuis quelques années par l'implantation de quelques pavillons relativement bien insérés dans le paysage...*



L'urbanisation de la Gioterie est lointaine ainsi que son imbrication avec le Village. Toutefois, en l'absence de document d'urbanisme, le développement de ce secteur a conduit à l'étalement urbain et au *morcellement des espaces boisés* le long du chemin rural.

Il convient aujourd'hui d'enrayer ce phénomène pour conserver aux boisements tout leur intérêt écologique et paysager, d'où l'exclusion de la zone constructible, des trois parcelles bâties situées dans les bois. Ainsi, la zone constructible se limite aux dernières parcelles bâties, situées en dehors de la forêt. Un vaste herbage a également été exclu, au nord du chemin rural, en raison de ses qualités paysagères, puisqu'il assure une douce transition entre les bois et l'urbanisation de la Gioterie. De plus, le but de la municipalité n'était pas d'étendre cette zone constructible, mais de permettre une densification de l'existant.



*Dernier terrain inclus dans la zone constructible...*



*Herbage exclu de la zone constructible : caractère naturel remarquable, larges perspectives...*

Depuis la place de l'église, vers laquelle convergent cinq voies de desserte, l'urbanisation traditionnelle et resserrée est incluse dans la zone constructible, dont la limite sud est marquée par les chemins ruraux n° 17 (en direction de la vallée Féron) et n°19 (en direction de la vallée Buisson).



Ainsi, les parcelles bâties situées de part et d'autre de la VC n°5 sont intégrées à la zone constructible, de même que le dernier herbage devant lequel passe l'ensemble des réseaux. La zone constructible n'a pas été poursuivie le long de cette voie, en raison de la présence des boisements et du passage des réseaux en privé. Il s'agit d'un secteur situé dans la ZNIEFF et desservi par une voie étroite, sur laquelle la municipalité n'envisage pas d'investir.

*La place de l'église et son front bâti*



*Urbanisation traditionnelle insérée dans la zone constructible...*

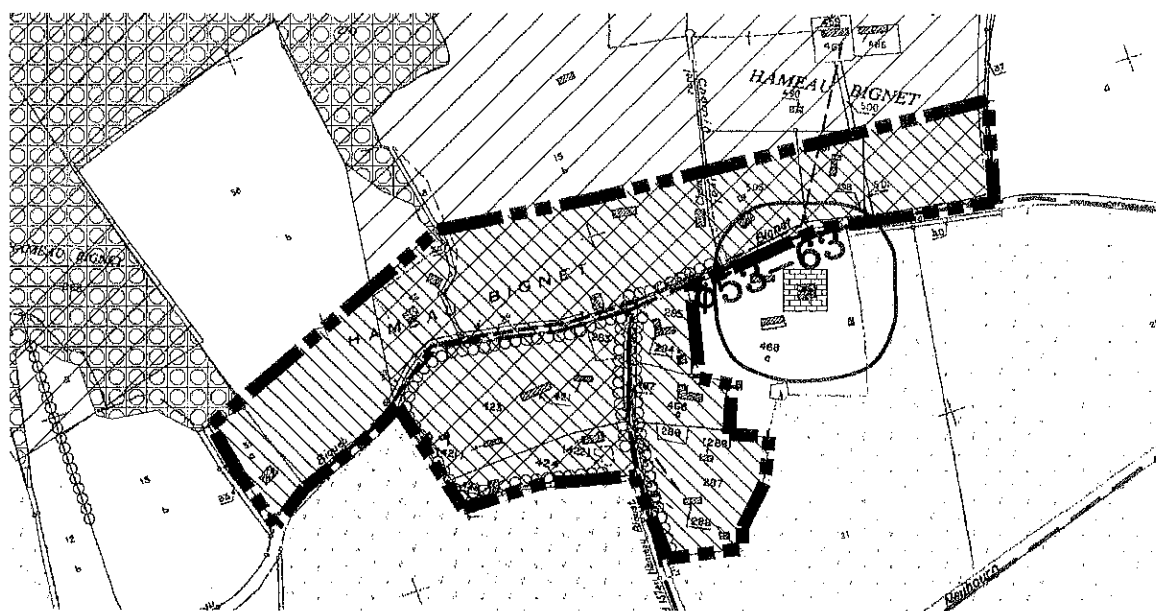
A l'est, le long du chemin rural n°17, en direction de la vallée Féron, la zone constructible se limite aux dernières parcelles bâties, les autres herbages étant situés dans la ZNIEFF et desservis par une voie étroite et en impasse, depuis laquelle de larges perspectives se dégagent sur le vallon d'Authou.

