

Commune
de
SAINT-PAUL-DE-FOURQUES
Rapport de présentation
consolidé
au
30 octobre 2018

Carte Communale de Saint-Paul-de-Fourques Rapport de présentation



Révision de la carte communale
approuvée par arrêté préfectoral du :

30 OCT. 2018

Carte communale révisée et approuvée le : 31 AOUT 2018



**Le Maire,
Yves BUEL**

Signature

EQUIPE

SOLIHA Normandie Seine
Urbanistes
11, rue de la Rochette-CS 30 734
27 007 Evreux cedex
Tél : 02 32 39 84 00
s.leguidevais@solihha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE SEINE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	0
PREAMBULE	2
PARTIE 1 - RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE ET DE SES COMPOSANTES	5
1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE	5
1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE ET TERRITOIRE COMMUNAL	5
2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	9
2.1 – LA DEMOGRAPHIE.....	9
2.2 – L’HABITAT	11
2.3 – LE CONTEXTE ECONOMIQUE.....	14
2.4 – LES EQUIPEMENTS, SERVICES ET INFRASTRUCTURES	17
3 - ANALYSE DE L’ÉTAT INITIAL ET DE L’ENVIRONNEMENT	20
3.1 – CADRE PHYSIQUE.....	20
3.2 – PAYSAGE ET MORPHOLOGIE URBAINE	21
3.3 – MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	26
3.4 – LES RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES	30
PARTIE 2 – DISPOSITIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE.....	33
1 - HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D’AMÉNAGEMENTS.....	33
1.1 – BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET FONCIERES.....	33
1.2 – LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES.....	35
1.3 – L’ORGANISATION SPATIALE SOUHAITEE	36
2 – JUSTIFICATION DU ZONAGE	37
2.1 – PRESENTATION DE L’EVOLUTION DU ZONAGE.....	37
2.2 – SYNTHÈSE DES CHOIX RETENUS POUR L’EVOLUTION DU SECTEUR CONSTRUCTIBLE	47
3 – INCIDENCES DES CHOIX SUR L’ENVIRONNEMENT	49
3.1 – INCIDENCE DU ZONAGE SUR L’ENVIRONNEMENT	49
3.2 – PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT.....	50

PREAMBULE

RAPPEL DE L'OBJET ET DU CADRE JURIDIQUE DES CARTES COMMUNALES

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, 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 est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

- L'article L 101-1 stipule que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

- L'article L101-2 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications

électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. 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.

La commune est concerné par le SCOT Risle-Charentonne approuvé le 18 décembre 2012.

MODALITES D'ELABORATION

Les modalités de révision de la carte communale sont fixées par l'article R 163-1 du code de l'urbanisme. Les modalités de révision d'une carte communale sont identiques à une élaboration.

L'initiative de la révision de la carte communale a été prise par le Conseil Municipal de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2014.

LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

> Un rapport de présentation additif qui :

- complète l'analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

- explique les nouveaux choix retenus dans la révision, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 101-1 et L 101-2, 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 révision de la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

> Un document graphique qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Il peut préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Il délimite 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. Ce document graphique est opposable 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 aux articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme.

OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-FOURQUES

Plusieurs objectifs ont été fixés par la commune de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES pour la mise en oeuvre de la révision de son document d'urbanisme :

- **redéfinir les limites des différents secteurs constructibles de manière à poursuivre sa dynamique démographique** et à renforcer les deux principaux secteurs bâtis (Village-Glatiney)
- **continuer d'avoir un développement maîtrisé sur les différentes zones** bâties en lien avec les capacités des réseaux et l'intégration par rapport au tissu urbain existant
- **favoriser le maintien du caractère rural** de la commune et la préservation des grands ensembles naturels et agricoles.

PARTIE 1 - RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE ET DE SES COMPOSANTES

1 - Présentation générale du territoire

1.1 – Situation géographique et territoire communal

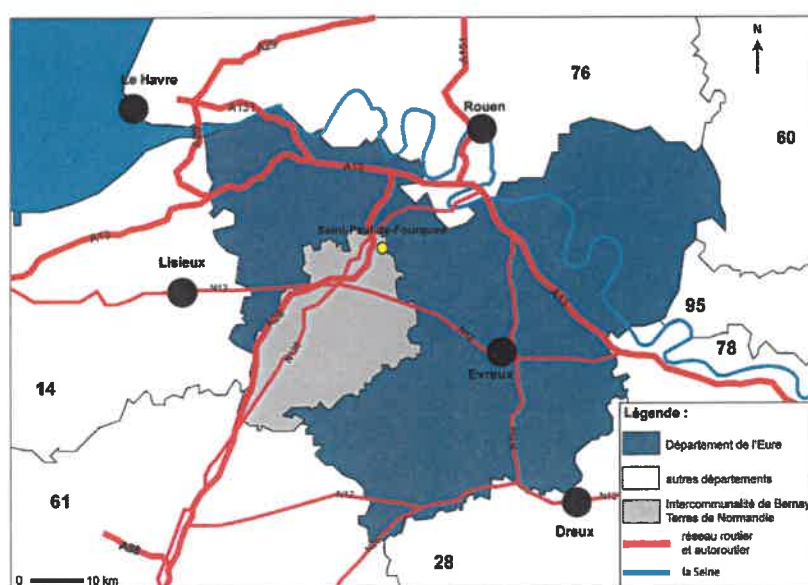
Une commune sur le plateau du Neubourg à proximité de plusieurs pôles urbains

Saint-Paul-de-Fourques est une commune du nord-ouest du département de l'Eure, appartenant à la région naturelle du plateau du Neubourg.

Elle est essentiellement sous l'aire d'influence de Brionne, du Neubourg mais également d'Elbeuf et donc de l'agglomération rouennaise.

D'une superficie de 403 ha, Saint-Paul-de-Fourques se trouve dans la partie nord-ouest du plateau du Neubourg, proche de la vallée de la Risle et du Bec. Les paysages de bordures du plateau sont soulignés par des massifs boisés de coteaux de vallées s'ouvrant sur de grands champs cultivés type openfield.

Elle a une structure urbaine composée d'un centre-bourg et de quatre hameaux. Son développement a été fortement influencé par la présence d'axes routiers structurants (A28 notamment qui longe sa partie nord-ouest) qui lui permet de relier facilement différents pôles urbains (Brionne, Elbeuf, Rouen, Bernay, Le Neubourg, etc).



Carte Commune de Saint-Paul-de-Fourques- août 2018

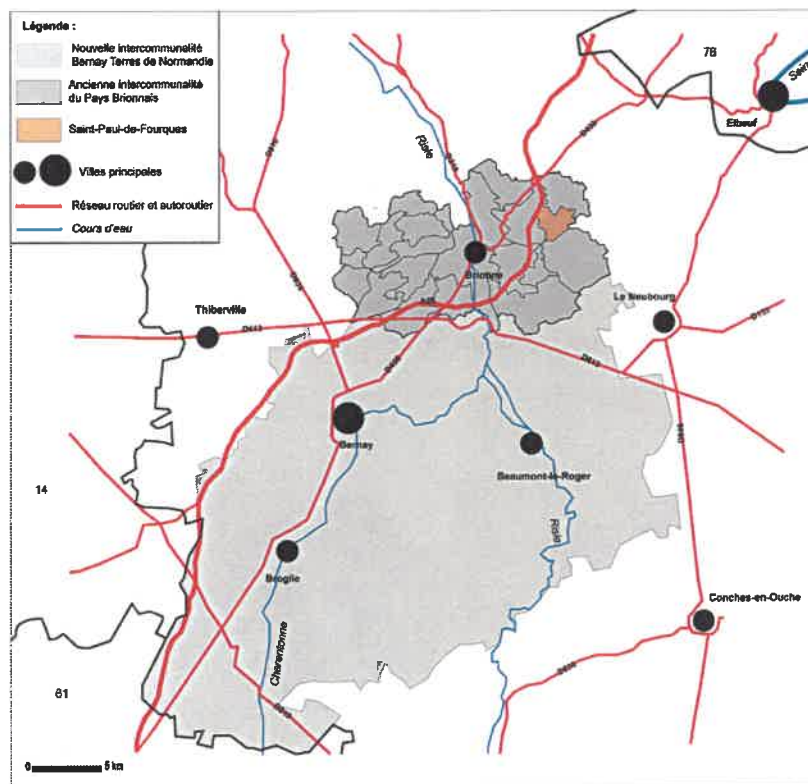


Un contexte intercommunal important qui évolue

Au 1^{er} janvier 2017, la commune a vu son intercommunalité changer et la commune appartient maintenant à la Communauté de Communes « Bernay, terres de Normandie », composée de 83 communes et environ 56 000 habitants.

Les principales compétences de cet EPCI sont :

- L'aménagement de l'espace communautaire (SCOT, projet de territoire Pays Risle-Charentonne.
- Le développement économique (création, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités ...)
- Équilibre social de l'habitat (OPAH, etc) et politique de la ville.
- Protection de l'environnement (déchets, eau, assainissement ou encore entretien des voiries).
- Culture et sport : construction, aménagement et entretien des équipements
- Enfance et jeunesse : aménagement, entretien et gestion de crèches, halte-garderie..
- Entretien des chemins et sentiers, etc



La commune devra tenir compte de ce nouveau contexte et mettre en cohérence ses réflexions sur ses choix de développement avec ceux de son intercommunalité.

Des documents supra-communaux à prendre en compte

La commune fait également partie du Pays Risle Charentonne qui a élaboré et approuvé le 18 décembre 2012 un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). La révision de la Carte Communale de Saint-Paul-de-Fourques doit être compatible avec les orientations générales fixées par le SCOT.

La commune appartenant aux « communes non pôles », son **développement résidentiel et économique** doit être proportionné aux capacités en ressources urbaines mobilisables. Le principe affiché est :

-Un **développement résidentiel en priorité au cœur des bourgs** dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.

-Une **limitation de l'urbanisation dans les hameaux**.

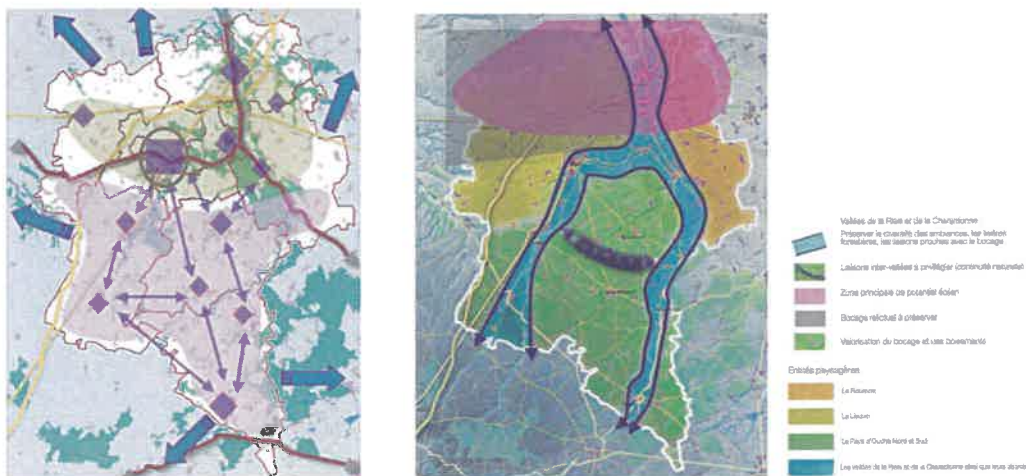
Pour son ancienne intercommunalité « pays brionnais », il est prévu 35ha pour le logement et 25ha pour les activités.

Les objectifs quantitatifs du développement résidentiel :

-275 logements sur les 20 communes non pôles de Brionne soit **une moyenne de 13-14 logements par commune jusqu'en 2030**.

La commune doit également répondre à l'objectif de **valorisation des ressources naturelles** par :

- La mise en valeur des paysages.
- La préservation de la biodiversité.
- La gestion de l'eau pour les ruissellements ou l'imperméabilisation.
- La valorisation des espaces naturels (ZNIEFF II sur Saint-Paul-de-Fourques)
- La prise en compte de l'espace agricole.



Source : extrait PADD SCOT

Par ailleurs, le développement économique est traité dans le cadre de l'intercommunalité et en lien avec son rôle.

Enfin, la **qualité et l'intégration environnementale** d'une part et d'autre part la **protection des paysages** afin d'éviter une certaine banalisation est à intégrer dans le futur projet de développement des communes.

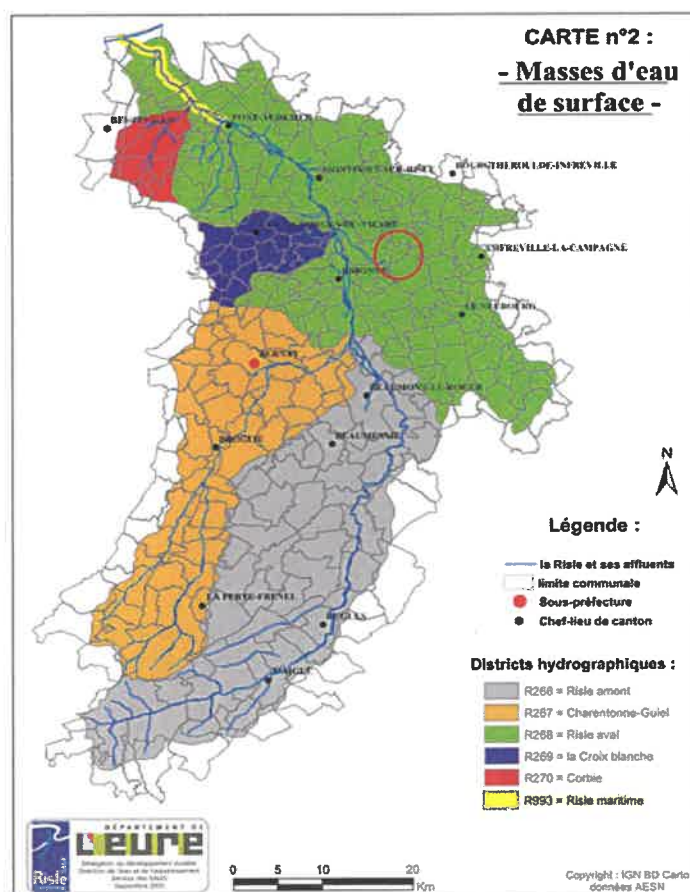
D'autres documents sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la révision de la Carte Communale, notamment :

Le SRCAE, schéma régional climat air énergie qui fixe des objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, consommations énergie.

Le PRAD, plan régional de l'agriculture durable.

Le PPRDF, plan pluriannuel régional de développement forestier.

La commune est incluse dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Risle et Charentonne, arrêté le 22 juillet 2002, qui couvre 291 communes des bassins versants de la Risle et ses affluents.



Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Les documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme et carte communale) doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

2 - Contexte socio-économique

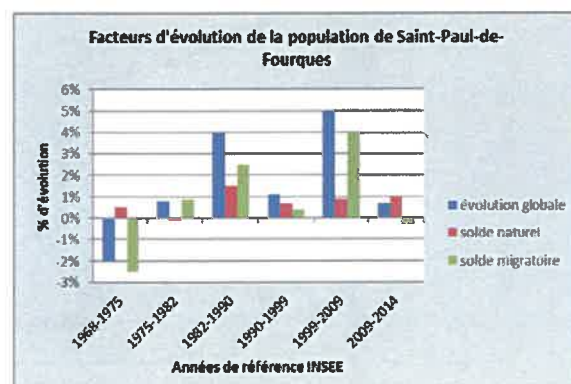
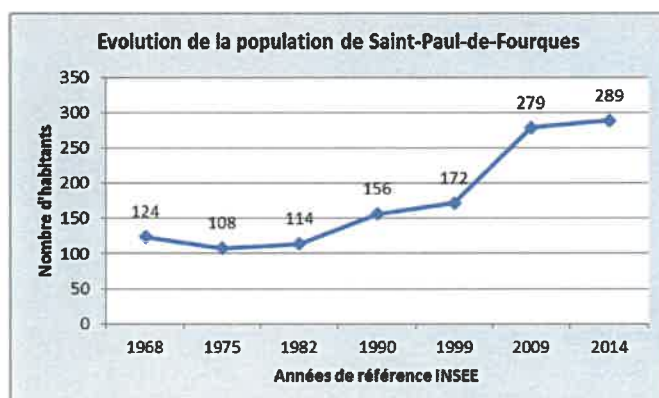
2.1 – La démographie

Une augmentation de la population

La population de Saint-Paul-de-Fourques a **constamment augmentée depuis 1975**. Une très forte **hausse du nombre d'habitants** a eu lieu sur la période **1999-2009 (+62,2 %)**.

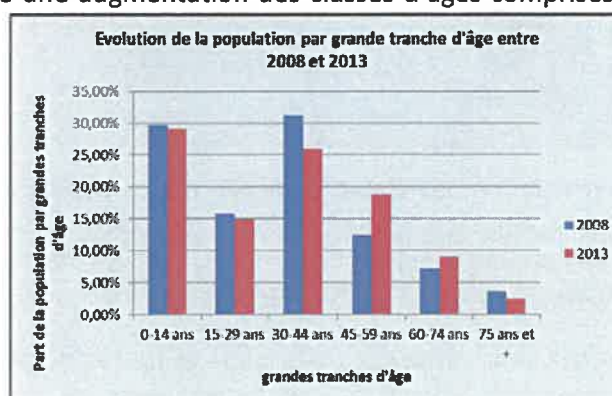
Les périodes avec un solde migratoire important et donc l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune coïncident avec une croissance démographique significative : la **population a augmenté en moyenne de 5%/an sur la période 2009-2014** (dont 4 %/an de solde migratoire).

L'ouverture de la A28 a eu une réelle influence sur l'attractivité de la commune.



Une population majoritairement jeune et active

Les tranches d'âges les plus représentées sont celles de la population active (30-59 ans) avec un taux atteignant 44,7 %. Sur la période 2008-2013, la commune de Saint-Paul-de-Fourques a enregistré une augmentation des classes d'âges comprises entre **45 et 74 ans (+ 8 %)**.



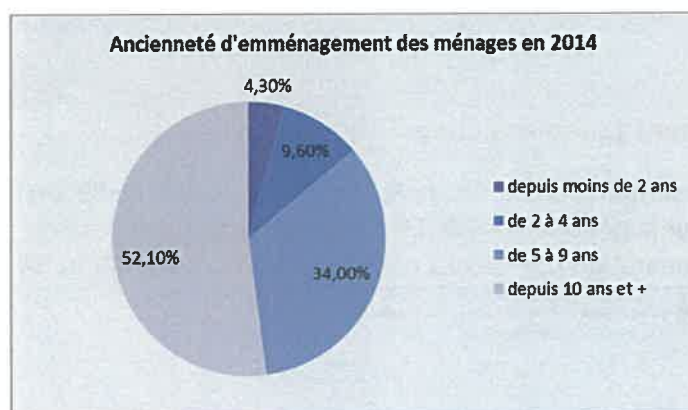
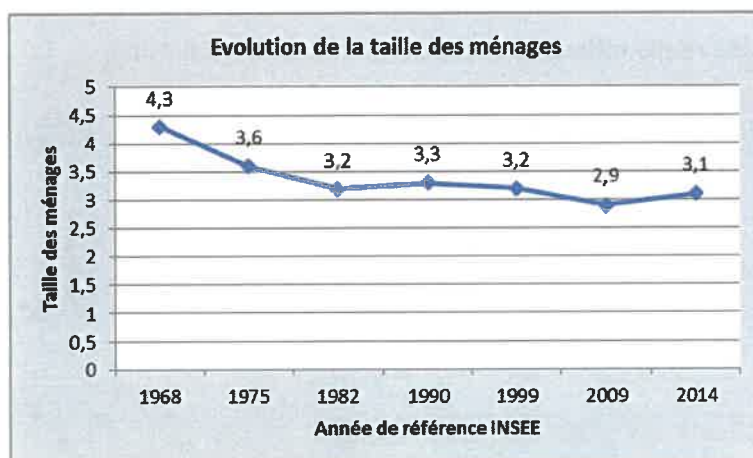
Source : INSEE, RP2007 et RP2013

Carte Communale de Saint-Paul-de-Fourques- août 2018

Dans les deux cas, l'arrivée de nouveaux ménages permet de conserver une population assez jeune (44 % de la population a moins de 30 ans malgré une baisse de 1,5 % de cette catégorie d'âge depuis 2008) même si parallèlement, l'amorce d'un vieillissement se fait par l'augmentation à la fois des populations actives de plus de 45 ans et de personnes âgées de plus de 60 ans (11,4 % de la population, augmentation de 0,6 % par rapport à 2008).

Des ménages mobiles

Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse depuis 50 ans avec une stabilisation autour de 3 personnes/ ménages depuis les années 2000 illustrant la forte proportion de famille habitant la commune.

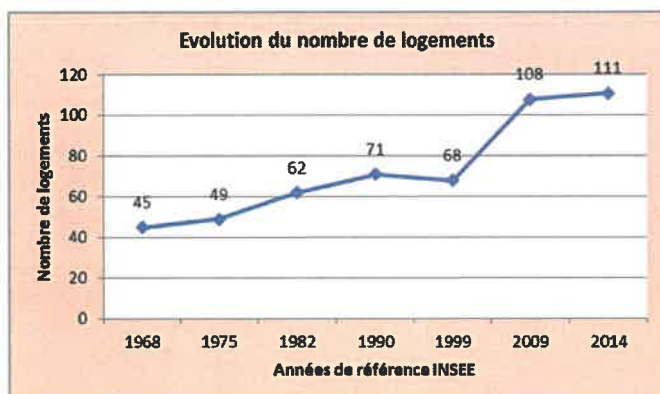


La commune connaît un **renouvellement régulier** de sa population : Près de la moitié des ménages (47,9 %) sont installés depuis moins de 10 ans sur Saint-Paul-de-Fourques. On comptabilise une proportion non négligeable de ménages installés depuis moins de 5 ans (13,9 %), témoignant de l'attractivité résidentielle de la commune.

