

# Commune de Sainte-Marthe

## Carte Communale



## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 12/12/2011  
approuvant les dispositions de la Carte Communale.



L' Maire,

Approuvé par arrêté préfectoral le  
A Evreux,  
Le préfet,

27 DEC. 2011



PREFECTURE DE L'EURE

23 DEC. 2011

ARRIVEE

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

  
**Groupe auddicé**  
    
Environnement Conseil airele equinergies

www.auddice.com

# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>2</b>
1. PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	2
2. PROCESSUS D'ELABORATION .....	3
3. CONTENU .....	4
4. INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL 5	
5. ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT .....	6
<b>PREMIERE PARTIE :</b> .....	<b>7</b>
<b>L'ANALYSE DE LA COMMUNE</b> .....	<b>7</b>
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE .....	8
1.1. <i>Situation géographique</i> .....	8
1.2. <i>Historique</i> .....	8
1.3. <i>Intercommunalité</i> .....	9
2. ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	12
2.1. <i>Armature urbaine et diagnostic paysager</i> .....	12
2.2. <i>Espaces naturels et agricoles</i> .....	19
2.3. <i>Topographie et hydrologie</i> .....	19
2.4. <i>Les risques et nuisances</i> .....	21
2.5. <i>La protection des ressources naturelles</i> .....	22
2.6. <i>Les sites archéologiques</i> .....	25
3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	28
3.1. <i>Analyse démographique</i> .....	29
3.2. <i>Analyse du parc de logement</i> .....	32
3.3. <i>Les activités économiques</i> .....	35
3.4. <i>Les équipements</i> .....	35
3.5. <i>Analyse de la commune dans un fonctionnement de territoire</i> .....	36
<b>SECONDE PARTIE :</b> .....	<b>38</b>
<b>HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>38</b>
1. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	39
1.1. <i>Les perspectives démographiques</i> .....	39
1.2. <i>Les perspectives économiques</i> .....	40
1.3. <i>L'organisation spatiale souhaitée</i> .....	40
2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	42
2.1. <i>Le zonage</i> .....	42
2.2. <i>Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines</i> .....	56
2.3. <i>Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier</i> .....	57
2.4. <i>La prise en compte de la consommation des espaces agricoles et naturels</i> .....	57
<b>TROISIEME PARTIE :</b> .....	<b>58</b>
<b>PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>58</b>
1. INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	59
2. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	60
<b>ANNEXES</b> .....	<b>61</b>
1. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME .....	62
2. FICHES DETAILLEES - ZNIEFF .....	63

# AVANT-PROPOS

## 1. PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et **opposable aux tiers**.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte communale est soumise au respect du code de l'urbanisme :

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

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

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

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer,

de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

## **2. PROCESSUS D'ELABORATION**

---

L'établissement d'une carte communale est élaboré à l'initiative de la commune. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration.

En application du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 2 mois.

Le document approuvé conjointement par le préfet et le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

### 3. CONTENU

---

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

- un **rapport de présentation** qui :
  - analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
  - explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
  - évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
  
- **un ou plusieurs documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit pas un sinistre n'est pas autorisée. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme figurant au code de l'urbanisme**.

## **4. INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

L'approbation de la carte communale peut entraîner le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, si le conseil municipal de la commune le décide. Ce transfert est définitif.

Le Maire délivre les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de la commune.

## **5. ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT**

---

Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

# **PREMIERE PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE**

# 1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE

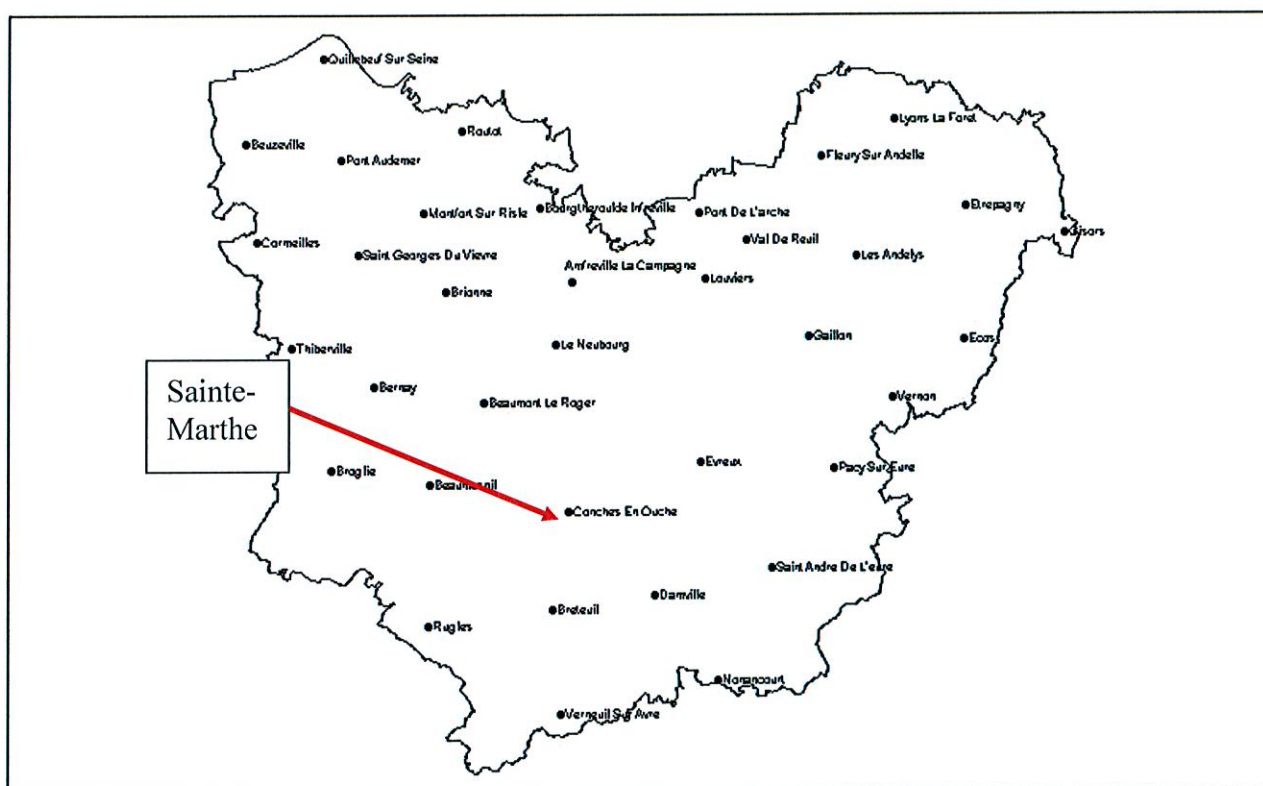
## 1.1. Situation géographique

La commune de SAINTE-MARTHE fait administrativement partie du canton de CONCHES-EN-OUCHE, dont elle est voisine.

D'une superficie de 1750 hectares, elle compte 475 habitants au recensement de la population de 2008.

Ses habitants sont des Saint-Marthois.

SAINTE-MARTHE possède des limites communales avec CONCHES-en-OUCHE, SEBCEOURT, le FIDELAIRE, SAINTE-MARGUERITE-de-l'AUTEL, BEAUBRAY, LOUVERSEY et COLLANDRES-QUINCARNON.



*Localisation du territoire communal, à proximité de Conche-en-Ouche*

## 1.2. Historique

Sainte-Marthe fut, en 1130, l'un des cinq ermitages de la forêt de Conches donné à l'abbaye lors de sa fondation.

On trouve l'origine de Sainte-Marthe sous le nom de Sancta Martha en 1366.

Le manoir de Pommereuil à pans de bois est aujourd'hui une ferme. On y trouve une grange du XIIème siècle.

L'église de Sainte-Marthe date du XVIème siècle. Son porche est du XIXème et ses stalles du XVIème provenant de l'abbaye de Conches. On y trouve également des statues du XVIème et un lutrin du XVIIème.



### **1.3. Intercommunalité**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) directement intéressés en raison de leur ressort territorial, peuvent faire connaître à la collectivité élaborant ou révisant un document d'urbanisme, s'ils souhaitent être consultés sur le projet en cours d'élaboration.

#### **Communauté de Communes**

La commune adhère à la **Communauté de Communes du Pays de Conches**, créée en 1993 regroupe un total de 27 communes :

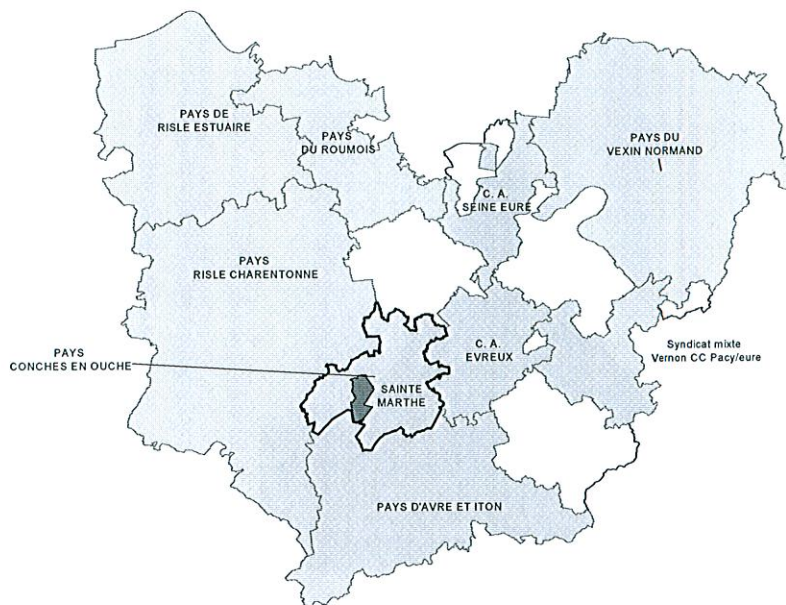
Aulnay sur Iton, Beaubray, La Bonneville sur Iton, Burey, Champ Dolent, Claville, Collandres Quincarnon, Conches en Ouche, La Croisille Faverolles la Campagne, La Ferrière sur Risle, Ferrières Haut Clocher, Le Fidelaire, Le Fresne, Gaudreville la Rivière, Glisolles, Louversey, Le Mesnil Hardray, Nagel Séz Mesnil, Nogent le Sec, Ormes, Orvaux, Portes, Sébécourt, Saint-Elier, Sainte-Marthe, Tilleul Dame Agnès.

Cette communauté a pour compétences obligatoires, l'aménagement de l'espace et le développement économique. Les choix de développement de cette structure ne seront donc pas sans conséquence sur ceux de la commune de Sainte Marthe.

#### **Le Pays de Conches-en-Ouche**

La Communauté de Communes de Conches en Ouche a engagé une démarche de constitution de Pays au sens des lois du 04/02/1995 et 29/06/1999 (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement durable du Territoire) " Lois dites Pasqua et Voynet " afin de contractualiser dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région 2000/2006.

Le périmètre d'étude de pays a été reconnu par la CRADT du 23 juillet 2002 (Conférence Régionale d'Aménagement et de Développement du Territoire ). Il comprend l'ensemble de la communauté de communes de Conches en Ouche et 2 communes (Champ-Dolent et Emanville). **La commune de Sainte-Marthe fait partie de ce territoire.**



*Les périmètres d'études des Pays dans le département*

## **Le Schéma de COhérence Territoriale**

Le SCOT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière :

- d'habitat,
- de développement économique,
- de loisirs,
- de déplacement des personnes et des marchandises,
- de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Les objectifs poursuivis par le SCOT sont orientés autour de trois axes.