Ainsi, la zone constructible du Village intègre essentiellement le bâti existant et les limites fixées par la municipalité assurent :

- la préservation des paysages environnants, notamment les coteaux du Vallon d'Authou
- l'enrayement de l'urbanisation linéaire qui s'amorçait le long des différentes voies.

### • Le hameau Bignet (secteur 2) :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est évidente au vu du parti d'aménagement retenu par la municipalité, dans la mesure où il est situé à proximité du Village, avec lequel la coupure d'urbanisation existante doit être préservée et à proximité de la RD137. Il est implanté sur une zone semi-bocagère, à l'amorce des coteaux du vallon du Doult de la Salle qui se prolonge sur Freneuse-sur-Risle conférant un cadre naturel de qualité aux constructions, parfaitement insérées dans le paysage. De plus, de nouvelles constructions sont venues densifier ce secteur depuis une trentaine d'années, dont l'impact sur le paysage est variable, notamment celles situées en dehors du pôle bâti traditionnel...



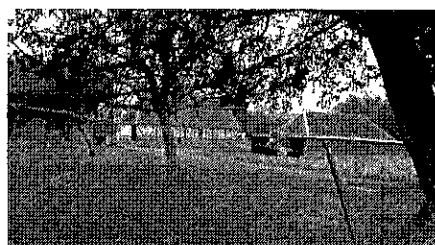
*Le secteur du hameau Bignet*

La municipalité envisage de densifier le hameau du Bignet selon certains principes d'urbanisation qui consistent à reprendre les limites de l'urbanisation actuelle. Il convient donc de restructurer ce secteur en formant un pôle bâti groupé et homogène, incluant les quelques constructions disséminées, par une urbanisation complémentaire, accompagnée d'une reconstitution de la trame bocagère le long de la VC n°33, garante de l'insertion des futures constructions et de l'homogénéité du hameau.



Au sud, le bâti se caractérise par des constructions traditionnelles, implantées sur de vastes parcelles bordées de talus plantés, qui marquent efficacement la limite entre l'espace agricole et l'espace urbanisé. La zone constructible s'appuie donc naturellement sur ces limites physiques de part et d'autre de la voie communale n°55.

La présence d'un corps de ferme avec un hangar de stockage autour duquel la chambre d'agriculture préconise un périmètre de protection de 50 mètres implique l'inconstructibilité de ce dernier et marque par conséquent les limites de la zone constructible à l'est du hameau.



L'urbanisation pavillonnaire s'est étendue au fil des années au nord de la voie communale, que la municipalité souhaite aujourd'hui intégrer à la zone constructible, pour former un pôle bâti plus dense. Toutefois, cette zone constructible se borne à une bande d'une largeur de 50 mètres pour préserver l'espace semi-bocager situé entre le cordon bâti et les coteaux boisés. Un tel zonage permet également de limiter la densité des constructions. Les réseaux sont présents le long de la voie, à l'exception de l'électricité à l'est du hameau, où la municipalité envisage d'investir pour assurer la desserte de trois parcelles, au-delà desquelles un chemin bordé d'un fossé d'eaux pluviales marque les limites naturelles du bâti, sur lesquelles s'appuie la zone constructible.



