

Commune de SAINT-ELOI DE FOURQUES

Département de l'Eure

Octobre 2009

PIECE N°1-0: Note de présentation



**Révision de la
Carte communale**

Procédure :

Prescription le : 10.02.2009

Approbation municipale le :

13.10.2009

Approbation préfectorale le :

Cachet de la mairie :



Signature :

TRIPLÉT PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.I.G.
D.E.S.S. URBANISME

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

Triplet
Philippe

ORDRE CFB
GEOMETRES-EXPERTS



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

- a) Généralités
- b) Cadre juridique
- c) Documents supra communaux
 - La Directive Territoriale d'Aménagement
 - Le futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne
- d) Contenu des Cartes communales
- e) Etapes d'élaboration d'une Carte communale et enjeux
- f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

CONCLUSION

2. VIE et DEVELOPPEMENT de la COMMUNE de SAINT-ELOI DE FOUURQUES

- a) Situation géographique de la commune
- b) Positionnement de la commune
- a) Dynamiques démographiques et économiques
 - Les dynamiques démographiques
 - Répartition par tranches d'âges
 - Les ménages
 - Structure et évolution du parc de logement
 - Occupation des logements
 - Evolution de la construction
 - L'augmentation de la population active
 - Gros plan sur l'activité agricole
 - Les autres activités
 - Les équipements
- c) Structure et fonctionnement de la commune

CONCLUSION

3. ETAT INITIAL de l'ENVIRONNEMENT

- a) Localisation de la commune au sein des grandes entités paysagères régionales
- b) Relief, hydrographie
- c) Climat, air
- d) Le patrimoine végétal
- e) Les ZNIEFF
- f) Les sites archéologiques
- g) Analyse paysagère et architecturale
 - Sous unités paysagères : description
 - Caractéristiques paysagères des espaces bâtis
 - Caractéristiques du bâti



h) Risques naturels et nuisances

i) Servitudes

BILAN de l'Etat initial de l'environnement

4. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

a) Présentation du projet de zone d'activités et modalités de mise en œuvre

- Contexte, objectifs, et demande potentielle
- Dimensionnement et périmètre ; phasage du développement de l'activité
- Mise en œuvre du projet : la Zone d'Aménagement Concerté
- Parc d'activités et gestion durable

b) Les ajustements du projet communal : justification et motivation des modifications retenues

- Rappels sur le précédent projet de territoire
- Perspectives démographiques
- Modifications apportées au zonage et bilan des perspectives démographiques par entité bâtie

c) Prise en compte des dispositions spécifiques

- Lutte contre le mitage
- Prise en compte des risques de cavités souterraines et de ruissellements
- Loi d'Orientation Agricole
- Loi contre le bruit
- Loi Paysage de 1993
- Loi Barnier de 1995

d) Compatibilité de la Carte communale avec le schéma de gestion des espaces agricoles et forestiers et la Directive Territoriale d'Aménagement

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

f) Prise en compte de l'environnement

- Les espaces naturels, agricoles et bâtis remarquables
- La gestion de l'eau
- Les déplacements

CONCLUSION



I. LA REVISION DE CARTE COMMUNALE : Objectif et cadres juridique et réglementaire

a) Généralités

Une Carte communale a déjà été élaborée sur le territoire de la commune de Saint-Eloi de Fourques. Elle a été approuvée par délibération du conseil municipal du 20 mars 2007 puis par arrêté préfectoral du **21 mai 2007**.

Cette Carte communale a été l'occasion pour la commune d'engager une réflexion d'ensemble sur son territoire, de manière à préciser le champ d'application des règles nationales d'urbanisme.

Aujourd'hui, le territoire répond à **de nouvelles problématiques**, en particulier suite au passage de l'autoroute A 28 dont l'échangeur de Maison rouge se situe à quelques centaines de mètres au Nord de la commune. Cette infrastructure majeure a fait naître de **nouveaux enjeux en terme de développement économique** sur tout le territoire de la communauté de communes rurales du canton de Brionne dont fait partie la commune de Saint-Eloi de Fourques. C'est la volonté de prendre en compte les différents projets dans ce domaine qui a motivé la révision de la Carte communale. En effet, la communauté de communes projette un parc d'activités aux abords du nouvel échangeur de Maison rouge, à cheval sur les communes de Bosrobert, Saint-Eloi de Fourques et Malleville sur le Bec. La démarche de révision a par ailleurs été l'occasion de **dresser un bilan de l'application de la première Carte communale**, et de s'assurer de **l'adéquation** entre les limites de zones constructibles définies et la prise en compte de divers paramètres, en particulier, les perspectives de développement démographique et les risques et les nuisances.

b) Cadre juridique

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

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

- ✓ les Cartes communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme ;
- ✓ elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;
- ✓ elles sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.



Ainsi, les Cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, et d'utilisation économe de l'espace définies par les articles L110 et L121-1 du Code de l'urbanisme.

L'article L110 est le premier article du Code de l'urbanisme : il définit la philosophie de la science de l'aménagement des territoires :

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

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

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

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de 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 des nuisances de toute nature. »



c) Les documents supra communaux

La Carte communale s'inscrit dans une **hiérarchie** des documents d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme. Les deux **documents supra-communaux** qui intéressent le territoire communal sont - ou seront :

- ✓ La **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)** qui s'applique sur l'ensemble de la région de l'Estuaire et comporte les orientations générales d'aménagement de l'Etat. Elle n'était pas encore approuvée en 2006, au moment de l'élaboration de la première Carte communale;
- ✓ Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne** en cours d'élaboration.

Le SCOT a été prescrit le **7 février 2005**. N'étant pas suffisamment avancé, seules les orientations générales de la DTA de l'Estuaire de la Seine, approuvée par un décret interministériel le **13 juillet 2006**, devront être prises en compte lors de la révision de cette Carte communale. Toutefois, certaines orientations du SCOT ont déjà été entérinées et le Syndicat mixte en charge de son élaboration a délibéré sur la nécessité pour les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou à venir de se conformer aux orientations déjà validées. Il paraît donc essentiel de les retranscrire dès à présent dans la Carte communale, afin d'éviter une nouvelle révision à court terme du document...

La hiérarchie des documents d'urbanisme s'établit de la façon suivante :

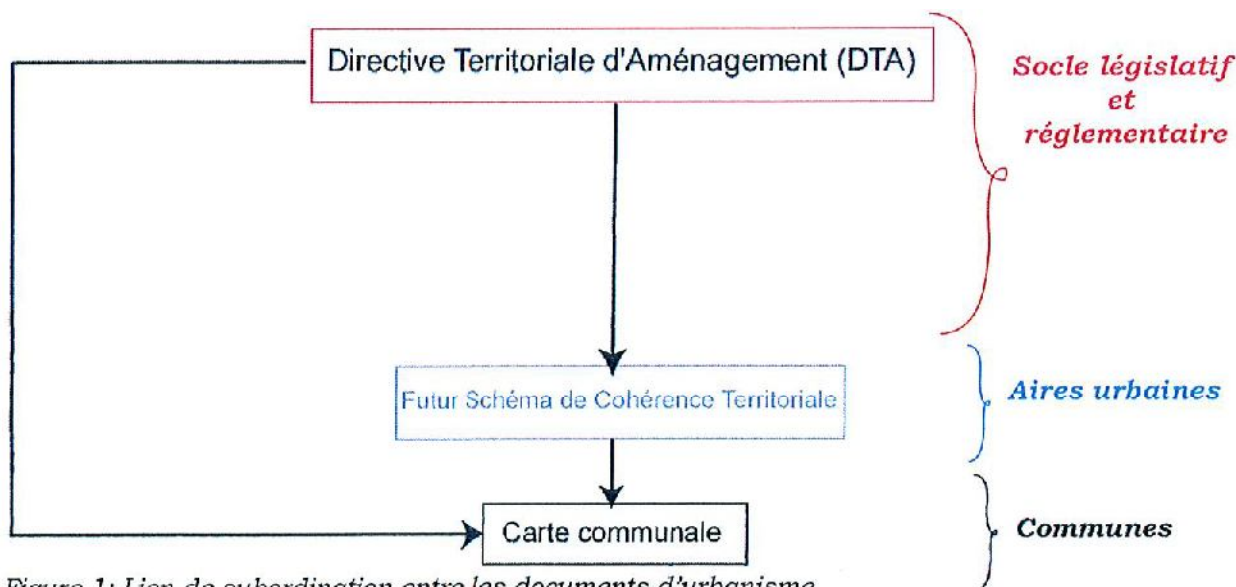


Figure 1: Lien de subordination entre les documents d'urbanisme



⇒ *La Directive Territoriale d'Aménagement*

Il s'agit d'un document élaboré par l'Etat sur la région de l'Estuaire et de la baie de la Seine, territoire comprenant les agglomérations de Caen, Le Havre et Rouen. Le département de l'Eure et la commune de Saint-Eloi de Fourques sont concernés par cette Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) qui s'applique sur deux régions, trois départements et 14 cantons. Dans ce document, sont énoncés, conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme :

- ✓ les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- ✓ les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- ✓ les modalités d'application de la loi littorale, adaptées aux particularités géographiques locales ; ces dernières dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire communal.

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA :

- ✓ renforcer l'ensemble portuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ; concrétiser l'ouverture internationale ;
- ✓ préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
- ✓ renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire et accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur les villes de Caen, Rouen et Le Havre.