### **Axe 1 : Affirmer le territoire tout en préservant son identité.**

#### **Soutenir le développement économique et commercial pour favoriser la création d'emploi**

- Positionner le développement économique dans la complémentarité des territoires périphériques
- Dynamiser le tissu PME/PMI
- Favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité

#### **Maîtriser et organiser l'urbanisation.**

- Conforter la structuration urbaine actuelle
- Limiter l'étalement urbain

### **Valoriser les activités agricoles et rurales.**

- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Encourager une agriculture durable et diversifiée
- Etoffer et structurer l'offre en matière de loisirs et de tourisme vert

### **Axe 2 : Mettre en place les conditions d'un développement équilibré et solidaire**

#### **Proposer une offre de logements adaptés aux parcours résidentiels des habitants.**

- Diversifier l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale et urbaine
- Répondre aux besoins de publics spécifiques
- Harmoniser le parc de logements à l'échelle du territoire

#### **Structurer le réseau de transport dans un souci de solidarité et de préservation de l'environnement.**

- Valoriser la desserte en transport collectif
- Développer une offre de transport alternatif
- Limiter les impacts négatifs des réseaux de transport

#### **Développer une offre d'équipement et de services répondant aux besoins des différentes catégories de population.**

- Pérenniser une offre d'équipements et de services de proximité
- Favoriser l'accès de la population à la formation et à l'emploi
- Améliorer l'offre de soins et de services à la personne

### **Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie**

#### **Préserver la qualité paysagère du territoire.**

- S'appuyer sur les paysages pour valoriser le cadre de vie
- Encourager le maintien et la restauration de la qualité paysagère des espaces bâtis
- Développer une logique de ceinture et de coulées vertes

#### **Affirmer les politiques de protection et de mise en valeur des espaces naturels.**

- Renforcer la préservation des zones sensibles
- Concilier l'intérêt écologique des espaces naturels avec leur fonction récréative et pédagogique

#### **Optimiser la gestion des ressources naturelles.**

- Assurer la pérennité des ressources naturelles
- Prendre en compte les contraintes et risques naturels
- Limiter les pollutions

## **2. ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

### **2.1. Armature urbaine et diagnostic paysager**

La commune de Sainte-Marthe s'étend dans la forêt de Conches, entre Conches-en-Ouche et Ferrière-sur-Risle.

Son vaste territoire est occupé aux trois quarts par la forêt de Conches. Celle-ci est répertoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II.



Les nombreux hameaux que comprend la commune sont la Gagnerie, les Pierrots, les Bruyères, Pommereuil, les Larris, les Vallées, l'Orme, les Loges-Graves, la Maison Lesaire, la Réintière, Boutigny, la Friche-Durand, le Perruchet, le Mesnil-Gal.

Le maillage bocager aux abords du bâti (herbages, près, vergers, haies vives ou taillées) tend à disparaître au profit des cultures.

Les vergers sont anciens pour la plupart, certains totalement abandonnés. On note un ou deux vergers récents.



Quelques mares sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.



La mare de la maison Lesaire est répertoriée en ZNIEFF de type I (cf. cartes et fiches annexées dans le présent rapport).



L'ancienne voie SNCF aménagée en chemin de randonnée a conservé sa végétation spontanée et plantée et marque fortement le plateau.



## Le bâti ancien

Le bâti ancien se compose de fermettes de plain-pied surmontées d'un grenier ou de combles aménagés. Elles sont à pans de bois, en briques ou en briques et silex, couverte en ardoises, en tuiles plates ou en tôles ondulées, parfois en tuiles mécaniques rouges.

Le tissu ancien se traduit aussi par quelques corps de ferme composés de plusieurs bâtiments annexes (granges, hangars). Ces bâtiments sont à pans de bois et torchis ou en silex et briques. Les toitures sont identiques à celles des fermettes. En fonction de l'activité de la ferme, les bâtiments sont plus ou moins bien entretenus (certains sont à l'abandon).



On note également quelques maisons de maître R+1+ combles, en briques ou enduites avec un chaînage en briques, couvertes en ardoises.





On trouve aussi quelques pavillons des années trente R+combles ou R+1+combles en briques polychromes, couvertes en ardoises et une ancienne maison de garde barrière.



Enfin, le manoir de Pommereuil se compose d'une maison normande R+1+combles à partir de bois et tuiles plates et de dépendances entièrement restaurées. La propriété est close par des murs hauts en torchis et silex, couverts de tuiles mécaniques, en excellent état d'entretien.



Les grands murs hauts en torchis ou en briques et silex restant dans la commune sont en plus ou moins bon état, certains sont complètement laissés à l'abandon, d'autres ont été « restaurés » avec des parpaings ou enduits.



L'accompagnement végétal du bâti ancien est assez dense tant en espèce locales que d'ornement. Des vergers récents sont plantés dans de grandes propriétés. Les parcelles sont closes de haies bocagères mais aussi de haies de persistants (thuyas et lauriers).

Il y a deux beaux mails d'arbres de haute tige devant la mairie et au manoir de Pommereuil.

### **Le bâti récent**

Le bâti récent est présent sur l'ensemble des zones urbanisées sous forme de zone pavillonnaire ou de constructions individuelles.



Les toitures sont le plus souvent en tuiles mécaniques brunes, mais la tuiles plates et l'ardoises sont aussi présentes.

Les façades sont de couleur pierre et les parcelles sont closes de haies de persistants (thuyas et lauriers) dans la plupart des cas. On trouve, cependant, quelques haies bocagères autour du bâti récent.

Enfin, quelques pavillons adoptent un « style Normand » (queue de geai etc...)



Les parcelles sont bien végétalisées (excepté le bâti très récent) tant en espèces locales fruitiers et essences plus horticoles.

### **Conclusion :**

Sainte-Marthe est une commune rurale qui tend de plus en plus vers la culture intensive et perd de ce fait son maillage bocager.

Il est important de protéger les haies bocagères et les vergers en bon état d'entretien ainsi que les deux mails d'arbres de haute tige devant la mairie et au manoir de Pommereuil de même que les mares disséminées sur l'ensemble de la commune.

Il ne s'agit pas de figer la commune, mais de permettre une évolution harmonieuse en respectant le patrimoine.

## 2.2. Espaces naturels et agricoles

### Activité agricole

En 2011, 6 exploitations agricoles étaient recensées sur le territoire communal soit 3 de moins qu'en 1988, mais ce chiffre est à comparer à la superficie moyenne utilisée qui est en augmentation à 56 ha en 2000 par rapport aux 37 ha de 1988.

4 exploitations ont une superficie supérieure à 50 hectares. 4 d'entre elles pratiquent la culture céréalière et 2 disposent d'un élevage bovin.

L'activité agricole est donc tout à fait active sur la commune de SAINTE-MARTHE, les exploitations existantes ayant tendance à une concentration et une intensification de leur activité.

## 2.3. Topographie et hydrologie

### Un relief peu contraignant

Le relief est peu accentué avec une altitude moyenne de 143 mètres NGF. La topographie varie de 125 mètres dans les points les plus bas de la vallée à 182 mètres pour point le plus haut situé au Sud-Est au lieu-dit « Le Halot ». L'urbanisation s'est quant à elle implantée sur le plateau à des altitudes comprises en moyenne entre 140 et 150 mètres.

### Des documents cadres à respecter en matière de gestion de l'eau

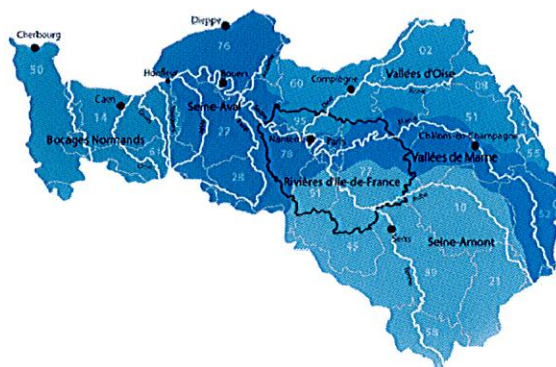
La Haute-Normandie, de par la nature principalement crayeuse de son sous-sol, comporte peu de rivières pérennes. Ces dernières sont souvent complétées par des cours d'eau temporaires et des vallées sèches.

L'Iton, affluent rive gauche de l'Eure, prend sa source dans les collines du Perche et se jette dans l'Eure à Acquigny après un parcours de 132 km dont 95 dans le département de l'Eure.

Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par un Rû passant au Nord des zones bâties. L'eau est toutefois présente sur le territoire à travers quelques mares.

La commune appartient au bassin versant de l'Iton et doit répondre administrativement aux objectifs du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** approuvé le 29 octobre 2009 ainsi qu'aux orientations fixées par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'EAU (SAGE) de l'ITON** dont les enjeux principaux sont :

- Gérer le risque inondation,
- Préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable,
- Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides.



*Bassin hydrographique « Seine Normandie »*

Le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 définit 10 grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- La prise en compte du changement climatique,
- L'intégration du littoral,
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.<sup>1</sup>

**Selon l'article le Code de l'Urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement».**

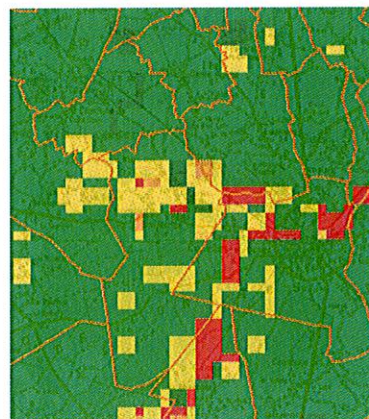
---

<sup>1</sup> Source : [www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr)

## **2.4. Les risques et nuisances**

D'après le site du Ministère de l'environnement et du développement durable qui recense les risques majeurs (<http://www.prim.net>), la commune est exposée au risque mouvement de terrain et sismicité (niveau 1) ainsi qu'à l'aléa remontée de nappe avec une sensibilité moyenne pour les lieux habités (cf. carte ci-contre).

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Eure indique quant à lui la présence du risque majeur des marnières.



### **Les cavités souterraines**

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

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

**La plupart des marnières recensées se trouvent situées dans le secteur du « Mesnil Gal ».**

### **Les nuisances sonores**

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement.

**La voie ferrée de la ligne Paris/Caen est concernée par le classement sonore des infrastructures routières.** Cette voie a été classée en catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 08 avril 2003, ce qui implique des contraintes d'isolation phonique des constructions situées à 250 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

## 2.5. La protection des ressources naturelles

### Des inventaires patrimoniaux sur la majorité du territoire : les ZNIEFF

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national 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 au cours de l'élaboration du document.

Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

La commune de SAINTE-MARTHE est concernée par **trois ZNIEFF** (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) :

- **Une ZNIEFF de type II, correspondant à la forêt de Breteuil et Forêt de Conches,**
- **Deux ZNIEFF de type I, correspondant aux « Loges graves » et « à la maison Lesaire ».**

L'ensemble de ce patrimoine écologique couvre une majeure partie du finage communal.

#### **La forêt de Breteuil et Forêt de Conches, ZNIEFF de type II**

Cette forêt de chênaie-charmaie représente l'un des plus grands ensembles forestiers de la région. Elle abrite en de nombreux endroits un cortège faunistique et floristique assez remarquable. On relève notamment la présence d'une plante rare, la dentaire bulbifère (*Dentaria bulbifera*). Ce site abrite de plus un grand nombre de stations d'intérêt bryolichenique. Les espèces rencontrées sont notamment : *Scapania compacta*, *Lophozia excisa*, *Tritomaria exsectiformis*.

Outre son intérêt botanique, cette forêt joue un rôle fonctionnel fondamental. Il s'agit d'un élément de diversité régionale et une zone de refuge pour la flore et la faune. Elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

#### **Les Loges graves, ZNIEFF de type I**

Cette mare présente un intérêt botanique, du fait de sa richesse et de sa diversité floristique. On recense une espèce remarquable : le cresson à petites feuilles (*Nasturtium microphyllum*), rare, sur l'ensemble du territoire national. Les entités phytosociologiques rencontrées sont les suivantes : *Potamion*, *Typhetum*, *angustifolioio-latifoliae*, *Lemnetum trisulcae* et *Phragmition*.

#### **La maison Lesaire, ZNIEFF de type I**

Cette mare forestière, dont les eaux sont oligotrophes acides revêt un intérêt botanique. Elle abrite quelques espèces intéressantes en voie de raréfaction. On note ainsi la présence de *Nitella gracillis* et du potamot à feuilles de renouée (*Potamogeton polygonifolius*).