*L'urbanisation pavillonnaire au hameau Bignet*

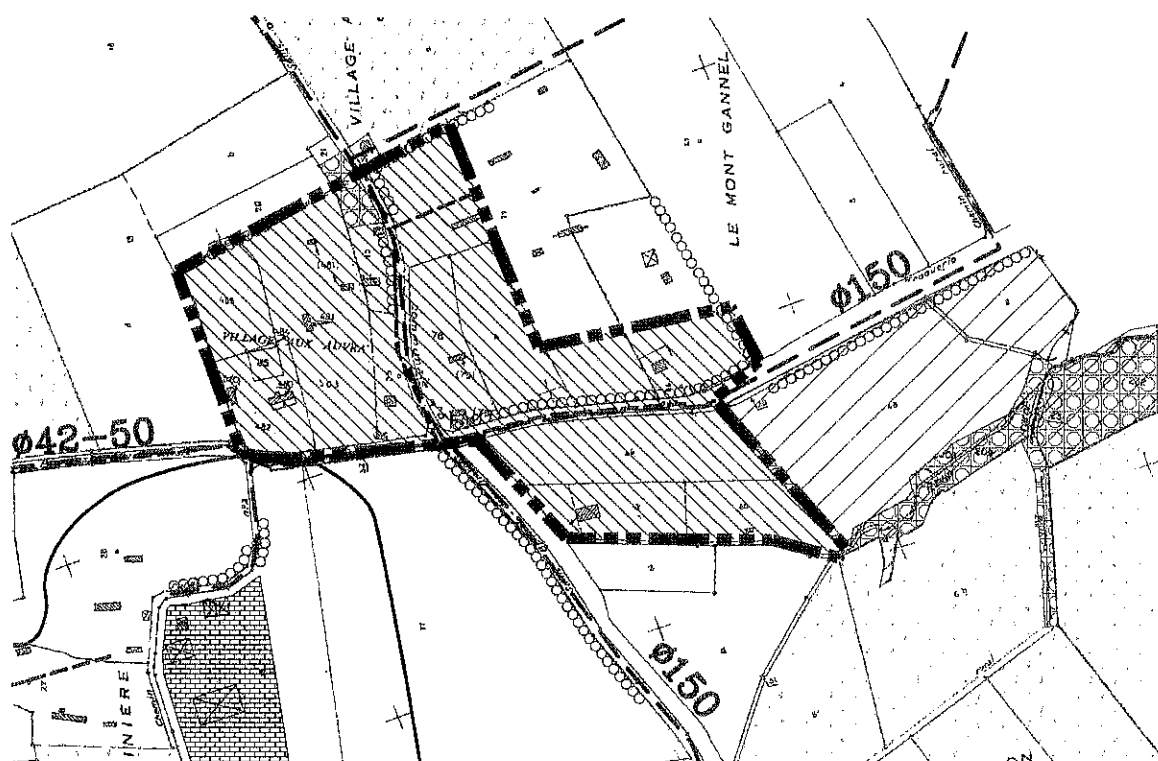
A l'ouest, la zone constructible s'appuie sur la dernière maison existante, de manière à préserver la coupure d'urbanisation avec le Village et le vaste labour qui s'étend de la voie communale à la RD 137.



*Herbages devant faire l'objet d'une urbanisation future pour intégrer les constructions existantes dans un pôle bâti plus conséquent : enrayement du mitage communal*

#### • Le Village aux Auvrays (secteur 3) :

Comme le secteur précédent, celui-ci bénéficie d'une position intéressante par rapport au Village et aux flux migratoires journaliers, étant implanté à l'intersection de deux axes secondaires permettant de rejoindre Saint-Pierre des Ifs et Freneuse sur Risle. Il est relativement bien desservi par les réseaux et a fait l'objet d'une urbanisation récente. Le hameau des Auvrays dispose donc de toutes les qualités requises pour être ouvert à l'urbanisation conformément au parti d'aménagement retenu par la municipalité.



*Le secteur du Village aux Auveys*

La zone constructible s'appuie essentiellement sur le parcellaire bâti, notamment à l'Ouest, où la trame bocagère marque efficacement la limite entre espace agricole et espace urbanisé. Au sud, la présence de corps de ferme en activités ne permet de développer la zone constructible au-delà des voies, d'autant plus que le paysage très ouvert n'est pas approprié à l'implantation de constructions nouvelles. Ainsi, l'espace urbanisé implanté au nord-ouest de l'intersection des deux voies est entièrement intégré à la zone constructible. Il comprend des pavillons et des cours traditionnelles dans lesquelles de nombreux bâtiments « résistent » et pourraient à l'occasion faire l'objet d'une transformation en habitation.