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



Les orientations générales d'aménagement

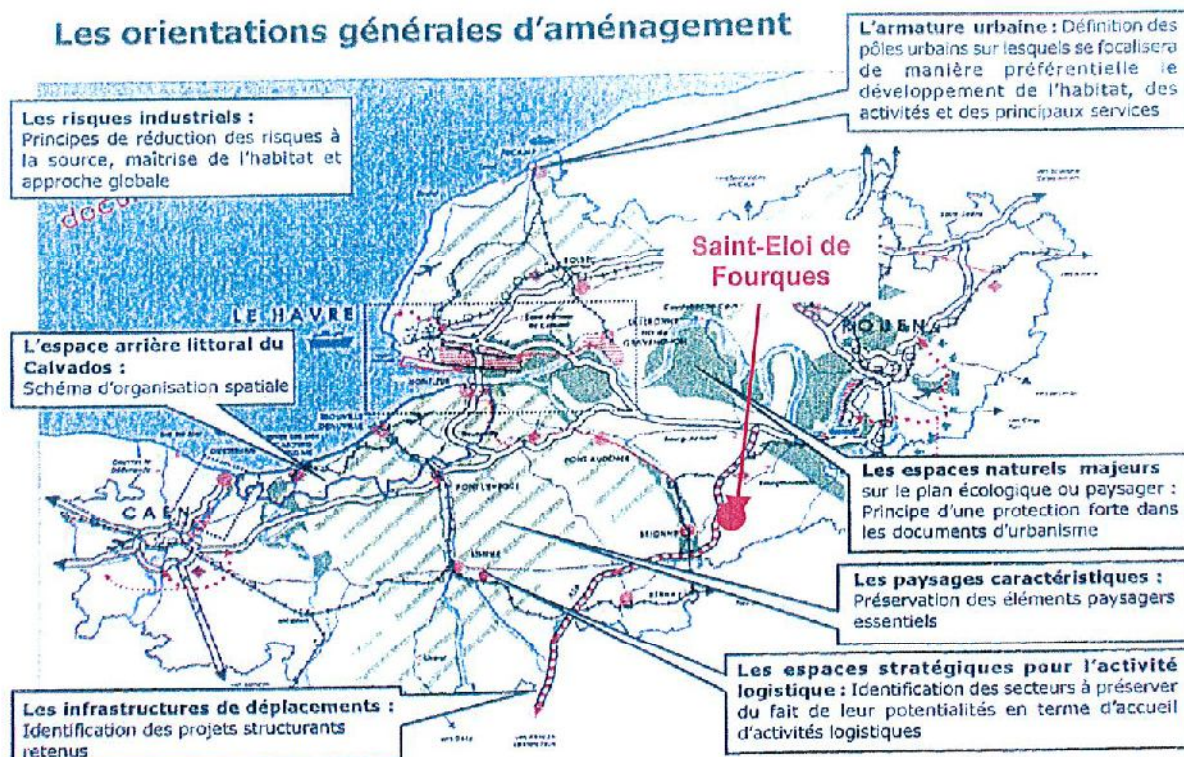


Figure 2: Situation de Saint-Eloi de Fourques dans le territoire de la DTA

La commune de Saint-Eloi de Fourques se situe sur les franges du plateau du Neubourg. La DTA n'a pas identifié cette entité comme un « grand ensemble naturel et paysager caractéristique » de la Normandie. Cependant, il est possible d'opérer un parallélisme avec les orientations de la DTA concernant le Lieuvin ou le Pays d'Auge qui prévoient :

- ✓ la préservation voire la restauration du **patrimoine végétal** (haies, bosquets, talus, prairies, vergers, ...) : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet devra tirer le meilleur parti des éléments du paysage à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère ; il en est de même des projets de développement économique ; Toutefois, il est à noter que les haies sont très rares sur le plateau du Neubourg caractérisé par ses vastes étendues de cultures; elles ne subsistent qu'aux abords des entités bâties.
- ✓ la préservation voire la restauration du **patrimoine bâti** ;
- ✓ le maintien d'une **activité agricole durable**, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole ainsi que des scénarii d'évolution. Le document d'urbanisme doit par ailleurs prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation.

Dans un autre registre, la DTA insiste sur la nécessité de **renforcer l'armature des villes moyennes**, « indispensables relais pour la redistribution des retombées de la croissance sur l'ensemble du territoire ». Brionne fait partie des ces villes moyennes puisqu'elle compte plus de 5000 habitants. La DTA, dans sa politique de répartition des dynamiques de développement entre



les différentes parties du territoire, encourage au **rééquilibrage économique au bénéfice de la rive gauche de la Seine et de son arrière pays**, qui souffre en effet aujourd'hui d'un déficit en la matière. Le développement du territoire de Brionne apparaît clairement au cœur de cet objectif. (page 55). En pages 63 et 64, la DTA évoque une diffusion « plus harmonieuse » du développement au travers d'« **un développement urbain plus concentré sur les agglomérations moyennes qui peuvent être fragilisées par une trop grande dispersion sur le territoire des zones d'activités économiques et des zones résidentielles** ».

Les espaces industriels de fond de vallée sont désormais sinistrés et soumis à de forts risques naturels (inondations). Aussi, les projets de développement économiques doivent spontanément se relocaliser sur le plateau du Neubourg ou du Roumois...

Enfin, la DTA mentionne l'exigence de tenir compte des **risques** dans les politiques d'aménagement : deux risques principaux sont identifiés sur la commune de Saint-Eloi de Fourques :

- ✓ les ruissellements sur le plateau qui se dirigent vers la Vallée du Bec et peuvent traverser des zones plus ou moins bâties;
- ✓ les effondrements dus aux cavités souterraines.

⇒ *Le Pays Risle-Charentonne et son Schéma de Cohérence Territoriale*

La commune de Saint-Eloi de Fourques est incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale** du **Pays Risle-Charentonne** en cours d'élaboration. Les SCOT ont été introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 en remplacement des anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme. Ils s'imposent aux Cartes communales.

Les Schémas de Cohérence Territoriale sont des documents de planification stratégique, au niveau d'un bassin de vie, permettant de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Ils doivent préciser les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle des aires urbaines à partir :

- ✓ d'un diagnostic ;
- ✓ d'une analyse de l'état de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- ✓ d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Ils définissent les grands projets en matière de déplacement des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules dans l'ensemble de leur périmètre. Ils peuvent subordonner l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et agricoles à la création d'un réseau de transports en commun et délimiter les grandes protections d'intérêt supra-communal (forêts, grandes coupures d'urbanisation...).

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les documents d'urbanisme locaux, les opérations foncières et les opérations d'aménagement les plus importantes, qui sont définies par décret, devront être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale. En outre, la compatibilité s'impose à des décisions ou des procédures telles que les autorisations d'équipement commercial, les **zones d'aménagement concerté (ZAC)**, les **zones d'aménagement différé (ZAD)**, les permis de



construire de plus de 5000 m² de SHON, les lotissements de plus de 5000 m² de SHON et les réserves foncières de plus de 5 hectares, ...

Le Pays Risle-Charentonne est né en 1994 sous l'impulsion des conseillers généraux des 8 cantons autour de Bernay. Sentant leurs territoires ruraux délaissés, la volonté de ces élus locaux était de se rassembler afin de mettre en oeuvre une politique commune de développement de leurs cantons.

D'abord regroupées en association, les **135 communes** du Pays qui couvrent un territoire de près de **132 000 hectares** ont ensuite adhéré à un **syndicat mixte** en 2003. Cette structure fonctionne grâce à un Comité Syndical (43 membres), composé des représentants de chaque Communauté de Communes du Pays. Le Pays signe un **Contrat de Pays** avec l'Etat, la Région (contrat de plan Etat-Région) et le Département afin de bénéficier d'un soutien financier pour la mise en oeuvre de son projet de développement. En articulant les contributions publiques avec un projet global de territoire, le Pays doit permettre d'optimiser des actions qui n'auraient pu se concrétiser individuellement. Ce Contrat de Pays rassemble toutes les actions portées par le territoire autour de 4 grandes orientations :

- ✓ améliorer l'attractivité du Pays par des animations culturelles et sportives ;
- ✓ maintenir et favoriser les activités économiques et les emplois sur le Pays ;
- ✓ sauvegarder et valoriser économiquement les diverses ressources du Pays ;
- ✓ améliorer l'organisation territoriale et les relations entre les acteurs locaux.

Le Syndicat mixte a donc été associé à la révision de la Carte communale de Saint-Eloi de Fourques.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT a été débattu en mars dernier.

Il semble déjà clair dans ses objectifs en identifiant un vaste « croissant » reconnu comme « plus urbain », situé en périphérie de l'agglomération rouennaise s'étendant jusqu'à Bernay et comprenant Brionne et ses alentours: cet espace bénéficie d'importantes infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires, avec une population [plus] jeune et [plus] active, et une forte insertion dans les flux démographiques et économiques des grandes agglomérations. Il est identifié comme espace de développement économique qui peut valoriser la présence de l'A28 et de la ligne ferrée Paris/Caen, et, le cas échéant, de la ligne Serquigny/Rouen.

Le SCOT mentionne plusieurs projets structurants : il évoque en particulier les zones mixtes tertiaires industrielles sur l'axe de l'A28, programmées à court ou moyen terme :

- ✓ la zone d'activités des Granges au Nord de Bernay, existe déjà depuis plusieurs années : elle couvre 18 ha sur la commune de Bernay, 18 ha sur la commune de Menneval et 40 ha sur la commune de Courbépine. Elle se trouve située idéalement à moins de 3 kms de l'échangeur de l'A28 à Courbépine, et à moins de 8 kms de l'ex RN 13. Elle est desservie par la RD 834 qui mène à Pont-Audemer et permet par ailleurs de rejoindre facilement le Pont de Tancarville puis le Port du Havre ;
- ✓ la zone d'activités de l'échangeur de Maison rouge que la révision de cette Carte communale permet de prendre dès à présent en compte (*lire le chapitre suivant*).

Deux petits pôles supplémentaires sont également mentionnés : celui de Thiberville et de Carsix au carrefour de Malbrouck, dont le positionnement est plutôt commercial et artisanal. Celui de Malbrouck tend à se spécialiser dans le commerce lié à l'habitat (une grand enseigne de bricolage et un vendeur de piscines y sont, par exemple, déjà installés depuis plusieurs années).

Pour le reste, il s'agit de zones artisanales communales créées en fonction des besoins spécifiques locaux.

En ce qui concerne l'agriculture, le PADD rappelle les grands principes d'équilibre prônés par la loi SRU et la loi d'orientation agricole. L'urbanisation devra se faire prioritairement dans le tissu urbain existant et les nouvelles urbanisations devront tenir compte des questions relatives au maintien et à la pérennité des exploitations agricoles (valeur des sols, âge de l'exploitant, viabilité de l'exploitation, etc ...).

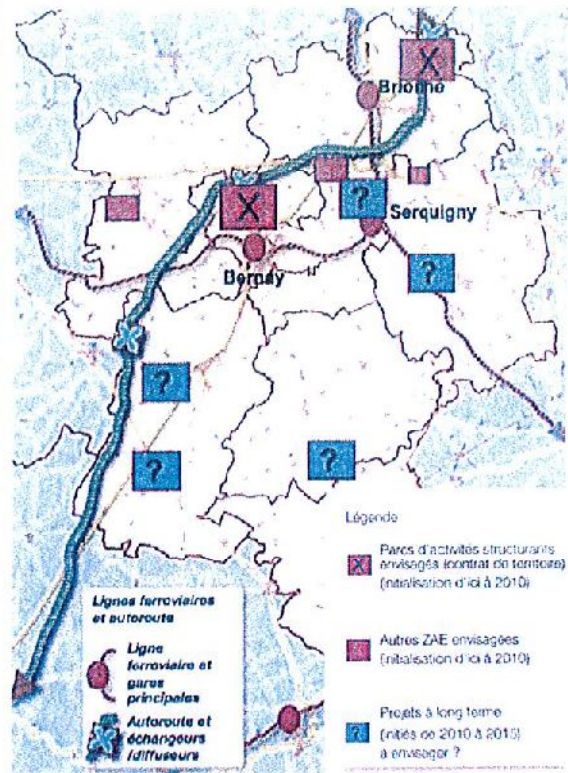


Figure 4: Extrait des orientations graphiques portant sur le développement économique du SCOT du Pays Risle Charentonne



En terme de **population et de logements**, le SCOT n'attribuera pas d'objectifs ni de limites à chaque commune, comme ont pu le faire certains Schémas Directeurs autrefois. Il mentionne simplement une croissance spécifique des deux pôles urbains principaux du territoire, à savoir Bernay et Brionne.