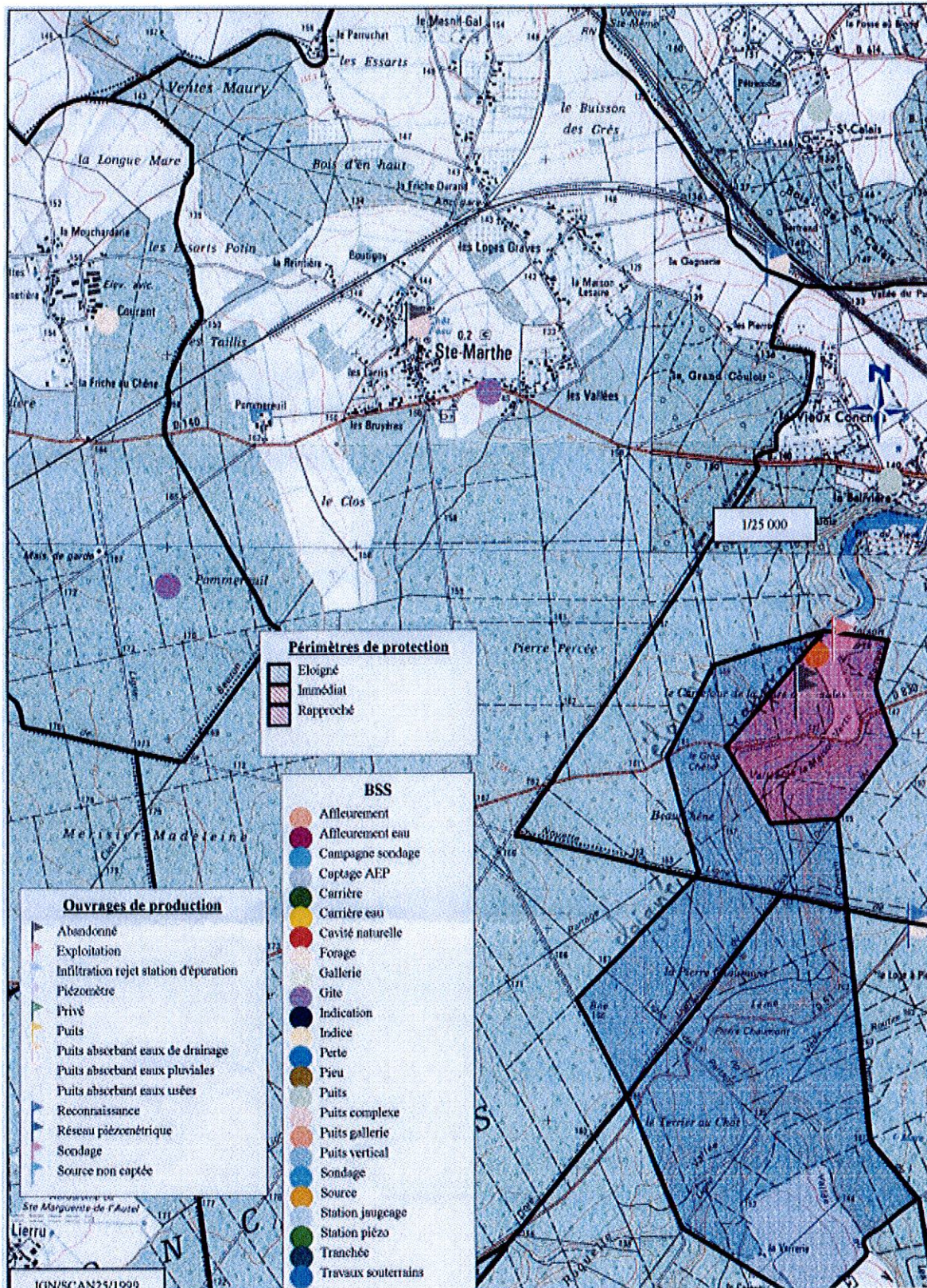
*Cresson à petites feuilles et Potamot à feuilles de renouée*



## Captage d'eau potable

La commune de **SAINTE-MARTHE** est concernée par les périmètres de protection du forage de « **Conches-en-Ouche** ».

L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de la délimitation des périmètres de protection date du 22 août 1989.



## **2.6. Les sites archéologiques**

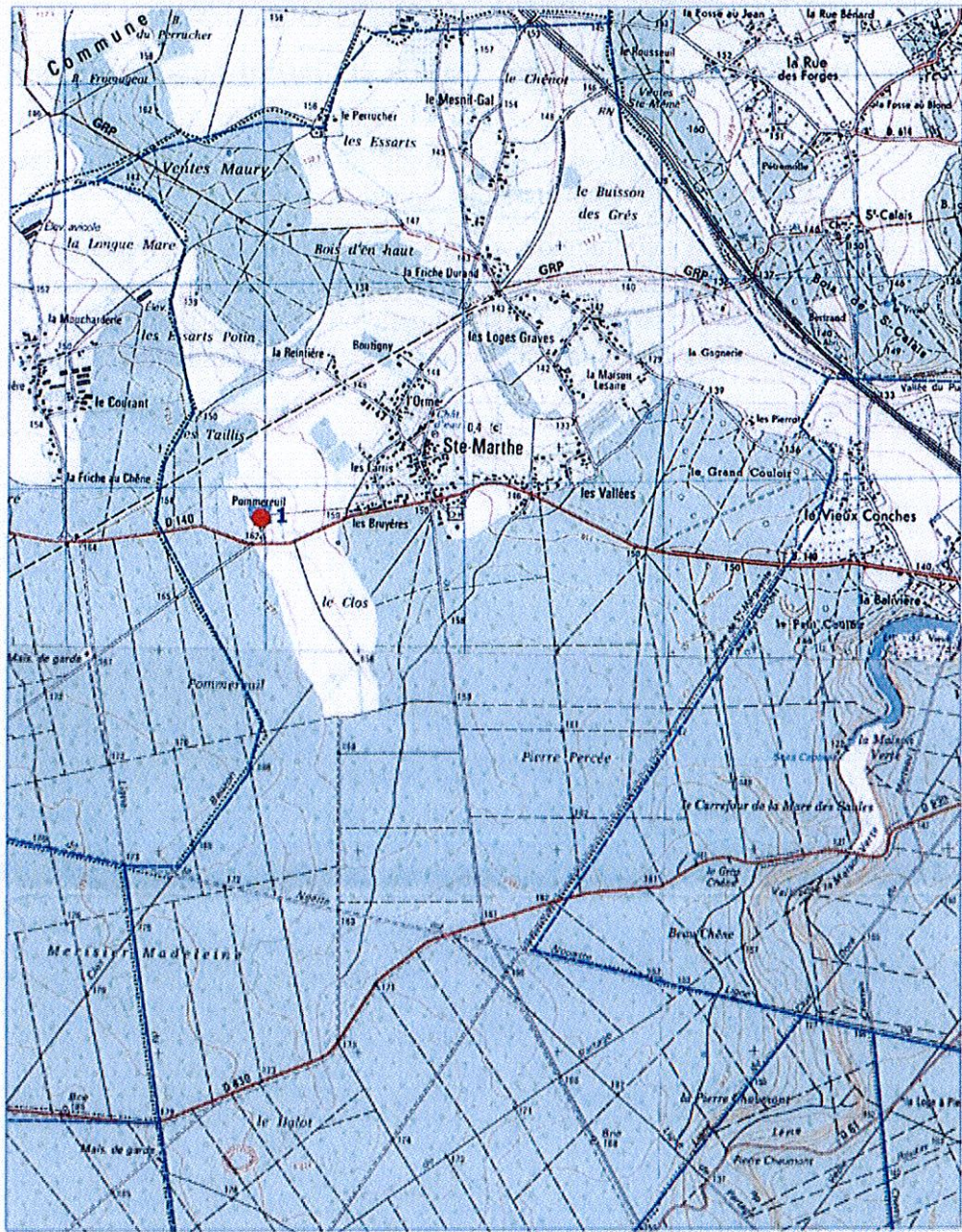
Le service régional de l'archéologie a recensé un site archéologique sur la commune.

**Le Manoir de Pommereuil, datant des 13<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> siècle a été inscrit aux monuments historiques en 1993.**

Des données ignorées du Service Régional de l'Archéologie et connues localement sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique de la commune.

Sur le site connu, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et celle du 15 juillet 1980, relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.

SAINTE-MARTHE : carte communale  
sites archéologiques recensés dans la zone d'étude au 20/06/2002



001 - Mancir de Pommereuil : 13e - 16e siècle - inscrit Mh 1993

## **2.7. Les servitudes d'utilité publique**

En application du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la carte communale.

Les servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal et les conséquences qu'elles induisent sur le projet de carte communale sont les suivantes :

**AC1 Servitude de protection de Monument Historique inscrit**

- Manoir de Pommereuil à Sainte-Marthe,
- Portail et allée d'arbres du château dit « Manoir Saint-Calais ».

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

- captage de Conches-en-Ouche.

**PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :**

- ligne n° 199 : Evreux/Bernay.

**T1 servitudes relatives aux chemins de fer :**

- voies ferrées de la ligne de Conches-en-Ouche à l'Aigle.
- voies ferrées de la ligne de Paris à CAEN.

**T7 Servitudes aéronautiques.** Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Commune de **Sainte-Marthe**

CARTE COMMUNALE

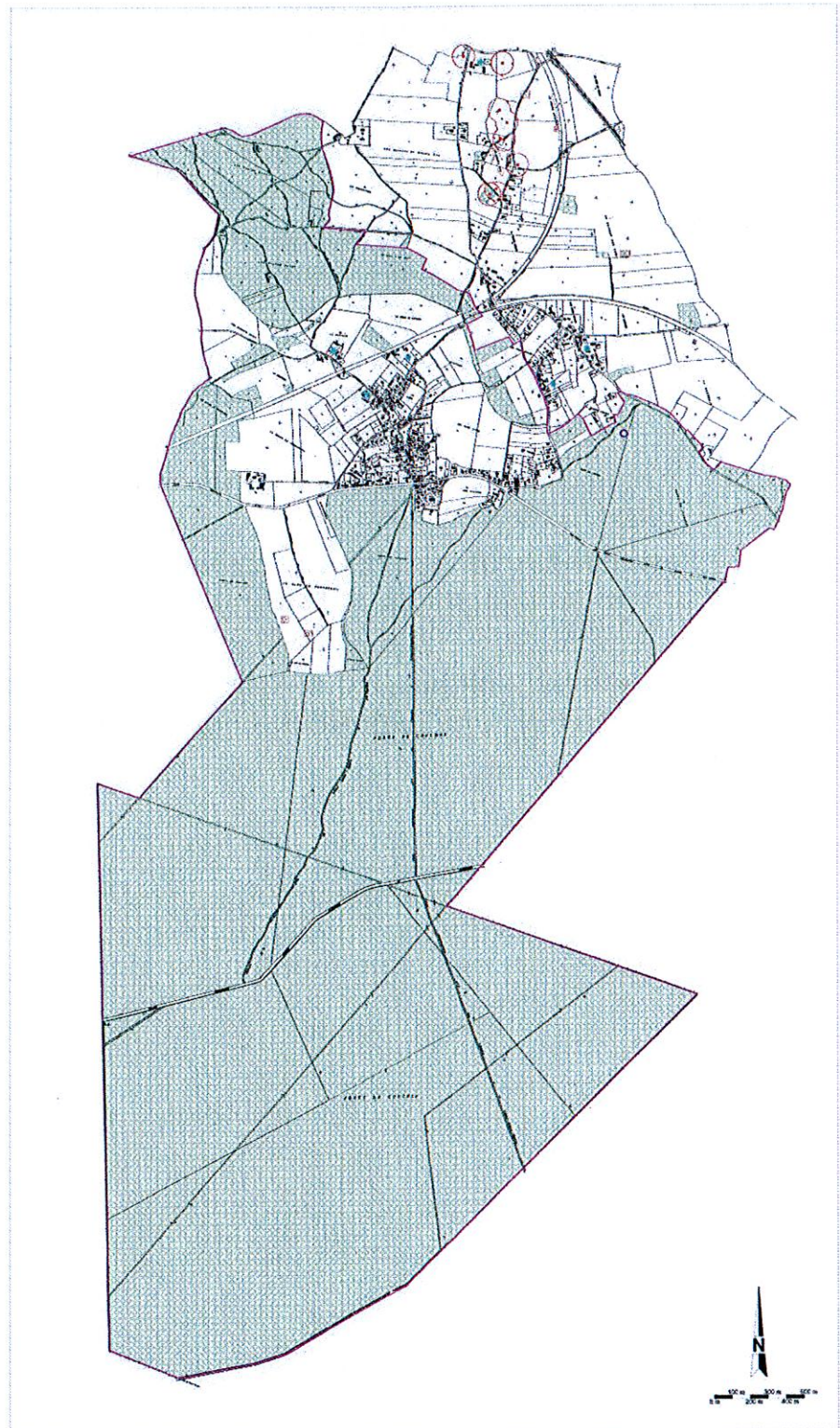
Enjeux environnementaux  
1/10 000

 **Environnement Conseil**  
Société d'expertise  
10 rue de la République - 47100 Saint-Martin - France  
Tél : 05 63 48 10 10 - Fax : 05 63 48 10 11  
www.auddice.com

 **auddice**  
Société d'expertise  
10 rue de la République - 47100 Saint-Martin - France  
Tél : 05 63 48 10 10 - Fax : 05 63 48 10 11  
www.auddice.com

Légende

-  Boisement
-  Marnière localisée
-  Effondrement d'origine indéterminée
-  Indice d'origine indéterminée
-  Lieu-dit concerné par une marnière non localisée
-  Corps d'exploitation agricole
-  ZNEFF de type 1
-  ZNEFF de type 2

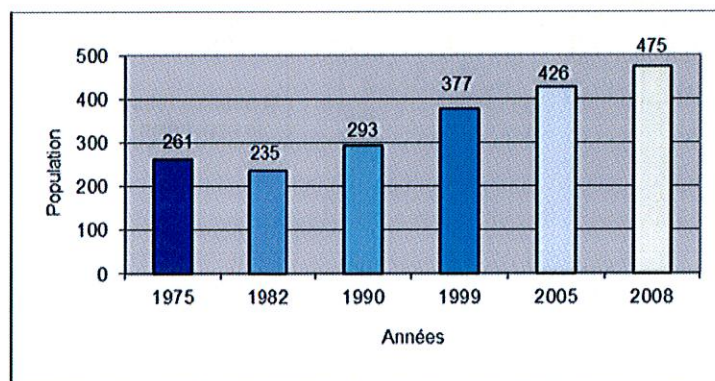


## 3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### 3.1. Analyse démographique

#### Une population en augmentation

##### Évolution de la population entre 1968 et 2008



Source : INSEE - RP 2008

La population s'élevait à 475 habitants au recensement de la population de 2008.