L'ouverture de la A28 et la proximité de Brionne et de l'agglomération de Rouen sont des facteurs permettant d'expliquer en partie ce phénomène.

2.2 – L’habitat

Un parc de logements en constante augmentation et constitué majoritairement de résidences principales

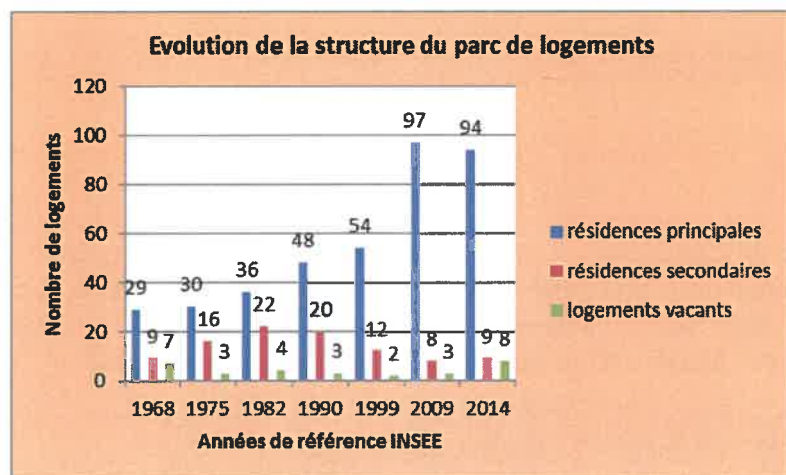


Ces 50 dernières années, le nombre de logements à Saint-Paul-de-Fourques n’a cessé d’augmenter : + 142 %

Sur la période 1999-2009, la commune a connu sa plus forte augmentation dans son parc de logements en 50 ans (+ 58,8 %). Cette période correspond à une période de forte augmentation

de la population portée par un solde migratoire fort.

Le parc de logement est en grande majorité constitué de résidences principales (86%). Leur nombre n’a cessé de croître confortant l’attractivité résidentielle de la commune.



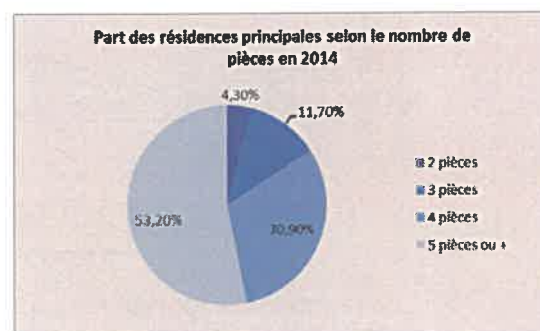
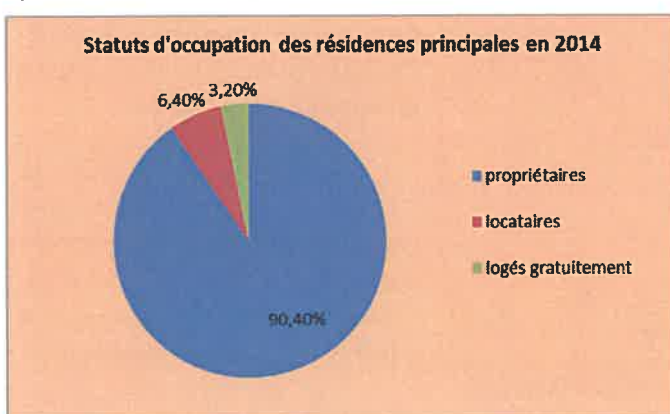
Cependant la part des résidences principales au sein du parc de logement a légèrement chuté entre 2009 et 2014 (- 2 %) après une forte augmentation sur la période 1990-2009 (+ 20 %). Ce constat est essentiellement lié à l’augmentation des logements vacants depuis 1999 (3 % en 1999 contre 6 % en 2013).

Après avoir connu une augmentation des résidences secondaires dans les années 1990, le phénomène s’est inversé dans les années 2000 et leur nombre est stable et ne représente plus que 8 % en 2014 des logements contre 35,5 % en 1982.

La création de nouveaux logements, notamment depuis les années 2000, à la fois par la construction neuve individuelle mais aussi par la transformation et la réhabilitation du parc existant explique cette évolution.

Une forte proportion de propriétaires et des logements de grande taille

Avec 90 % de propriétaires et un peu plus de 6 % de locataires, la commune dispose majoritairement d'une offre de logement monofonctionnelle, à savoir tournée essentiellement vers l'accèsion à la propriété, caractéristique des communes rurales et qui a continué de s'affirmer à travers les dernières opérations de constructions.

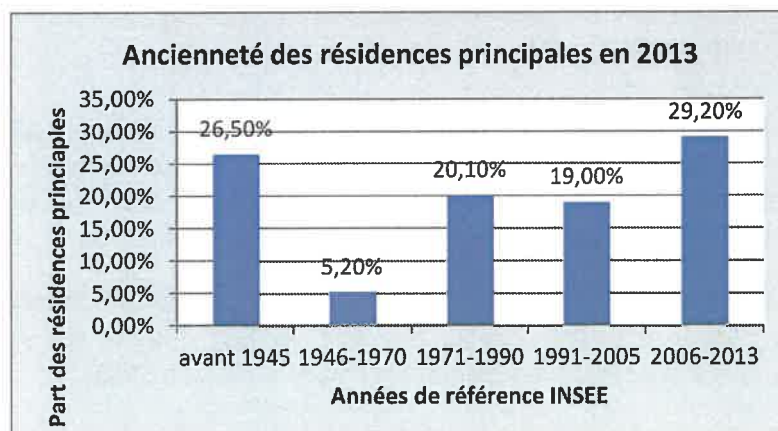


Elle se compose essentiellement de logements de grandes tailles : 53 % ont 5 pièces ou plus et la proportion monte à 84,1 % pour les 4 pièces et plus.

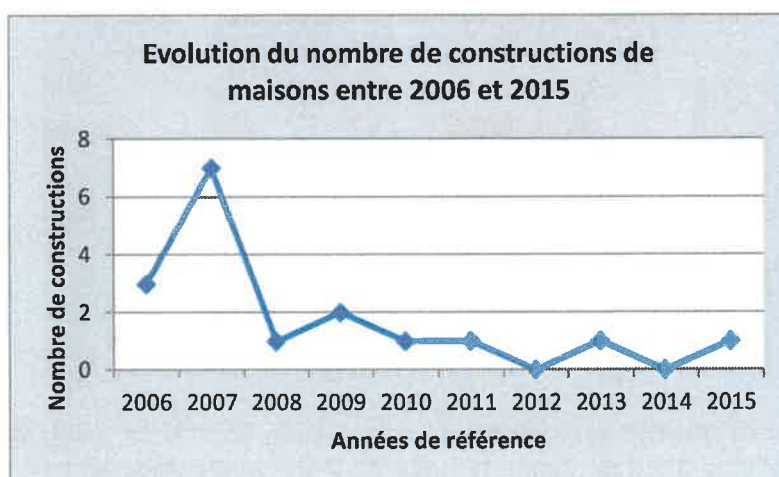
Le parc locatif est totalement privé et permet de ne répondre qu'à une partie des besoins de la population.

Un parc contemporain très présent et un rythme de construction plus faible depuis 2007

Saint-Paul-de-Fourques possède un parc de résidences principales globalement récent. En effet, 48,2 % des résidences principales datent de la période 1991-2013. On constate même que près de 30 % de ces logements furent construits entre 2006 et 2013. Néanmoins on observe qu'un peu plus d'un logement sur quatre date d'avant 1945.



La commune est globalement attractive grâce à un cadre de vie marqué par la présence d'espaces naturels et agricoles de qualité et la présence d'infrastructures routières permettant de relier facilement différents pôles urbains (Brionne, Elbeuf, Rouen, Bernay, Le Neubourg, etc). L'ouverture de la A28, durant les années 2000, a été un facteur favorable pour la réalisation de constructions nouvelles, phénomène particulièrement marqué sur la période 2006-2007.



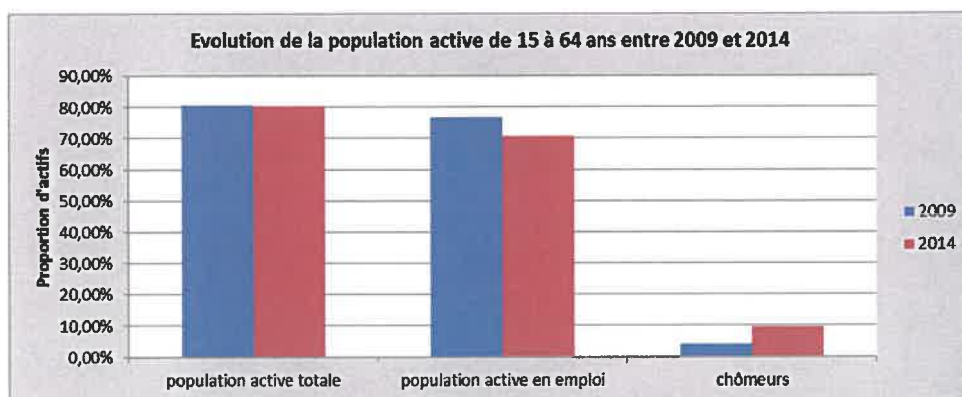
Depuis 2006, le rythme moyen annuel de constructions de la commune est plutôt faible : 1,7 constructions/an et se fait par des opérations de constructions individuelles (17 constructions sur 10 ans).

Toutefois, le rythme de construction demeure variable selon les années (de 0 en 2012 et 2014 à 7 en 2007) en fonction des différentes opérations de divisions.

2.3 – le contexte économique

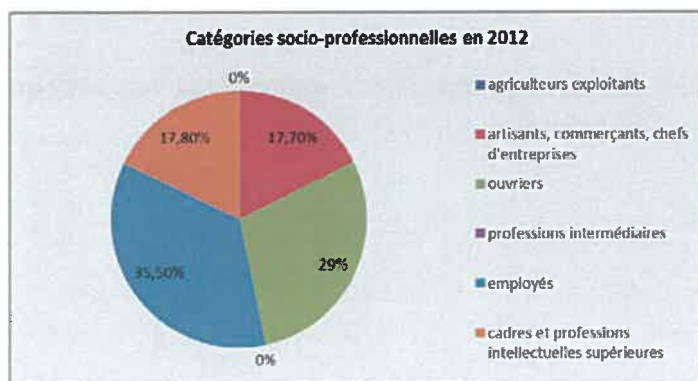
Une commune avec une population active importante, marquée par une forte présence d'ouvriers et d'employés

La population active de Saint-Paul-de-Fourques représente **80 % de la population**, chiffre en stagnation depuis 2008. Cependant la part des chômeurs a augmenté au cours des dernières (de 3,9 % à 9,7 % en 2013).

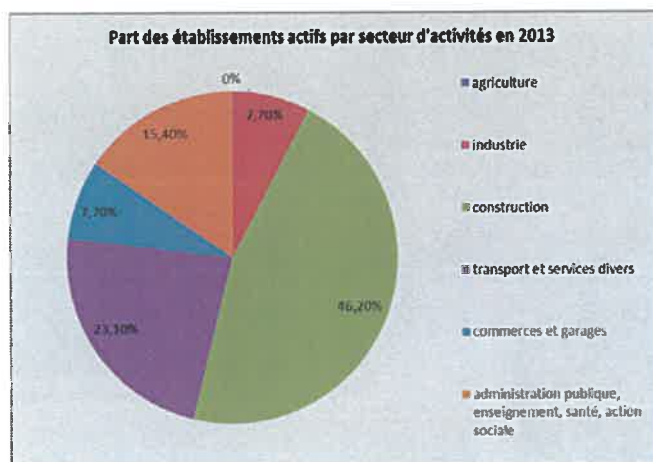


Une population active travaille principalement dans l'Eure, 55,8 % en 2011, mais la proximité avec l'agglomération de Rouen fait que 42 % des actifs travaillent en Seine-Maritime en 2011. Seul 14 % des actifs travaillent à Saint-Paul-de-Fourques en 2013.

La commune compte une **forte proportion d'employés et d'ouvriers** au sein de sa population active : 64,5 % des actifs (respectivement 35,5 % d'employés et 29 % d'ouvriers). Toutefois, elle a également une proportion équilibrée d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises et de cadres et professions intellectuelles supérieures (près de 18 % chacun).



Quelques activités économiques à caractère artisanal



Au total, la commune accueillait 13 établissements actifs au 31 décembre 2013. L'essentiel des activités semblent organisées autour de la filière de la construction (6 établissements), suivi par la filière des transports et services divers (3 établissements).



Le bar du centre-bourg de Saint-Paul-de-Fourques.



Une entreprise de maçonnerie, située au hameau du Carré, illustrant l'importance de la filière de la construction dans la commune.

Une agriculture présente, peu de bâtiments agricoles

La totalité des terres agricoles de la commune est cultivée par des exploitants ayant leur siège social en dehors de la commune.

On recense 1 siège d'exploitation sur la commune lié à une pension pour chevaux. Les terres agricoles de la commune sont exploitées par 5 agriculteurs extérieurs.

Le territoire communal a **57% en surfaces agricoles utilisées** (soit 229 ha), moins que la moyenne départementale (63 %), s'expliquant notamment par la présence de grands massifs boisés. La majorité des terres est dédiée à la polyculture.

Cependant on relève la présence d'un élevage bovin au hameau du « Carré », dont le siège social se trouve en dehors de la commune. La commune abrite également des boxes à chevaux (pension pour chevaux) en limite de Saint-Eloi-de-Fourques, appartenant à une exploitation dont le siège est également en dehors de Saint-Paul-de-Fourques.



Un corps de ferme sur le hameau du Carré.

La localisation des bâtiments agricoles permet d'évaluer leur besoins, leur éventuel impact avec les zones habitées. Ainsi, il est nécessaire de réfléchir à la notion de transition ou de zone tampon entre les exploitations agricoles et les zones d'habitations afin de limiter les conflits d'usages et de voisinages et de permettre la pérennité et l'évolution des exploitations agricoles.



Bâtiments agricoles dont un d'élevage au hameau du Carré.
Source : www.geoportail.gouv.fr et données communales / Réalisation : SOLIHA Normandie-Seine, septembre 2016



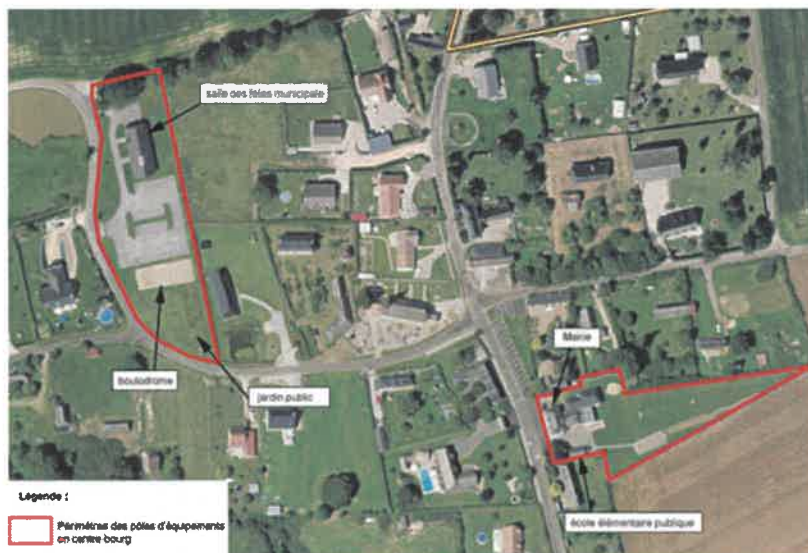
Box à chevaux proche du centre-bourg et de la commune de Saint-Eloi-de-Fourques.
Source : www.geoportail.gouv.fr et données communales / Réalisation : SOLIHA Normandie-Seine, septembre 2016

La loi prévoit des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles et les habitations des tiers. Ces mesures de protection autour des corps de fermes sont préconisées afin de limiter les risques de nuisances réciproques entre les activités agricoles et les habitations : la commune est concernée par la distance de 100 m autour des bâtiments d'élevage et de 50m pour les bâtiments de stockage.

La majorité des bâtiments agricoles sont relativement éloignés des zones habitées, n'entraînant pas de problèmes de cohabitation avec des tiers. Les bâtiments d'élevage au hameau du Carré doivent être pris en compte dans les stratégies d'aménagement au niveau communal, le secteur devra faire l'objet d'une confortation de l'activité agricole.

2.4 – Les équipements, services et infrastructures

Des équipements concentrés en centre-bourg



Mairie de Saint-Paul-de-Fourques accolée à l'école du village, pôle de centralité de la commune.

Source : www.geoportail.gouv.fr / Réalisation : SOLIMA Normandie-Seine, août 2016.

Les équipements de proximité essentiels, pour l'attractivité de la commune, sont regroupés en centre-bourg, proche de la mairie confortant la centralité du bourg par rapport aux hameaux. On y trouve :

- des services administratifs (mairie)
- des équipements scolaires (école élémentaire publique)
- des équipements socio-culturels (salle des fêtes, boulodrome et jardin public)

Le tissu associatif local est quasiment inexistant, il ne compte qu'une association : le comité des fêtes de Saint-Paul-de-Fourques.

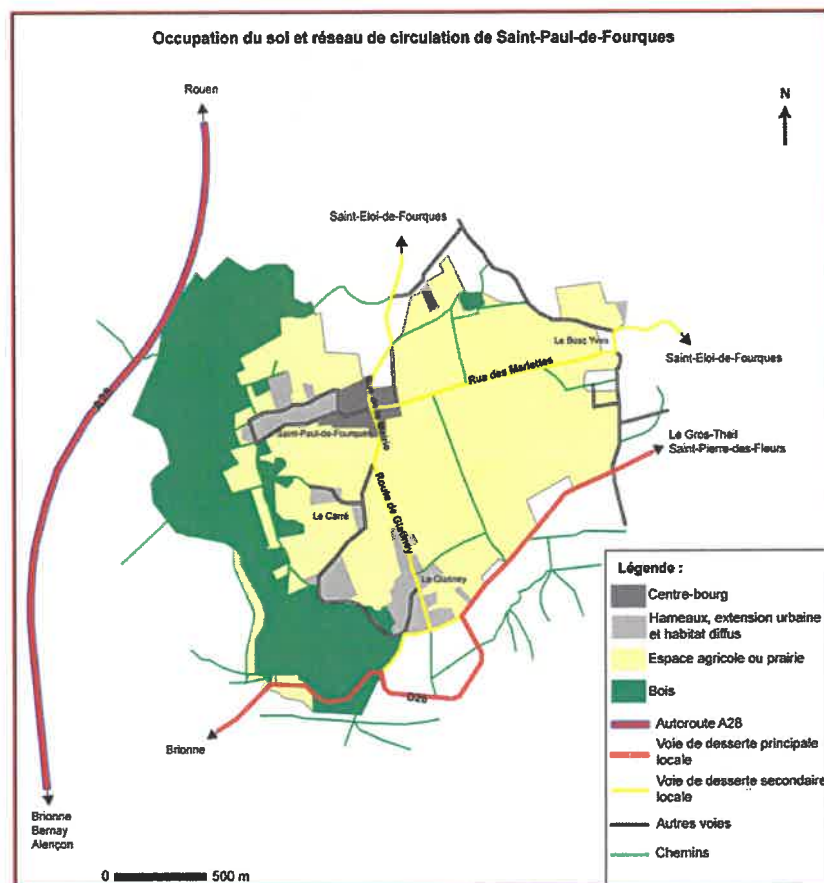


École élémentaire publique de Saint-Paul-de-Fourques, en regroupement scolaire SIVOS, point d'attractivité de la commune.



Terrain de la salle des fêtes municipale (en arrière plan) et du terrain de jeu de boules (en premier plan) entouré du jardin public, équipements socio-culturels.

Des voies de dessertes locales reliant les grands axes en dehors de la commune



RD 582 (rue de la mairie) en centre-bourg.



Entrée du hameau du Glatiney RD582.

Source : www.geoportail.gouv.fr / Réalisation: SOLIHA Normandie-Seine, juillet 2016

La commune a, en limite nord-ouest de son territoire, la présence de l'autoroute A28, voie à trafic dense représentant une coupure physique forte et ayant un rôle de desserte externe. Elle est principalement desservie par :

- **un axe départemental D26** qui longe la limite sud de la commune et permet à la fois l'accès à son principal hameau, le Glatiney, de faire la liaison avec les communes proches et le pôle urbain local (Brionne).

- **des voies secondaires qui relient les hameaux au centre-bourg ou aux grands axes.** La principale est la rue de la mairie/route du Glatiney (D582). Elles permettent d'accéder aux hameaux dispersés de la commune. Toutefois, leur gabarit assez faible est à prendre en compte dans le cadre de la réflexion sur un nouveau développement urbain.



Voies communales complémentaires.

Par ailleurs, **des chemins communaux** font l'interface entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles ou boisés présents. Ce réseau est relativement développé (notamment sur la partie ouest de la commune, marquée par la présence de massifs boisés). Il relie également une partie des hameaux aux communes limitrophes. Cependant, la présence de l'A28 au nord-ouest entraîne une discontinuité du réseau au sein du bois des ifs et empêche l'accès à la commune de Bosrobert via ces chemins. Enfin ce réseau de chemins et sentiers permet le développement d'activités de loisirs de nature et la découverte des paysages communaux.



Chemins ruraux.



Arrêt de bus en centre-bourg à proximité de l'école et des équipements.