Pour finir, le SCOT redit la nécessité de préserver les **éléments emblématiques du paysage**. Si l'ambiance bocagère ne caractérise plus réellement le secteur auquel appartient Saint-Eloi de Fourques, situé en bordure du plateau du Neubourg, il demeure malgré tout des reliquats au sein et en périphérie des zones bâties qu'il convient de maintenir.

d) La Communauté de communes rurales du canton de Brionne, partenaire privilégié dans la révision de la Carte communale

La Communauté de communes rurales du canton de Brionne a été créée le 31/12/1997 ; elle comprend 22 communes pour une population de près de 7 000 habitants.

C'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. La **Carte communale doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire**. La communauté de communes rurales du canton de Brionne dispose de compétences dans les domaines suivants :

- ✓ **Compétences obligatoires** en terme de **développement économique** (aménagement et promotion des zones d'activités communautaires, soutien au développement des entreprises existantes, aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi, développement et promotion du tourisme) et **d'aménagement de l'espace** (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces) ;
- ✓ **Compétences optionnelles** en terme d'assainissement collectif, gestion des eaux de ruissellement, gestion des déchets (tri sélectif) et d'actions culturelles et sociales (équipements et établissements sportifs, culturels et socioculturels, activités périscolaires, transport scolaire, action sociale, aide aux personnes âgées, ...).

e) Le contenu des Cartes communales

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



Le plan de zonage peut préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage d'habitat. Ce document graphique est opposable aux tiers.

Le dossier de Carte communale se compose de la présente note de présentation et d'un ou de plusieurs documents graphiques. Des annexes peuvent être jointes au dossier (plan des réseaux, des servitudes, des contraintes, ...).

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol continuent à être instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme figurant aux articles R111-1 à R11-24 du Code de l'urbanisme.

f) Transfert de compétences en matière d'application du droit des sols

Le Conseil municipal a décidé de maintenir la compétence en matière d'application du droit des sols à l'Etat. Le Maire délivre donc les permis et les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de l'Etat.

g) Etapas d'élaboration et enjeux

L'initiative de la révision de la Carte communale a été prise par le Conseil Municipal, par une délibération en date du **10 février 2009**. La commune a demandé la mise à disposition des services de l'Etat pour le suivi de la procédure.

Les opérations de révision de la Carte communale comprennent deux phases :

1^{ère} phase :

- ✓ Analyse de la situation communale, de son nouveau positionnement; bilan de l'évolution démographique et économique ;
- ✓ Choix des perspectives démographiques et de la politique d'aménagement à long terme.

2^{ème} phase :

- ✓ Redélimitation des zones constructibles et inconstructibles, en lien avec les enjeux découlant de la 1^{ère} phase;
- ✓ Etude des modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme ;
- ✓ Etude des incidences des choix d'aménagement retenus par la commune.



h) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

La commune du Gros Theil dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 23 octobre 2001. Les communes de Saint-Philbert-sur-Boissey, Saint-Paul de Fourques et de Saint-Denis-des-Monts sont dotées d'une Carte communale, pour chacune approuvée en 2008. La commune de Bosorbert a prescrit la révision de sa Carte communale en janvier 2008 pour les mêmes raisons que Saint-Eloi de Fourques, à savoir intégrer le projet de zone d'activités. Malleville sur le Bec lancera l'élaboration de la sienne en juin prochain. Seule Houlbec-près-le-Gros Theil n'a, à l'heure actuelle, prescrit aucun document d'urbanisme sur son territoire. Il est à souligner qu'il existe plusieurs continuités bâties entre les hameaux de Saint-Eloi de Fourques et ceux des communes limitrophes, en particulier au niveau de la Sente aux Prêtres et des Bosquives avec la commune de Saint-Paul de Fourques et au niveau de la Roussière avec Saint-Denis des Monts.



CONCLUSION

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

Le développement communal est déjà bien orienté par les politiques supra communales existantes ou en cours d'élaboration. Il s'agit de retenir les grands enjeux suivants :

⇒ des enjeux de préservation des milieux naturels et du cadre de vie

- 1. conservation de la trame bocagère et des éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti ;*
- 2. maintien et promotion de l'activité agricole.*

⇒ des enjeux de développement à travers l'amélioration des infrastructures ferroviaires et l'ouverture de l'A28 entre Rouen et Alençon. Le développement de ces liaisons doit permettre de désenclaver Brionne et de dynamiser le bassin d'emploi sinistré de la Vallée de la Risle auquel se rattache Saint-Eloi de Fourques. Des projets de développement économique d'ampleur intercommunale sont déjà projetés.



2. Vie et développement de la commune :

Identifier les dynamiques démographiques et économiques sur la commune et comprendre le fonctionnement du territoire

a) Géographie et positionnement de la commune

⇒ *Situation géographique : une situation stratégique à mi-chemin entre les principaux pôles urbains et économiques régionaux*

La commune de Saint-Eloi de Fourques est située en **Haute-Normandie** dans le département de l'**Eure**, dans l'arrondissement de Bernay et le canton de Brionne. Elle est quasiment à mi-chemin entre Bernay et l'agglomération ébeuvienne en périphérie de Rouen qui sont distantes d'environ 70 kilomètres.

⇒ *Positionnement de la commune :*

La commune est située dans une région à forts enjeux de développement avec :

- ✓ **Paxe Bretagne-Seine-Paris**, via l'A13, très développé et qui constitue un axe de distribution industrielle et portuaire ;
- ✓ **Paxe Angleterre-Calais-Bayonne-Espagne** en émergence avec la mise en service de l'A28, dernier tronçon manquant à la grande autoroute du littoral qui permet de « court-circuiter » Paris et sa banlieue.

Elle se trouve à proximité d'un **tissu urbain relativement complet**. Brionne a perdu beaucoup de son influence dans le secteur, suite à la **crise des activités industrielles et artisanales** de fond de vallée survenue au début des années 1990.

Aussi, les habitants ont dû se tourner vers des pôles un peu plus éloignés et plus dynamiques, ce qui a **accéléré les migrations** : l'agglomération rouennaise, y compris Elbeuf, Grand-Couronne et Cléon (construction automobile) ont accru leur influence, mais ce sont surtout le **Neubourg et Evreux** qui sont devenus au fil des ans les principaux employeurs de la commune, notamment grâce à la RD 92 qui permet de rejoindre la RD n°83 qui mène au Neubourg.

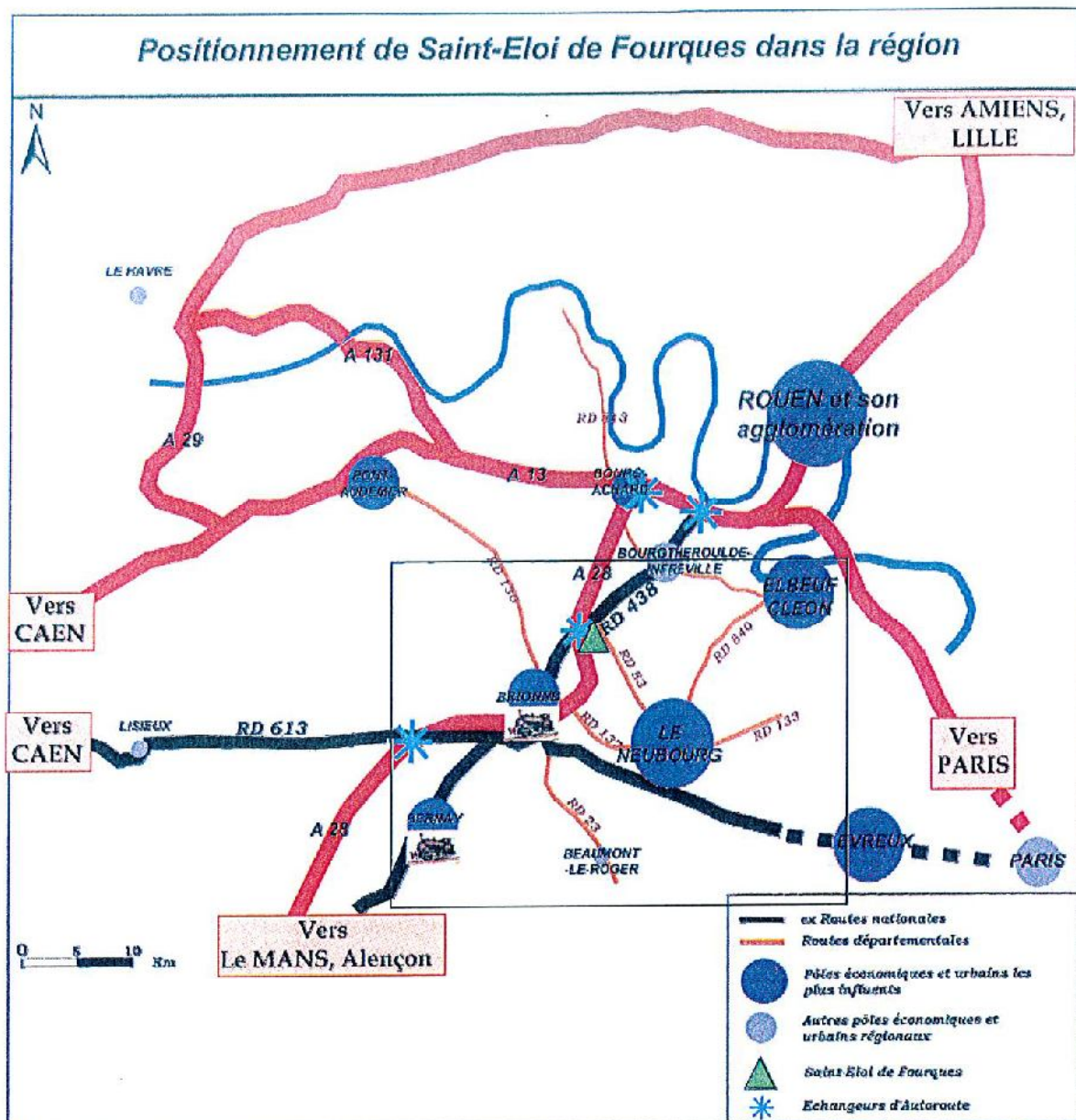
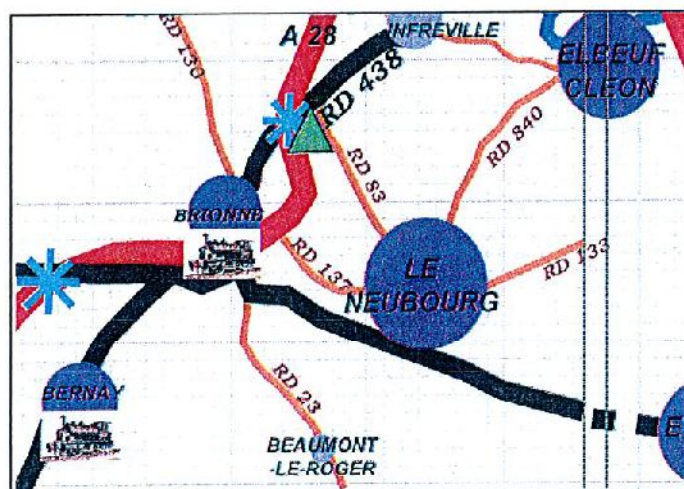