Durant la dernière période intercensitaire, la population de la commune a progressé mais de manière beaucoup plus lente que lors des périodes précédentes. La progression la plus importante date des soixante-dix et quatre-vingt, périodes durant lesquelles de nombreux habitants sont arrivés dans la commune. Il est à noter que depuis les années 2000, le solde naturel tend à devenir le facteur explicatif de la croissance démographique.

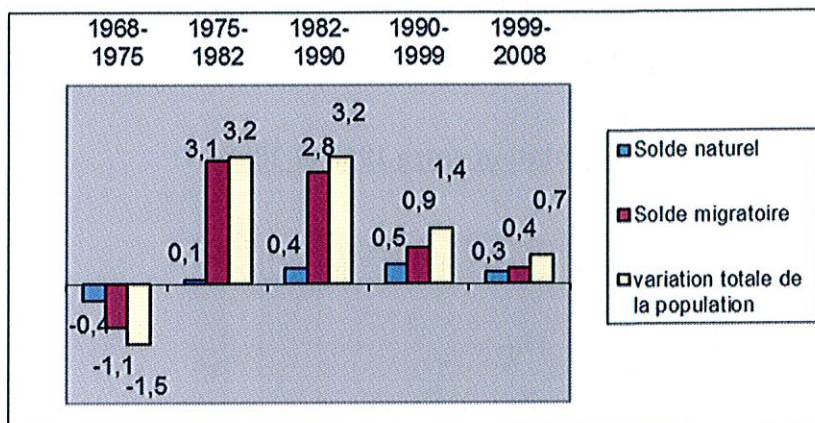
L'évolution démographique de la Communauté de Communes de Conches a elle aussi progressé durant les mêmes périodes. L'excédent naturel est responsable de la forte évolution démographique qu'a connue le territoire communautaire ces dernières années (+1.5%). Les taux de variation rencontrés à ces échelles restent supérieurs à ceux constatés sur l'ensemble du département (+0.7% entre 1999 et 2008).

##### Evolution démographique de 1968 à 2008

Années	Population	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	261				
		-26	-1.5%	-0.4%	-1.1%
1975	235				
		+58	+3.2%	+0.1%	+3.1%
1982	293				
		+84	+3.2%	+0.4%	+2.8%
1990	377				
		+48	+1.4%	+0.5%	+0.9%
1999	426				
		+28	+0.7%	+0.3%	+0.4%
2008	475				

Source : INSEE - RP 2008

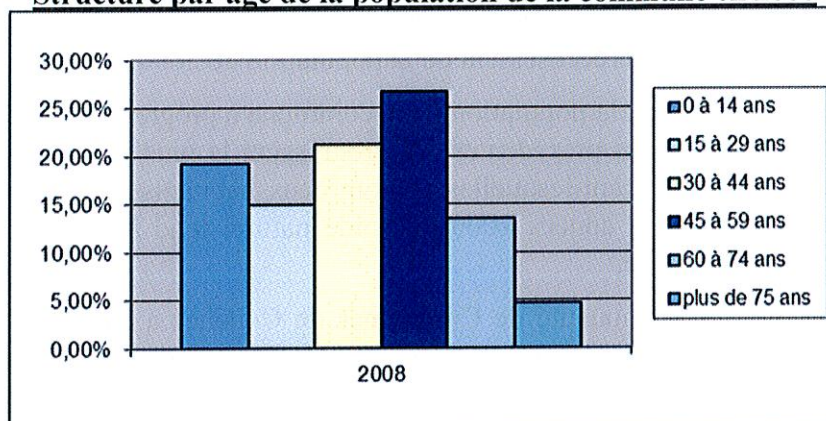
### Le solde migratoire comme facteur explicatif de l'évolution démographique entre 1968 et 2008



Source : INSEE - RP 2008

### Une population jeune

#### Structure par âge de la population de la commune en 2008



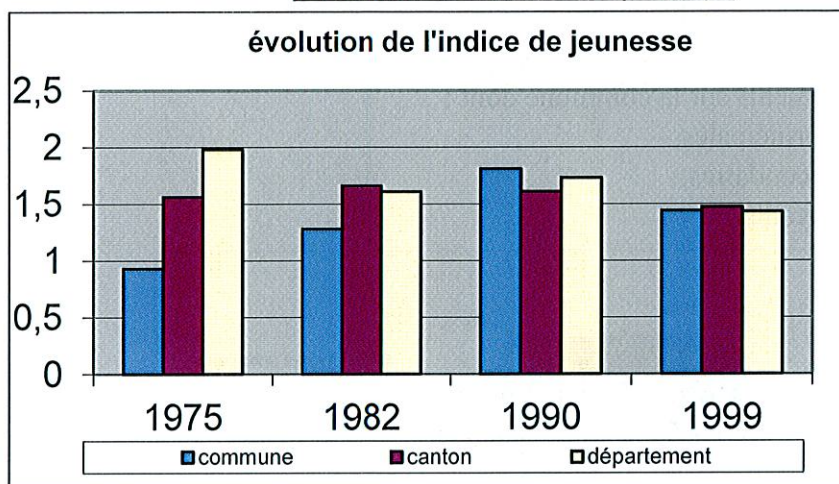
Source : INSEE - RP 2008

En 2008, la majorité de la population était composée d'actifs. La part des 30-59 ans représentait ainsi un peu moins de la moitié des habitants.

Depuis la dernière période intercensitaire, la part des 0-14, 15-29 et 30-44 ans était respectivement en diminution de -1 point, - 3 points, -4 points. Au contraire, les classes d'âges âgées (45-59 ans et 60-74 ans) étaient en hausse représentant 26% et 13% de la population. La classe d'âge des 75 ans et plus restait quant à elle relativement stable.

L'analyse de l'évolution de l'indice de jeunesse (part des - de 20 ans par rapport aux + de 60 ans) depuis les années quatre-vingt confirme cette tendance. La commune est donc une commune au profil âgé et à la population vieillissante malgré un rajeunissement de la population dans les années quatre-vingt-dix. Elle se situe aujourd'hui à nouveau dans les tendances moyennes intercommunales et départementales.

### Évolution de l'indice de jeunesse



Source : carte communale de Sainte Marthe, 2004

Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse pour la période 1975-1999 confirme :

- une population, nettement plus âgée sur la commune que sur le canton et le département entre 1975 et 1990,
- une population qui a fortement rajeuni grâce aux apports migratoires,
- une population communale qui depuis 1990 vieillit à nouveau pour se situer lors du recensement de 99 dans les moyennes cantonales et départementales.

### Répartition de la population par âge en 2008

TRANCHES D'AGES	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :	
			Communes de la CC de Conches	Communes de l'EURE
0-14 ans	87	19%	21%	20%
15-29 ans	68	15%	17%	18%
30 - 44 ans	96	21%	22%	21%
45 - 59 ans	121	27%	21%	21%
60 -74 ans	61	13%	12%	13%
75 ans et plus	21	5%	7%	7%
<b>TOTAL</b>	<b>453</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

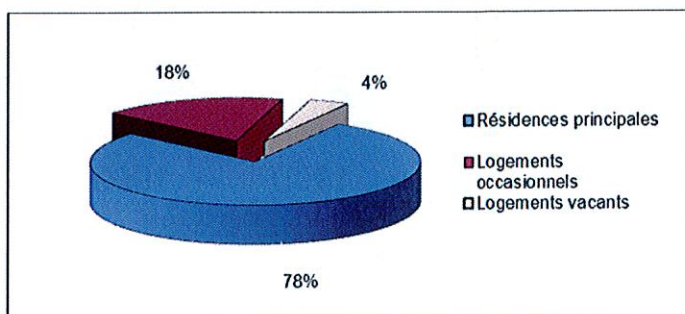
Source : INSEE – RP 2008

### 3.2. Analyse du parc de logement

#### Un logement individuel en accession à la propriété

En 2008, on comptait 237 logements sur la commune dont :

- 182 résidences principales,
- 42 résidences secondaires,
- 12 logements vacants.



Source : INSEE – RP 2008

Bien qu'en constante et forte diminution (-5 points entre 1999 et 2008), la part des résidences secondaires reste importante sur la commune. Elle représentait 28% en 1990 23% en 1999 puis s'est établit à 18% en 2008. Ces chiffres sont nettement supérieurs à la moyenne intercommunale qui s'est établit à 7,5% du parc. Sur le département ce taux est également de 7%.

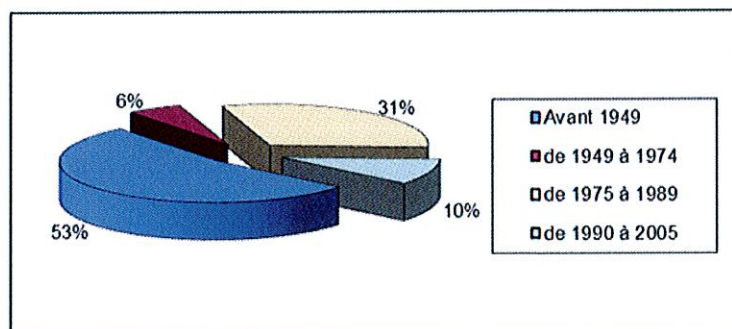
Il est à noter que la part des logements vacants, sur le territoire communal que sur le département, tend à augmenter entre les deux périodes censitaires, passant de 4% en 1999 à plus de 5% en 2008. Cette part de logements non occupés est du même ordre à l'échelle de la CC (4%) bien que ces derniers est connu une tendance inverse avec une baisse de ce nombre de logement.

En 2008, le parc de résidences principales ne comprend que des logements individuels, il n'existe pas de logement collectif sur la commune.

- 82% des habitants sont propriétaires,
- 16% des habitants sont locataires du privé,
- 2% sont logés à titre gratuit.

#### Un parc de logement ancien

Le parc de la commune est un parc plus ancien que celui du reste de l'intercommunalité ainsi : 53% des logements datent d'avant 1949 (contre 31% dans le canton). La commune a connu un second pic de construction dans les années quatre-vingt puisque un peu plus de 30% du parc a été édifié entre 1975 et 1989 (données similaires à l'échelle du canton avec une représentativité de 28%). Les données statistiques de l'INSEE indique par ailleurs que depuis les années quatre-vingt-dix, environ 10% de constructions a été érigé sur le territoire (ce taux est deux fois plus important à l'échelle de la CC et atteint les 21%).



Source : INSEE – RP 2008

Les logements sont grands (80% des logements ont au moins 4 pièces dont 52%, 5 pièces ou plus). Ces données sont similaires à l'échelle du canton avec un nombre moyen de pièce par résidence principale (maison).

- Taille moyenne des logements dans la commune : 4,7 pièces,
- Taille moyenne des logements dans le canton : 4,5 pièces,
- Taille moyenne des logements dans le département : 4.7 pièces.