Espaces publics et stationnements en centre-bourg à proximité immédiate des équipements.

Enfin, la commune ne dispose pas de réseaux de transport en commun hormis le transport scolaire.

3 - Analyse de l'état initial et de l'environnement

3.1 – Cadre physique

Un relief plutôt plat

Le territoire de la commune de Saint-Paul-de-Fourques s'étend sur 403 hectares dont 121 hectares de forêts et bois, lesquels ceinturent les parties nord, ouest et sud du territoire communal tout en marquant les limites de celui-ci. La présence de ces forêts et bois qui couvrent 30% du territoire de la commune correspond à l'existence de deux vallées sèches, l'une à l'ouest de la commune, l'autre au sud. Ces deux vallées convergent au sud de la commune, pour rejoindre ensuite la vallée du Bec puis la vallée de la Risle.

Ainsi, la commune offre deux types de relief distincts :

- à l'est de la RD582, un relief de plateau, très ouvert, avec de faibles variations d'altitude.
- à l'ouest de la RD582, un relief plus marqué avec la présence des forêts et de quelques petits massifs boisés qui forment un écrin paysager.

L'altitude moyenne de la commune se situe entre 135 et 140 mètres, on y retrouve la majeure partie des secteurs bâtis.

Une nature géologique du sol homogène



- Complexe loessique sur les plateaux ("Limons des plateaux")
- Complexe loessique sur les versants : loess déposé sur les versants à l'abri du vent, loess solifus, non différenciés ("Limons des plateaux")
- Alluvions récentes - QUATERNAIRE
- Coniacien : craie blanche à silex à *Micraster cortestudinarium* (biozones a, b, c) - SECONDAIRE - Crétacé

Source : extrait du BRGM

L'essentiel du territoire de la commune repose sur des formations résiduelles à silex (Rs).

Par ailleurs, on note la présence de limons de plateaux (Lp) dans la partie nord-est de la commune ; en outre, les parties basses de la commune correspondant aux fonds de vallées sèches, se caractérisent, elles, par des terrains sédimentaires crayeux (craie du Turonien : craie grise argileuse).

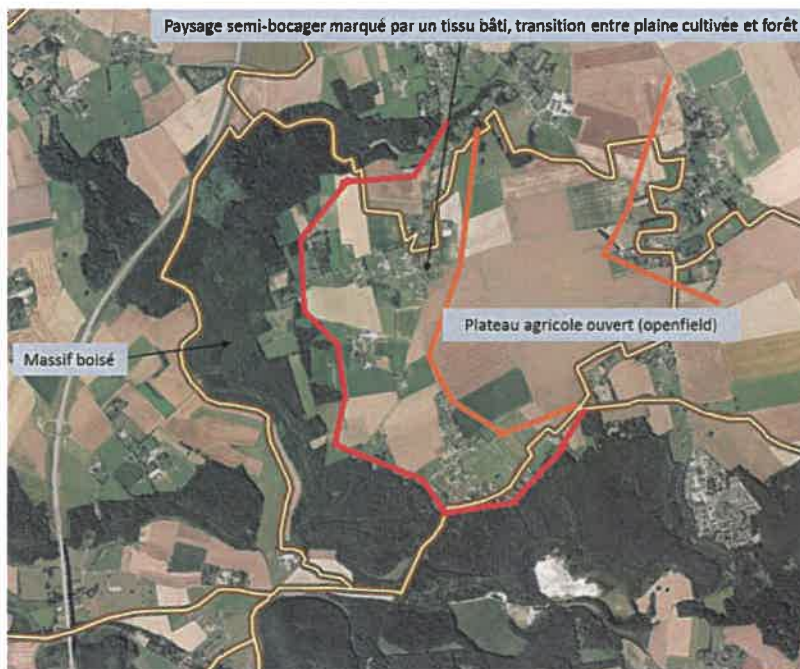
3.2 – Paysage et morphologie urbaine

Saint-Paul-de-Fourques, appartenant à la région naturelle du plateau du Neubourg, se trouve en lisière des coteaux boisés de la vallée de la Risle et du Bec. Cependant elle présente un paysage de champs ouverts donnant sur le plateau du Neubourg.



Source : extrait de l'atlas des paysages

Des paysages variés



Plateau agricole ouvert
délimité en arrière-plan par
des boisements.

Source : www.geoportail.gouv.fr / Réalisation: SOLIHA Normandie-Seine, août 2016

Carte Communale de Saint-Paul-de-Fourques- août 2018



Tissu bâti encerclé de formations végétales.



Massif boisé de la forêt de Montfort.

Compte-tenu de sa vocation agricole, la commune comprend principalement trois entités paysagères :

- A l'est de la RD582, un paysage ouvert d'openfield à peine rompu par quelques haies résiduelles.
- A l'ouest de la RD582, un tissu urbain bâti constitué du centre-bourg et de hameaux ponctuant le plateau agricole ouvert. Ici les tissus bâtis se calent en limite des bois avec des vestiges de prairies, haies et vergers ceinturant autrefois les villages. Ils s'organisent de manière plutôt linéaires le long des axes routiers et notamment celui de la D582. Cet espace bâti le long de cet axe forme donc un espace de transition entre plaine cultivée et forêt.
- A l'ouest des enveloppes bâties, un massif boisé.

Un patrimoine bâti diversifié

La commune se caractérise par un patrimoine bâti de style diversifié correspondant aux différentes périodes de constructions. L'ancienneté des logements à Saint-Paul-de-Fourques est relativement peu importante, puisque 26,5 % des habitations aujourd'hui occupées comme résidence principale ont été construites avant 1945. Cependant, de par son évolution au cours des dernières années, elle dispose d'un parc de constructions contemporaines important (73,5 % après 1945 dont 48,2 % d'après 1990).



Longère en brique au hameau du Carré, avec extension nouvelle.



Les constructions contemporaines ont été réalisées sous forme d'habitat individuel pour l'accession. Dans l'ensemble, les constructions récentes s'écartent du bâti traditionnel s'agissant surtout de leur volumétrie et de leur implantation (en milieu de parcelle, avec faîtage parallèle à l'axe).



La commune possède quelques éléments remarquables à préserver, essentiels dans la composition et la qualité du tissu urbain. Église, cimetière, monument aux morts, calvaire, manoir, vieilles maisons et corps de fermes classés, constituent ce patrimoine.



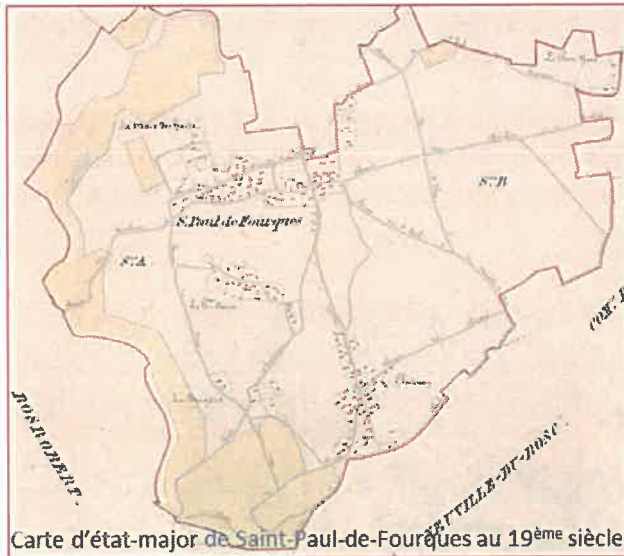
Selon le service régional de l'inventaire général, un manoir avec son pressoir à cidre, colombier et grange et également recensé comme un élément du patrimoine remarquable à Saint-Paul-de-Fourques.

SAINT-PAUL DE FOURQUES: données archéologiques

1 - voie Gallo-romaine Brionne/Caudebec les Elbeuf
2 - bâtiment local antique

Source : extrait du porter à connaissance

Une organisation urbaine autour de deux pôles bâtis : « le village et sur le hameau du Glatiney »



La structure urbaine de Saint-Paul-de-Fourques au 19ème siècle mettait en avant une organisation qui s'appuyait sur l'actuelle route D582 (route du Glatiney et rue de la mairie, reliant le centre-bourg au hameau du Glatiney), ainsi que sur des voies structurantes au sein des hameaux comme le chemin de l'églantine (le Glatiney), le chemin du hameau Carré (le Carré) et les rues des bois et du Vallot (centre-bourg).

La structure urbaine de la commune se caractérisait par la présence de 3 grands hameaux, plus densément peuplés (le centre-bourg, le Carré presque en continuité avec le centre-bourg, le Glatiney).



Aujourd'hui, l'organisation urbaine se compose **d'un centre-bourg qui s'est structuré autour de l'église et du pôle d'équipement**. Le bâti traditionnel s'est aussi implanté à l'ouest de ce cœur de village, entre et le long de deux voies parallèles : la rue du Vallot et la rue des Bois.

L'urbanisation s'est limitée contre la plaine cultivée au sud et contre les masses boisées. Au cours des dernières années, son développement résidentiel s'est assez faiblement renforcé (quelques comblements de « dents creuses » et divisions parcellaires).

Le village est complété par le hameau principal (le Glatiney) qui joue un rôle complémentaire et qui a connu un fort développement résidentiel ces dernières années.



Il est traversé par l'axe de la D582, le long duquel se sont implantés de nouvelles constructions par comblements de « dents creuses » ou division parcellaire. Il bénéficie d'une certaine qualité de son cadre de vie grâce à la présence à proximité du massif boisé.

Ce tissu bâti est complété par la présence d'habitat un peu plus diffus sur certains secteurs du territoire et notamment sur le hameau du Carré (qui a conservé son caractère agricole grâce à la présence de bâtiments d'élevage) et le secteur du Bosc-Yves en continuité du hameau du même nom du côté de Saint-Eloi-de-Fourques.



Le hameau du Carré a vu se développer quelques constructions individuelles et une activité de maçonnerie, grâce à la division parcellaire. Il est structuré par le chemin du hameau carré qui le traverse et le chemin des fonds qui le jouxte.



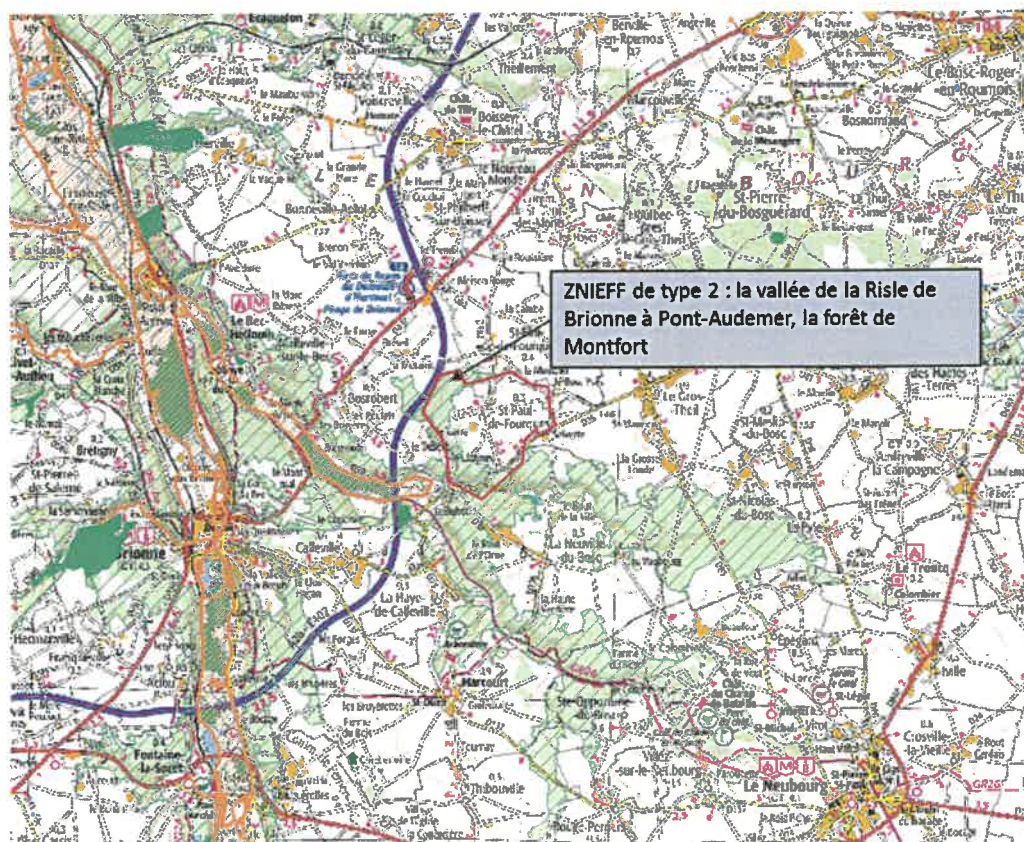
Le lieu-dit du Bosc-Yves en limite nord-est de la commune représentant le prolongement du tissu bâti du hameau du même nom de la commune de Saint-Eloi-de-Fourques. Il s'agit que de quelques parcelles construites le long du chemin du coq blanc.

3.3 – Milieux naturels et biodiversité

Un patrimoine naturel protégé

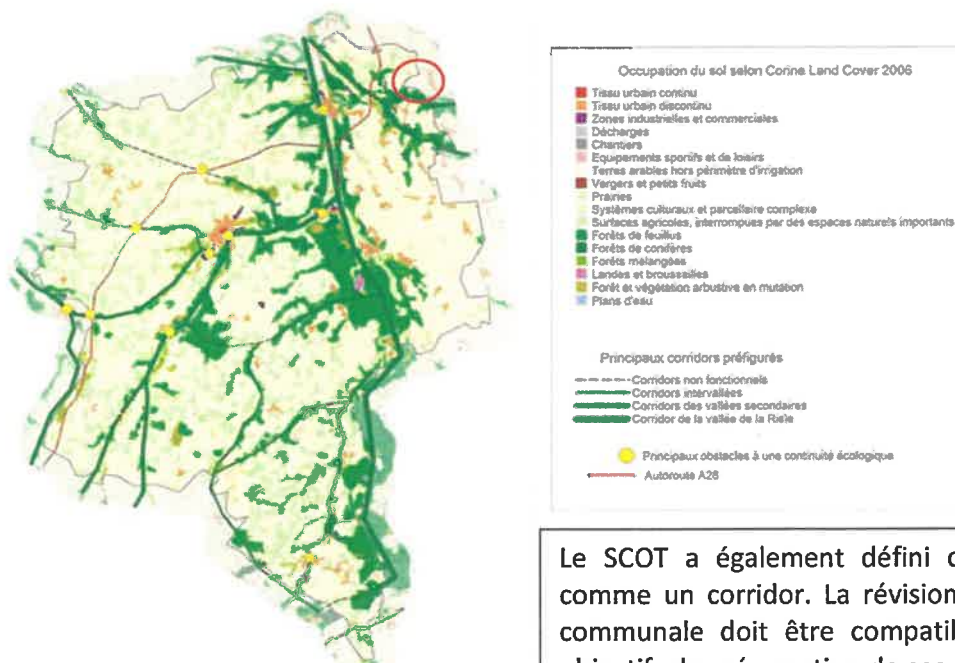
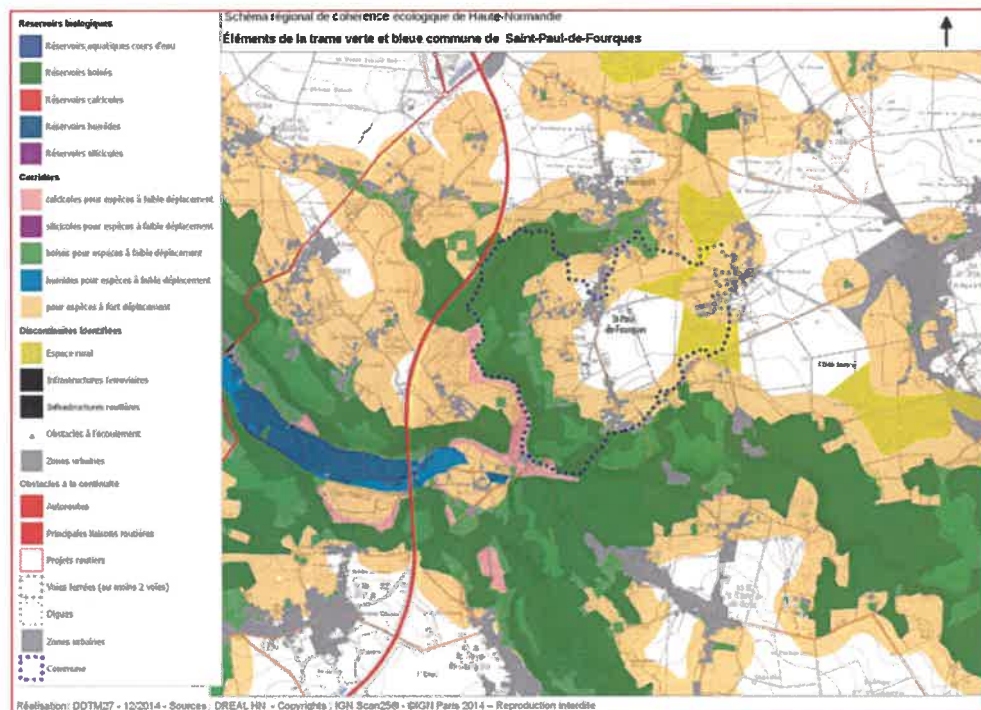
La commune dispose d'un patrimoine naturel à travers principalement ses boisements et en particulier : la ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 2 correspondant à « la vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Montfort ».

Cette ZNIEFF correspond à une vaste zone entre Pont-Audemer et Brionne regroupant la Vallée de la Risle, divers petits affluents et la Forêt de Montfort. Les vallons et le plateau sont dominés par des boisements. A la faveur du substrat (calcaire, argiles), des orientations et de l'humidité s'observent divers habitats : chênaie charmaie, hêtraies ou chênaies acides, bétulaies, frênaies mais aussi des plantations de résineux (cf fiche ZNIEFF INPN – n°230009170).



Par ailleurs, la commune n'a pas sur son territoire de sites NATURA 2000. Enfin, elle est faiblement concernée par la présence de milieux humides hormis, en limite sud, au niveau du point d'altitude le plus bas (vallée), des terres arables humides et des formations forestières marécageuses.

Cette zone située sur la partie boisée de la commune représente le principal réservoir et corridor de biodiversité identifiés sur la commune à travers le SRCE (Schéma Régional Corridors Ecologiques). Il se compose d'espèces à capacité faible de déplacement (insectes, amphibiens..) et de larges corridors pour des espèces à capacité fort de déplacement (mammifères).



Le SCOT a également défini cette ZNIEFF comme un corridor. La révision de la carte communale doit être compatible avec les objectifs de préservation de ces corridors.

Des éléments naturels qui participent à la biodiversité

En complémentarité de la zone protégée, la commune dispose de plusieurs milieux naturels qui composent les lisières et les espaces de transition avec les secteurs bâtis.

- **Les mares :** ce réseau de points d'eaux est essentiel au maintien de la biodiversité sur le territoire et à la qualité du cadre de vie. Il se répartit un peu partout sur la commune. En particulier dans et autour des hameaux constituant le tissu bâti de Saint-Paul-de-Fourques.



Petite mare le long de la rue du Vallot.



Mare entretenue et délimitée en partie par un muret le long de la rue du Vallot, en face de la salle des fêtes municipales.

- **Les prairies permanentes et vergers à haute tige :** La commune possède une proportion élevée de prairies par rapport à un territoire de plaine agricole, notamment autour des enveloppes bâties (principalement celle du centre-bourg). Les prairies accueillent une biodiversité plus importante que les terres de labour. Les vergers de pommiers sont importants pour l'avifaune et les insectes. Ces éléments paysagers naturels **participent à la qualité paysagère** de la commune et contribuent à délimiter espaces bâtis et espaces agricoles.



Résidu de vergers sur une parcelle proche du centre-bourg.



Prairie proche du centre-bourg.

- **Les talus, haies et bois :** La commune est recouverte par 121 hectares de bois, soit 30 % de la superficie du territoire communal. La présence de grands massifs boisés (ceux de la commune sont classés en ZNIEFF II) sont un marqueur important de l'identité paysagère de la commune, participant à la qualité du cadre de vie proche des enveloppes bâties de la commune. Ils constituent des réservoirs de biodiversités et permettent le déplacements de « la grande faune » (grands mammifères).

En lisière des zones bâties de la commune, on retrouve des **réseaux de haies relictuels, significatifs des systèmes bocagers plus ou moins bien conservés**. Ces éléments végétaux permettent de **marquer la transition entre tissu bâti et espaces agricoles et naturels** et de favoriser également le **déplacement de « la petite faune »** (oiseaux, petits mammifères, invertébrés, etc).



La forêt de Montfort vue depuis le hameau du Carré.



Haie longeant un chemin au hameau du Carré.

Présence d'une diversité floristique

On recense sur la présence de 294 espèces dont 256 espèces de plantes vasculaires (Conservatoire botanique) et 38 espèces de mousses.

Par ailleurs, 10 espèces sur 294 sont protégées, 34 sont indicatrices de zones humides, 21 sont d'intérêt patrimonial et 3 sont considérées comme exotiques envahissantes.