Figure 5: Positionnement de Saint-Eloi de Fourques dans la Région





Saint-Eloi de Fourques s'inscrit dans un maillage d'infrastructures source d'atouts et d'attractivité en particulier depuis la mise en service en 2005 de l'A28. L'échangeur de Maison rouge est situé à une petite centaine de mètres au Nord de la commune, sur Malleville sur le Bec et Bonneville Aptot. L'A28 présente à la fois l'intérêt pour les habitants :

- ✓ de rejoindre plus facilement et plus rapidement Alençon, le Mans, et, finalement, le Sud de la France ;
- ✓ de rejoindre l'agglomération rouennaise en moins de 25 minutes.

La commune est également traversée à l'extrémité Nord par l'ex RN 138 (RD 438) qui permet d'assurer la liaison Tours - Alençon - Rouen. Le trafic routier n'a pas faibli sur cet axe qui continue à être une voie privilégiée par les routiers. Elle n'a pas été réellement supplantée par l'A28 pour des raisons essentiellement liées au coût des péages. Les habitants peuvent rejoindre **Le Neubourg** en empruntant la RD 92 qui mène au **Gros Theil**, bourg local qui a conservé ses commerces et services de proximité, puis la RD 83. Au Nord-Ouest, la RD 92 intercepte l'ex RN 138 au niveau d'un carrefour qui n'a pas été aménagé. Des projets de giratoires ont un temps été envisagés mais les études ont été suspendues...

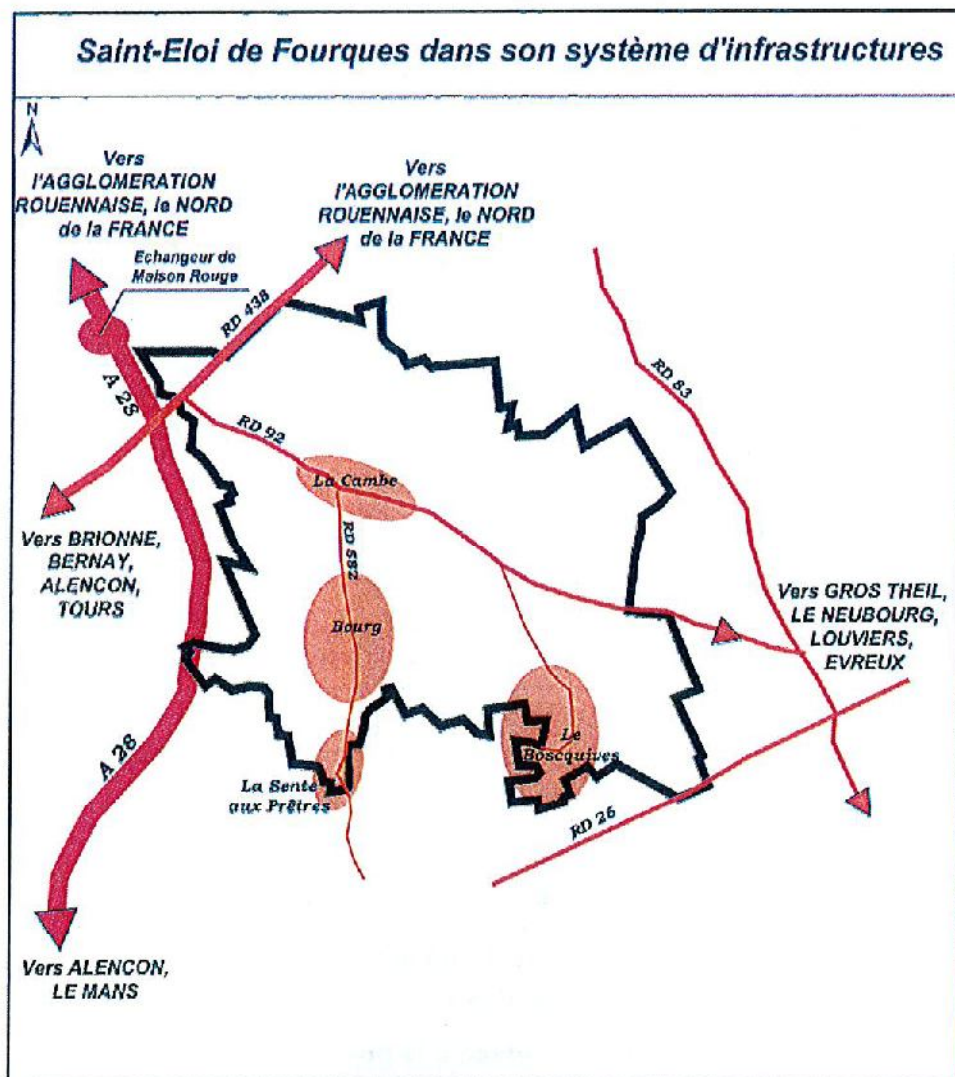


Figure 6: Saint-Eloi de Fourques dans son système d'infrastructures



Il faut remarquer ensuite que Saint-Eloi de Fourques se situe juste entre deux **nœuds routiers majeurs** pour le Département, voire pour la Région : **Malbrouck** au Sud (RN 138 x RN 13) et **Maison Brûlée au Nord** (RN 138 x RD 675).

Enfin, la couronne francilienne est facilement accessible par les voies de communication terrestres (train à Serquigny et Brionne sur les ligne Paris – Caen – Cherbourg et Bernay - Rouen), RN 13, A13. De plus, le projet de **Grand Paris** positionne l'Eure en véritable « porte d'entrée » de la Région parisienne, sur l'Axe Paris – Rouen – Le Havre et en fait un Département hautement stratégique, acteur majeur du développement économique. La création d'une nouvelle ligne ferroviaire rapide à proximité de Bosrobert pourrait voir le jour pour relier le Havre et Paris en moins d'une heure...

Le contexte économique de Saint-Eloi de Fourques :

- ⇒ le bassin d'emplois Bernay-Brionne a fortement perdu de son influence en raison de la crise des activités industrielles de fond de vallée ;
- ⇒ la commune profite de la proximité d'autres pôles d'emplois un peu plus éloignés mais plus dynamiques (le Neubourg, Evreux, Elbeuf, ...), aidée en cela par l'excellente desserte par les axes de communication ;
- ⇒ l'agglomération francilienne facilement accessible par les voies de transport terrestre (rail, autoroute, nationale) constitue également un atout majeur, source d'attractivité ;
- ⇒ l'Eure deviendrait un Département hautement stratégique, acteur majeur du développement économique dans le cadre du projet du Grand Paris.

En terme d'infrastructures, la commune :

- ⇒ se situe juste entre deux « points géométriques » incontournables dans la liaison des pôles urbains régionaux voire nationaux: le carrefour RN 13 – RN 138 à Malbrouck (Carsix) et le carrefour entre l'A13, la RD 675 et la RD 438 à Maison Brûlée ;
- ⇒ profite de l'autoroute A 28, pour rejoindre Rouen comme le Sud de la France grâce à sa localisation à proximité immédiate de l'échangeur de Maison rouge.

La commune apparaît donc à la fois :

- ✓ en position d'émission et de transit, par rapport aux déplacements de population et de marchandises ;
- ✓ en position d'attraction grâce à la proximité immédiate de l'échangeur et des pôles économiques locaux et régionaux.

L'analyse fait clairement apparaître une vocation résidentielle mais aussi une vocation d'accueil d'activités.



b) Les dynamiques démographiques et économiques

⇒ *Les dynamiques démographiques : une population jeune et en croissance modérée et régulière*

Le recensement de l'INSEE de 2004 fait état de **419 habitants** sur Saint-Eloi de Fourques et l'organisme avance aujourd'hui le chiffre de **456 habitants**, valable dans les 5 ans à venir. Il s'agit d'une évaluation statistique sur la base du recensement effectué en 2008. A noter qu'un fort taux d'abstention avait été enregistré.

Ainsi donc, la population de Saint-Eloi de Fourques devrait poursuivre un essor modéré alors qu'elle avait connu une stagnation ces dix dernières années. Ces prévisions sont sans doute à rapprocher de l'attractivité renforcée de la commune en raison notamment de l'avènement de l'A28.

Le **solde naturel est positif** (+0,55) depuis le début des années 80, une tendance qui ne s'atténue pas. Mais c'est surtout le solde migratoire qui contribue à l'accroissement de la population avec un taux de plus de 1,15% confirmant la position attractive de la commune et une dynamique de renouvellement de sa population importante. En 40 ans, depuis 1968, la population de Saint-Eloi de Fourques a augmenté de près de 50%.

Avec **57 habitants/km²**, la commune s'inscrit dans la moyenne de ses « consœurs » rurales de l'Eure (moins de 50 habitants/km²) mais apparaît sensiblement plus peuplée que celles du canton de Brionne (41 habitants/km²). Ceci s'explique essentiellement par les caractéristiques intrinsèques du territoire, assez peu étendu, avec plusieurs entités bâties constituées réparties sur le plateau agricole, sans contraintes particulières de développement.