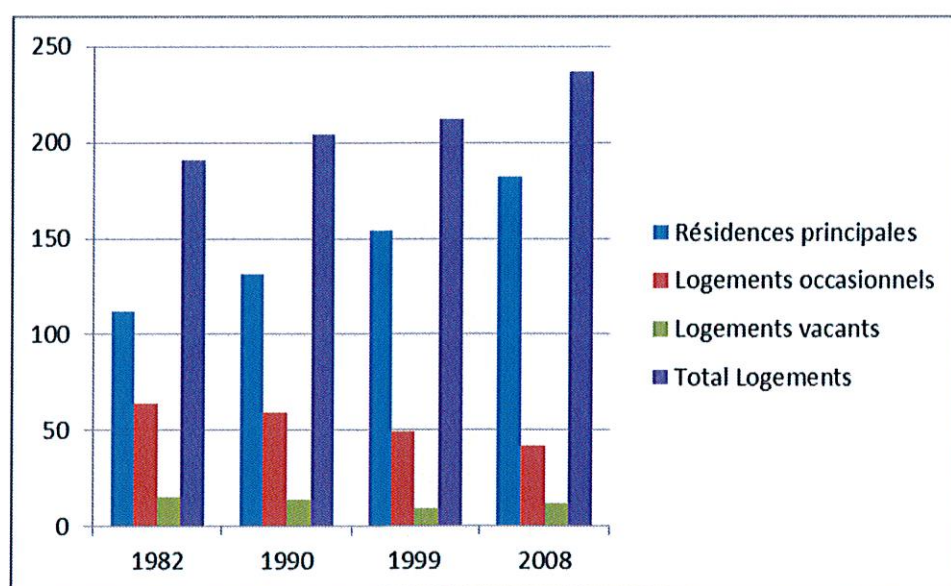
Le niveau de confort des constructions est très bon sur le territoire communal, comme à l'échelle du canton. Il est à noter qu'une Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) a été menée en 2002 sur le territoire de la Communauté de Communes de Conches à laquelle appartient la commune.

## Des logements pour une population se fixant sur le territoire

### Composition et évolution du parc de logements depuis 30 ans

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS	RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1982	191	+13	112	58.6%	64	33.5%	15	7.9%
1990	204	+8	131	64.2%	59	28.9%	14	6.9%
1999	212	+25	154	72.6%	49	23.2%	9	4.2%
2008	237		182	76,9%	12	17,8%	12	5,3%

Source : INSEE – RP 2008



Source : INSEE – RP 2008

## Moins de constructions pour moins d'occupants

### Evolution récente de la construction

	ANNEES												MOYENNE ANNUELLE
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2003-2011
<b>LOGEMENTS TERMINES</b>	0	2	3	0	0	6	2	2	5	3	6	2	3

Source : données communales

D'après les données communales, on constate que le rythme de construction ne cesse de diminuer sur le territoire jusqu'au début des années 2000 puis connaît à nouveau une forte progression :

- Dans les années soixante-dix, le rythme de constructions était de plus de 4 logements par an (31 logements construits entre 1975 et 1981),
- Dans les années quatre-vingt, il était plus faible et atteignait une moyenne d'un peu plus de 2 logements par an (22 logements construits entre 1982 et 1991),
- Dans les années quatre-vingt-dix, il était à peine supérieur à 1 logement/an (11 constructions entre 1992 et 2001).
- Durant la décennie actuelle, 26 logements ont été construits ou sont en cours de construction, établissant un rythme de construction moyen d'un peu moins de 3 logement par an.

### Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)

ANNEES	NOMBRE D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :	
		Communes de la CC de Conches	Communes de l'Eure
1982	2.6	2.9	2.9
1990	2.9	2.8	2.8
1999	2.7	2.6	2.6
2008	2,5	2.5	2,4

Source : INSEE – RP 2008

La taille des ménages est en diminution et atteint en 2008 2,5 personnes à charge par ménage, ce qui se situe dans les tendances des moyennes constatées à échelon supra-communal.

### 3.3. Les activités économiques

#### Une population active

##### Taux d'activité en 2008

POPULATION ACTIVE	TAUX D'ACTIVITE EN % (1)	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :	
		Communes de la CC	Communes de l'Eure
Hommes 15-24 ans	62%	54%	53%
Hommes 25-54 ans	97%	97%	95%
Hommes 55-64 ans	56%	44%	41%
Femmes 15-24 ans	47%	45%	44%
Femmes 25-54 ans	85%	89%	86%
Femmes 55-64 ans	26%	38%	37%
Population active totale	75,5%	76,5%	73,1%

(1) Taux d'activité d'une tranche d'âge = population active de cette tranche / population de cette tranche. Taux d'activité total = nombre d'actifs > 15 ans / population des plus de 15 ans.

Sur la commune, le taux d'activité de la population est de 75,5%. Il est légèrement inférieur aux taux rencontrés à échelle intercommunale et un peu plus élevé qu'à l'échelle de l'ensemble des communes du département. Le taux de chômage de la commune est de 6% de la population active de la commune, soit 14 personnes. Depuis le recensement de 1999, il a diminué de moitié (12%). Sur la Communauté de Communes, ce taux est un peu plus élevé et atteint 9,4%. Enfin, il est de 8% sur la zone d'emploi d'Évreux dont la commune fait partie comme sur l'ensemble du département.

#### Une vie économique présente sur le territoire

La commune accueille plusieurs services et commerces :

- 1 garage – station-service,
- 1 plombier,
- 1 menuisier charpentier,
- 1 coiffeur à domicile,
- 1 alimentation générale,
- 1 café – tabac – journaux,
- 1 société d'économie d'énergie.

Un marchand ambulant, vendeur de pizza, est également présent sur la commune. Il est enfin à noter la présence de services à domicile et de cinq nourrices agréées sur le territoire communal.

### 3.4. Les équipements

#### Services publics, infrastructures (voies de communication),

La route départementale reliant Conches à la Ferrière-sur-Risle traverse le territoire au Nord. Un réseau de voies secondaires relie les différents hameaux entre eux.

Les routes départementales n° 830 et 61 traversent les zones boisées au Sud.

#### Équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune dispose d'une salle des fêtes, et d'un club du 3<sup>ème</sup> âge. Un gîte rural est également présent sur la commune.

### 3.5. Analyse de la commune dans un fonctionnement de territoire

#### Approche socio-économique d'un territoire

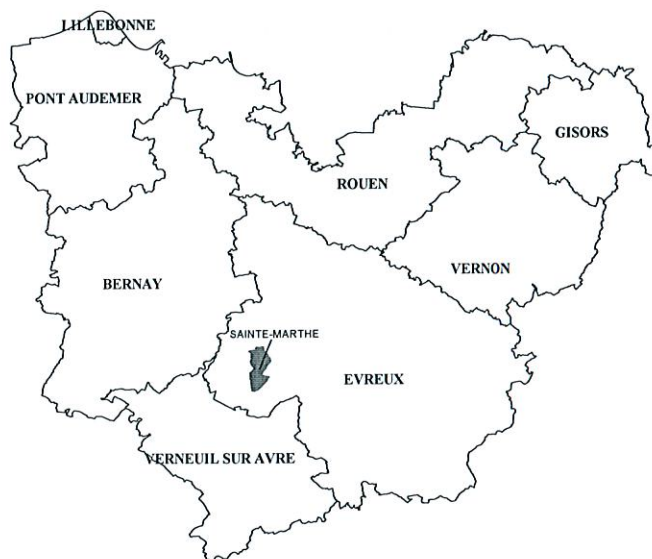
##### Migrations alternantes en 2008

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :	
			Communes du canton	Communes de l'Eure
Dans la commune de résidence	16	7%	17%	26%
Dans une autre commune	206	93%	83%	74%
<b>TOTAL</b>	<b>222</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Les zones d'emploi

Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de Sainte Marthe est dans la zone d'emploi d'Evreux.

##### Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



Source : INSEE

#### Les aires urbaines

Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini une nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi-polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

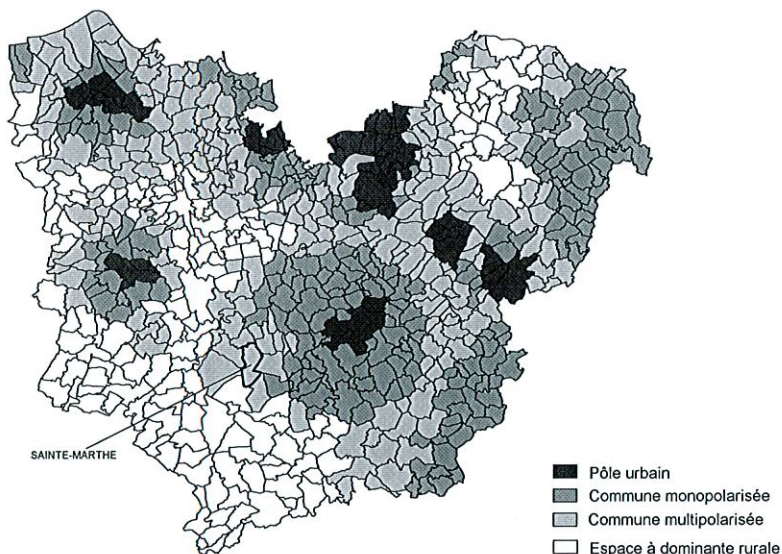
L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne

périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40 % de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

### Les aires urbaines dans le département ( RGP 99)



**La commune de Sainte Marthe est une commune multipolarisée, elle est attirée par les pôles urbains de Conches en ouche, et d'Evreux.**

### **Les déplacements quotidiens domicile travail**

D'après le recensement de 2008, 84% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 16% dans la commune. Par ailleurs, 13% des actifs vont travailler hors de la région.

Il est à noter qu'Evreux constitue le bassin d'emploi le plus important. Les villes de Conches-en-Ouche et de la Bonneville-sur-Iton constituent d'autres secteurs d'emplois via la présence de zones d'activités.

**SECONDE PARTIE :  
HYPOTHESES ET OBJECTIFS  
D'AMENAGEMENT**

# 1. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

## 1.1. Les perspectives démographiques

### **Bilan de la Carte Communale existante**

Dans le cadre de l'étude de la carte communale de 2004, il a été défini que l'évolution de la construction sur la commune depuis 1999 était de 2 à 3 logements par an.

Ce constat de l'évolution annuelle avait conduit à la détermination des secteurs constructibles de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme, en prévoyant « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Le zonage défini offrait une superficie constructible d'environ 11 hectares, ce qui, en se basant sur le découpage parcellaire existant, correspondait à 90 terrains constructibles théoriques.

Ce chiffre devait être toutefois minoré, car les terrains théoriquement constructibles ne seraient pas dans leur ensemble mis en vente dans les 5 ou 10 ans à venir. Le principe de la rétention foncière avait ainsi été pris en compte dans la détermination de la carte.

Les réflexions menées avaient conduit à la prise en compte d'un taux de rétention de 60% et au parti pris du non découpage systématique des grands terrains à moyen terme.

Au total, les orientations de la carte communale prévoyaient une **possible constructibilité de 35 terrains, ce qui correspondait à l'objectif communal de 3 terrains par an pendant dix ans.**

La carte communale prévoyait des secteurs constructibles sur la totalité du territoire, à savoir majoritairement dans le centre-bourg mais également à l'échelle des différents hameaux.

### **Projections actuelles**

Sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation depuis 2004, plus d'une douzaine de constructions a vu le jour au niveau des hameaux des « Loges Graves » et « des Larris ».

Les élus ont souhaité modifier leur document de planification afin de permettre la mise en compatibilité de la carte communale avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du niveau existant d'équipements sur le territoire.

Plus particulièrement, la carte communale ne répondait pas aux objectifs suivants du SCOT :

#### **Axe 1 : Affirmer le territoire tout en préservant son identité.**

##### **Maîtriser et organiser l'urbanisation.**

- Conforter la structuration urbaine actuelle,
- Limiter l'étalement urbain.

#### **Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie**

##### **Optimiser la gestion des ressources naturelles.**

- Prendre en compte les contraintes et risques naturels.

La commune souhaite aujourd'hui revoir ses positions et **concentrer l'urbanisation au niveau du bourg-centre, lieu privilégié d'accueil des équipements existants.** Il s'agit ainsi de limiter les

urbaine ou développer les hameaux isolés, principe de non-urbanisation des très grandes parcelles, zone constructible qui tient compte de l'occupation des sols existante...).

effets d'une urbanisation diffuse tant en matière d'impacts sur le paysage, de cohérence urbaine, de sécurisation des déplacements, d'impacts sur les espaces naturels et de prise en compte responsable du risque de cavités souterraines.

Dans l'attente de la mise en place d'une réflexion intercommunale et de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme, la commune a choisi d'élaborer à nouveau une carte communale afin de contrôler et de limiter l'extension de son habitat. Les élus ont émis le souhait de rester une commune rurale tout en bénéficiant des moyens permettant d'anticiper et de planifier le développement communal.

## **1.2. Les perspectives économiques**

La commune de SAINTE-MARTHE appartient à une Communauté de Communes ayant entre autre la compétence du développement économique.

Ainsi à SAINTE-MARTHE, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant une implantation d'artisans ou de commerces (activité non nuisante aux qui n'engendrent pas d'augmentation de la population).