If commun, espèce protégée



Cardamine flexueuse, espèce indicatrice de zone humide



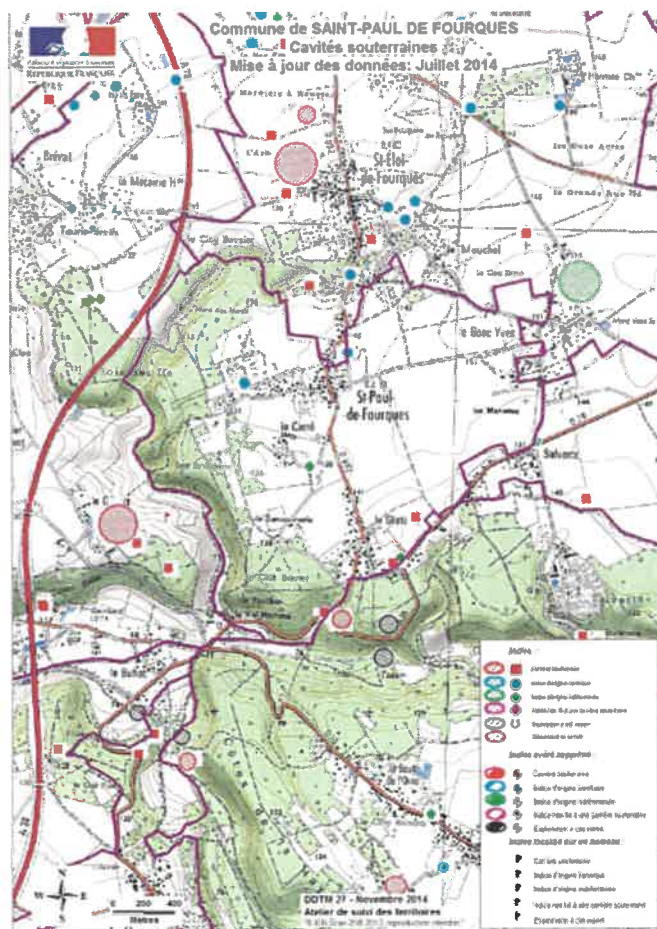
Aigremoine odorante, espèce patrimoniale dans l'Eure



Vergerette de Sumatra, espèce exotique envahissante

3.4 – Les risques, nuisances et servitudes

Présence de cavités souterraines à prendre en compte



Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent selon les besoins des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La commune est concernée de manière relativement forte par le risque de cavités souterraines.

On recense la présence de :

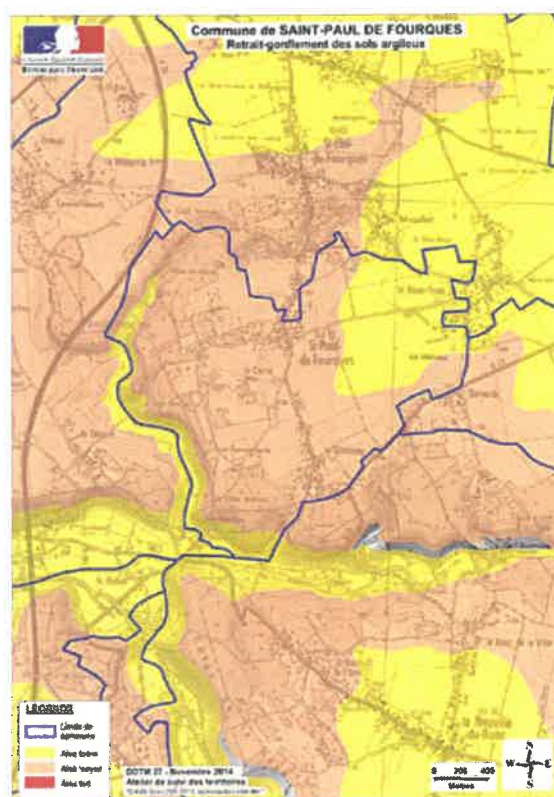
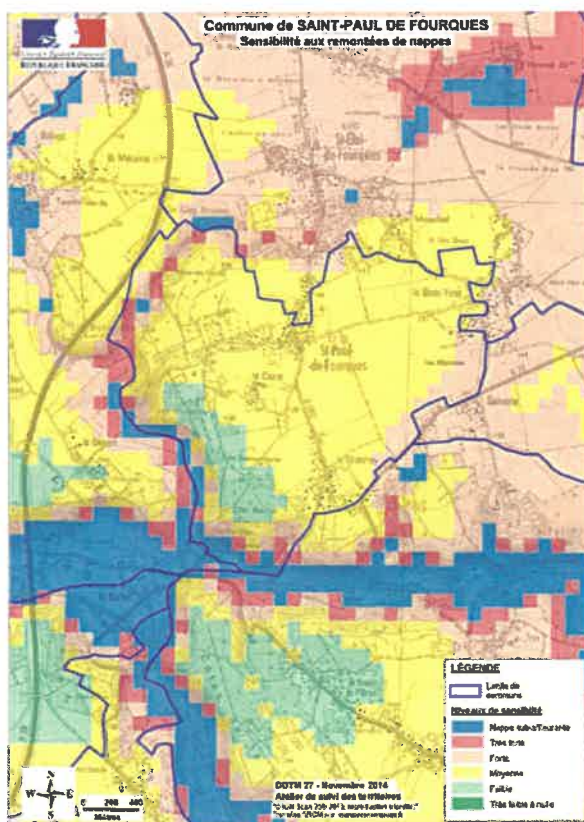
- 3 cavités souterraines localisées précisément au sud de la commune (en rouge)
- 2 bétouilles (en bleu) sur le secteur du centre-bourg
- 3 indices d'origine indéterminée (en vert) dont une sur le hameau du Carré et une en limite du Glatiney

Un rayon de sécurité de 80 mètres doit être respecté autour des cavités avérées sur la commune et 35 mètres autour des bétouilles.

Un risque potentiel d'inondation par remontée de la nappe phréatique et un risque de sécheresse moyen sur la commune

La plus grande partie du territoire communal est classé en zone de sensibilité moyenne de remontée de nappes. Les secteurs concernés l'affleurement de nappes sont surtout concentrés à l'extrême sud de la commune, en fond de vallée.

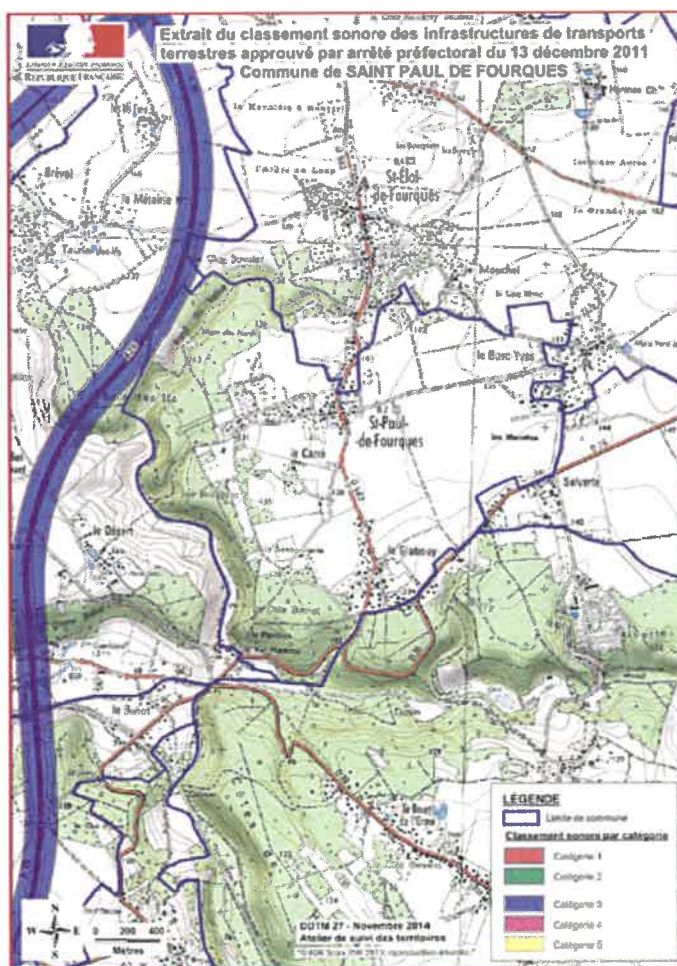
La commune est concernée par un aléa moyen de sécheresse qui couvre une partie des terres agricoles



Source : extrait du porter à connaissance

Enfin, la commune n'est pas concernée par la présence de sites répertoriés dans la Basias susceptibles d'avoir des sols pollués.

La commune concernée en marge par un couloir de nuisances sonores liés à la présence d'infrastructures routières importantes



Un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la A28 touche le territoire communal. Cependant, ce couloir de nuisance n'impacte pas les secteurs bâtis de Saint-Paul-de-Fourques, il est seulement limitrophe de la commune de Bosrobert.

Peu de servitudes d'utilité publique

La commune est seulement concernée par la servitude suivante :

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

PARTIE 2 – DISPOSITIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

1 - Hypothèses et objectifs d'aménagements

1.1 – Bilan de la consommation foncière et les perspectives démographiques et foncières

Les éléments actualisés de la carte communale ont mis en évidence que l'évolution du nombre de logement sur la commune depuis 2006 était en moyenne de 1,7 par an.

La capacité d'accueil prévu lors de l'élaboration de la carte communale en 2007 était de 2 à 3 familles par an à travers la prise en compte de la réhabilitation potentiel de bâtiments existants (10) et la réalisation de 2 constructions nouvelles par an (20 sur 10 ans).

Une urbanisation nouvelle concentrée sur le hameau du Glatiney :

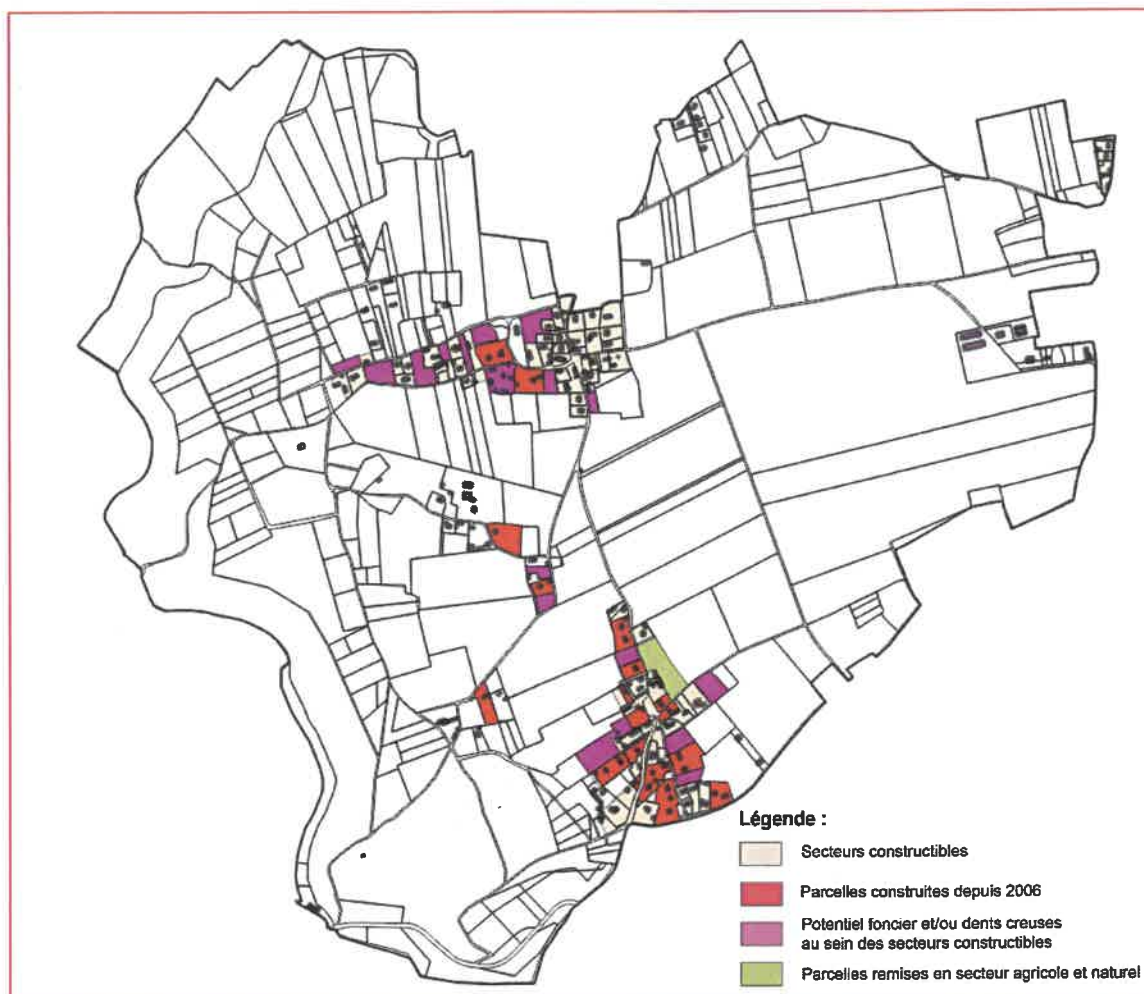
L'analyse de la consommation foncière de la commune de Saint-Paul-de-Fourques au cours des dernières années met en évidence que la totalité du phénomène est liée à la réalisation d'opérations de logements à la fois par l'utilisation de parcelles intégrées dans le tissu bâti existant et par la division parcellaire, notamment dans le hameau du Glatiney.

La moyenne des parcelles construites au Glatiney est d'environ 1600m². Celle-ci est moins élevée que sur les autres secteurs : environ 1900m² au village et 3800m² au hameau du Carré.

En moyenne, depuis 2006, la taille des parcelles ayant accueillies des constructions est de 1800m².

D'autre part, on peut constater également que de nombreuses parcelles au sein du Village déjà en secteur constructible n'ont pas été utilisées, ce qui peut justifier de maintenir sur ces parcelles une rétention foncière élevée (50%) pour les prochaines années.

Au vue du rythme de construction de ces dernières années, l'objectif de la commune est de maintenir ses capacités d'accueil en tenant compte des réalisations, des évolutions qui se sont produites depuis l'approbation de la carte communale en 2007 ainsi que des situations de blocages rencontrées.



Pour y répondre, elle souhaite maintenir un rythme d'au moins 1,5 logements par an sur 15 ans et rééquilibre les possibilités de construire de manière à être en cohérence avec cet objectif mais aussi en lien avec les capacités de dessertes des différents secteurs bâtis et leur niveau actuel d'équipement.

Dans cette perspective, le zonage confirme globalement les capacités de construction dans les différents secteurs urbanisés afin d'être en cohérence avec ces objectifs tout en tenant compte des orientations du SCOT par un réajustement en particulier sur l'utilisation de certaines parcelles agricoles ou naturelles et en demeurant essentiellement au sein du tissu bâti existant. Ainsi, le secteur constructible reste à 6% de la superficie globale du territoire communal.

Secteur concerné	Disponibilités foncières (en hectares)	Nombre de constructions potentielles
Village	1,7 1 hectare concerne le terrain communal (4600m ²) et un terrain avec un ensemble de bâtiments anciens en très mauvais état (5500m ²)	14 8
Glatiney	1,9	14
Le Quarré	0,3	2
Le Bosc Yves	0,1	1
Total	5	39
Total avec rétention foncière (25%) sur 3,4 Et rétention foncière (50%) sur 1,2 hectare	3,55	28

Environ 5 hectares au sein du secteur constructible représentent le potentiel disponible, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1300 m² par terrain, restant plus faible que la moyenne des dernières années, correspond à environ 39 terrains constructibles. Toutefois, ce chiffre doit être minoré, car les terrains théoriquement constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 15 ans à venir et au moins 1 hectare dans le village reste très incertain dans son utilisation : c'est le principe de la rétention foncière. En tenant compte de tous ces éléments, il devrait y avoir environ 28 constructions nouvelles sur 15 ans, soit un rythme de construction qui reste maîtrisé sur les prochaines années.

I.2 - les perspectives économiques

La commune de Saint-Paul de Fourques adhère à la Communauté de Communes « Bernay, terres de Normandie ». Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à Saint-Paul de Fourques, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces.

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L 101.2 du code de l'urbanisme :

-en permettant l'implantation d'activités (§3 du L 101-2) ;

-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 (§2, 6 et §7 du L 101-2).

La révision de la carte communale ne remet pas en cause ces objectifs.

I.3 - l'organisation spatiale souhaitée

Les objectifs qui ont conduit à la révision de la carte communale reprennent une partie de ceux du document actuel, tout en apportant des ajustements par des objectifs complémentaires :

- **Maintenir prioritairement l'urbanisation des deux pôles principaux** de la commune du "Village " et du Glatiney, en investissant les parcelles nues et en envisageant des extensions mesurées et cohérentes au regard du niveau d'équipement et des possibilités d'utilisation des parcelles.
- **Permettre une constructibilité limitée sur des hameaux déjà bâtis** et desservis par le transport scolaire.
- **Adapter le développement urbain de manière à prendre en compte la qualité de l'environnement** et éviter le mitage sur les grands ensembles espaces naturels et agricoles.
- **Préserver la richesse naturelle et sa mise en valeur** à travers une mise en cohérence du développement résidentiel avec son environnement, la capacité des réseaux existants, la prise en compte des marnières et des problématiques de ruissellement, le maintien de secteurs de ZNIEFF et des abords de forêts en zones non urbanisées
- **Préserver l'identité rurale, l'urbanisation traditionnelle et la diversité des unités bâties** : une densification des deux pôles bâtis (Le Village. Le Glatiney), une constructibilité limitée du « Quarré et Bosc Yves », un maintien de coupures de l'urbanisation entre les pôles bâtis

2 – Justification du zonage

2.1 – Présentation de l'évolution du zonage

Les objectifs de la révision définis par la commune ont conduit à faire évoluer le secteur constructible SC déjà existant où sont autorisées les constructions en réajustant les limites constructibles de manière à poursuivre la dynamique engagée depuis plusieurs années tout en tenant compte des spécificités rurales de son territoire.

Dans cette perspective, les principaux secteurs constructibles ont été redéfinis de manière à :

- redéfinir les limites urbaines notamment dans les deux principaux secteurs bâtis « le Village et le hameau du Glatiney » de manière à renforcer leur rôle d'accueil résidentiel et à être en phase avec les possibilités avérées de constructions
- privilégier le maintien de parcelles qui permettent d'urbaniser « les dents creuses » dans les principaux secteurs bâtis
- Préserver l'environnement et le caractère rural de la commune
- être en cohérence avec les capacités des réseaux, d'équipement et la composition urbaine des secteurs bâtis existants

Ainsi, l'ensemble des secteurs constructibles de la carte ont une capacité foncière qui reste globalement équilibrée :

Le village renforcé : 11,44 hectares qui intègre l'enveloppe bâtie actuelle, régularise des terrains constructibles à proximité de la salle des fêtes, maintient les possibilités de construire les parcelles insérées dans le tissu existant tout en préservant les prairies, vergers qui composent les lisières tout autour de la zone bâtie.

Le hameau du Glatiney redéfini : Secteur bâti aussi important que le centre-bourg, 11,56 hectares dont les limites urbaines ont évolué afin de tenir compte d'une part des besoins potentiellement réalisables dans les années à venir et d'autre part de la présence importante des espaces agricoles et naturels.

Le hameau du Quarré maintenu : 2,2 hectares afin de finaliser ses limites urbaines et d'intégrer l'ensemble des constructions existantes tout en tenant compte de la présence d'une exploitation agricole

Le hameau du Bosc Yves intégré dans le secteur constructible : 0,5 hectare afin d'être cohérent avec la zone bâtie de la commune limitrophe Saint-Eloi de Fourques qui se trouve en secteur constructible également.

Enfin, les quelques maisons classées en secteurs non constructibles sont maintenues afin de ne pas encourager des divisions de terrains sur des secteurs qui semblent plus isolés et/ou qui se situent à proximité d'activités : à l'ouest du hameau du Glatiney, le secteur des Bruyères ainsi qu'au nord le Bosquet du Croc qui se composent d'un habitat diffus, ou encore des secteurs liés à la présence d'exploitations agricoles comme les Mariettes.

A l'extérieur du secteur SC, seules sont autorisées :

- l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes ;
- 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.

Le Village



Terrain intégré au secteur constructible rue du Vallot à proximité de la mare



Ensemble de bâtiments anciens au sein du tissu bâti à réutiliser



Terrain aménagé de la salle des fêtes

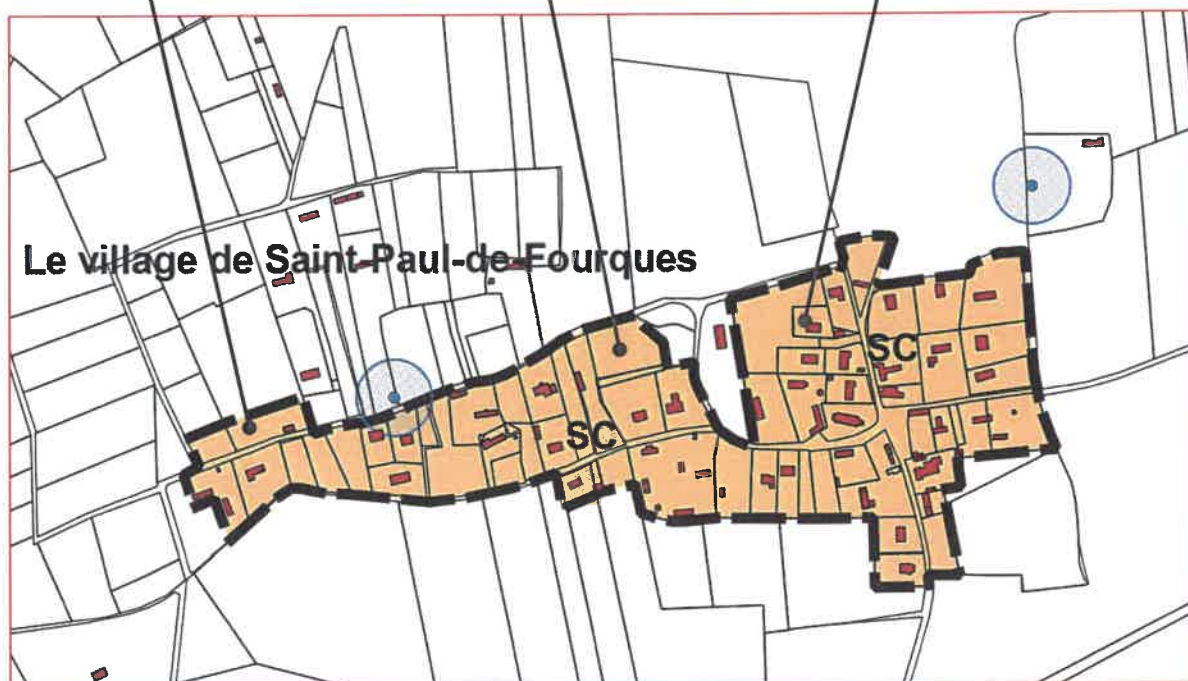
Il s'agit pour le village de continuer de se renforcer en optimisant l'utilisation des parcelles au sein du tissu urbain existant qui permettront d'étoffer la structure urbaine actuelle. Dans cette perspective, le secteur constructible est élargi en intégrant des parcelles qui se trouvent au cœur du village de part et d'autre des équipements (salle des fêtes et espace vert récemment aménagé) tout en tenant compte de la présence d'une mare, d'espaces cultivés au nord de la rue du Vallot.