*Herbage pouvant être urbanisé au cœur du hameau*



*Construction traditionnelle restaurée*



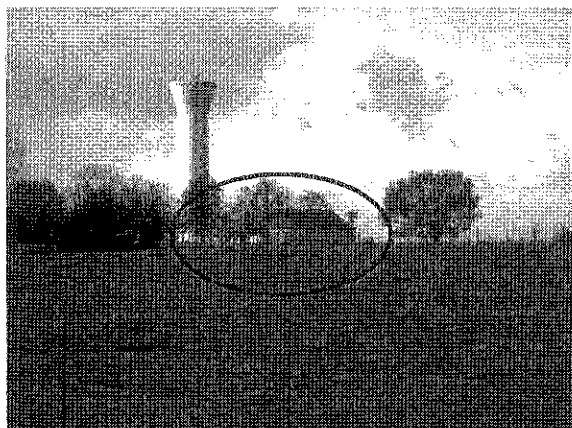
*Limite de la zone constructible à l'Est du hameau, marquée par la trame bocagère*



A l'Est, la zone constructible a été réduite à une bande d'une largeur de 50 à 80 mètres, appuyée sur la trame parcellaire, de manière d'une part à limiter la densité du bâti et la surface des zones urbanisables et d'autre part pour inciter à la restauration des bâtiments existants avant toute ouverture à l'urbanisation. Cette zone se limite à l'urbanisation existante, marquée sur le terrain par la trame bocagère.

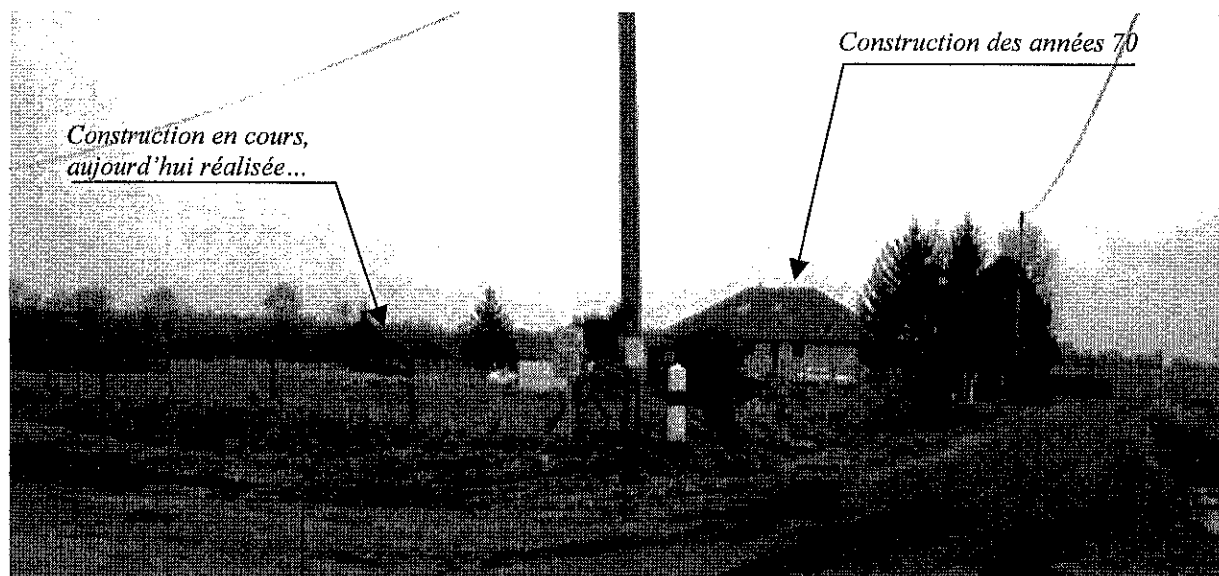
*Dernière construction à l'Est du Hameau*

*Herbage dont la première bande est constructible pour limiter la densité du bâti dans ce secteur, avec possibilité de transformer les bâtiments situés en arrière...*



Au nord-est du hameau, des indices de cavités souterraines recensés par les services de la DDE sont présents. Ces derniers impliquent de la part de la commune, une information des pétitionnaires sur le risque existant, pour tout projet de construction.

Finalement la zone constructible s'étend de l'autre côté de la voie, où l'existence d'un pavillon, depuis une trentaine d'années, vient d'être confortée par l'implantation d'une nouvelle construction. Implantées sur de vastes terrains, elles peuvent faire l'objet d'une certaine densification dans la mesure où les réseaux sont situés le long de la voie.