La commune répond ainsi aux objectifs du code de l'urbanisme :

- En permettant l'implantation d'activités,
- En laissant à la Communauté de Communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces.

## **1.3. L'organisation spatiale souhaitée**

La commune comprend quatre hameaux principaux, la plupart réunissant corps de ferme et habitations. Le bourg "Les Larris" regroupe les équipements publics (Mairie, église).

En tenant compte de l'organisation spatiale, de la présence des réseaux et des équipements de la commune les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale sont les suivants :

- **La densification du bourg** de « Les Larris »,
- **La prise en compte de l'étalement urbain** et la mise en place d'un **principe d'urbanisation limitée** (Le Mesnil Gal, Les Loges Graves) **et de non-urbanisation** sur certains hameaux (La Reintière),
- **La limitation de l'urbanisation le long de la RD 140,**
- **La protection des corps de ferme viables et des terres agricoles** qu'ils exploitent ainsi que les accès aux parcelles,
- **La protection des bois et des espaces naturels protégés,**
- **La protection de la qualité de l'eau** issue du captage d'eau potable,
- **La prise en compte des risques d'effondrement des cavités souterraines** (marnières).

Ces objectifs permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme.

De plus, la commune étant soumise au risque d'effondrement de cavités souterraines, il est reporté au plan de zonage l'emplacement des cavités connues, notamment celles situées en périmètre bâti, afin d'assurer une prévention de ce risque, en application du code de l'urbanisme.

La commune a ainsi fait le choix de développer son urbanisation en cohérence avec l'existant et en préservant ses paysage et la qualité de son cadre de vie (projections maîtrisées, continuité de la forme urbaine existante sans créer de nouvelles zones constructibles à l'extérieur de l'enveloppe

## 2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

---

### 2.1. Le zonage

Le Conseil Municipal de SAINTE-MARTHE a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

Les objectifs définis par la commune ont conduit à définir deux secteurs :

- Un **secteur constructible** SC où sont autorisées les constructions,
- **A l'extérieur** du secteur SC, un secteur où **seules sont autorisées** :
  - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
  - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

#### **La protection de l'activité agricole**

Le finage est occupé par de vastes parcelles cultivées interrompues par les zones d'habitat et les boisements denses. Les exploitations agricoles sont présentes sur le territoire et font partie de la vie économique locale. Ces exploitations, pérennes, présentent une activité d'élevage et de cultures céréalières. Les élus souhaitent pérenniser l'activité agricole existante et affirmer leur volonté de rester un bourg rural. Cet affichage favorise également une meilleure transparence vis-à-vis des tiers qui viendront s'implanter sur la commune. **Il est donc nécessaire de prendre en compte ces activités dans la délimitation des secteurs urbanisables afin de ne pas entraver leur fonctionnement comme leur développement, de ne pas amputer les parcelles à valeur agronomique et d'éviter toutes nuisances réciproques entre habitat et activité agricole.**

#### **La protection des zones naturelles**

L'occupation du sol territoriale se caractérise par la présence de boisements. Les zones bâties sont en effet entourées de végétation feuillue dense. Ces milieux font l'objet d'un inventaire patrimonial visant à permettre les conditions de préservation de la richesse botanique existante. Ces milieux naturels protégés constituent un enjeu de protection de la biodiversité. **La carte communale doit les prendre en compte afin d'empêcher toute déstructuration de ces milieux par l'urbanisation.**

#### **La prise en compte du risque "marnières"**

Le risque de cavités souterraines est avéré sur le territoire communal, notamment au Nord, au niveau du hameau du Mesnil Gal. **Les choix d'urbanisation doivent être conduits par la présence de ces risques répertoriés sur les documents graphiques.**

#### **La prise en compte de la présence des voies et réseaux publics**

La voirie, l'électricité et l'eau potable sont les conditions de la constructibilité. Si l'ensemble de ces réseaux est présent dans les zones urbanisées, certains secteurs isolés nécessiteront un renforcement dans le cadre d'un développement de l'urbanisation. Ce dernier peut avoir un impact sur les finances locales et doit donc être intégré à la réflexion.

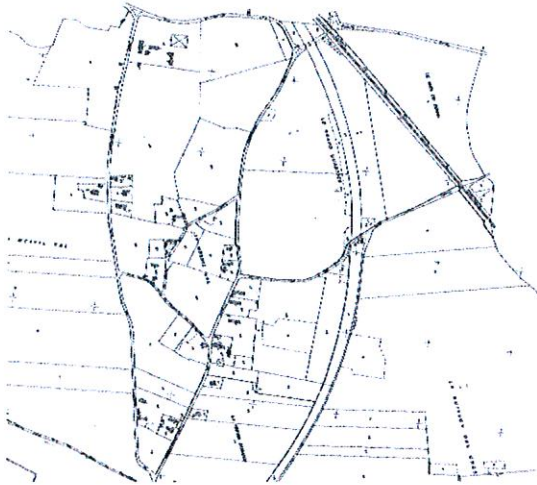
## **L'affirmation des pôles de vie**

L'urbanisation de Sainte-Marthe est composée d'un noyau central et d'un égrainage d'entités bâties isolées le long des axes de communication et autour des anciens corps de ferme qui se sont peu à peu étoffés. Cette urbanisation diffuse a conduit à la multiplication de petites zones urbaines rendant difficile la lecture urbaine sur le territoire et engendrant des impacts non négligeables en matière de paysage, d'économie, de sécurité des personnes ou encore de mobilité.

Les élus souhaitent aujourd'hui revoir ce schéma et concentrer leur efforts sur la densification du bourg principal « Les Larris », regroupant l'ensemble des équipements. La carte communale permet également de prendre en compte le phénomène d'étalement urbain en ne définissant aucun secteur d'extension dans les hameaux isolés. Le principe d'une urbanisation limitée prévaut sur l'ensemble du territoire afin de conforter les caractéristiques locales et rurales existantes (urbanisation prioritaire des dents creuses, intégration des surfaces non urbanisées en continuité de l'existant).

Sont ci-après explicitées les raisons qui ont conduit au zonage de chacune des entités bâties du territoire.

## Le Mesnil Gal



### Caractéristiques générales :

- Ce hameau accueille des constructions éparées,
- Le secteur est rural et agricole. Deux corps de ferme, l'un à l'Ouest et l'autre à l'Est, sont un facteur bloquant pour l'extension de l'urbanisation dans ces deux directions,
- La présence de plusieurs cavités souterraines est source de contraintes pour le développement urbain, une marnière a notamment été récemment découverte, des fissures sont apparues sur l'une des habitations du hameau,
- A proximité du hameau se situe la voie ferrée,
- Le hameau du Mesnil Gal ne regroupe aucun commerce ou service,
- Il est situé à plus de trois kilomètres du bourg-centre,
- La problématique de circulation y est forte : localisation sur le tracé emprunté par de nombreux automobilistes pour se rendre à Conches-en-Ouches en évitant la RD 140,
- Absence de projet de renforcement des réseaux, nécessaire pour toute nouvelle urbanisation sur la partie Nord.

La carte communale, approuvée en 2004 définissait sur ce secteur des zones d'extension importantes. Une demi-douzaine de pavillons a été édifiée, notamment route de Louversay et rue du Faille.

Ce découpage n'est pas compatible avec les objectifs de modération de développement des secteurs périphériques et de modération de consommation des espaces agricoles (surface urbanisable au-delà des besoins identifiés en matière d'accueil de nouvelle population). Il permettait ainsi la réalisation d'opération importante qui pourrait dénaturer les caractéristiques locales et rompre brutalement avec le caractère bâti traditionnel des hameaux.

L'objectif de la carte communale est d'affirmer la constructibilité de certains secteurs afin de conforter la trame urbaine existante (urbanisation des 3 dents creuses restantes route de Louversay) et en lien avec la présence des réseaux (possibilités de quelques constructions route de Collandres).

Elle permet également un affichage clair des zones non constructibles en raison du risque avéré de cavités souterraines. Ainsi les constructions situées rue du Faille, entourées d'indice de présomption de cavités, ont été extraites de la zone constructible au titre du principe de précaution et afin d'éviter toute nouvelle construction sur un secteur à risque. Enfin, la carte communale permet de tenir compte de la situation des réseaux et de leur capacité. Afin d'éviter d'impacter de manière trop forte les finances communales, le zonage est pensé de façon à limiter les possibilités de construction et le renforcement des réseaux nécessaire. La carte communale limite ainsi les possibilités d'extension en évitant les possibilités d'extension démesurée.

**Pour l'ensemble de ces raisons, il convient de limiter les possibilités d'extension urbaine dans ce secteur.**



*Quelques constructions anciennes et isolées situées dans un écrin bocager et agricole : une urbanisation à limiter*

## Les Loges Graves



### Caractéristiques générales :

- La dominante du secteur est urbaine. Ce hameau accueille de nombreuses constructions (une quarantaine),
- L'activité agricole a presque disparu de ce hameau. Deux corps de ferme sont présents. L'un à l'extrémité Nord (au lieu-dit « La Friche Durand », l'autre à l'extrémité Sud (route de Collandres). De par la vocation des bâtiments présents (matériel...), l'activité ne génère que peu de nuisances,
- Une grande parcelle, occupée actuellement par une prairie, scinde en deux ce hameau en lui donnant ainsi une ambiance champêtre,
- Les risques naturels ne sont pas présents,
- La voie verte longe ce hameau,
- A son extrémité Sud, se situent la vallée et la zone boisée,
- Il est situé à environ un kilomètre du bourg-centre.

La carte communale approuvée en 2004 définissait ce secteur en zone constructible en excluant les activités agricoles afin de ne pas générer de nuisances réciproques.

Depuis l'approbation de la carte communale, 7 constructions ont été édifiées. Le zonage permet encore une urbanisation du même ordre dans les dents creuses ou sur des terrains situés en continuité de la trame urbaine existante. La commune a souhaité permettre la constructibilité sur l'une des parcelles donnant sur la voie verte, en continuité du bâti situé de l'autre côté de la voirie. Elle a au contraire choisi d'éviter une urbanisation non maîtrisable en retirant la grande parcelle prairiale de la carte communale. En effet, ce secteur offrait de trop grande possibilité de constructibilité pouvant autoriser la réalisation d'opération importante dénaturant les caractéristiques locales.

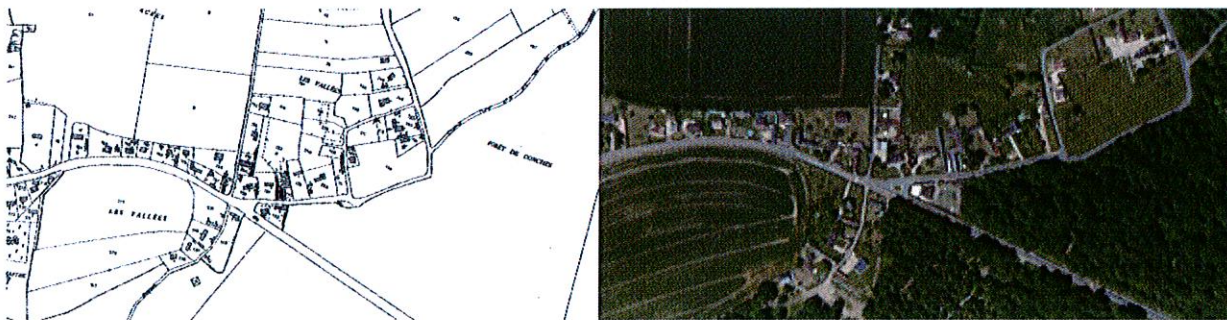
L'objectif de la commune n'est pas d'étoffer ce hameau mais uniquement de permettre la construction des quelques parcelles enclavées restantes.

**Pour l'ensemble de ces raisons, le secteur constructible se limite donc au périmètre de la zone bâtie existante, en excluant les bâtiments agricoles et les secteurs d'importance.**



*Une poche urbaine bénéficiant d'un cadre de vie de qualité : à densifier dans ses limites*

## Les Vallées



### Caractéristiques générales :

- La dominante du secteur est urbaine. Ce hameau accueille de nombreuses constructions (une trentaine),
- Il est situé en continuité du bourg-centre mais en longeant un axe classé à grande circulation,
- Ce hameau, traversé par la route départementale 140, rejoint les constructions du hameau « les Larris » par la succession de construction sur un côté de la RD140,
- Le vis à vis de ces constructions unilatérales ne peut être assuré dans le respect de l'article L. 111-1.4 du code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
- Il est bordé par les boisements et inclut en totalité dans la zone naturelle protégée (ZNIEFF).