Le niveau d'équipement et la prise en compte de la structure végétale ont permis de confirmer l'absence de nouveau développement urbain à l'Est de la rue des Bois et le long du chemin de la mare des Hards et une intégration limitée de parcelles en limite Nord-Est de la rue du Vallot afin de prendre en compte la présence d'une bétairie tout en restant dans la continuité de la zone bâtie à proximité.

Zonage actuel

Extension du secteur constructible permettant de renforcer la structure urbaine dans un secteur correctement desservi, tout en tenant compte du cadre naturel et de son environnement bâti (mare, bois, espaces cultivés). La bétairie a été actualisée et correctement localisée à l'est.

Terrain communal remis en secteur constructible et intégrant aussi des nouvelles constructions autorisées avant la mise en œuvre de la carte communale actuelle.

Zonage après révision

Le hameau du Glatiney



Limite sud de la commune
marquée par la présence de
bois (ZNIEFF) préservée

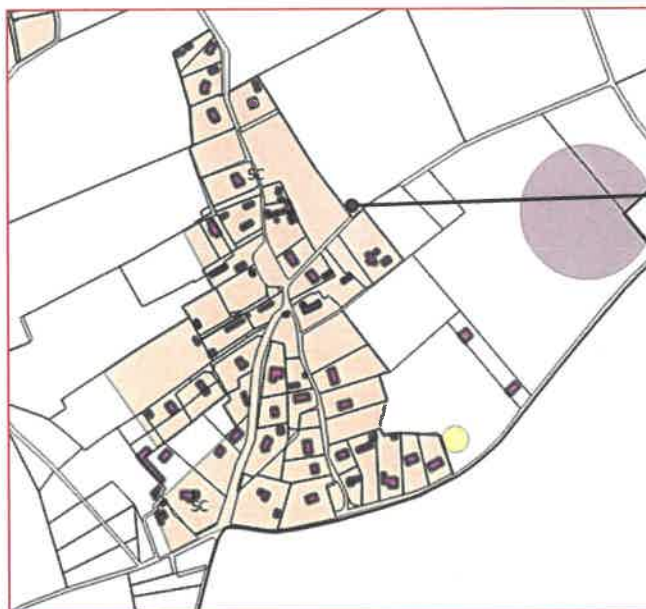


Ce hameau a connu la principale évolution de la construction neuve des dernières années car il dispose d'un foncier disponible composé de parcelles qui a entraîné plusieurs divisions de terrains à la fois le long des principaux axes routiers mais aussi en profondeur. L'objectif de la commune est de finaliser la forme urbaine de ce hameau en continuant d'optimiser d'une part les parcelles encore disponibles au sein du tissu urbain et d'autre part de créer une continuité avec le bâti existant en valorisant des parcelles délaissées et non adaptées pour la pratique agricole. D'une manière plus globale, il s'agit de prioriser des parcelles disposant de réseaux suffisants tout en ne remettant pas en cause la pérennisation des espaces agricoles et la présence de grands espaces naturels à proximité (prise en compte des bois).



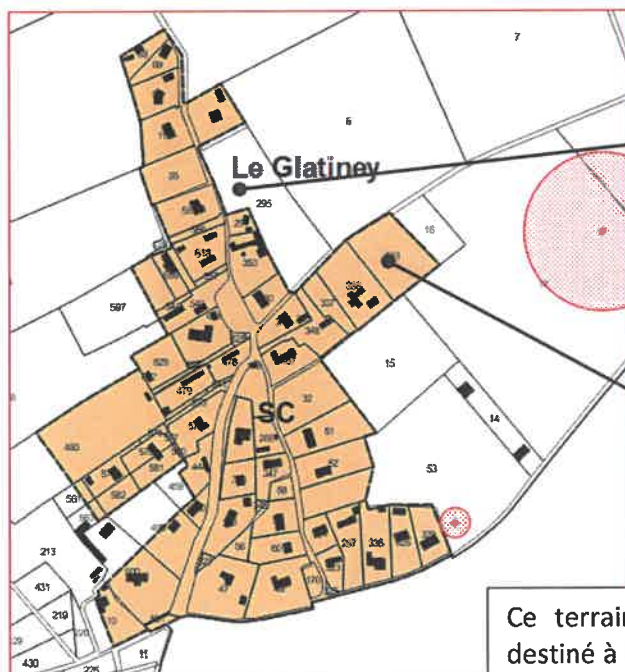
Nouvelles constructions le long de la route et en arrière
de parcelles par division

Zonage actuel



L'ensemble du terrain est actuellement cultivé et n'est pas destiné à accueillir dans les prochaines années des projets de constructions. Aussi, il est reclassé en secteur non constructible (environ 9000m²) afin d'être en cohérence avec son occupation et favoriser sa pérennité comme terres agricoles.

Zonage après révision



Ce terrain est actuellement en friche et n'est pas destiné à être exploité car il est difficilement accessible pour les engins agricoles modernes et apporterait plus de nuisances du fait de sa proximité avec le bâti existant. Aussi, il est classé en secteur constructible (environ 4000m²) afin de permettre un renforcement du développement urbain du hameau et sur une parcelle desservie potentiellement par les réseaux.

Le hameau du Quarré



Présence d'une ferme et développement récent de l'urbanisation.

Ce hameau qui se caractérise par la présence d'une ferme et d'une activité artisanale a connu au cours des dernières années quelques constructions neuves qui ont étoffé la structure bâtie. L'objectif de la commune est de le maintenir globalement dans ses limites actuelles sachant qu'il reste très peu de possibilités de construire. Toutefois, elle souhaite également intégrer la seule maison ancienne qui était restée en secteur non constructible afin de permettre la réalisation d'une annexe qui ne peut être accolée du fait du caractère architectural actuel.



Zonage actuel



Zonage après révision



Maison ancienne qui a intégré une extension habitable. La réalisation d'une annexe accolée dévaloriserait le bâti. Donc une partie de la parcelle qui se trouve à côté est remise en secteur constructible (environ 440m²) pour permettre une réalisation qui s'insère dans le paysage et qui tienne compte de la proximité de la ferme. Un chemin d'accès existe et l'implantation du bâtiment annexe serait au bord la route de manière à respecter les distances avec les bâtiments de la ferme existante.



Implantation potentielle du bâtiment annexe pour stockage de matériel



Vue d'ensemble de la parcelle



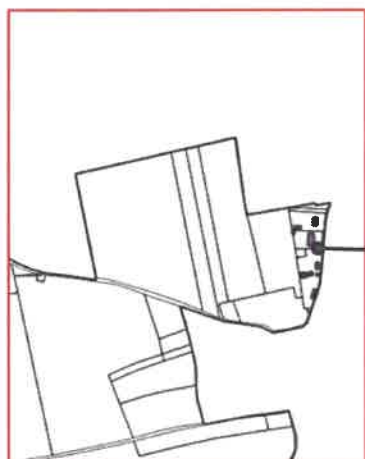
Accès à la parcelle

Le hameau du Bosc Yves



Ce hameau est actuellement en secteur non constructible. La commune souhaite l'intégrer dans le secteur constructible car il fait partie d'un hameau plus vaste qui est essentiellement situé sur la commune limitrophe Saint Eloi de Fourques et qui est classé en secteur constructible. Il s'agit de donner de la cohérence globale à ce secteur bâti qui par ailleurs restera limité dans son développement résidentiel. Seule une parcelle pourrait faire l'objet d'une construction : elle est actuellement occupée par un bâtiment en ruine inutilisable et représente une « dent creuse » au sein du tissu existant de Saint Paul de Fourques et Saint Eloi de Fourques.

Zonage actuel



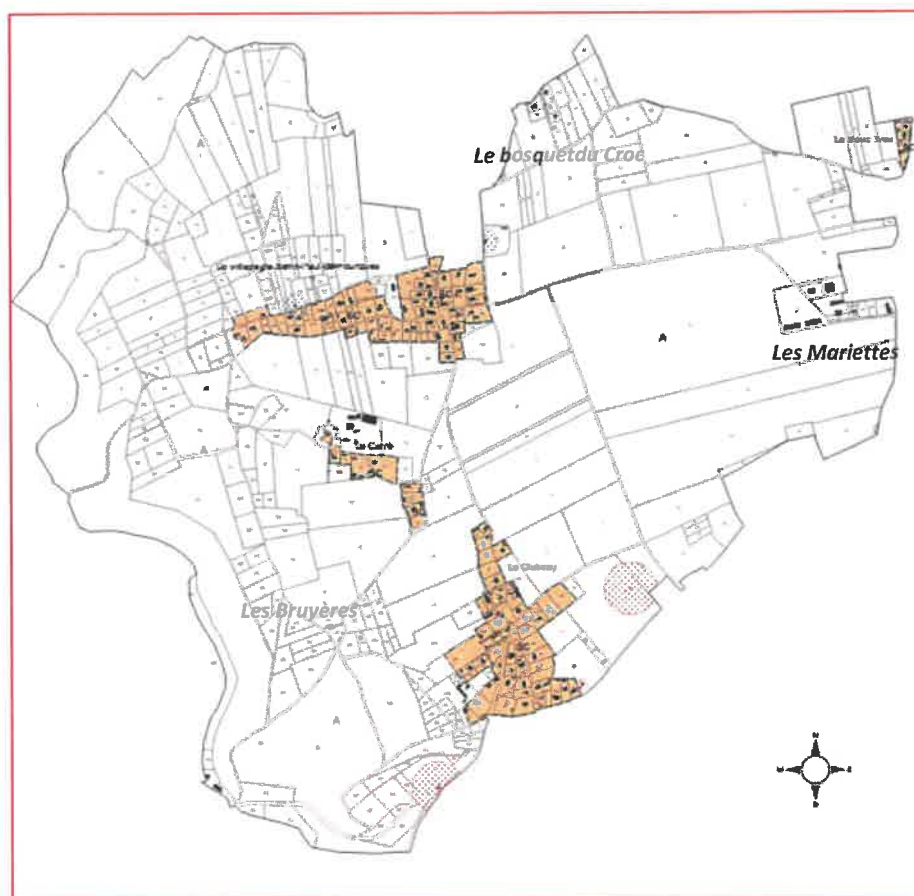
Zonage après révision



Secteur constructible de la Carte Communale de Saint-Eloi-de-Fourques



Le territoire exclu de la zone constructible



L'ensemble des vastes ensembles agricoles et des surfaces boisées reste classé en secteur non constructible. Cela intègre en particulier toute la zone boisée de la ZNIEFF à l'ouest du territoire de la commune.

Certains secteurs bâtis diffus sont également maintenus car ils sont au sein de secteur agricole (ex : Les Mariettes) ou relativement isolés (ex : Les Bruyères, le Bosquet du Croc) et moins bien desservis.

2.2 – Synthèse des choix retenus pour l'évolution du secteur constructible

Le périmètre constructible retenu par la commune correspond à ses objectifs d'avoir un développement harmonieux de son territoire, qui permet à la fois de conforter ses deux principaux pôles bâtis, de permettre aux secteurs bâtis existants de finaliser leur structure urbaine, notamment en lien avec leur niveau d'équipement et leur desserte en réseaux, de mettre en valeur ses spécificités rurales en maîtrisant d'une manière globale l'urbanisation et en conservant ses grands espaces agricoles et naturels.

Les nouvelles zones constructibles s'articulent donc autour du Village et du hameau de Glatiney et des autres hameaux déjà urbanisés.

Secteur concerné	Secteur constructible avant (en hectares)	Secteur constructible présent (en hectares)
Centre-bourg	10,5	11,44
Le Glatiney	12,3	11,56
Le Quarré	2,2	2,2
Le Bosc Yves	/	0,5
Total	25	25,7

La révision de la carte communale et la redéfinition des zones constructibles mettent en évidence :

Un développement urbain maîtrisé qui se poursuit tout en préservant le cadre de vie des habitants :

- Un territoire qui n'est pas figé et qui maintient sa dynamique démographique par un développement adapté à ses capacités de desserte en réseaux : en tenant compte d'une part de rétention foncière, la commune prévoit une capacité d'environ 28 constructions sur 15 ans réparties sur l'ensemble des secteurs constructibles dont une majorité sur les deux principaux secteurs bâtis, le Village et le hameau du Glatiney, environ 3,55 ha de foncier disponible ;

- Une urbanisation qui privilégie globalement un développement au sein du tissu existant par l'utilisation de « dents creuses » et qui renforce le Village :

Afin d'éviter l'éclatement des constructions, le zonage retenu ne prévoit pas globalement peu d'extension de zones déjà urbanisées, à l'exception de deux secteurs sur le Village, qui se trouvent en continuité avec le bâti existant et sur des parcelles non cultivées. Ils doivent permettre de conforter leur structure urbaine. Un autre secteur est prévu sur le Glatiney correspondant à une parcelle aujourd'hui en friche et difficile à valoriser pour l'agriculture (trop petite et pas compatible avec des engins agricoles modernes). Elle se trouve dans la continuité du tissu urbain et est desservie par les réseaux.

Par ailleurs, la délimitation plus importante sur le Village correspond à des parcelles pour certaines communales qui sont intégrées au tissu urbain existant et qui n'entraîne pas d'étalement urbain sur les espaces agricoles. Ces parcelles sont au cœur du village à proximité des équipements et situés dans des secteurs qui permettent de minimiser les coûts liés aux branchements ou à la réalisation de réseaux supplémentaires.

Un développement qui respecte l'identité de la commune

- Une limitation des possibilités d'extension sur la plaine agricole qui permet de préserver le paysage rural et qui met en avant la volonté communale de favoriser le maintien de l'activité agricole présente sur son territoire, en particulier sur le secteur du Glatiney où des terres cultivées ont été classées en secteur non constructible ;
- Le maintien du classement en zone non constructible de certains secteurs (Les Bruyères, Mariette), traduisent la double volonté de pérennisation de l'activité agricole, mais aussi de préservation du paysage rural de la commune.

Ainsi, on a globalement remis en secteur constructible :

- un hameau, le Bosc Yves, qui est déjà artificialisé et non agricole ou naturel (pas d'impact direct) pour 0,5ha ;
- environ 1ha dans le village, qui correspond d'une part à des terrains communaux (6700m²) en partie construit et d'autre part deux autres terrains actuellement insérés dans le tissu urbain ou en continuité qui sont pour partie des prairies. **Il n'y a pas d'impact sur les espaces agricoles et l'impact est insignifiant sur les espaces naturels car cela représente 0,01% de la superficie totale de la commune.**

La révision rééquilibre le secteur constructible de manière à donner de nouvelles possibilités d'évoluer à la commune tout en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles.

3 – Incidences des choix sur l’environnement

3.1 – Incidence du zonage sur l’environnement

Il s’agit, dans ce chapitre, « d’évaluer les incidences des choix de la carte communale sur l’environnement et d’exposer la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le zonage de la carte communale de Saint-Paul de Fourques n’aura que très peu d’incidences sur l’environnement. Le projet s’inscrit en effet dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé et avec une volonté affirmée de poursuivre son développement en tenant compte de la qualité de son patrimoine naturel et de son cadre de vie.

Incidences sur les sites et paysages

-Maintien du paysage agricole et rural :

Les orientations de la carte communale préservent le paysage, puisque le zonage conserve d’importants espaces verts non bâtis et les secteurs potentiellement constructibles sont délimités de manière à éviter la construction des parcelles en profondeur vers la plaine agricole. D’une manière plus globale, la structure végétale existante autour des différentes parcelles est conservée et préservée.

De plus, concernant l’activité agricole, la situation actuelle de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d’en assurer la pérennité. A cette fin, des périmètres non constructibles ont été maintenus autour des corps de ferme en activité afin de permettre leur évolution. Plus globalement, les paysages de plaine agricole sont préservés en maintenant en secteur non constructible de nombreuses terres et prairies. Par ailleurs autour du hameau du Glatiney, la redéfinition des limites constructibles favorise le maintien des espaces cultivés ainsi que d’espaces naturels à proximité de la ZNIEFF.

- Patrimoine bâti préservé :

Le Village, qui dispose d’un bâti ancien plus présent que sur les autres hameaux de la commune, est délimité afin que son développement tienne compte de ce bâti existant et l’intègre.

Globalement, le développement de l’urbanisation sur la commune ne devrait pas avoir d’impact fort en matière de paysage puisqu’il ne se fera essentiellement que sous forme de construction de maisons individuelles au sein des zones bâties existantes.

Incidences sur les milieux naturels

-Une ressource en eau préservé :

La maîtrise du développement des secteurs constructibles est favorable à la maîtrise du risque de pollutions des nappes phréatiques. De plus, l'imperméabilisation des surfaces engendrée par les secteurs constructibles est limitée. Enfin, les secteurs constructibles sont définis en lien avec la capacité des réseaux d'eaux potable et principalement sur les deux pôles bâtis.

-des espaces boisés protégés :

Les espaces boisés (ZNIEFF) du territoire communal sont conservés pour leur caractère écologique et paysager. L'objectif est de les conserver pour leur rôle dans l'écosystème local. Ils sont en secteur non constructible dans la carte communale.

-Prise en compte des risques :

La commune est principalement concernée par le risque lié à la présence de carrières souterraines et de bêttoires qui a été intégrée dans la délimitation des secteurs constructibles de la carte communale. Les parties soumises à des problèmes de ruissellement restent exclues du secteur constructible.

-Les déplacements maîtrisés :

La prévision de développement des constructions va inévitablement engendrer une augmentation du trafic automobile notamment avec la population active. Toutefois, elle reste essentiellement concentrée sur les deux principaux pôles bâtis et le réseau de voirie communale est cependant en mesure d'absorber ce nouveau flux. De plus, la commune encourage par ailleurs le maintien des chemins ruraux et ainsi des modes de déplacements doux, impactant moins sur l'environnement.

3.2 – Prise en compte de la préservation 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 a été faite en tenant compte :

- du périmètre bâti existant et de ces dernières évolutions ;
- d'un certain nombre de limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole ;

- de la présence d'éléments du patrimoine naturel (structure bocagère, bois..).

Quant à la plaine agricole et aux espaces boisés, leur inscription en zone non constructible assure leur pérennité.

Département de l'Eure
COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-FOURQUES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

PREFECTURE DE L'EURE
09 NOV. 2007
ARRIVEE

23 OCT. 2007



CARTE COMMUNALE

Partie 1

PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION

Partie 2

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Partie 3

LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES

Partie 4

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcoût important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale

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

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

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

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

1.1.3 Le choix de la commune de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES

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

1.2.1 Régime juridique

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

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

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

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

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

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

1.2.3 Initiative de la commune de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES d'élaborer une Carte Communale

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES. En effet, par délibération du 18 novembre 2002, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé au Cabinet LEROY sis au Neubourg (27) de prendre en charge l'établissement du document.

1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale

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

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

1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

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

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

Pour la commune de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES : S'agissant du contexte législatif, il y a notamment lieu de se conformer aux dispositions relatives à la protection du milieu agricole et à la prévention des risques.

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

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

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

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

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

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

1.3.1 Contenu et portée juridique

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

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

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

1.3.2 Le rapport de présentation

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

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

1.3.3 Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

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

« Le rapport de présentation :

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

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

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

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

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

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

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

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

1.4.2 Accès au document approuvé

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

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)**Article L.110 du code de l'urbanisme**

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

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

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

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

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

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

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

Partie 2
CONNAISSANCE DU TERRITOIRE et
DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Principales sources documentaires :

Porter-à-connaissance de l'Etat
INSEE – recensement général de la population
Mairie de Saint-Paul-de-Fourques
IGN (institut géographique national)
BRGM (bureau de recherches géologiques et minières)

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Située au centre d'un triangle formé par les communes de Brionne, Le Neubourg et Bourgtheroulde-Infreville, à la limite des régions naturelles du Plateau du Roumois et de la Vallée de la Risle, le territoire de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES se trouve au sud-est de la RN138, bordé dans ses parties sud-ouest, ouest et nord-ouest par une importante masse boisée qui souligne l'amorce de vallées qui rejoignent la vallée du Bec, laquelle rejoint la vallée de la Risle.

Les communes limitrophes de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES sont :

- Bosrobert
- Saint-Eloi-de-Fourques
- Le Gros-Theil
- La Neuville-du-Bosc

A l'extrême sud de son territoire, la commune est traversée par la RD26, axe qui relie Brionne à Saint-Pierre-des-Fleurs, en limite d'Elbeuf. La commune est aussi traversée en son centre et dans le sens nord-sud par la RD582, axe qui s'origine dans la RD26 et rejoint la RD92, laquelle permet ensuite un accès direct à la RN138.