Evolution de la population de Saint-Eloi de Fourques entre 1968 et 2009

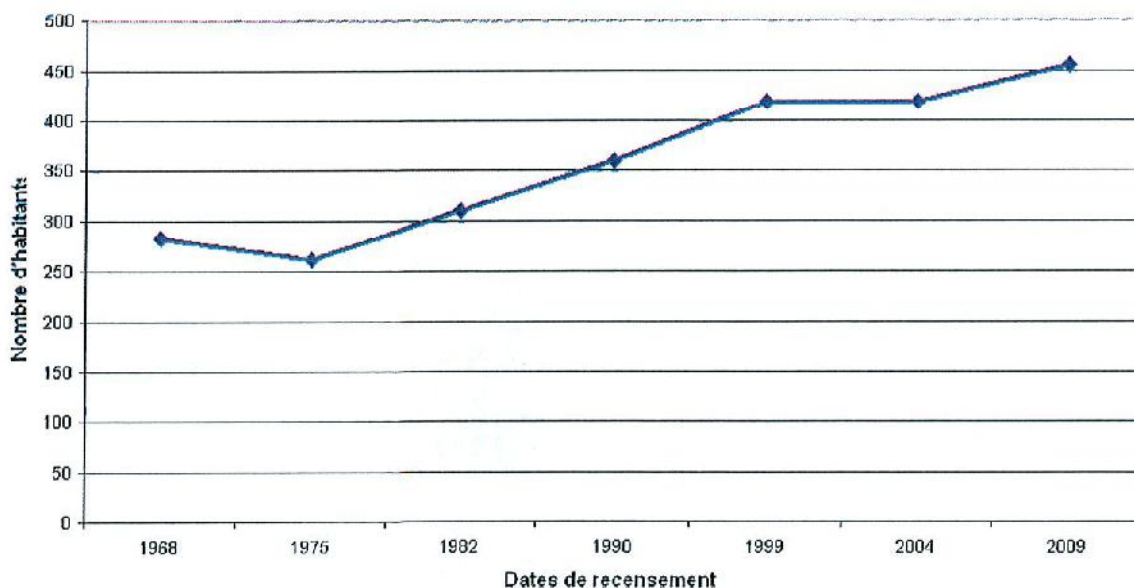


Figure 7: Saint-Eloi de Fourques : évolution de la population entre 1968 et 2009



⇒ Répartition par tranche d'âges :

En 2004, la part des moins de 40 ans dans la population totale s'élevait à 53% : le renouvellement de la population est donc encore confortablement assuré.

Une comparaison entre la pyramide des âges de 1990 et celle de 2004 révèle peu de modifications dans la structure de la population, hormis pour la **tranche 40-59 ans qui a presque doublé** (!) en seulement 15 ans, laissant augurer un vieillissement accru de la population dans les 15 prochaines années.

Toutefois, il faut souligner que le nombre d'enfants sur la commune est particulièrement élevé : pas moins de 96 enfants de 0 à 12 ans vivent à Saint-Eloi de Fourques dont 64 sont scolarisés à l'école maternelle ou primaire. Cette forte proportion d'enfants se retrouve d'ordinaire dans des communes plus peuplées, comme Harcourt (700 habitants).

Saint-Eloi demeure donc une commune caractérisée par une **population relativement jeune** et cette tendance semble se poursuivre.

Le nombre des plus de 60 ans représentait en 2004 seulement 13,5% de la population totale. En comparaison, les plus de 60 ans représentent 19% de la population du Département et 19% de la population des communes rurales de l'Eure, des chiffres sensiblement plus élevés. En revanche, le canton de Brionne est plutôt caractérisé par une population relativement âgée puisque les seniors constituaient en 1999 le quart de la population totale (24,6%). Cette population jeune sur Saint-Eloi de Fourques se présente comme un réel atout, source de dynamisme et de renouvellement démographique.

Comparaison entre la pyramide des âges 1990 et 2004 sur
Saint-Eloi de Fourques

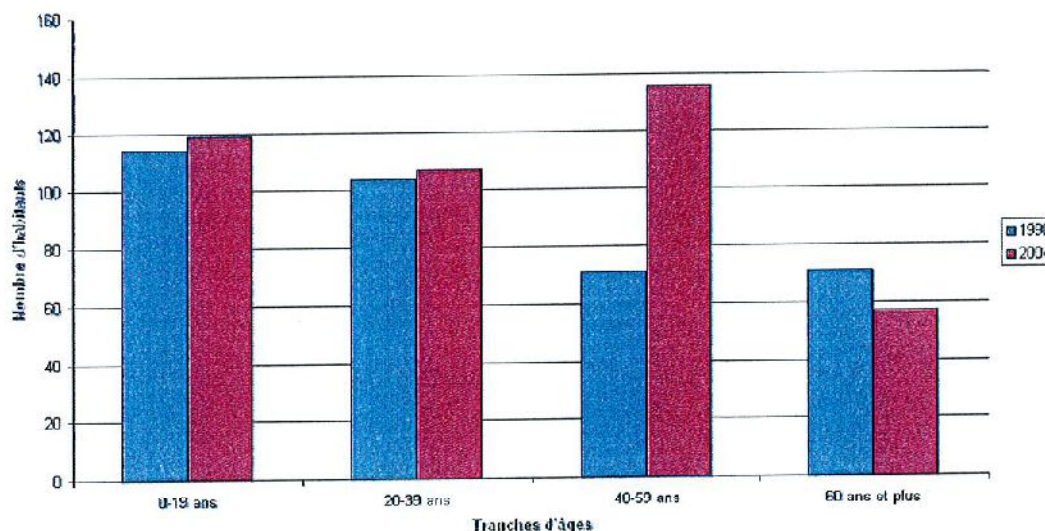


Figure 8: Saint-Eloi de Fourques: évolution de la structure de la population entre 1990 et 2004



⇒ Les ménages :

Les ménages d'une seule personne représentaient 16,4% des ménages, contre « seulement » 14,8% en 1999 tandis que le nombre de ménages de 4 personnes ou plus a baissé de 20% en 10 ans.

Cette taille des ménages de plus en plus réduite induit des besoins en logements de plus en plus conséquents. On parle de **décohabitation**. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble du territoire national, en zone urbaine comme rurale. Sur Saint-Eloi de Fourques, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 4 à 2,9 en 30 ans. Même si l'on ne dispose pas de chiffres plus récents que ceux de 1999, on peut penser que cette tendance se poursuit. Cela s'explique par le fait que :

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

La baisse du nombre de personnes par ménage a une conséquence sur la construction. En effet, les besoins en logements augmentent car le nombre de personnes qui y habitent est moins important. Le taux de denserement est sensiblement plus faible que la moyenne des communes de l'Eure (environ 2,58%). D'ordinaire, la décohabitation est amplifiée en ville : les personnes âgées s'y installent pour être à proximité des commerces, des soins et des équipements ; les jeunes y font leurs études ... Ce n'est pas le cas d'une commune comme Saint-Eloi de Fourques où les familles avec enfant(s) semblent représenter encore une bonne part de la population.

Evolution du nombre d'individus par ménage sur la commune de Saint-Eloi de Fourques

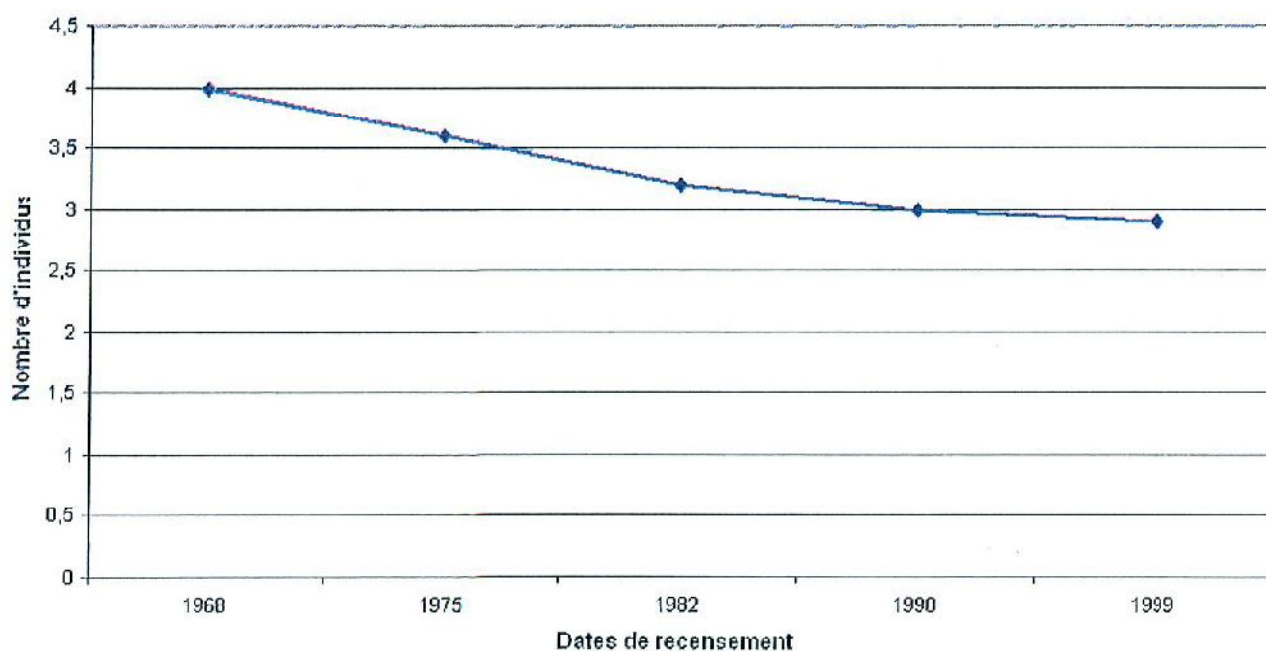


Figure 9: Saint-Eloi de Fourques : évolution du nombre d'individus par ménage entre 1968 et 1999



Saint-Eloi de Fourques : une commune rurale de 420 habitants :

- ⇒ dont la population a augmenté de 50% en 30 ans avant de connaître une stagnation pendant près de dix ans;
- ⇒ assez densément peuplée en comparaison aux autres communes rurales du canton ou du Département;
- ⇒ dont la population demeure au fil des ans relativement jeune ... avec une bonne capacité de renouvellement, source de dynamisme et d'attractivité.

⇒ *Structure et évolution du parc de logements :*

Le parc de logements poursuit sa croissance régulièrement depuis une vingtaine d'années. Ainsi, en 2004, on dénombrait **178 logements** sur la commune contre 168 en 1999, soit un gain de 10 constructions en 5 ans qui correspondent à 6% du parc de logements. Aujourd'hui, les élus estiment que le cap des 200 habitations a été franchi, au vu du nombre de boîtes aux lettres.

La structure du parc de logements apparaît, pour sa part, relativement stable. Les **résidences principales** sont nettement **prédominantes** en représentant plus de 86% du nombre total de logements. Pour sa part, le chiffre des **résidences secondaires** stagne autour d'une **quinzaine d'habitations** seulement, soit 8% des logements, ce qui en représente une part très faible, bien inférieure à la moyenne du canton (13% en 1999). Le taux moyen de résidences secondaires des autres communes rurales de l'Eure est de 16% (chiffres de 1999). S'agissant des logements vacants, ils stagnent également et représentent 6% des constructions. La commune attire essentiellement une population résidente, grâce à sa proximité avec les pôles d'emplois locaux et son excellente desserte par les voies de communication, ce qui vient confirmer les observations déjà formulées précédemment.