La carte communale approuvée en 2004 définissait ce secteur en zone constructible à partir des limites bâties existantes. Depuis l'approbation de la carte communale, ce secteur n'a pas évolué.

La carte communale ouvrait à l'urbanisation une parcelle d'ampleur (1,2 ha). Celle-ci, traversée par une canalisation d'eau, est également située en continuité directe d'un milieu boisé protégé et non loin de la mare protégée de la maison Lesaire. Elle offrait une urbanisation potentielle importante dans un secteur à l'accès peu sécurisé.

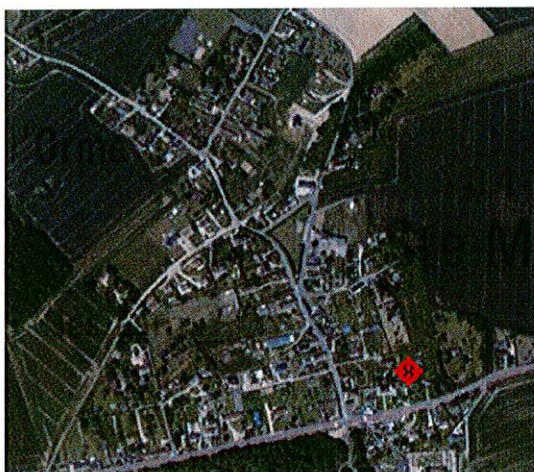
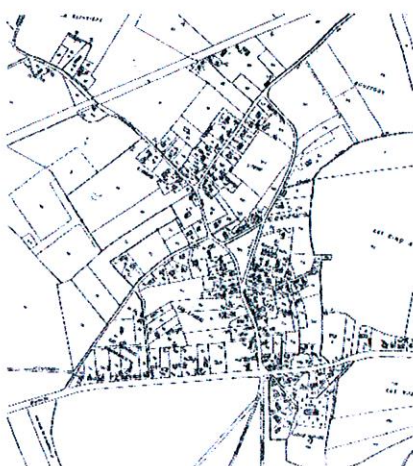
Le hameau « Les Vallées », tout comme celui des « Loges Graves » n'a pas vocation à se densifier. Le secteur constructible se limite donc au périmètre bâti en prenant comme limite d'extension les voies existantes ou les parcelles déjà découpées selon le cadastre et desservies de manière suffisante par les voies et réseaux publiques.

**Pour l'ensemble de ces raisons, le secteur constructible se limite donc au périmètre de la zone bâtie existante.** La constructibilité le long de la RD 140 se limitera au premier rideau de constructions existantes et ce, afin de limiter les accès sur la route départementale et assurer la sécurité des usagers de la route.



*Un tissu bâti contraint par les infrastructures de communication et les masses boisées :  
une urbanisation à organiser dans l'existant*

## Les Larris



### Caractéristiques générales :

- La dominante du secteur est urbaine.
- Ce hameau regroupe l'ensemble des équipements publics structurants de la commune.
- Les réseaux y sont présents,
- Traversé par la route départementale n°140 au niveau du cimetière, l'extension de ce hameau est néanmoins orientée de manière unilatérale vers l'Ouest, par rapport à cette voie classée à grande circulation.
- La présence d'un corps de ferme à l'extrémité Ouest du hameau limite l'extension du bâti dans cette direction.
- Il est bordé par les boisements et est inclut en totalité dans la zone naturelle protégée (ZNIEFF).

La carte communale approuvée en 2004 définissait ce secteur en zone constructible à partir des limites bâties existantes.

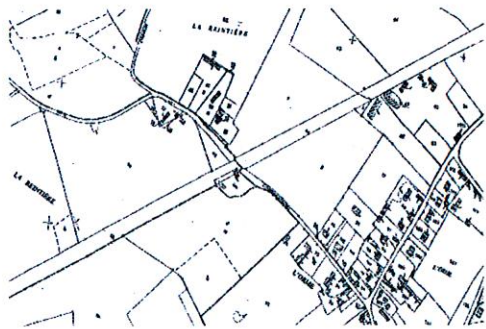
Depuis l'approbation de la carte communale, une dizaine de constructions ont été édifiées. Le zonage de la carte permet encore l'édification de nouvelles constructions dans les dents creuses et sur les terrains vierges situés en continuité du bâti existant.

L'option communale est de combler les parcelles vides au sein du hameau sans l'étendre d'avantage. Une parcelle triangulaire (parcelle n°195), ne permettant pas d'offrir de garanties pour une qualité suffisante de la trame urbaine et du paysage, n'assurant pas de bonnes conditions de sécurité routière, et ne permettant pas d'assurer les conditions d'un assainissement conforme et de qualité en raison de la configuration du site (pente, passage de bassin-versant...) a été retirée du précédent zonage. Afin de ne pas entraver la circulation agricole et éviter que celle-ci ne se déploie sur la route départementale, la parcelle longeant la mairie et permettant d'accéder à la prairie agricole a également été retirée du zonage.



*Un centre-bourg comme pôle de vie : conforter et structurer la forme urbaine actuelle*

## La Reintière



### Caractéristiques générales :

- Ce hameau accueille six constructions isolées,
- La dominante du secteur est agricole (grandes surfaces cultivées de part et d'autre du bâti existant),
- Ce hameau est traversé par la voie verte,
- Le hameau ne regroupe aucun commerce ou service,
- Il est situé à environ un kilomètre du bourg-centre,
- Il est bordé par les boisements au Nord et est inclut en totalité dans la zone naturelle protégée (ZNIEFF).

La carte communale approuvée en 2004 définissait sur ce secteur des zones d'extension importantes pouvant offrir un triplement des possibilités d'urbanisation.

Ce découpage n'est pas compatible avec les objectifs de modération de développement des secteurs périphériques et de modération de consommation des espaces agricoles (surface urbanisable au-delà des besoins identifiés en matière d'accueil de nouvelle population). Le document permettait ainsi la réalisation d'opération importante qui pourrait dénaturer les caractéristiques locales et rompre brutalement avec le caractère bâti traditionnel des hameaux.

**Pour l'ensemble de ces raisons, il convient de limiter toutes possibilités d'extension urbaine dans ce secteur. Il n'est donc pas classé en secteur constructible.**



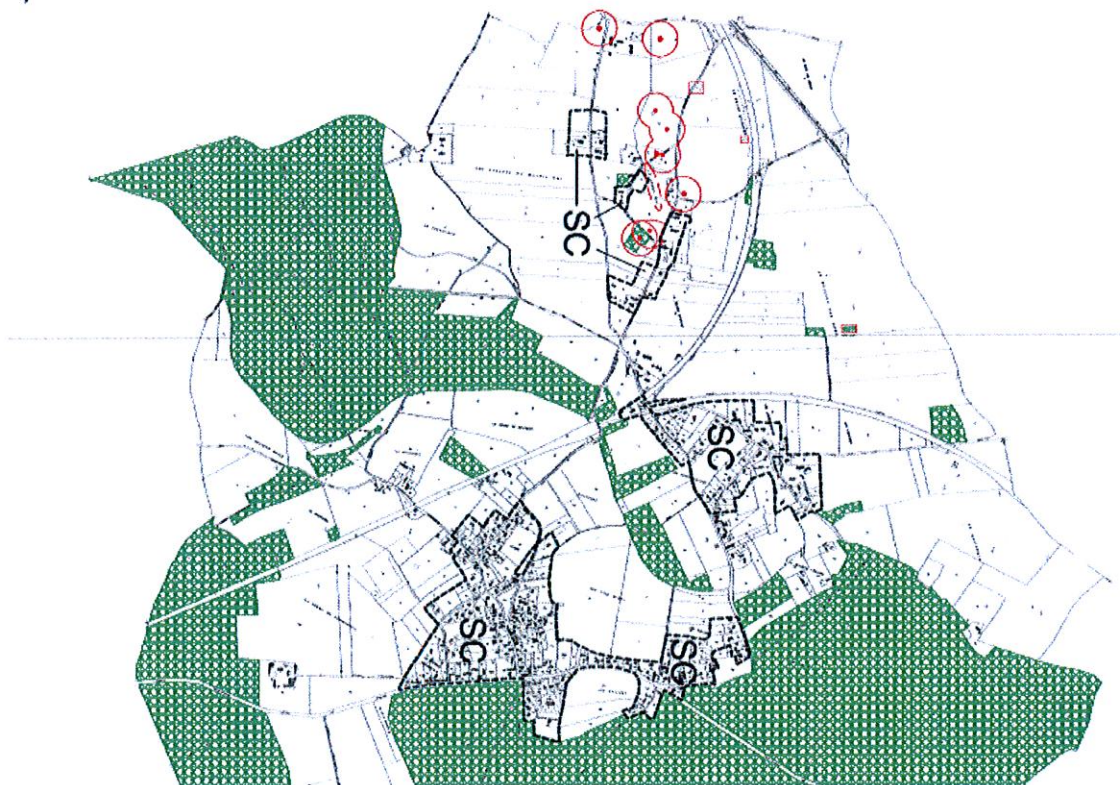
*Des habitations isolées dans un tissu agricole: une urbanisation à stopper*

## Synthèse des modifications apportées par rapport au document précédent

Les élus ont choisi de maintenir et d'affirmer certains principes dans leur document d'urbanisme. Les principes de densification de l'urbanisation sur le pôle de vie principal et une urbanisation cantonnée à l'existant pour les hameaux isolés ont ainsi conduit à une réduction de la surface ouverte à l'urbanisation via les modifications suivantes :

- Suppression des parcelles de grandes superficies pouvant offrir une urbanisation non adaptée au contexte de hameau et des zones bâties sur les hameaux du « Mesnil Gal », « des Loges Graves », « des Vallées » et de « la Reintière », afin de respecter les principes du SCOT et du Grenelle de l'Environnement et limiter ainsi l'étalement urbain,
- Suppression de parcelles constructibles (dents creuses, terrains vierges) au niveau du hameau du « Mesnil Gal » en raison de la présence d'indices avérés de cavités souterraines et de périmètre de protection afin d'une meilleure appréhension des risques naturels et de leurs conséquences pour la protection des personnes et des biens, en cohérence avec les orientations supra-communales (SCOT, arrêté préfectoral, Grenelle de l'Environnement...),
- Ajout d'une parcelle constructible sur le hameau des « Loges Graves », en bordure de la voie verte et face à l'urbanisation existante,
- Suppression d'une parcelle constructible sur le hameau « des Larris », ne permettant pas d'assurer la qualité de forme urbaine, ne répondant pas aux exigences de sécurité routière et ne permettant pas d'assurer les conditions d'un assainissement conforme et de qualité, suppression de la parcelle longeant la mairie afin de ne pas entraver la circulation agricole.

11



*Extrait du zonage*

## 2.2. Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

La prise en compte du risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

### **Indice connu :**

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

Pour la commune, ce rayon est de **65 mètres**.

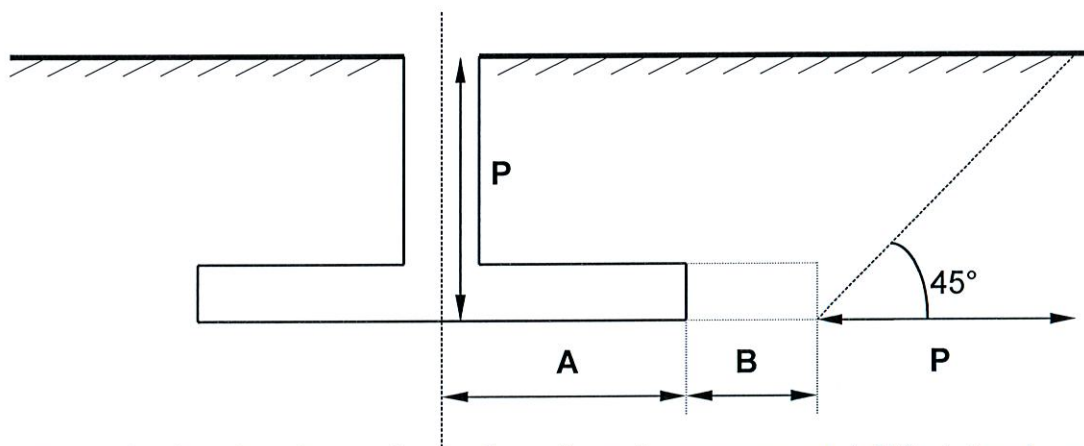
Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées. Un indice « cs » est mis en place qui permettra de signaler que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes. A défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

### **Présomption de cavités souterraines :**

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au document d'urbanisme et une information incitera le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

### Détermination du rayon de « sécurité »

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



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

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

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

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

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

POUR LA COMMUNE :

**P = 30 mètres** )

**A = 20 mètres** )

**B = 15 mètres** )

**D'où un rayon : R = 65 mètres**

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

### **2.3. Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier**

La loi n°95-101 du 02 février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L. 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La loi invite donc les communes à édicter pour les terrains situés en dehors des espaces urbanisés et bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Sans ces règles d'urbanisme, une bande de 100 mètres à partir de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération ou de 75 mètres à partir de l'axe des autres routes classées à grande circulation ne peut être rendue constructible.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a ajouté pour les communes non dotées de Plan Local d'Urbanisme ne pouvant donc pas appliquer de règles d'urbanisme édictées dans le cadre cité plus haut, la possibilité d'urbaniser ces espaces lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites est jointe à la demande d'autorisation du projet.