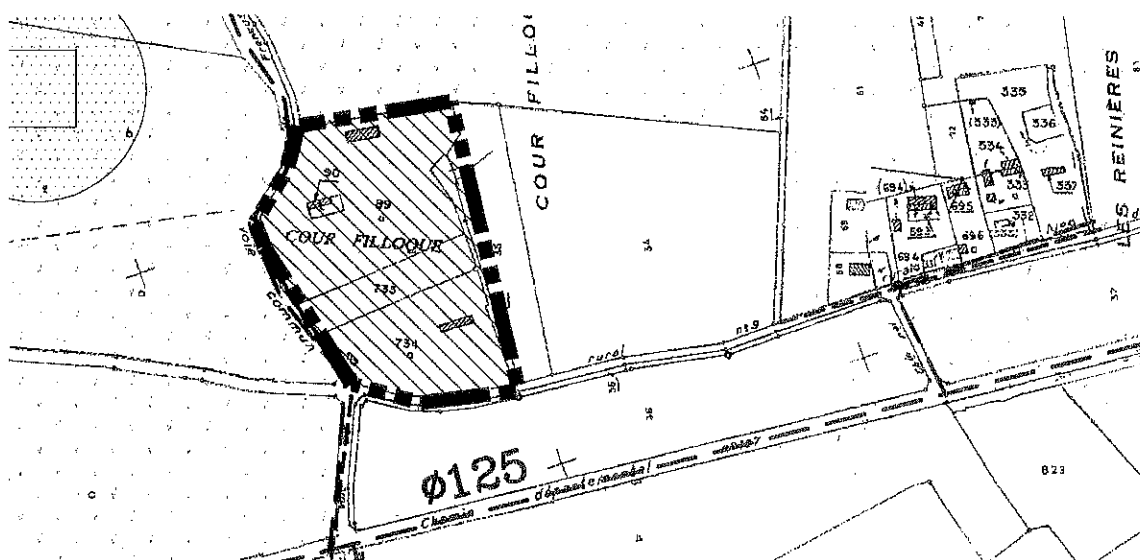


Toutefois, cette urbanisation devra faire l'objet d'un accompagnement paysager visant à limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant.

#### • La cour Filloque (secteur 4) :

De même que le secteur précédent, le groupe bâti de la Cour Filloque répond aux objectifs du parti d'aménagement, en étant proche du Village et de la RD137 et en ayant fait l'objet d'une urbanisation nouvelle puisqu'une construction pavillonnaire s'y est implantée. Parfaitement insérées dans la trame bocagère, sur laquelle s'appuie la zone constructible, les constructions existantes et futures n'auront aucun impact sur le paysage environnant.

L'intérêt de cette petite zone réside dans le fait d'ouvrir à l'urbanisation une gamme de terrains diversifiés répondant toutefois aux exigences du parti d'urbanisation.



*Le secteur constructible de la Cour Filloque...*

Contrairement aux Reinières, des possibilités d'urbanisation existent encore dans ce secteur, dans la mesure où les constructions existantes sont implantées sur de vastes parcelles pouvant être détachées. Les terrains sont desservis en eau et électricité et seraient constructibles en application du règlement national d'urbanisme. Si ce n'est le faible nombre de constructions, aucun argument ne peut justifier le classement de ce secteur en zone inconstructible, au vu du parti d'aménagement retenu par la municipalité.



*CR n° 9, limite naturelle*



*Urbanisation récente*

Les élus décident cette zone constructible, en prêle à un développement la trame bocagère est constructible s'appuie sur existant marqué sur le d'une haie remarquable...