Le taux mitigé de résidences secondaires s'explique aussi par un entretien contraignant et onéreux, alors même que certains secteurs de la commune présentent un patrimoine bâti de grande valeur. Cela peut se révéler dommageable à la fois pour l'économie locale et pour la préservation de ce patrimoine. En effet, les résidences secondaires sont bien souvent un moteur pour la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes...

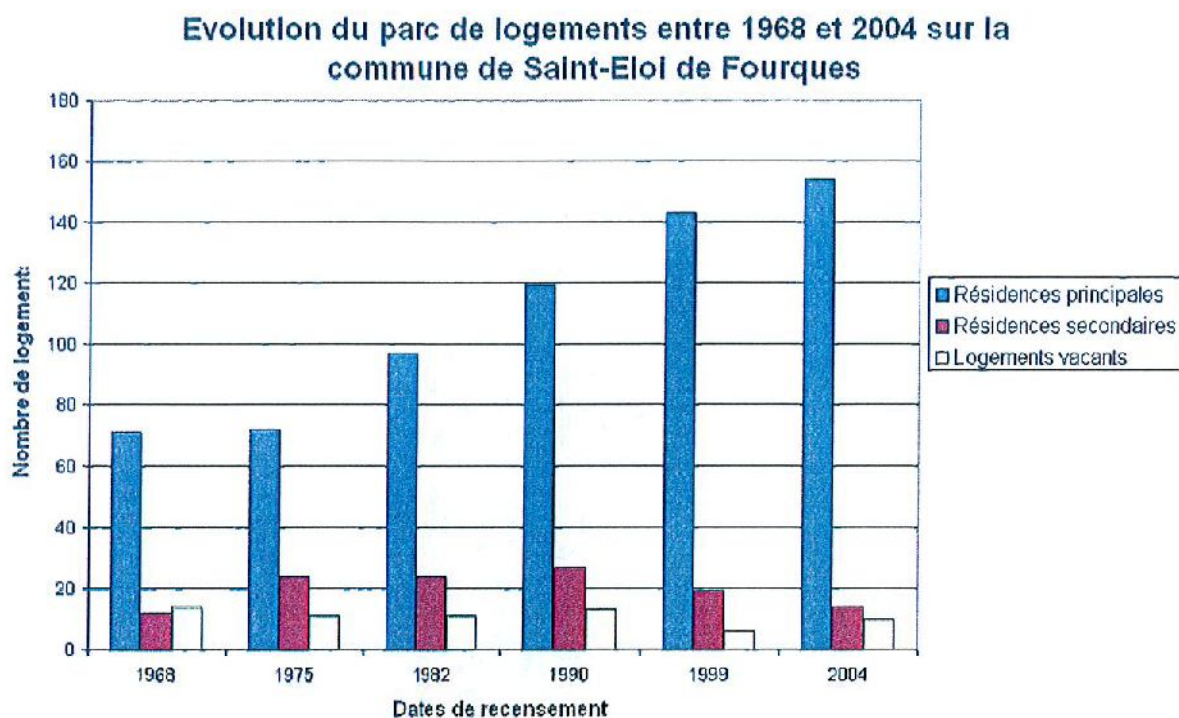


Figure 10: Saint-Eloi de Fourques : évolution du parc de logements entre 1968 et 2005



Le parc de logements est composé à plus de 98% de **maisons individuelles**.

Il est par ailleurs assez équilibré, constitué à **parts égales de constructions récentes ou contemporaines**, c'est-à-dire datant d'après 1949 : elles représentent 60% du parc de logements contre à peine la moitié de moyenne sur le reste du canton (53%). Cette proportion montre un essor modéré de la construction, en lien avec les objectifs des élus qui ne souhaitent pas que se développent de vastes programmes de lotissements et préfèrent une urbanisation, ponctuelle, par le biais de quelques constructions individuelles réparties dans le bourg et les hameaux.

Structure du parc de logements sur la commune de Saint-Eloi de Fourques selon la date d'achèvement (2004)

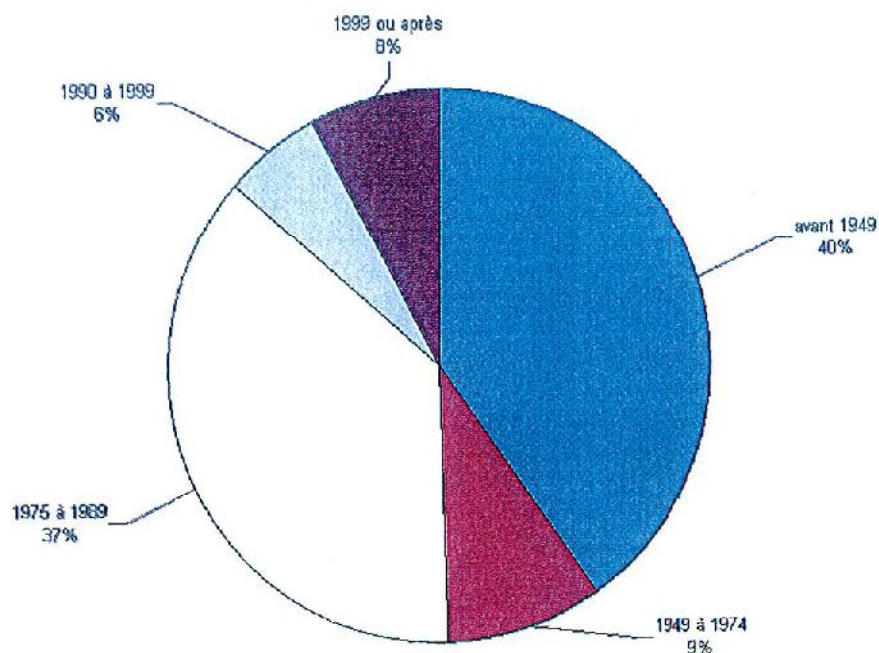


Figure 11: Saint-Eloi de Fourques : composition du parc de logements en 2004



⇒ Occupation des logements :

Les logements sont occupés à hauteur de 88% par leurs propriétaires. C'est un taux plutôt élevé mais néanmoins conforme à la moyenne des communes rurales de l'Eure (84%). Par contre, le locatif est très bien représenté sur le canton de Brionne (37%). Le locatif est un moyen, non seulement d'assurer une certaine mixité sociale, mais aussi un **renouvellement régulier de la population** et, par là même, un certain dynamisme démographique, en atténuant le vieillissement de la population.

⇒ Evolution récente de la construction :

Les chiffres des permis de construire délivrés sur le territoire de la commune depuis les vingt dernières années mettent en évidence une croissance modérée et constante du nombre de logements ces 5 dernières années, avec 3 à 4 constructions de moyenne par an. La commune n'a pas enregistré de « boom » de la construction depuis l'approbation de la carte communale qui a pratiquement coïncidé avec l'ouverture de l'A28 (2005). Les capacités d'accueil du bourg apparaissent aujourd'hui saturées. Le développement s'effectue donc essentiellement au niveau du hameau des Boscquives, à l'Est. Ce hameau est en effet particulièrement bien localisé : il se situe à proximité de la RD 92 qui mène au Neubourg, le pôle d'emploi local actuellement le plus dynamique et dont dépend principalement la commune.

Interrogés sur les travaux en terme de réseaux réalisés pour desservir les différentes constructions autorisées dans les hameaux, les élus expliquent qu'ils n'ont pas rencontré de difficultés particulières pour les financer. Des extensions et la pose de transformateurs électriques sont régulièrement programmées sans que cela ne semble peser excessivement sur le budget communal.

Evolution de la construction sur Saint-Eloi de Fourques entre 1990 et 2007

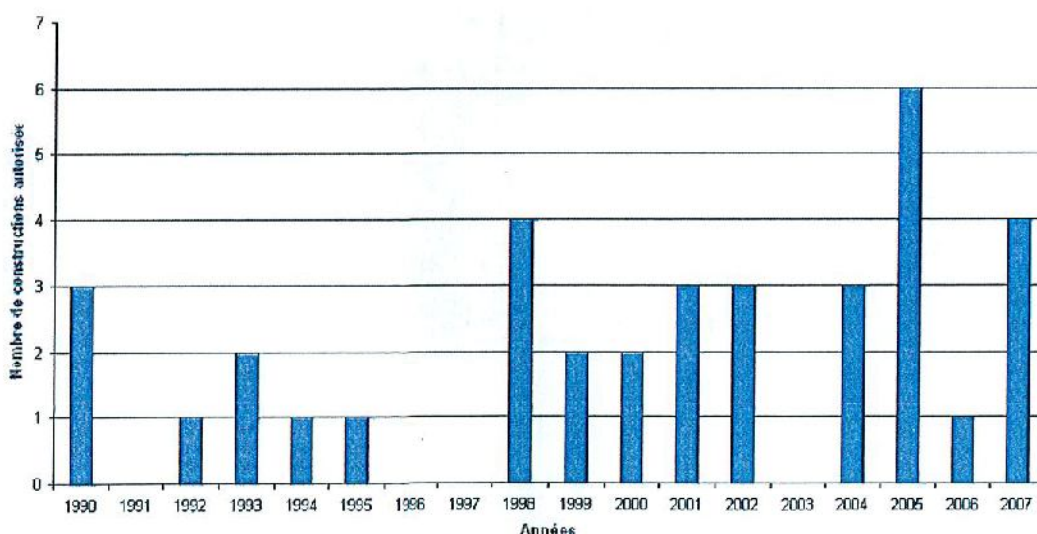


Figure 12: Saint-Eloi de Fourques: évolution de la construction entre 1990 et 2007



Les logements et les constructions sur Saint-Eloi de Fourques :

- ⇒ sont en régulière augmentation (près de 200 logements en 2009) ;
- ⇒ montrent une commune qui accueille préférentiellement une population résidente avec, en conséquence, un faible taux de résidences secondaires ;
- ⇒ sont occupés majoritairement par des propriétaires, ce qui est typique des communes rurales du gabarit de Saint-Eloi de Fourques.

⇒ L'augmentation de la population active

En 2004, 54% de la population de la commune était active (population ayant un emploi et chômeurs). Le taux de chômage était de 9,8% contre 16% en 1999 : il a remarquablement chuté en seulement 5 ans.

Entre 1999 et 2004, la **population active occupée a augmenté de plus de 12%** (de 200 individus à 225 individus), soit une proportion nettement plus importante que celle de l'augmentation de la population totale.