La commune de Saint-Paul-de-Fourques est longée dans sa partie nord-ouest par l'autoroute A28 (tracé qui traverse le bois des lfs dans le sens sud-ouest / nord-nord-est).

Administrativement, SAINT-PAUL-DE-FOURQUES est une commune du canton de Brionne, dans l'arrondissement de Bernay. Elle est distante du chef-lieu de canton d'environ 9 km.

Au recensement de 1999, la commune comptait une population totale de 172 habitants, soit 1.6% de la population totale du canton. En 1990, avec 156 habitants, la commune comptait pour 1.5% de la population totale du canton.

Le territoire de SAINT-PAUL-DE-FOURQUES s'étend sur 403 hectares, dont 121 hectares de bois et forêts (soit 30% de la superficie communale)

SAINT-PAUL-DE-FOURQUES compte un pôle bâti constitué, « Le Village », ainsi que quatre hameaux de taille différente.

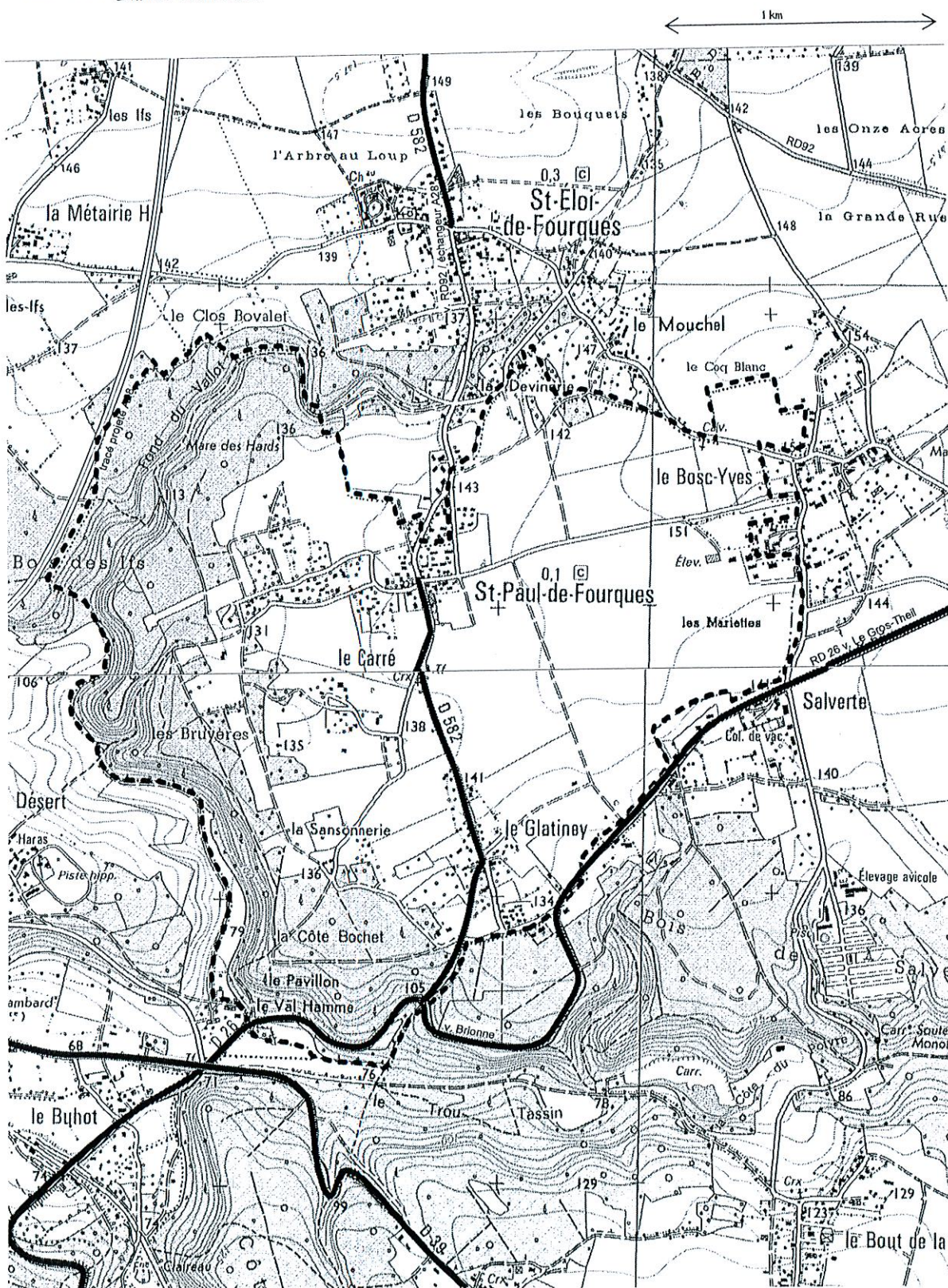
Situé dans la partie nord de la commune, « Le Village » s'est principalement développé entre la RD582 et le Bois des lfs, à l'ouest de la commune. Il s'étire aussi vers le nord, le long de la RD582. « Le Village » compte une quarantaine d'habitations.

Le hameau de plus important de la commune, « Le Glatiney », se situe dans sa partie sud. Son urbanisation s'est développée le long de la RD582. Ce pôle bâti compte environ 25 habitations.

Le hameau du « Carré » (ou « Quarré ») se situe à l'ouest de la RD582, entre « Le Village » et « Le Glatiney ». Il compte six habitations.

On dénombre aussi quelques habitations réparties au niveau du « Bosc-Yves » et du « Boquet du Croc », en limite de la commune de Saint-Eloi-de-Fourques.

..... Limites communales



2.1.2 POLES ATTRACTIFS & AIRES DE REFERENCE

EN TERME D'EMPLOI, DE SERVICES, EQUIPEMENTS ET COMMERCE : Compte tenu de la proximité de Brionne et du Neubourg, compte tenu aussi de la facilité d'accès sur la RN138, la commune se trouve essentiellement attirée vers ces deux pôles urbains, ainsi que vers l'agglomération rouennaise.

2.1.3 DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

La commune appartient à la Communauté de Communes rurales du canton de Brionne, laquelle est compétente dans les domaines suivants :

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

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

- SIVOS : regroupement scolaire avec les communes limitrophes de Saint-Eloi-de-Fourques et Bosrobert
- SIEGE : électrification du territoire
- SAEP : syndicat de gestion du réseau d'adduction d'eau potable (SAUR)

2.2 QUELQUES ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

2.2.1 LA PAROISSE DE SAINT-PAUL-DE-FOURQUES

Source : « Dictionnaire historique des communes de l'Eure » – 1868 – Charpillon & Caresme :

Saint-Paul serait un démembrement de la commune de Saint-Eloi-de-Fourques.

La seigneurie de Saint-Paul-de-Fourques resta entre les mains de l'abbaye du Bec jusqu'à la Révolution »

2.2.2 SAINT- PAUL-DE-FOURQUES en 1868

Source : « Dictionnaire historique des communes de l'Eure » – 1868 – Charpillon & Caresme :

En 1868, la commune comptait **482 habitants**.

La commune était en réunion avec Saint-Eloi-de-Fourques pour l'école.

On y trouvait notamment 2 débits de boisson.

Dépendances de la commune : les Bruyères, Glatigny, Le Hameau-Carré

Activités sur la commune :

Agriculture : céréales – 4000 arbres à cidre

Industrie : tissage à la main de toiles, de fil et coton

8 patentés.

2.2.3 INFORMATIONS UTILES POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE : patrimoine archéologique et patrimoine bâti :

A l'occasion de l'élaboration de la Carte Communale, le Service Régional de l'Archéologie et le Service Régional de l'Inventaire Général ont indiqué les bâtiments méritant d'être pris en compte :

- Le Service Régional de l'Archéologie a recensé l'église Saint-Paul, citée au 13^{ème} siècle dans les « visites patronales d'Eudes Rigaud ».
- En terme d'éléments remarquables du patrimoine, l'Inventaire Général indique des édifices, maisons et fermes.

2.3.1 CADRE PHYSIQUE : topographie, relief, hydrographie superficielle, géologie

Topographie et relief

Le territoire de la commune de Saint-Paul-de-Fourques s'étend sur 403 hectares dont 121 hectares de forêts et bois, lesquels ceinturent les parties nord, ouest et sud du territoire communal tout en marquant les limites de celui-ci. La présence de ces forêts et bois qui couvrent 30% du territoire de la commune correspond à l'existence de deux vallées sèches, l'une à l'ouest de la commune, l'autre au sud. Ces deux vallées convergent au sud de la commune, pour rejoindre ensuite la vallée du Bec puis la vallée de la Risle.

Le territoire de la commune présente une pente principale orientée nord-est / sud-ouest. Les points hauts de la commune se situent dans sa partie nord-est, au niveau du hameau du Bosc-Yves, à 150 mètres NGF. Les points bas se trouvent, eux, le long des deux vallées sèches, en limites sud et ouest de la commune, avec des pentes importantes, selon des altitudes entre 75 et 100 mètres NGF.

L'altitude moyenne du territoire communal se situe entre 135 et 140 mètres NGF : c'est à ces cotes que se trouvent « Le Village » et les deux hameaux de « La Sansonnerie » et du « Carré » ; le pôle bâti du Glatiney se situe, lui, en aval, à une altitude moyenne de 135 mètres NGF.

La commune offre deux types de relief distincts :

- à l'est de la RD582, un relief de plateau, très ouvert, avec de faibles variations d'altitude.
- à l'ouest de la RD582, un relief plus « intimiste », avec la présence des forêts et de quelques petits massifs boisés qui forment un écrin paysager.

Hydrographie et ruissellement

Il n'existe pas de cours d'eau permanent sur le territoire de la commune.

Les eaux de ruissellement superficiel se dirigent vers les deux vallées sèches qui entourent le territoire.

Compte tenu des très faibles oscillations de relief dans sa partie centrale, la commune peut être sujette aux problèmes de stagnation des eaux de ruissellement. Au « Village », des aménagements ont permis de canaliser le ruissellement. Ailleurs dans la commune, certains secteurs restent sensibles au phénomène de ruissellement.

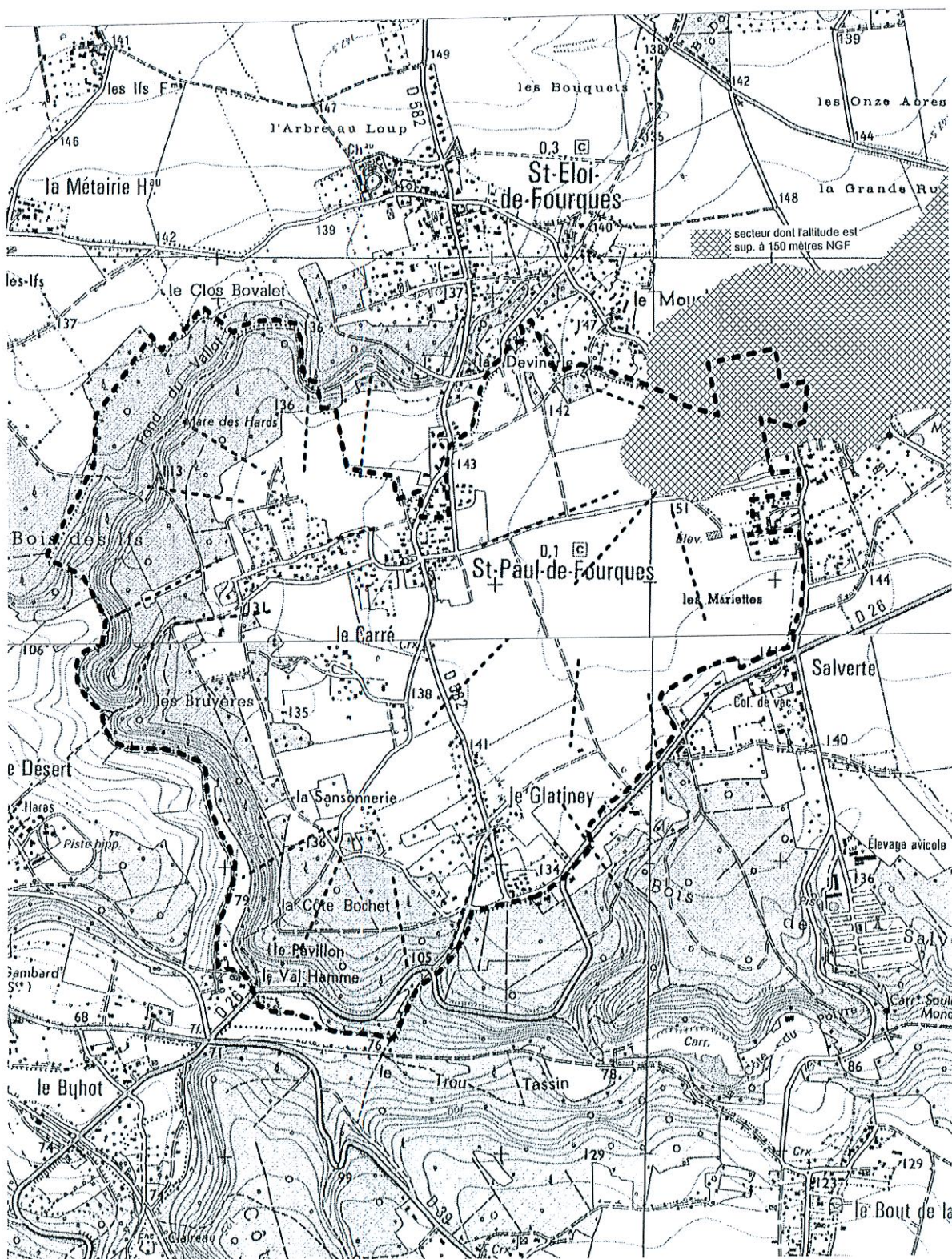
En outre, on peut noter la présence de mares qui peuvent jouer un rôle important dans la régulation du ruissellement.

Géologie de surface

L'essentiel du territoire de la commune repose sur des formations résiduelles à silex (Rs).

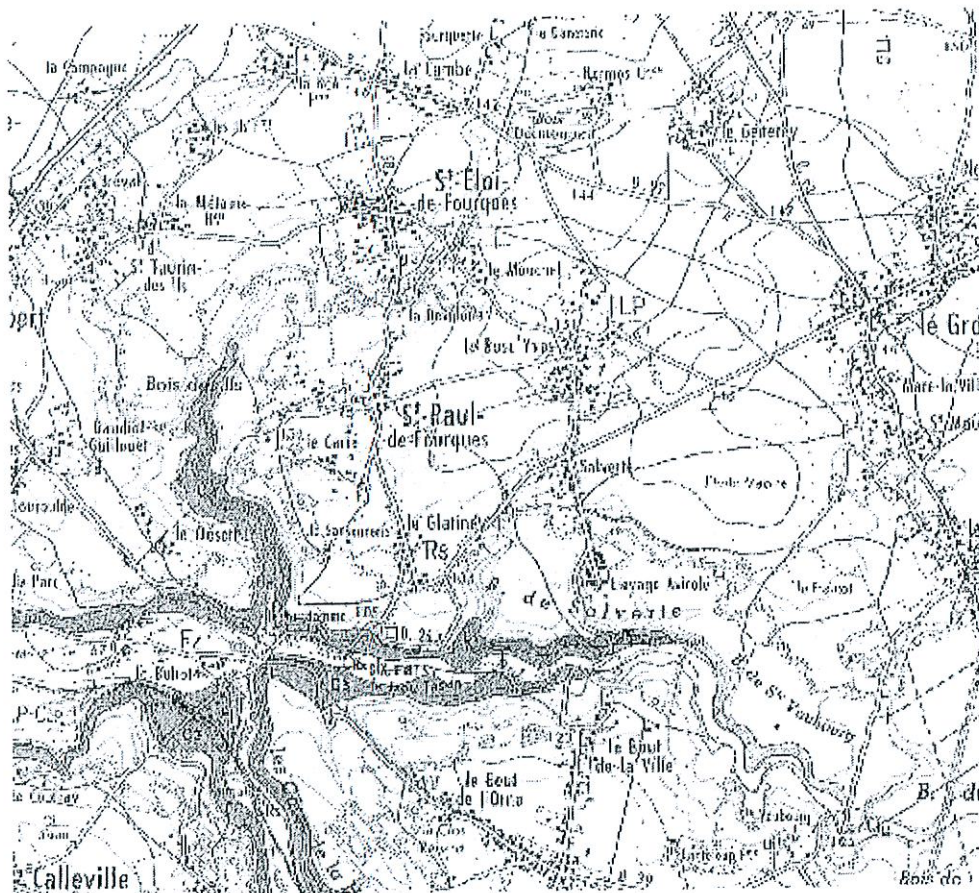
Par ailleurs, on note la présence de limons de plateaux (Lp) dans la partie nord-est de la commune ; en outre, les parties basses de la commune correspondant aux fonds de vallées sèches, se caractérisent, elles, par des terrains sédimentaires crayeux (craie du Turonien : craie grise argileuse).

Topographic map of the St-Eloi-de-Fourques area. The map shows contour lines, roads, and various geographical features. Key locations include St-Eloi-de-Fourques, St-Paul-de-Fourques, and Salverte. The map also shows 'le Clos Bovalet', 'le Carré', 'le Glatiney', and 'le Bout de la'. The map is oriented with North at the top. A scale bar indicates 1 km. The map is titled 'St-Eloi-de-Fourques' and 'St-Paul-de-Fourques'.



FORMATIONS SUPERFICIELLES RENCONTREES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

LP	Limons des plateaux
RS	Formations résiduelles à silex
C _{rs}	Formations résiduelles à silex remaniées ou lessivées
C ₃	Craie grise argileuse du Turonien (formation sédimentaire)



2.3.2 ESPACE NATUREL ET AGRICOLE – PAYSAGES

2.3.2.1 AGRICULTURE ET UTILISATION TRADITIONNELLE DE L'ESPACE

Le cadre naturel conditionne fortement l'utilisation des sols. Parce qu'elles s'y prêtent, une partie des terres de la commune a été et continue d'être exploitée par l'agriculture. Selon le Recensement Agricole effectué en 2000, la superficie agricole utilisée communale représentait 229 hectares, soit 57% du territoire communal.

Les activités agricoles aujourd'hui pratiquées sur le territoire sont :

- la culture avec de vastes parcelles cultivées par des exploitants ayant leur siège social en dehors de la commune ;
- la polyculture, avec notamment la présence d'un élevage bovin au « Carré » (corps de ferme secondaire ayant son siège social en dehors de la commune) ;

On note aussi l'existence :

- de bâtiments de stockage à usage agricole au niveau des « Mariettes », dans la partie est de la commune, bâtiments liés à une exploitation dont le siège social ne se situe pas dans la commune.
- des boxes à chevaux dans la partie sud de la commune, le long du chemin du Poirier Fleur d'Alaine, entre le bourg de Saint-Paul-de-Fourques de Saint-Eloi-de-Fourques

La loi d'orientation agricole 9 juillet 1999, modifiée par la Loi du 25 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (codifiée L.111-3 du code rural), a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le PLU ou en application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme en dehors des plans locaux d'urbanisme.

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

2.3.2.2 PAYSAGE TRADITIONNEL

Compte tenu de sa vocation agricole de polyculture et de la présence d'importantes masses boisées, le paysage traditionnel de la commune présente deux visages distincts :

- dans sa partie est, à l'est de la RD582 : un paysage ouvert, « d'openfield » à peine rompu par quelques haies résiduelles ;
- dans sa partie ouest, à l'ouest de la RD582 : un paysage de semi bocage qui fonde une transition entre plaine cultivée et forêt.

De façon à limiter l'impact sur le paysage, il s'est agi, dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, de prendre en compte :

- la sensibilité au mitage le long de la RD26 ;
- la présence de haies plantées ou résiduelles pouvant fonder une limite à l'urbanisation ;
- la présence de masses boisées, en tant qu'elles confèrent un écrin végétal susceptible de favoriser l'intégration paysagère du bâti.

2.3.2.3 ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FLORISTIQUE OU FAUNISTIQUES (ZNIEFF)

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, les services de l'Etat ont informé la commune qu'elle est concernée par une ZNIEFF de type I correspondant au « Bois des Ifs » et par une ZNIEFF de type II correspondant à l'entité « vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer »

Initiées par l'Etat, les ZNIEFF résultent d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique au titre de l'article 23 de la loi « Paysage ». L'inventaire ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal.