*Urbanisation traditionnelle*

donc de maintenir sachant qu'elle se mesuré, dès lors où préservée. La zone le parcellaire territoire communal

#### **• La Troquerie (secteur 5) :**

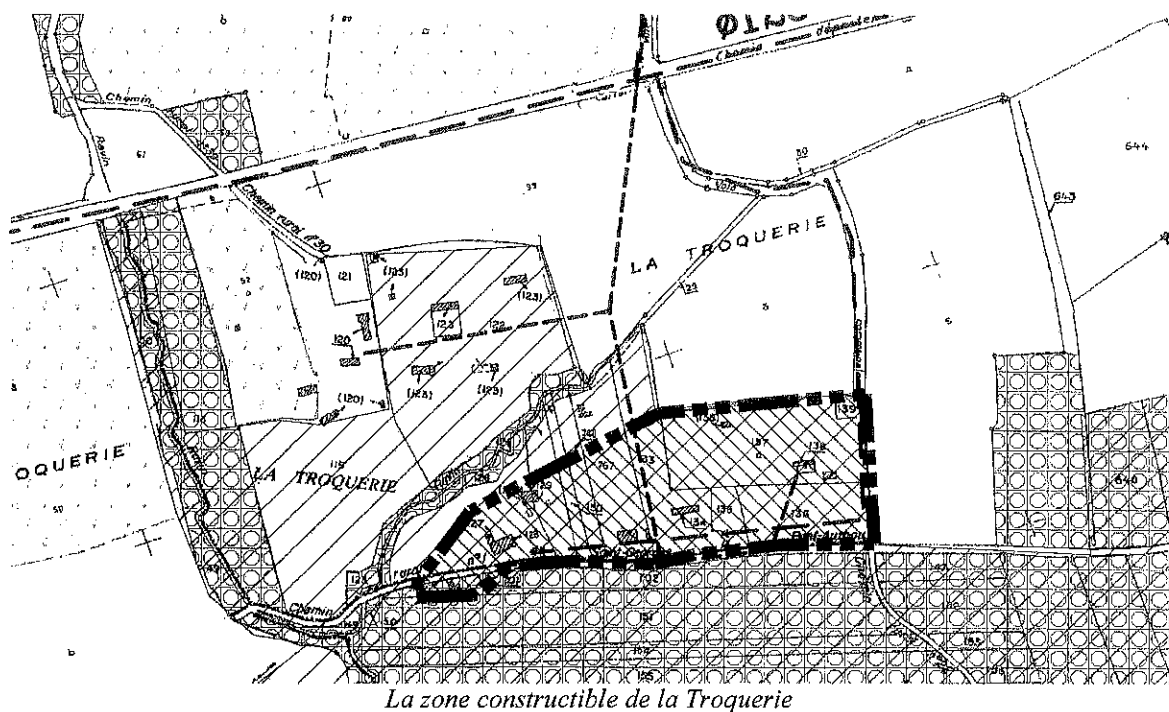
Ce secteur est divisé en deux parties distinctes :

- un secteur traditionnel accessible depuis la RD137, qui regroupe trois anciens corps de ferme dont les bâtiments sont en cours de restauration. Implantés avec un large retrait depuis la voie, ils sont difficilement perceptibles. Toutefois, en raison d'un accès non sécurisé sur la RD137, d'une insuffisance des réseaux et de son caractère traditionnel et patrimonial, la partie nord de la Troquerie demeure en zone inconstructible.



*L'urbanisation traditionnelle de la Troquerie Nord, implantée avec un large retrait depuis la RD137*

- un secteur de bâti mixte, séparé du précédent par un ravin bordé de talus planté, auquel on accède par une voie communale, issue de la RD137. Ce second secteur répond davantage aux objectifs du parti d'aménagement dans la mesure où il est proche du Village et de la RD137, desservi en réseaux et voirie et implanté sur les parties semi-bocagères de la commune, entre coteau et plateau. Les constructions situées en contrebas, sont parfaitement insérées dans le paysage. Ce secteur sera donc classé en zone constructible...



Les limites de la zone constructible s'appuient sur le parcellaire existant et notamment sur la voie qui dessert les constructions du hameau, au-delà de laquelle s'étend les épais massifs boisés des coteaux du vallon d'Authou. Un recul compris entre 20 et 60 mètres a été classé en zone inconstructible le long du ravin, où la topographie est plus accidentée.

*Chemin rural n°1 servant de limite à la zone constructible*

Cette zone constructible englobe par conséquent l'ensemble des constructions du hameau, y compris un chalet en bois, pour lequel la municipalité souhaite donner la possibilité aux propriétaires de construire une maison neuve. Il ne s'agit pas d'étendre la zone constructible, mais de densifier l'existant, ce qui explique que l'herbage, situé de l'autre côté de la voie, n'ait pas été intégré à la zone.