L'évolution de la population active reflète celle de la population globale avec un renouvellement constant du nombre d'actifs âgés de 20 à 39 ans. Ce phénomène s'observe dans les autres communes rurales des alentours de Brionne. Ces chiffres montrent un **bon dynamisme de la population active** et font état d'un réservoir de main d'œuvre important qui constitue un réel atout en cas de développement d'activités économiques.

Type d'activité			Population active		
	2004	1999		2004	1999
Population	419	420	Population active (15-64 ans)	225	200
Actifs	226	200	Population active occupée	203	168
Actifs occupés (%)	48,4	40,0	Chômeurs	22	32
Chômeurs (%)	5,5	7,6	Taux d'activité (%)	80,4	70,7
Inactifs	193	220	Taux de chômage (%)	9,8	16,0
Retraités ou pré-retraités (%)	13,4	14,8			
Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	7,6	10,2			
Autres inactifs (%)	25,1	27,4			

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales



La majorité des actifs de Saint-Eloi de Fourques sont des **ouvriers** (chiffres 1999), du fait de l'appartenance de la commune à la zone d'emploi de Brionne, essentiellement industrielle et artisanale ; les **artisans et commerçants** sont assez peu représentés (10%) en raison de la disparition de pratiquement tous les petits commerces dans la commune. Enfin, les **agriculteurs** représentent seulement 2% des actifs, un chiffre très faible, inférieur à la moyenne des autres commune rurales de l'Eure : pourtant, l'agriculture demeure une activité phare sur la commune.

Répartition des actifs par catégorie socio professionnelle sur Saint-Eloi de Fourques (1999)

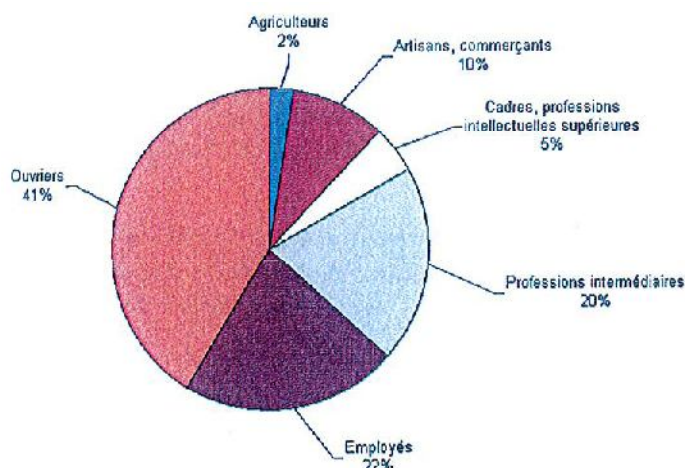


Figure 13: Répartition des actifs de Saint-Eloi de Fourques par catégorie socio professionnelle en 1999

Les emplois sur Saint-Eloi de Fourques:

- ⇒ une population active qui demeure relativement jeune, en constante augmentation avec une bonne capacité de renouvellement, qui permet de mettre à disposition un important réservoir de main d'oeuvre ;
- ⇒ un taux de chômage dans la moyenne départementale et nationale qui a fortement chuté en moins de 5 ans ;
- ⇒ des ouvriers nettement prédominants en raison du fort caractère industriel du bassin d'emploi ;
- ⇒ une totale dépendance vis à vis des pôles d'emplois voisins.

ENJEU

- ⇒ Accompagner l'accueil d'une nouvelle population résidente en mettant en place des équipements et en développant les activités économiques localement pour répondre à la forte attente de la main d'oeuvre.



⇒ Gros plan sur l'activité agricole

Lors de l'élaboration de la première Carte communale, un **recensement des exploitations agricoles** avait été élaboré sur le territoire communal. Il n'y a eu aucune évolution sur ce recensement depuis 2007. Les corps de ferme ou assimilés sont localisés et reportés sur le plan des contraintes avec une trame particulière (*quadrillage de briques marron*).

Les exploitants agricoles de Saint-Eloi de Fourques et des communes avoisinantes, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairie, ont des productions végétales diversifiées (céréales, colza, cultures fourragères, ...). Le territoire de la commune est également mis en valeur par des exploitations non professionnelles.

Le plateau du Neubourg, par la qualité et la platitude de ses terres, continue à faciliter leur productivité. Les **remembrements agricoles** et les aides européennes ont favorisé le développement des labours au détriment des herbages et des haies qui leurs étaient associées. On assiste à un **net recul des superficies fourragères** et en herbe tandis que celles consacrées aux céréales ont fortement augmenté.

Les agriculteurs sont les principaux acteurs des transformations du paysage : ils sont pour une grande part garants de la pérennité des structures paysagères. C'est à eux qu'incombe le maintien et l'entretien des haies vives, des talus, des fossés, indispensables au bon fonctionnement des paysages et à leur diversité.

Des réglementations ont depuis longtemps prévu des distances d'éloignement des bâtiments d'élevage vis-à-vis des constructions de tiers, mais cette règle était jusqu'à récemment appliquée aux seules exploitations agricoles.

Avec la progression de l'étalement urbain, le voisinage entre bâtiments agricoles et secteurs bâtis constitue une problématique à appréhender de façon précise par les acteurs de l'aménagement.

La **loi d'orientation agricole** du 9 juillet 1999 introduit un **principe de réciprocité** en imposant aux constructions d'habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers un éloignement par rapport aux bâtiments agricoles afin de permettre aux exploitations d'exercer normalement leur activité. Son champ d'application a ensuite été étendu aux changements de destination des constructions à usage non agricole vis à vis des bâtiments agricoles en place. (article 19 de la loi du 5 janvier 2006). Ce principe doit permettre, d'une part, de pérenniser et même de développer les exploitations existantes en acceptant les constructions liées à l'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter les nuisances entre riverains et agriculteurs, sources de conflits.

Les distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages¹ et habitations occupées par des tiers sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 m) et la législation sur les installations classées (100 m). C'est la **nature de l'élevage et l'effectif des**

¹ Au sens de la réglementation des ICPE, les bâtiments d'élevage comprennent :

- les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles où la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent par mètre-carré.
- les annexes regroupent : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.



animaux qui déterminent le champ d'application de la réglementation sanitaire (RSD, ICPE déclarée, ICPE autorisée).

➤ **Règlement sanitaire départemental (RSD)**

Ce règlement² prévoit que les bâtiments abritant des animaux doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers :

- ✓ 100 m au moins pour les élevages porcins à lisier
- ✓ 50 m au moins pour les autres élevages.

Ces distances s'appliquent également aux zones de loisirs et aux établissements recevant du public (sauf camping à la ferme) ; à noter que des distances d'éloignement distinctes sont prévues pour d'autres cas (proximité de cours d'eau, puits, forages, sources, lieux de baignade, etc.).

Pour les élevages de type familial³, il n'y a pas de distance définie vis-à-vis des tiers ; au sens du RSD, ils ne doivent toutefois pas occasionner une gêne permanente du fait de leur emplacement et de leur entretien ; par ailleurs ils doivent respecter des règles de protection par rapport aux eaux (cours d'eau, forages, etc.).

➤ **Réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)⁴**

Les bâtiments d'élevage relevant des ICPE sont soumis soit au régime de la déclaration, soit de l'autorisation.

Pour ces installations (bâtiments d'élevage et annexes), la distance d'éloignement par rapport aux habitations et aux locaux habituellement occupés par des tiers, ainsi que des zones destinées à l'habitation telles que définies dans le document d'urbanisme, est en règle générale de 100 m (distances mesurées de l'extrémité des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, au droit des locaux d'habitation et immeubles habituellement occupés par des tiers ou de la limite d'une zone destinée à l'habitation).

Ces distances s'appliquent aussi vis-à-vis des équipements sportifs (stades) et des terrains de camping (sauf camping à la ferme) ; par ailleurs comme pour le RSD, la proximité de cours d'eau, puits, forages, sources, eaux de baignade, etc. impose des distances d'éloignement.

² Le règlement sanitaire départemental comprend un ensemble de dispositions directement applicables à différentes activités (dont l'agriculture) avec pour objectifs principaux la protection des populations contre les nuisances et la protection des ressources en eau. Les maires sont chargés de son application. Des précisions techniques et réglementaires peuvent être apportées par la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS).

³ Au sens du RSD, il s'agit d'élevages dont la production est destinée à la consommation familiale (lapins, volailles, porcs) ou à l'agrément de la famille (chiens, oiseaux, chevaux...) ; il convient de contacter la DDASS sur la notion d'élevage de type familial compte tenu de la diversité des situations rencontrées

⁴ S'applique aux installations susceptibles de présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité ou la sécurité publique, la protection de la nature et de l'environnement ; elles sont régies par le code de l'environnement et sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de la déclaration ou de l'autorisation en fonction des dangers ou inconvénients qu'elles représentent. Pour ce qui concerne les bâtiments d'élevage, c'est la Direction départementale des services vétérinaires qui a la compétence sur cette réglementation.



Concrètement et, à titre d'exemple, lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, le périmètre de réciprocité est de :

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



Figure 14: Exploitation d'élevage bovin dans le bourg

En ce qui concerne les élevages de chèvres, de chevaux ou de moutons, les exploitations sont généralement soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon.

Pour les volailles, c'est le seuil de 5000 animaux qui détermine le passage entre le RSD et l'installation classée (soumise à déclaration). La loi d'orientation agricole ne prévoit aucun principe de réciprocité pour les autres bâtiments non liés à l'élevage

Types d'animaux	Vaches laitières ou mixtes			Porcs (effectif calculé en équivalents animaux)			Moutons Equins Chèvres	Lapins (animaux sevrés)				Volailles, gibiers à plumes (effectif calculé en équivalents animaux)			
	Quelques < 300 (600)	<50	50 à 100	>100	<50	50 à 450	>450	<50	50 à <3000	3000 à 20000	>20000	<50	50 à 5000	5000 à 30000	> 30000
Règlement sanitaire départemental (RSD)								recommandé : 50 m				recommandé : 50 m			
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	déclaration														
	autorisation														

Figure 15: Réglementation en fonction de la nature et de la taille de l'élevage pratiqué



Dans le cadre de la Carte communale, à travers cette approche globale sur l'agriculture, et plus précisément pour une bonne prise en compte du principe de réciprocité, il convenait donc de :

- ✓ repérer les corps de ferme à activité d'élevage et les autres bâtiments pouvant apporter, le cas échéant, des nuisances; ils figurent sur la carte des contraintes ;
- ✓ appréhender le devenir de ces bâtiments et de l'activité des exploitations : maintien, arrêt, développement ou évolution de l'activité, projets de nouveaux bâtiments, progression du cheptel, etc. L'analyse a également porté sur l'état d'**enclavement** des sièges dans le tissu urbain.