Extrait du « Porter-à-Connaissance » fourni par les services de l'Etat

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

Les ZNIEFF de type II 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 que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

	BOIS DES IFS	VALLEE DE LA RISLE DE BRIONNE A PONT-AUDEMER, FORET DE MONTFORT
Type de ZNIEFF	Type I	Type II
Liste des communes concernées	Bosrobert, Saint-Paul-de-Fourques	Appreville-Annebault, Armentières-sur-Avre, Authou, Bosrobert, Brestot, Brétigny, Brionne, Calleville, Campigny, Cauverville-en-Roumois, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Ecaquelon, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, La Haye-de-Calleville, La Neuville-du-Bosc, La Noë-Poulain, La Poterie-Mathieu, Le Bec-Hellouin, Lieurey, Livet-sur-Authou, Manneville-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Neuville-sur-Authou, Pont-Audemer, Pont-Authou, Préaux, Saint-Benoît-des-Ombres, Saint-Christophe-sur-Condé, Saint-Cyr-de-Salerno, Saint-Etienne-de-l'Allier, Saint-Germain-Village, Saint-Grégoire-du-Vieuvre, Saint-Jean-de-la-Lequeraye, Saint-Léger-du-Gennetey, Saint-Martin-Saint-Firmin, Saint-Nicolas-du-Bosc, Saint-Paul-de-Fourques, Saint-Philbert-sur-Risle, Saint-Pierre-de-Salerno, Saint-Siméon, Saint-Symphorien, Sainte-Opportune-du-Bosc, Selles, Tourville-sur-Pont-Audemer, Touville, Valletot, Voivreville.
Date de la description	1989	1987/10
Date de la mise à jour	1990/05	Aucune
Altitude de la zone	100 m – 130 m	10 m – 190 m
Superficie	39.1 hectares	18628.7 hectares
Typologie de la zone	Groupement boisé hors bois calcicole	Cours d'eau, Prairie humide, Pelouse calcicole, Bois calcicole, Groupement boisé hors bois calcicole, Etang
Lithologie	Sillex ou meulière, argiles, marnes ou limons, craie	Sables et alluvions calcaires, argiles, marnes ou limons
Activités sur la zone	Aucune activité marquante	Agriculture, élevage, habitat dispersé, centre urbain, industrie ou exploitation, autoroute et grandes routes
Mesures de gestion et de protection	Indéterminée	Zone soumise au drainage
Principaux intérêts	Botanique, plantes supérieures, plantes inférieures, présence d'espèces rares, bryophytes-pteridophytes	Ecologique, botanique, faunistique, paysager
Intérêt de la zone	► Il s'agit d'un vallon forestier à dominante de syntaxons acidiphiles et hyper-acidiphiles, accueillant un cortège exceptionnel de bryophytes humicoles et saprolignicoles circumboréales orophytes. Deux espèces présentes sont protégées à l'échelon régional : Bazzania trilobata et Barbilophozia attenuata. De plus, le cortège lichénique est particulièrement riche. On a observé par exemple 16 espèces de cladonies. Le site abrite une espèce très rare : Cladonia incrassata, dont seulement deux stations sont connues en Haute-Normandie	► Il s'agit d'une vallée riche en milieux : marais, prairies humides, mégaphorbiaies, roselière, forêt, rivière, mares... Elle joue un rôle fonctionnel primordial. C'est un élément de diversité régional et une zone refuge pour la flore et la faune. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion (forêt de Montfort). Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Signalons plus particulièrement la nidification du pic noir à Saint-Philbert-sur-Risle.
Evolution du site et proposition de gestion	► Pour préserver la richesse en bryophytes et en lichens, il faut éviter la sylviculture « intensive ».	► La populiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.

• • • • • Limites communales



ZNIEFF de type 2 : vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer - Forêt de Montfort

ZNIEFF de type 1 : Bois des Ifs

1 km

D'après le *Porter-à-Connaissance des services de l'Etat* - DIREN Haute-Normandie
Fond : IGN



2.3.3 MISE EN PLACE DE L'URBANISATION - CADRE BATI

Le territoire de la commune de Saint-Paul-de-Fourques comprend deux pôles bâtis principaux constitués : « Le Village » et « Le Glatiney ».

Le bâti au « Village » s'est implanté autour de l'église et de la mairie. La rue de la mairie (RD582) et la rue des Mariettes structurent le cœur de village. Le bâti traditionnel s'est aussi implanté à l'ouest de ce cœur de village, entre et le long de deux voies parallèles : la rue des Vallots et la rue du Bois. L'urbanisation s'est limitée contre la plaine cultivée au sud et contre les masses boisées.

Au niveau du « Glatiney », l'urbanisation traditionnelle correspond à celle qui s'est essentiellement produite le long de la RD582, ainsi que le long du chemin de l'Eglantine jusqu'à son intersection avec la route de Brionne (RD26). La plaine cultivée et les bois fondent des limites à l'urbanisation à l'est et à l'ouest de ce pôle bâti.

Au hameau du Carre (ou « Quarre »), à mi-chemin du « Village » et du « Glatiney », l'urbanisation est diffuse, qui s'étire entre le long du CR rejoignant la RD582. L'urbanisation est restée limitée contre la plaine cultivée et la présence d'une haie bocagère peut fonder une limite à l'urbanisation au niveau du CR n°9.

On note aussi la présence d'un habitat diffus au niveau de « La Sansonnerie » sans réelle unité.

Existe aussi une urbanisation éparse, en limite de la commune de « Saint-Paul-de-Fourques » : une dizaine de constructions se situent au niveau du « Bosquet du croc », de la Devinerie, du « Bosc Yves » et « Mariettes ». Cette urbanisation parsemée et clairsemée sur Saint-Paul-de-Fourques correspond à l'extension de secteurs bâtis de la commune voisine de Saint-Eloi-de-Fourques.

Le bâti traditionnel se présente le plus souvent sous la forme de fermettes de type longères (avec un rez-de-chaussée et 1 étage) offrant des volumes plus longs que larges. Ce bâti bénéficie d'une bonne intégration paysagère avec une végétation d'accompagnement sous forme de haies vives ou encore de pré-vergers résiduels. Les matériaux traditionnels sont le pan de bois, le torchis (bauge), la pierre, la brique, parfois en assemblage de ces différents matériaux. Les toitures sont couvertes d'ardoises ou de chaume.

A l'occasion de l'élaboration de la carte communale, les services de l'Etat ont d'ailleurs communiqué un inventaire des bâtiments et édifices qui méritent d'être pris en compte. Cet inventaire fait notamment ressortir des entités bâties remarquables, notamment au « Village », à proximité de l'église et de la mairie, et dans la partie ouest du « Village », en limite des bois. Ces entités peuvent fonder une limite architecturale et paysagère à l'urbanisation, en tant qu'ils confèrent une identité architecturale des entrées de pôles bâtis.

De très nombreux bâtiments (fermes, fermettes, granges...) ont été réhabilités durant ces quarante dernières années. De façon générale, ces rénovations sont soignées, mettant en valeur les formes et matériaux traditionnels et redonnant la qualité du bâti traditionnel de la commune.

2.3.3.1 L'URBANISATION RECENTE

L'urbanisation récente correspond d'abord à la réhabilitation du bâti traditionnel et à son extension. Ensuite, elle s'est principalement développée sous forme d'opérations individuelles, entre les fermes, fermettes et granges n'ayant plus de valeur d'usage et sur des herbages ou terres en déprise agricole.

De façon plus récente, elle a commencé à distendre l'enveloppe bâtie traditionnelle, en s'étirant le long de la RD582 face à la mairie, ou en s'étirant vers la plaine cultivée, le long du chemin de l'Eglantine en direction de la RD86, avec une tendance au mitage le long de cet axe et dépourvu au nord de trame végétale. L'urbanisation récente tend aussi à se rapprocher des secteurs boisés alentour, pour ce qui est du « Glatiney ».

Dans l'ensemble, les constructions récentes s'écartent du bâti traditionnel s'agissant surtout de leur volumétrie et de leur implantation (en milieu de parcelle, avec faitage parallèle à l'axe).

2.4.1 HIERARCHIE DES NORMES

DTA

Le territoire de Saint-Paul-de-Fourques est inclus dans le périmètre de la Directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.).

Le décret approuvant la D.T.A. pourra nécessiter, en tant que de besoin, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

2.4.2 AUTOROUTE A28

Extrait du porter-à-connaissance fourni par les services de l'Etat :

Conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers : application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L.111-1-4 premier alinéa dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axes des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

La commune de Saint-Paul-de-Fourques est concernée par l'article L.111-1-4 du fait de l'A28 en limite nord-ouest de son territoire.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent toutefois pas dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, dès lors qu'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.

2.4.3 PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

Extrait du porter-à-connaissance fourni par les services de l'Etat

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 (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen des supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposé au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes nationales est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003.

La commune est concernée par l'A28 qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres à partir du bord de la chaussée.

2.4.5 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal sont les suivantes :

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

2.5 LE RISQUE « CAVITES SOUTERRAINES »

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

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les services de la DDE ont indiqué la présence de marnières et zones de marnières sur le territoire communal ou en proximité immédiate. Cette cartographie a été précisée, en tenant compte d'une étude effectuée par le CETE sur un indice situé à l'entrée est du « Glatiney », au nord de la RD26.

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

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

Pour la commune ce rayon est **R=70 mètres**.

Pour les parcelles concernées par ce rayon, 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 ; à défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Croquis de détermination du rayon de sécurité

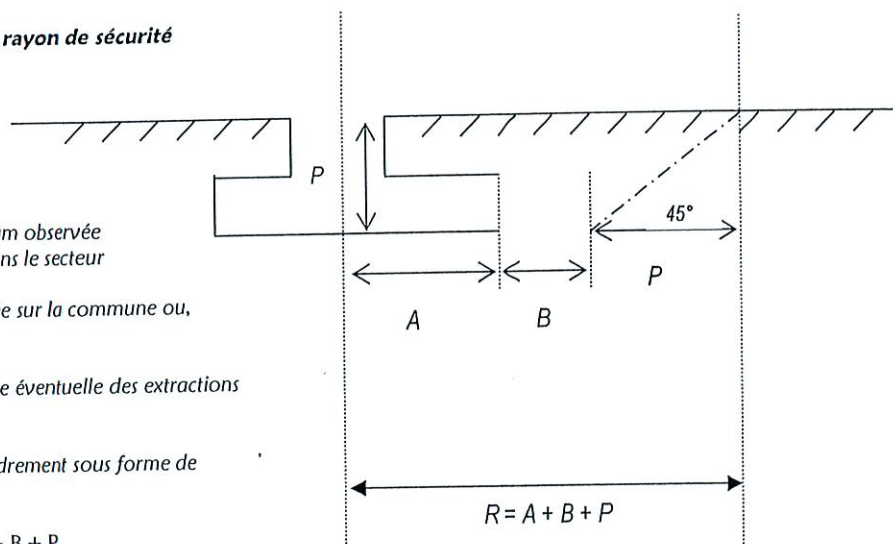
P = profondeur de puits maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

A = longueur maximum 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 mise en place = $R = A + B + P$



Le rayon « R » ci-dessus est dit « au vu des indices connus ».

On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

2nd cas) Cas d'une présomption de cavité souterraine

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Cas des bétoires)

Dans ce cas, un rayon de 35 mètres est appliqué

2.6 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT

2.6.1 Evolution du nombre d'habitants et structure de la population actuelle

a) Evolution de la population

Evolution du nb d'habitants	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION (*)	124	108	114	156	172
Variation absolue		-16	+6	+42	+16
Nb d'habitants supplémentaires par an		-2.3	+0.9	+5.25	+2.1
Moyenne 1968-1999	+1.5/an				
Moyenne 1975-1999	+4.3/an				
Moyenne 1982-1999	+3.4/an				

(*) population sans double compte (PSDC)

Quelques données comparatives		Saint-Paul-de-Fourques	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975	Variation de la population (en % par an)	+0.77	+0.8	+1.27
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	-0.13	+0.07	+0.54
1982	Dû au solde migratoire (en % par an)	+0.9	+0.73	+0.73
1982	Variation de la population (en % par an)	+4.0	-0.34	+1.33
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+1.52	+0.17	+0.59
1990	Dû au solde migratoire (en % par an)	+2.47	-0.52	+0.74
1990	Variation de la population (en % par an)	+1.09	+0.19	+0.57
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.68	+0.14	+0.49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	+0.41	+0.05	+0.09

Estimation de la population totale actuelle : 200 habitants. .

A retenir :

- Si la population de la commune a continué de baisser jusqu'au début des années 70, elle est, depuis en hausse constante, passé de 108 habitants en 1975 à 172 habitants en 1999 et estimée aujourd'hui à 200.
- Sur la période 1975 - 1982, le comportement démographique de la commune a été sensiblement identique à ce que l'on a pu enregistrer sur l'ensemble du canton avec une hausse démographique principalement liée à l'arrivée d'une nouvelle population résidente comme le montre le solde migratoire enregistré sur cette période.
- Entre 1982 et 1990, le comportement démographique de la commune ne correspond pas au mouvement enregistré à l'échelle du canton. En effet, la commune a connu une hausse importante de sa population avec un solde migratoire très important et un solde naturel lui aussi conséquent, tandis que, à l'échelle du canton, on a enregistré une baisse de la population principalement liée à un solde migratoire négatif et que n'a pas compensé le solde naturel faiblement positif sur cette période.

- Entre 1990 et 1999, la commune a encore eu un comportement démographique en rupture avec l'ensemble du canton puisqu'elle a encore enregistré un solde migratoire important ainsi qu'un solde naturel conséquent, tandis que le tassement démographique s'est, lui, confirmé à l'échelle du canton.
- Ce mouvement de hausse démographique constante depuis le début des années 70 se confirme encore aujourd'hui puisque, depuis 1999, la commune continue de voir sa population totale augmenter avec une estimation de 200 habitants en 2004.

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

La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999	<i>0/19 ans</i>	<i>20/39 ans</i>	<i>40/59 ans</i>	<i>60/74 ans</i>	<i>75 et +</i>
En 1982 en valeurs absolues (en % de la population totale). Population totale : 114 hab.	41 (36%)	31 (27%)	22 (19%)	14 (12%)	6 (5%)
En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale). Population totale : 156 hab.	64 (41%)	45 (29%)	25 (16%)	15 (10%)	7 (4%)
En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale). Population totale : 172 hab.	54 (31%)	40 (23%)	51 (30%)	21 (12%)	6 (3%)

Comparaison pour 1999 avec...	<i>0/19 ans</i>	<i>20/39 ans</i>	<i>40/59 ans</i>	<i>60/74 ans</i>	<i>75 et +</i>
L'ensemble des communes du canton (en %)	24%	25%	26%	16%	9%
L'ensemble des communes rurales de l'Eure (en %)	27%	25%	29%	13%	6%
L'ensemble des communes de l'Eure (en %)	27%	27%	27%	12%	7%

Indicateur de jeunesse : ratio -20 ans / + 60 ans	<i>Saint-Paul-de-Fourques</i>	Communes du canton	Communes du département
En 1982	2.05	1.68	1.95
En 1990	2.91	1.28	1.72
En 1999	2.00	0.99	1.43

A retenir :

- En 1982, près des deux tiers des habitants de la commune avaient moins de 40 ans (63% de la population). En 1982, leur proportion a fortement augmenté, ce qui laisse supposer, au regard du phénomène migratoire, que la population s'est considérablement rajeunie entre 1975 et 1982. En 1999, si la proportion des moins de 40 ans est en chute, ils représentent toutefois encore 54% de la population totale, un chiffre largement supérieur à ce que l'on peut enregistrer à l'échelle du canton (49% de moins de 40 ans).
- En même temps que l'on note cette baisse tendancielle des moins de 40 ans dans la commune, il y a lieu de noter de l'augmentation de la tranche des 40/59 ans qui représentait en 1999 30% de la population totale (contre 19% en 1982 et 16% en 1990). Ce vieillissement de la population reste relatif puisque, dans les tranches d'âges supérieures, on note une stabilisation en nombre et en proportion.
- Ainsi, si l'on peut noter un certain vieillissement, celui-ci reste modéré, notamment si l'on s'en réfère à l'indicateur de jeunesse qui montre une population une fois et demi plus jeune que sur l'ensemble du département et deux fois plus jeune que la population de l'ensemble du canton.
- Les élus de la commune signalent par ailleurs que les nouveaux arrivés dans la commune depuis 1999 sont essentiellement de jeunes ménages avec jeunes enfants, ce qui confirme là encore une « jeunesse » de la commune relativement au canton.

c) *Structure des ménages*

<i>Répartition des ménages par taille</i>	<i>En 1982 en nb (en % du total)</i>	<i>En 1990 en nb (en % du total)</i>	<i>En 1999 en nb (en % du total)</i>
Ménages de 1 personne	10 (28%)	9 (19%)	10 (18%)
Ménages de 2 personnes	5 (14%)	8 (17%)	13 (24%)
Ménages de 3 personnes	6 (17%)	14 (29%)	13 (24%)
Ménages de 4 personnes	6 (17%)	4 (8%)	8 (15%)
Ménages de 5 personnes ou +	9 (25%)	13 (27%)	10 (18%)
TOTAL	36	48	54

Taille moyenne des ménages Desserrement	Saint-Paul-de-Fourques	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du dépt	Communes de l'Eure
En 1982	3.2	2.9	3.0	2.9
En 1990	3.3	2.7	2.9	2.7
En 1999	3.1	2.5	2.7	2.6

A retenir :

- Si la taille des ménages se réduit à Saint-Paul-de-Fourques, elle reste toutefois importante avec une moyenne de 3.1 personnes par famille. Cette moyenne est largement supérieure aux moyennes cantonale et départementale.
- S'agissant de la répartition des ménages par taille, on note de faibles variations entre les derniers recensements avec encore une part importante de familles composées de trois personnes et de familles nombreuses.
- Compte tenu de l'évolution de la population de la commune et de sa répartition par tranches d'âges, il apparaît que la commune est moins touchée par les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population.

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

a) Activité de la population

Part des actifs en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	
Population totale	23	26	49	17	25	42	91
Population active	18	24	42	14	19	33	75
Taux d'activité moyen (*)	78.3	92.3	85.7	82.4	76.0	78.6	82.4

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

Taux d'activité moyen: comparaisons	En 1999	En 1990	En 1982
Pour les actifs de la commune	82.4	68.6	69.8
Communes du canton	82.4	79.6	77.2
Communes rurales de l'Eure	84.7	81.7	80.4
Communes de l'Eure	84.0	82.1	81.0

Actifs ayant un emploi	Nombre d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (en % du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	43	38 (88.4%)	26	12
En 1990	49	40 (81.6%)	26	14
En 1999	77	68 (88.3%)	38	30

Répartition selon le statut (salarié / non salarié)	Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 1982	Total	38	
	Non salariés	9	24%
	Salariés	29	76%
En 1990	Total	40	
	Non salariés	6	15%
	Salariés	34	85%
En 1999	Total	68	
	Non salariés	8	12%
	Salariés	60	88%

A retenir :

- A l'image du canton, le taux d'activité est important parmi la population des 20/59 ans puisque l'on peut relever que, en 1999, 82.4% d'entre eux sont sur le marché de l'emploi.
- Le nombre d'actifs occupant un emploi se situe aux alentours de 88% en 1999 (83% sur l'ensemble du canton), un chiffre qui témoigne d'une population relativement sensible au chômage si l'on s'en tient notamment à la moyenne départementale (12% de la population active au chômage en 1999).
- S'agissant du statut des actifs, la répartition entre salariés et non salariés montre l'évolution et la prédominance du statut de salarié.

b) *Emploi et mobilités : Les lieux de travail*

<i>Les actifs résidant et travaillant dans la commune</i>	<i>En nombre</i>	<i>En % du total des actifs occupant un emploi</i>
<i>En 1982</i>	9	24%
<i>En 1990</i>	5	12%
<i>En 1999</i>	7	10%

Les actifs travaillant dans une autre commune : les migrations alternantes domicile / travail

Etant donné le peu d'emplois sur la commune et la proximité de Brionne et d'Elbeuf, les déplacements quotidiens domicile/travail sont importants au départ de la commune.

Ainsi, en 1999, sur les 68 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune, on notait :

- 59% des actifs travaillaient dans le département dont 10% dans la commune, 18% dans le reste du canton de Brionne et 7% dans celui du Neubourg ;
- bien que faisant partie du bassin d'emploi de Bernay, 34% des actifs vont travailler en Seine-Maritime

En 1990, on pouvait déjà noter que 43% des actifs travaillaient hors du département, essentiellement en Seine-Maritime.

Une commune « monopolisée »

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 d'un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes « monopolisées ») 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 les communes attirées par celui-ci.

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

Au regard des critères définis par l'INSEE, Saint-Paul-de-Fourques est une commune multipolarisée, attirée principalement par les pôles urbains d'Elbeuf et de Brionne et, moindrement, par le pôle urbain du Neubourg..

A retenir :

- Seulement 10% des actifs travaillent et vivent dans la commune même, ce qui suppose de nombreuses navettes quotidiennes domicile / travail, des navettes en augmentation constante depuis les années 80 où 24% des actifs vivaient et travaillaient encore dans la commune.
- Les actifs de la commune sont majoritaires à quitter le territoire pour le département de la Seine-Maritime, mouvement qui devrait s'amplifier avec la facilité d'accès renforcée vers l'agglomération rouennaise que représente l'A28, dont la proximité est un élément d'attractivité pour les candidats à l'installation.

2.6.3 Composition et évolution du parc de logements

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

<i>Evolution du nombre de logements</i>	<i>En 1968</i>	<i>En 1975</i>	<i>En 1982</i>	<i>En 1990</i>	<i>En 1999</i>
<i>Nombre de logements</i>	45	49	62	71	68
<i>Evolution en valeur absolue</i>		+4	+13	+9	-3
<i>En nb / an</i>		+0.57	+1.86	+1.12	-0.33

<i>Age des logements en 1999</i>	<i>Période d'achèvement des logements</i>				
	<i>avant 1949</i>	<i>1949 - 1974</i>	<i>1975 - 1981</i>	<i>1982- 1989</i>	<i>1990 - 1999</i>

Nombre (en % du total des logements)	29 (43%)	4 (6%)	10 (15%)	17 (25%)	8 (12%)
Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975			1.4	2.1	0.9

Répartition du parc	Résidences principales (en % du total)	Résidences secondaires	Logements vacants
En 1968	29 (64.5%)	9 (20%)	7 (15.5%)
En 1975	30 (61%)	16 (33%)	3 (6%)
En 1982	36 (58%)	22 (36%)	6 (6%)
En 1990	48 (68%)	20 (28%)	3
En 1999	54 (79%)	12 (18%)	2

b) Les logements à titre de résidence principale

Type de résidences principales	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
En 1990	48	0	0
En 1999	53	0	1

Statut de l'occupant	Propriétaires (en % du total)	Locataires et ss-locataires	Autres (logés gratuitement)
En 1990	45 (93%)	3	0
En 1999	50 (86%)	3	1

Installations sanitaires des résidences principales

Nombre de logements n'ayant ni baignoire ni douche :

En 1990 : 8

En 1999 : 7

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 ou +	TOTAL	Taille moyenne
1990	1	6	8	17	16	48	3.8
1999	0	4	10	15	25	54	4.1

c) Evolution de la construction de 1992 à 2003 Source : commune

Année	nb total de PC accordés	Dont PC pour de nouvelles constructions individuelles.	CU délivrés positifs
1990	5	0	4
1991	4	0	1
1992	7	1	1
1993	3	0	3
1994	4	0	3
1995	3	0	0
1996	3	0	0
1997	1	0	1
1998	4	0	0
1999	4	0	4
2000	5	1	5
2001	3	2	12
2002	6	2	8
2003	8 (+ demande de lotissement)	4	4

On note que :

Entre 1990 et 2002 : si le nombre de permis de construire est important, il correspond toutefois pour l'essentiel à des améliorations, extensions ou réhabilitations du bâti existant ; sur la période, on n'enregistre que 3 permis accordés pour des constructions nouvelles à des fins d'habitat.