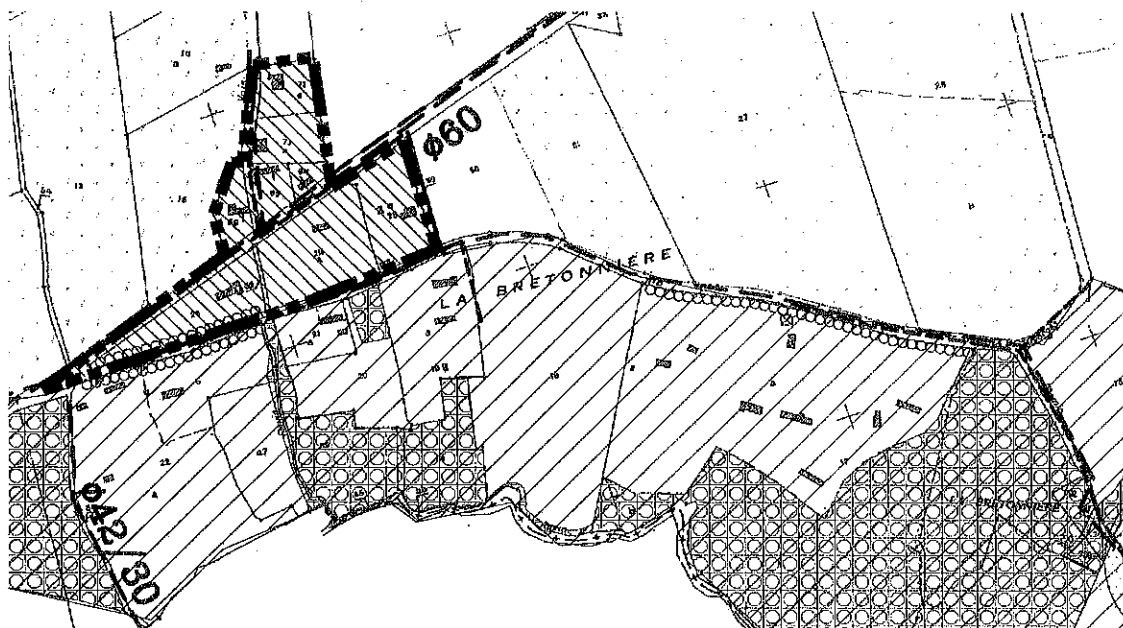
*Urbanisation traditionnelle...*



### • La Bretonnière (secteur 6) :

Le secteur de la Bretonnière s'étend du haut des coteaux du vallon d'Authou au nord de la RD137. Comme le groupe bâti précédent, il se compose de deux secteurs distincts :

- une partie sud constituée de maisons traditionnelles implantées en crête du vallon d'Authou, sur laquelle de nombreuses contraintes reposent, nécessitant son classement en zone inconstructible pour en préserver l'intérêt architectural, patrimonial et naturel.
- une partie nord constituée d'un bâti mixte qui se caractérise par la présence de pavillons individuels implantés sur des petites parcelles et de maisons traditionnelles implantées sur de vastes terrains. La zone constructible ne concerne que cette dernière, dans la mesure où les constructions sont situées de part et d'autre de la RD137 sur laquelle passe l'ensemble des réseaux. Du fait de ces diverses caractéristiques, le secteur nord de la Bretonnière répond aux objectifs du parti d'urbanisation.



*Les secteur de la Bretonnière*



La zone constructible s'appuie sur le bâti existant et ne peut permettre par conséquent une éventuelle extension de l'urbanisation, d'autant plus que les parcelles bâties situées au nord de la RD137 sont encadrées par le plateau agricole, qu'il convient de préserver. Les limites de cette zone correspondent ainsi aux limites parcellaires.

*Urbanisation pavillonnaire de la Bretonnière au nord de la RD137*

## 2.3 LES MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Au regard de l'application du RNU et notamment des articles R.111.1 à R.111.21, le précepte de base de la municipalité en matière d'architecture et d'implantation est de **respecter les principes d'intégration au site environnant**. Pour ce faire, il est conseillé de conserver l'aspect général et la volumétrie des constructions traditionnelles qui sont très 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.