**La commune de SAINTE-MARTHE est traversée par une route à grande circulation qu'est la route départementale n° 140.**

**Aucun terrain supplémentaire ne sera ouvert à l'urbanisation le long de la RD n° 140 car ce n'est pas la volonté de la commune.**

### **2.4. La prise en compte de la consommation des espaces agricoles et naturels**

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 (LMA) établissent les nouveaux outils juridiques permettant de lutter contre la surconsommation des terres agricoles. La promulgation de cette loi invite l'ensemble des acteurs de la planification urbaine à avoir un regard attentif sur la cohérence portée et l'équilibre entre ouverture à l'urbanisation et réponse aux besoins identifiés en matière d'urbanisation pour du logement, des infrastructures ou des activités.

Le constat avéré de la disparition des terres agricoles, au profit d'une artificialisation des sols toujours grandissante, a en effet amené le législateur à mettre en place des dispositifs qui visent à équilibrer et à soutenir la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace, tout en conservant un objectif de renouvellement urbain, de développement de l'espace rural et de préservation des espaces agricoles.

**La commune de SAINTE-MARTHE, en réduisant les surfaces ouvertes à l'urbanisation (extension limitée, retrait des très grandes parcelles non maitrisables dans leur ensemble ou principe de non développement sur les hameaux isolés) et en mettant l'accent sur le renouvellement urbain et la densification de bourg centre répond aux objectifs de préservation des terres agricoles. A ce titre, la commission départementale de la consommation des espaces agricoles est consultée à titre informatif.**

**TROISIEME PARTIE :  
PRISE EN COMPTE DE  
L'ENVIRONNEMENT**

# **1. INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT**

Tout projet visant à une urbanisation des espaces présente immanquablement des incidences sur l'environnement existant. La tâche première d'un bon diagnostic est de parvenir à limiter au maximum ces incidences.

La carte communale délimite une zone SC qui permet une augmentation limitée de la zone constructible. La définition de la zone prend notamment en compte le potentiel urbanisable existant. Ainsi, le zonage tel qu'il a été défini interdit toute extension vers l'extérieur et favorise une densification du village.

Pour la commune de SAINTE-MARTHE, les orientations de la carte communale auront principalement une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis qui se trouvaient imbriqués pour la plupart dans le bourg. Le paysage va donc s'en trouver modifié.

La carte communale n'a pas d'incidence sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables. La superficie agricole utilisée n'est que peu impactée par le développement urbain de la commune puisqu'aucune zone d'extension n'a été définie.

La carte communale permet au contraire de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole puisque les corps de ferme ou les bâtiments agricoles présentant une activité identifiée comme pérenne ont été extraits de la zone constructible.

L'élaboration de la carte communale constitue une démarche positive pour la commune. Elle lui permet entre autre de planifier son développement à court et moyen terme en étant cohérent avec les orientations supra-communales et de minimiser les impacts sur les milieux naturels et agricoles.

Par ailleurs, elle permet un meilleur affichage des risques naturels présents sur le territoire, notamment de la prise en compte du risque de marnière puisque celui est identifié sur le plan de zonage et que les zones constructibles situés dans ces secteurs à risque sont limités.

## **2. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

---

La préservation de l'environnement passe par la prise en compte des réalités physiques du territoire sur lequel est élaborée la carte communale.

C'est pourquoi la délimitation des zones constructibles s'est faite en tenant compte :

- du périmètre bâti existant,
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

La zone SC n'étend pas davantage l'entité urbanisée vers l'extérieur. Ainsi, la perception paysagère actuelle du paysage bâti ne sera pas dénaturée.

Dans cette optique d'intégrer les futures constructions dans le paysage urbain existant, des efforts d'intégration paysagère des nouvelles constructions pourront être réalisés sous forme de plantations d'essences locales en limite de parcelles côté extérieur de la zone urbaine.

Par ailleurs, le style même des constructions, forme, hauteur, matériaux, couleurs, leur positionnement et orientation dans les parcelles, seront des éléments déterminants pour une bonne intégration paysagère des futures extensions.

La délimitation de la zone urbanisable n'inclut aucun boisement ni aucun milieu naturel remarquable notoire.

L'inscription des bois et des surfaces agricoles en zone non constructible assure leur pérennité.

**En dehors de la zone SC, l'ensemble du territoire communal est classé en zone non constructible préservant le paysage de toute nouvelle urbanisation autre qu'agricole ou bien encore liées à l'exploitation de ressources naturelles. En conséquence, la carte communale n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.**

# ANNEXES

# 1. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

---

Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (Code de l'Urbanisme) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

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

## **1er cas : Le refus ou les conditions spéciales sont dues à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée**

- Au titre de la protection des espaces agricoles,
- Au titre de la protection des espaces forestiers,
- Au titre de la sécurité ou de la salubrité,
- Au titre de la protection des ressources,
- Au titre de la protection des milieux fragiles,
- Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersé,
- Au titre de la défense des intérêts communaux.

## **2ème cas : L'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue en raison :**

- des conditions d'accès et de voirie
- de la desserte par les réseaux,
- de son implantation par rapport aux voies,
- de son implantation par rapport aux limites séparatives,
- de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété,
- de sa hauteur,
- de son aspect extérieur,
- des conditions de stationnement,
- des espaces verts à réaliser.

## 2. FICHES DETAILLEES - ZNIEFF



FICHE ZNIEFF  
type II  
851

### FORET DE BRETEUIL ET FORET DE CONCHES

*Liste des communes concernées* : AMBENAY, BEAUBRAY, BEMECOURT, BOIS ARNAUD, BRETEUIL, CHAMPIGNOLES, CHERONVILLIERS, CONCHES EN OUCHES, FRANCHEVILLE, GUERNANVILLE, LA FERRIERE SUR RISLE, LA GUEROULDE, LA VIEILLE LYRE, LE CHESNE, LE FIDELAIRE, LES BAUX DE BRETEUIL, NAGEL SEEZ MESNIL, NEAUFLES AUVERGNY, SAINT DENIS DU BEHELAN, SAINTE MARGUERITE DE L'AUTEL, SAINTE MARTHE, SEBECOURT

*Date de la description* : 1984

*Date(s) de la mise-à-jour* : aucune

*Altitude de la zone* : 150 m - m

*Superficie* : 20295.9 ha

*Typologie de la zone* : Groupement boisé hors bois calcicole

*Lithologie* : CRAIE, GRES, QUARTZITES OU CONGLOMERATS, SILEX OU MEULIERE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

*Activités sur la zone* : CHASSE, SYLVICULTURE

*Mesures de gestion et de protection* : INDETERMINE

*Principaux intérêts* : BIOCENOTIQUE, BOTANIQUE, PLANTES INFERIEURES, BRYOPHYTES-PTERIDOPHYTES

*Intérêt de la zone* : Cette forêt (chênaie-charmaie) représente l'un des plus grands ensembles forestiers de Normandie. Elle accueille en de nombreux endroits, des groupements végétaux et des peuplements d'animaux assez remarquables. Notons par exemple la présence de la dentaire bulbifère (*Dentaria bulbifera*), plante rare. De plus, ce site abrite un grand nombre de stations d'intérêt bryo-lichenique: signalons la présence de *Scapania compacta*, *Lophozia excisa*, *Tritomaria exsectiformis*... D'autre part, cette forêt joue un rôle fonctionnel fondamental: c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

*Evolution du site et propositions de gestion* : L'enrésinement, le reboisement par clonage, et les coupes à blanc, entraînant une dégradation des sols, ainsi que l'envahissement du milieu par la fougère aigle et les ronces, sont des menaces qui pèsent sur le site.



FICHE ZNIEFF  
type I  
901.0000

## LES LOGES GRAVES

*Liste des communes concernées* : SAINTE MARTHE

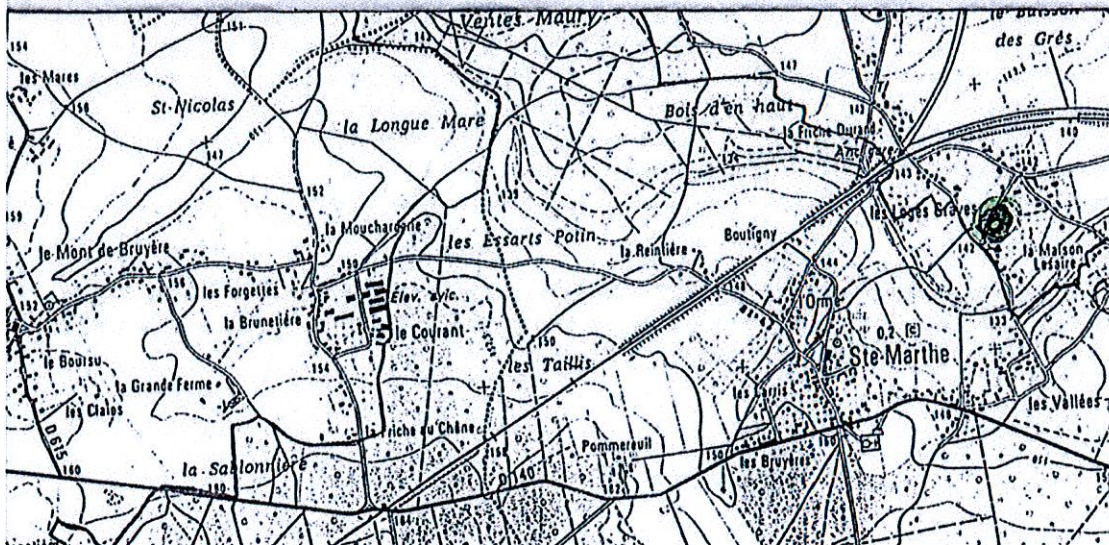
*Date de la description* : 1986  
*Date(s) de la mise-à-jour* : 1996  
*Altitude de la zone* : 142 m  
*Superficie* : 0.6 ha

*Typologie de la zone* : Mare

*Lithologie* : ARGILES, MARNES OU LIMONS  
*Activités sur la zone* : INDETERMINE  
*Mesures de gestion et de protection* : NUL  
*Principaux intérêts* : BOTANIQUE, PLANTES SUPERIEURES, PRESENCE D'ESPECES RARES

**Intérêt de la zone** : Cette mare présente un intérêt, du fait de sa richesse et de sa diversité floristique. Notons la présence d'une espèce remarquable: le cresson à petites feuilles (*Nasturtium microphyllum*), rare sur l'ensemble du territoire national. Les entités phytosociologiques rencontrées sont : Potamion, Typhetum angustifolio-latifoliae, Lemnetum trisulcae, et Phragmition.

**Evolution du site et propositions de gestion** : Lors d'une visite de la mare en 1996, on a constaté la dégradation du site. Les typhas, au fort pouvoir de colonisation, diminuent la valeur biologique de la mare, en fermant le milieu.





FICHE ZNIEFF  
type I  
851.0007

## LA MAISON LESAIRE

*Liste des communes concernées* : SAINTE MARTHE

*Date de la description* : 1985  
*Date(s) de la mise-à-jour* : 1996  
*Altitude de la zone* : 129 m  
*Superficie* : 0.1 ha

*Typologie de la zone* : Mare

*Lithologie* : ARGILES, MARNES OU LIMONS  
*Activités sur la zone* : INDETERMINE  
*Mesures de gestion et de protection* : NUL  
*Principaux intérêts* : BOTANIQUE, PLANTES SUPERIEURES

**Intérêt de la zone** : Cette mare forestière, dont les eaux sont oligotrophes acides, abrite quelques espèces intéressantes en voie de raréfaction, du fait de l'élévation générale du niveau trophique des eaux. Ainsi, on note la présence de *Nitella gracilis*, et du potamo à feuilles de renouée (*Potamogeton polygonifolius*).

**Evolution du site et propositions de gestion** : Le comblement artificiel ou naturel constitue une menace potentielle.