Depuis 1998/1999, la pression à l'installation est sensible : le nombre de demandes de certificats d'urbanisme traduit cette tendance.

Cette tendance est confirmée par le nombre de constructions nouvelles entre 1999 et 2003 : 7 constructions nouvelles ont fait l'objet d'un PC (soit environ 2 par an) et l'on note une demande de lotissement.

d) A retenir

- Après une augmentation de 0.5 et environ 2 unités par an entre 1968 et 1990, l'augmentation du nombre total de logements entre 1990 et 1999 a été négative : le nombre total de logements a même pu diminuer de 3 unités (on peut supposer que, compte tenu de l'âge du parc, des habitations anciennes ne correspondant plus aux normes de l'habitat moderne, ont été retirées du parc déclaré)
- Le nombre de logements achevés entre 1975 et 1982 puis entre 1982 et 1990 est à mettre en perspective avec la hausse de population enregistrée sur cette période, soit + ou - deux logements achevés chaque année. En revanche, entre 1990 et 1999, la moyenne annuelle du nombre de logements achevés est très légèrement inférieure à 1 ; cette moyenne est, elle aussi, à mettre en perspective avec l'augmentation modérée de la population sur cette période.
- Avec un parc composé à 43% de logements datant d'avant 1949, la commune disposait encore en 1999, d'un parc ancien important.
- En 1968, le nombre de résidences secondaires était de 9 sur le territoire. Ce nombre a plus que doublé en l'espace de vingt ans ; mais il est en baisse depuis 1990. Cette diminution s'explique sans doute par la mutation de ce parc en résidences principales, mutation qui explique que le nombre de résidences principales augmente malgré la faible dynamique de la construction sur le territoire entre 1990 et 1999.
- S'agissant du nombre de logements vacants, leur nombre est en constante diminution, ce qui traduit et révèle une forte demande en terme d'installation, à l'instar de la reconversion du parc des résidences secondaires en résidences principales
- La commune confirme ces chiffres en rappelant que, durant environ trente ans, de nombreux bâtiments anciens ont été rénovés ou réhabilités à des fins d'habitat, mais que, compte tenu du tarissement de ce type de bâti à rénover, la pression se porte depuis quatre ans sur le foncier non bâti.
- La totalité des logements sont des maisons individuelles, fermes ou fermettes.
- Même si l'on note l'existence de quelques logements en location, l'essentiel des ménages de la commune sont propriétaires-occupants.
- Depuis cinq ans, la demande à l'installation est tendancielle, avec 5 à 6 CU délivrés par an et un rythme annuel de constructions nouvelles de 2 par an, rythme qui se situe d'ailleurs dans la moyenne du nombre de logements achevés relevée entre 1982 et 1990, moment où la commune a connu son précédent « pic » démographique.
- La taille moyenne des logements et des parcelles bâties est conséquente : les constructions comptent plus de 4 pièces et la surface moyenne des parcelles bâties se situe à environ 1500 m².

2.7 LES ACTIVITES ET SERVICES

2.7.1 L'activité agricole

Le Recensement Agricole de 2000 ne recensait aucune exploitation professionnelle sur la commune. On note toutefois que, au « Carré » existe un corps de ferme secondaire, avec une stabulation d'environ 50 têtes.

Sur les « Mariettes » les bâtiments agricoles présents ont aujourd'hui un usage de stockage de matériel agricole.

2.7.2 Les autres activités

La commune compte quelques artisans ou commerçants indépendants, dont l'activité est insérée au tissu bâti existant, au « Village » et au « Carré ».

2.7.3 Tourisme et hébergement

Il n'existe pas d'hébergement temporaire dans la commune.

2.7.4 Les services à la population et équipements publics

Services

La mairie, l'église, l'école et la salle polyvalente se situent au « Village ».

Enseignement

La commune fait partie d'un regroupement scolaire (SIVOS : communes de Saint-Paul-de-Fourques, Saint-Eloi-de-Fourques, Bosrobert) et dispose d'une école sur son territoire.

En 2003/2004, le regroupement scolaire comptait 130 enfants.

Deux nouvelles classes ont été ouvertes en l'espace de trois ans (la dernière à la rentrée 2003).

Dans le cadre du SIVOS, un service de ramassage scolaire est assuré : 4 points de ramassage dans la commune.

2.7.5 En résumé

- « L'offre » du territoire est limitée : l'activité agricole est résiduelle.
- L'offre de services au public est certes limitée, mais la présence d'une école dans le cadre du regroupement scolaire est un fort élément d'attractivité.

2.8 EQUIPEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE

2.8.1 Voirie

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

a) Voirie départementale – sécurité routière

La commune est traversée en son centre et du nord au sud par la RD582, départementale qui s'origine dans la RD26 au sud et rejoint la RD92 au nord, axe qui sera relié à l'un des échangeurs de l'A28. A l'occasion de l'élaboration de la carte communale, les services de l'Etat n'ont signalé aucun point noir ni zone d'accumulation d'accident identifié sur le territoire communal.

Les questions de sécurité routière sont directement reliées au trafic. Les derniers relevés dans ce domaine sur le RD582 sont les suivants :

- 315 véhicules par jour sur la RD 582 (PR 1+000) en septembre 2001
- 352 véhicules par jour sur le RD 582 (PR 1+000) en octobre 1995

Si cet axe passager ne constitue pas aujourd'hui une contrainte majeure en terme de sécurité, il y a toutefois lieu de prendre en compte son futur usage en tant qu'elle permet un accès aisé à l'A28. A cet égard, la limitation des accès directs sur cet axe peut être préconisée.

b) Voirie communale

De la voie revêtue au chemin rural enherbé, les voies communales et chemins sont nombreux. Leur limite d'aménagement correspond aux limites de l'urbanisation et à la présence des bois à l'ouest. Le bouclage de voies revêtues nécessaire au passage des services public (incendie, passage des OM,...) est assuré au « Village » et « au « Glatiney ».

2.8.2 Adduction d'eau potable

L'alimentation du territoire est principalement assurée en d.63, voire en d.40, ce qui ne permet pas d'importants développements urbains.

Seul « Le Village » bénéficie d'une alimentation satisfaisante, mais seulement partiellement, en d.150. On note, en revanche, que le renforcement de l'adduction est programmée entre Le Village et le Glatiney.

La desserte incendie est assurée en trois points au « Village » ; elle est insuffisante sur le reste du territoire, mais doit être renforcée au Glatiney et au Village.

Si quelques mares peuvent temporairement être utiles pour la défense incendie, elles ne sauraient toutefois correspondre aux normes en vigueur.

2.9 LES PROJETS DE LA COMMUNE & INTERESSANT LA COMMUNE

2.9.1 Développement économique

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

2.9.2 Aménagement du territoire et environnement

Sécurité sur la RD582 : La réflexion de la RD582 est programmée.

Assainissement : Le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration.

2.10 OBJECTIF DE DEVELOPPPEMENT ET PROJET D'AMENAGEMENT

2.10.1 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT

Le choix de développement

Parce que la Carte Communale est un document pérenne qui ne connaît pas de délai d'expiration, les élus ont souhaité que le document permette de prendre en compte un développement sur 10 ans.

La commune souhaite admettre une évolution démographique qui corresponde à la fois

- Aux nécessités de fonctionnement du regroupement scolaire
- A l'attractivité de la commune liée à l'arrivée de l'A28
- Mais aussi au souhait d'accepter un développement sans rupture sociologique, c'est-à-dire pas d'augmentation déraisonnable de la population

Le rythme de construction envisagé a été posé au regard :

- des possibilités encore existantes de changement de destination ou de rénovation de bâtiments anciens (estimation faite de 10 réhabilitations encore possibles, soit 1/an pendant 10 ans)
- il est alors apparu que le rythme de construction pouvait s'établir comme suit sur 10 ans
 - o 2 à 3 nouvelles familles par an, avec
 - la prise en compte des bâtiments encore susceptibles de changer de destination ou d'être rénovés (10)
 - 2 constructions nouvelles par an, soit un besoin de 2 terrains nus par an, soit 20 terrains sur 10 ans pour accueillir des constructions nouvelles.

L'estimation des besoins en construction et perspectives démographiques

En admettant l'hypothèse d'un rythme de 2 constructions par an pendant 10 ans, il faut prévoir une surface nécessaire à la construction pour 20 logements de type maison individuelle qui correspond au mode actuel d'habitat sur le territoire communal. Une telle hypothèse impliquerait une augmentation de population de 52 habitants en 10 ans avec en moyenne 2.6 personnes par logement (RGP 1999), soit environ 5.2 habitants supplémentaires par an. Cette moyenne reste cohérente avec celle enregistrée entre 1982 et 1990.

2.10.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes généraux

Les principes généraux suivants ont ainsi été retenus par les élus pour la Carte Communale :

- Une répartition des nouvelles constructions au regard des lieux de vie, points de service et du niveau d'équipement :
 - o Développer prioritairement l'urbanisation des deux pôles principaux de la commune du « Village » et du Glatiney, en investissant les parcelles nues et en envisageant des extensions mesurées et cohérentes au regard du niveau d'équipement
 - o Prendre en compte des points de ramassage, scolaire de façon à limiter les déplacements
 - o Prendre en compte la salle polyvalente et limiter les conflits de co-voisinage au regard des nuisances sonores
 - o Prendre en compte les finances de la commune s'agissant des nécessités d'équipement que supposerait l'intégration de secteurs actuellement non ou insuffisamment desservis
 - o Admettre une constructibilité limitée sur le Carré de façon à ne pas voir dépérir le hameau.

Ces principes se sont aussi posés en terme thématique :

- ❖ Protection du site et de l'environnement :
 - ❖ Protéger les espaces boisés
 - ❖ Protéger l'espace agricole
 - ❖ Prendre en compte les ZNIEFF
 - ❖ Prise en compte des secteurs repérés comme sensibles au ruissellement

- ❖ *Préservation des bâtiments ayant une fonction agricole avérée au «Quarré » et aux « Mariettes »*
- ❖ *Prise en compte des sensibilités paysagères*
- ❖ *Lutte contre l'urbanisation diffuse*
 - ❖ *Structurer et permettre le développement de la construction prioritairement dans les deux principaux pôles bâtis afin de ne pas générer d'investissements communaux en terme d'aménagement et d'équipement.*
- ❖ *Sécurité routière :*
 - ❖ *Limitation des accès directs sur la RD582 et sur la Rd26*
- ❖ *Préservation de l'urbanisation traditionnelle et des unités bâties*
 - ❖ *Densification des deux pôles bâtis : Le Village, Le Glatiney*
 - ❖ *Constructibilité modérée du « Quarré »*
 - ❖ *Maintien de coupures de l'urbanisation entre pôles bâtis*
- ❖ *Lutte contre le mitage et souci de gestion économe de l'espace*
 - ❖ *Priorité à l'urbanisation des dents creuses et aux possibilités d'urbanisation en profondeur*
 - ❖ *Prise en compte de la desserte AEP du territoire et de l'aménagement des voies*

Le besoin en surface constructible

Afin d'offrir du choix, compte tenu des propriétaires qui ne sont pas vendeurs, mais aussi pour lutter contre la spéculation foncière compte tenu notamment d'une pénurie de terrains à bâtir, un document d'urbanisme doit avoir une capacité d'accueil supérieure au nombre de logements à construire, le coefficient multiplicateur communément utilisé est de 2.6 à 3. Ainsi, pour permettre la réalisation de l'objectif de 20 habitations nouvelles constructions à Saint-Paul-de-Fourques en 10 ans, la capacité d'accueil doit être comprise de 50 à 55 terrains.

3.1 DEFINITION DES SECTEURS DE LA CARTE COMMUNALE

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

- a) Un secteur constructible « S.C. » où les constructions sont autorisées.
- b) A l'extérieur du secteur SC, un secteur où sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur l'ensemble du territoire communal sont donc autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3.1 Le Secteur Constructible : la zone S.C. de la Carte Communale

Le Village

Les possibilités d'étoffement du périmètre bâti sont encore possibles au Village, en investissant les parcelles nues et non cultivées, sans extension linéaire de l'urbanisation au-delà des limites actuelles, et en prenant appui sur la trame végétale existante et la transition paysagère qu'elle assure.

➤ Il est décidé d'inscrire le périmètre bâti du Village en secteur constructible en apportant toutefois les restrictions suivantes :

- ▶ Au nord de la rue des Vallots et dans la partie ouest du Village, les bois et la ZNIEFF fondent une limite naturelle et leur protection constitue un enjeu environnemental. Il est ainsi décidé d'exclure les parcelles situées en ZNIEFF. Dans un souci de cohérence de l'urbanisation, l'ensemble des parcelles situées au nord de la rue des Vallots a ainsi été exclu du secteur constructible.
- ▶ Dans l'optique de limiter les nuisances sonores et les conflits de co-voisinage, la commune a veillé à édifier la nouvelle salle des fêtes en retrait des habitations. Il est décidé de maintenir une distance de cordialité entre cet équipement et les constructions à usage d'habitat en limitant leur développement à ses abords.
- ▶ Le niveau d'équipement a aussi été pris en compte. La desserte AEP fonde une limite à l'urbanisation du sud de la rue des Bois. Au niveau du Chemin du Poirier Fleur d'Alaine, la desserte ne permet pas le développement de l'urbanisation à l'est de cet axe. En outre, la présence de boxes à chevaux a été prise en compte. Il est décidé d'exclure les parcelles situées à l'est de cet axe.

➤ Il est décidé en outre d'exclure le développement de la construction à usage d'habitat au niveau du terrain nu attenant de la mairie et l'école (p.385), de façon à se préserver en cas de besoin de développement lié à ces équipements, notamment dans le cadre du regroupement scolaire.

Le Glatiney

Ce secteur est susceptible d'admettre quelques constructions en intégrant les parcelles disponibles de part et d'autre de la RD582 et du Chemin de l'Eglantine, et tout en demeurant dans les limites actuelles le long de ces axes, sans risque de mitage.

- La présence d'une marnière fonde une limite d'aménagement à l'urbanisation du Chemin de l'Eglantine.
- L'aménagement partiel du CR n°8 fonde une limite au développement de l'urbanisation.
- Dans la partie ouest du secteur, les bois et la ZNIEFF fondent une limite naturelle et un enjeu environnemental qui contraignent l'urbanisation.
- Dans les parties nord et est du secteur, compte tenu de la sensibilité paysagère, la prise en compte de la trame végétale de haies existantes fonde une condition de limite à l'urbanisation et de transition avec l'espace cultivé.
- Il est décidé d'inscrire l'ensemble du périmètre bâti en secteur constructible :
 - ▶ En intégrant les parcelles bâties et en incluant les terrains ayant fait l'objet d'une autorisation ainsi que les quelques parcelles nues.

- ▶ Dans un souci de cohérence et de densification du périmètre bâti, il est aussi décidé d'intégrer une parcelle actuellement cultivée (p.295), dont la limite se situe dans l'alignement de parcelles bâties voisines.
- ➔ En outre, à l'ouest de la RD582, au regard des développements récents et des conditions d'insertion paysagère, il est décidé de permettre un développement modéré de l'urbanisation en profondeur, en incluant partiellement deux parcelles bénéficiant d'un accès direct sur voie publique, et dans l'alignement du périmètre actuellement bâti.

Le Carré

Situé à mi-chemin du Village et Glatiney, ce secteur se caractérise par la présence d'une exploitation agricole au nord de l'axe du Chemin du Hameau du Carré.

La commune a souhaité la définition d'un secteur constructible sur le hameau, afin de l'améliorer, c'est-à-dire de ne pas le voir déperir. Ont ainsi été intégrées les parcelles bâties au sud du Chemin du Hameau du Carré, ainsi que deux parcelles nues à l'état d'herbage (parcelles A44 et A45) qui permettront l'installation de 4 nouvelles constructions. Ces parcelles nues bénéficient actuellement de limites parcellaires paysagées à la faveur de haies vives résiduelles qui fondent une transition avec l'espace cultivé.

Aucun règlement ni principe d'aménagement ne pouvant être exigé dans le cadre d'une carte communale, il appartiendra à la commune de veiller à la qualité et à la bonne insertion des opérations réalisées.

3.2 Le territoire exclu de la zone SC

Le bâti en limite de Saint-Eloi-de-Fourques, sur les hameaux et lieux-dits du Bosc-Yves, du Coq Blanc et de la Devinerie

Ce bâti est imbriqué dans le tissu urbain de la commune de Saint-Eloi-de-Fourques et lié aux équipements de cette dernière.

- ➔ Il est décidé de maintenir ces secteurs en l'état en les inscrivant en secteur non constructible.

La Bruyère

Ce secteur est situé pour partie en secteur boisé et en ZNIEFF. Une construction récente y a été autorisée.

- ➔ Il est décidé de maintenir ce secteur en l'état en l'inscrivant en secteur non constructible.

Les Mariettes et le corps de ferme

Le corps de ferme du « Quarré » et bâtiments ayant un usage agricole avéré sur les « Mariettes » ont été écartées de la zone S.C.

Les vastes espaces agricoles continus ainsi que les surfaces boisées ont aussi été classées en dehors du secteur SC.

Les zones soumises à des problèmes de ruissellement ou de stagnation des eaux de ruissellement ont en outre été exclues de la zone S.C.

➔ Il est rappelé que, à l'extérieur du secteur SC, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

➔ Afin de permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâtie de qualité, le changement de destination des constructions existantes pourra être autorisé à condition que cela ne compromette pas les activités agricoles ou forestières (article R.111.14.1 du code de l'urbanisme)

3.2 BILAN QUANTITATIF et BILAN QUALITATIF

3.2.1 Rappel des choix municipaux et du besoin en terrains à bâtir

Pour répondre à l'objectif de 20 constructions nouvelles sur une période de 10 ans, la Carte Communale devait pouvoir dégager une capacité comprise entre 50 et 55 terrains à bâtir, en tenant compte de la rétention foncière.

3.2.2 Potentialités du secteur constructible de la Carte Communale

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

Secteurs constructibles (SC)	Surface	Dénombrement (autorisations, terrains nus et divisions possibles)
LE VILLAGE	10.5 ha	19
LE GLATINEY	12.3 ha	28
LE QUARRE	2.2 ha	5
TOTAL	25.0 ha	52

La surface urbanisable définie par le secteur constructible de la carte communale concerne 25.0 hectares, soit 6.2% du territoire communal, ce qui préserve la dimension naturelle et les espaces agricoles du territoire

Un dénombrement des terrains susceptibles d'être bâtis amène à une capacité théorique de 52 terrains, un chiffre cohérent avec les choix municipaux.

3.2.3 Bilan qualitatif

La définition du Secteur Constructible permet en premier lieu de préserver l'espace agricole cultivé ainsi que les espaces boisés. Dans un souci de gestion économe de l'espace, le Secteur Constructible vise d'abord la concrétisation des pôles bâtis constitués du Village et du Glatiney : **renforcement du pôle** du « Village », au regard des aménagements existants et des services et équipements ; sur le « Glatiney », priorité à la **densification** par l'urbanisation des « dents creuses » et quelques **extensions modérées en continuité du tissu bâti, dans un souci d'intégration paysagère.**

La définition du Secteur Constructible sur le « Quarré » a intégré une logique de **préservation de la qualité des paysages et des terres agricoles et de protection de l'activité agricole**, avec prise d'appui sur des éléments de paysage structurants et des limites physiques à l'urbanisation (voies).

Le développement de l'urbanisation du territoire prend appui soit sur des terrains nus non cultivés et herbages du périmètre bâti ou dans leur continuité immédiate.

Les secteurs où la présence de cavités est avérée ont été exclus du Secteur Constructible et les parties du territoire soumises à des problèmes de ruissellement sont exclues du Secteur Constructible.

Les secteurs en ZNIEFF ont été pris en compte pour limiter tout développement dans leur direction,

Le zonage défini dans la présente Carte Communale délimite les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

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

1^{er} cas : Le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée :

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

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

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles – ou susceptibles d'être exercées – sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile – ou impossible – l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles. (Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées
Articles du R.N.U : R 111-14-1-c) et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière. (Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2.)

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

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

Secteurs concernés : tous
Article du R.N.U : R 111-21

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-d)

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés. Le projet impose à la Commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles. Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer. (En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur). Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

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

a) Des conditions d'accès et de voirie

Secteurs concernés : tous

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

b) De la desserte par les réseaux

Secteurs concernés : tous

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

c) De son implantation par rapport aux voies

Secteurs concernés : tous

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

d) De son implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) De sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) De son aspect extérieur

Secteurs concernés : tous

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

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

h) Des conditions de stationnement

Secteurs concernés : tous

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

i) Des espaces verts à réaliser

Secteurs concernés : tous

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