De manière à faciliter l'instruction des permis de construire, en zone constructible et inconstructible, la municipalité a souhaité préciser les modalités d'application du règlement national d'urbanisme qui font l'objet d'un document indépendant, intitulé « **pièce n°2 : modalités d'application du règlement national d'urbanisme** », qui est annexé au dossier de carte communale.

Toutefois, la municipalité souhaite accompagner ces modalités d'application, de quelques recommandations architecturales permettant d'assurer l'intégration des constructions dans le site. Pour simplifier la lisibilité des documents, ces recommandations font l'objet d'un document indépendant, afin d'en faciliter la diffusion, intitulé : « **pièce n° 3 : cahier de recommandations architecturales et paysagères** »

### III- BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

#### 3.1 ASPECT QUANTITATIF

Le rythme de la construction s'élève en moyenne à 2 constructions par an, sur les 5 dernières années. La municipalité souhaite doubler ce taux de développement pour assurer un apport de population suffisant au maintien des équipements communaux, tout en prévoyant des investissements minimaux de la part de la municipalité. En maîtrisant les secteurs constructibles, la municipalité souhaite orienter le développement de sa commune et ses investissements, pour une meilleure gestion du territoire communal.

Si l'on souhaite doubler le rythme actuel de la construction, soit 4 constructions par an, il faut pour les dix années à venir dégager 40 terrains constructibles. Avec une rétention de terrain de l'ordre de 60%, il faut donc dégager environ 100 terrains constructibles ...

| Types de zone             | Superficie classée constructible | Superficie urbanisable | Nombre de terrains 1500 m <sup>2</sup> | Nombre de terrains (dénombrement) |
|---------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Le Village :</b>       | 36 ha                            | 15 ha                  | 100                                    | 75                                |
| <b>Le Bignet :</b>        | 8 ha                             | 2 ha                   | 13                                     | 13                                |
| <b>Les Auvrays :</b>      | 9 ha                             | 4 ha                   | 26                                     | 26                                |
| <b>La Cour Filloque :</b> | 2 ha                             | 0.5 ha                 | 3                                      | 3                                 |
| <b>La Troquerie :</b>     | 3 ha                             | 1.5 ha                 | 10                                     | 7                                 |
| <b>La Bretonnière :</b>   | 3 ha                             | 1 ha                   | 6                                      | 4                                 |
| <b>TOTAL :</b>            | <b>61 ha</b>                     | <b>24 ha</b>           | <b>158</b>                             | <b>128</b>                        |

L'élaboration de la carte communale a permis de dégager **158** terrains constructibles avec le calcul de densité et **128 terrains constructibles** par dénombrement. Avec une rétention de terrain de l'ordre de 60 % (taux fréquemment employé dans les communes rurales), 51 terrains sont réellement dégagés, soit 5 logements par an. Ce chiffre est un peu plus élevé que les perspectives envisagées par la municipalité, qui avait choisi un objectif de développement de 3 à 4 logements par an.

Toutefois, comme la zone constructible comprend de nombreuses cours d'habitation existante, comme à la cour Filloque ou à la Bretonnière, dont les propriétaires n'ont à priori pas envie de se séparer dans les années à venir, ces chiffres peuvent être revus à la baisse, puisque la rétention sera supérieure à 60%.

Les zones constructibles concernent 61 hectares du territoire communal, soit 7% de sa superficie, ce qui implique que 93% du territoire communal est préservé ou réservé aux activités agricoles.

**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 donc cohérents et répondent aux exigences du développement durable dans la mesure où le projet assure un équilibre entre développement et préservation.**

### **3.2 ASPECT QUALITATIF : incidences des choix retenus sur l'environnement.**

Le projet urbain développé dans cette carte communale répond aux exigences du développement durable, dans la mesure où il assure une gestion rationnelle du territoire pour limiter la consommation des espaces naturels par les zones bâties qui ne cessent de s'étaler le long des voies. Les choix de la municipalité sont ainsi volontairement restrictifs et ne permettent la construction que dans les secteurs principaux de la commune et notamment dans le Village. Les élus souhaitent et peuvent ainsi mettre en œuvre ce projet urbain par le biais d'une politique incitative, notamment dans les secteurs où elles envisagent d'investir.

En parallèle de cette urbanisation, la commune souhaite assurer la préservation du paysage bocager : haies, talus, vergers et herbages.