La Chambre d'Agriculture de l'Eure a émis des préconisations plus ambitieuses que ce que prévoit le seul code rural afin d'assurer un développement optimal de l'agriculture. Le périmètre de protection n'est pas fixé autour du bâtiment mais

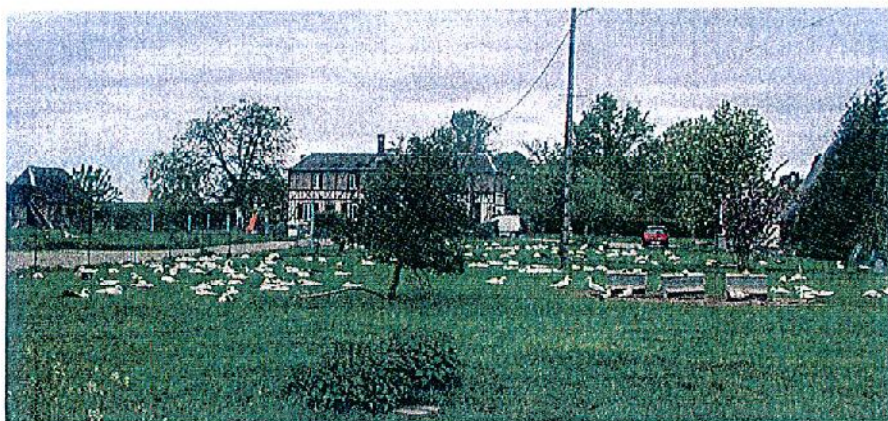


Figure 16: Elevage de canards et d'oies au Clos Bovalet

autour des limites de la parcelle du corps de ferme, afin que l'exploitant puisse poursuivre son développement à l'intérieur de ses limites dans de bonnes conditions (*voir à cet effet le plan des contraintes*). Outre la taille et la nature de l'élevage, la Chambre d'Agriculture retient également les critères suivants dans la définition des périmètres de protection :

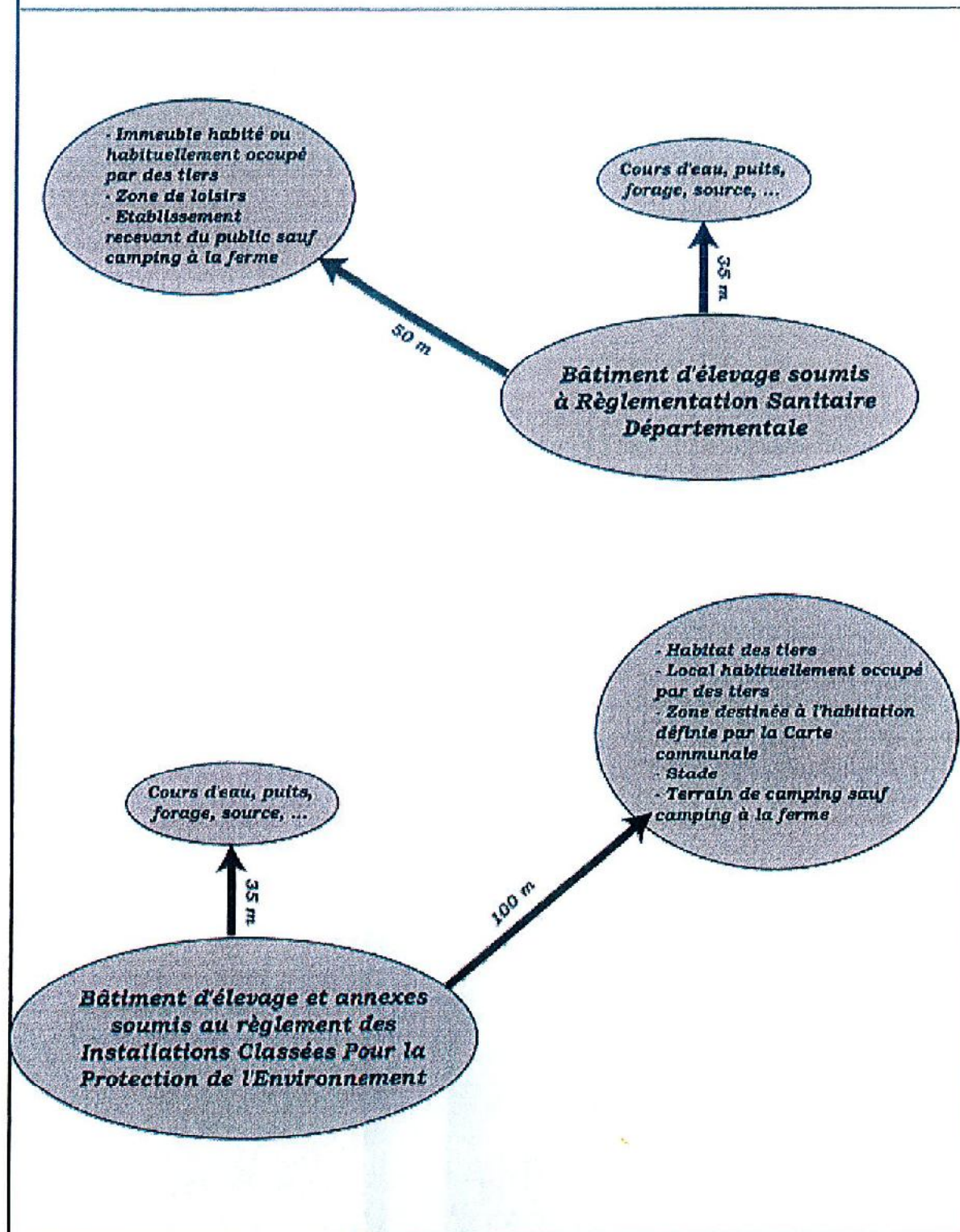
- ✓ l'état de l'outil de production ;
- ✓ sa mise aux normes ou non ;
- ✓ l'âge des actifs ;
- ✓ la succession assurée ou pas.

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

Ainsi, à partir de l'inventaire et du diagnostic sur les bâtiments agricoles, l'objectif de la Carte communale est de garantir, à travers les choix d'aménagement et le zonage, la pérennité des exploitations agricoles. Les exigences d'éloignement ont eu une incidence importante sur les choix d'aménagement opérés lors de l'élaboration de la Carte communale, notamment sur les limites de zones constructibles...



Distances à respecter vis à vis des bâtiments d'élevage en fonction de la réglementation sanitaire applicable





⇒ *Les autres activités*

La commune de Saint-Eloi de Fourques dispose de quelques activités :

- ✓ 1 menuisier charpentier ;
- ✓ 1 auberge au site de Maison rouge ;
- ✓ 1 producteur de fois gras ;
- ✓ 1 entreprise paysagiste ;
- ✓ 1 formateur consultant

Un boucher et un boulanger itinérants desservent aussi la commune.



Figure 18: Auberge de Maison rouge le long de l'ex RN 138

⇒ *Les équipements*

La commune de Saint-Eloi de Fourques est équipée d'une salle des Fêtes et d'un **centre culturel, sportif et multimédia intercommunal**.

Ce projet a été lancé par la commune en 2002. Repris ensuite par la Communauté de communes du canton de Brionne, il est retenu au titre du Contrat de Pays de Risle Charentonne et inscrit dans ses fiches actions. En 2003, le cercle des partenaires s'est élargi au Département de l'Eure, à la Région Haute-Normandie et à l'Etat pour une mobilisation optimale des crédits ; le projet s'inscrit dans le schéma directeur pour la lecture publique dans l'Eure.

Implanté à proximité de l'école et de la mairie, l'espace culturel et multimédia, baptisé « Lettres et ballons », a été conçu modulable, avec une plate-forme multisports à proximité. Il fonctionne aujourd'hui avec deux personnes : un salarié et un bénévole. La Bibliothèque départementale de prêt de l'Eure a attribué 2 214 livres, renouvelés par tiers trois fois par an, sauf 117 livres en dépôt permanent. Il est aussi prévu de prêter un lot de disques compacts. Ouvert depuis le 17 janvier 2007,



Figure 20: Ecole intercommunale

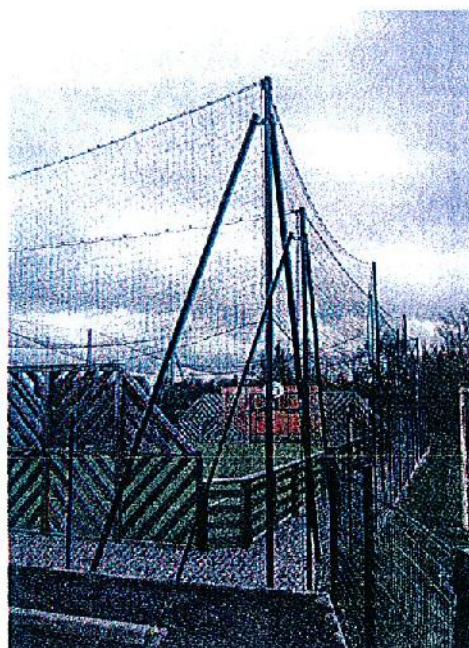


Figure 19: Plateforme sportive



Note de présentation

Commune de Saint-Eloi de Fourques

L'espace culturel et multimédia de Saint-Eloi-de-Fourques comptait 109 abonnés le jour de l'inauguration, après deux mois de fonctionnement...

La commune accueille également une **association sportive** et un **club du troisième âge**. Pour le reste, les habitants doivent se rendre à **Brionne, Bernay ou à Elbeuf** où se trouvent la poste, les services sociaux (CAF, ASSEDIC, ANPE), administratifs (Trésorerie, Sous-Préfecture, DDE), scolaires (collèges et lycées), l'hôpital, les infrastructures sportives.

La commune de Saint-Eloi de Fourques fait partie d'un **regroupement pédagogique** avec les communes de Saint-Eloi de Fourques, Saint-Paul de Fourques et Malleville-sur-le-Bec. Ce sont des **classes du primaire** qui se trouvent sur la commune. Les enfants profitent d'une cantine à Bosrobert et du ramassage scolaire.



Figure 21: Salle des Fêtes



Figure 22: Bibliothèque et médiathèque



c) Structure du territoire communal

La commune de Saint-Eloi de Fourques et sa voisine, Saint-Paul de Fourques, sont des subdivisions d'un primitif « Fourques » qui, selon François de Beaurepaire, est la forme normanno-picarde du mot « fourche », souvent utilisé en toponymie et, encore de nos jours, avec le sens d'embranchement. La paroisse est sous le vocable « Saint-Eloi », qui fut évêque de Noyon au XII^{ème} siècle.

A la fondation de l'abbaye du Bec Hellouin, la famille de Croc lui donne ce qu'elle possédait à Fourques. L'abbaye conserva beaucoup de biens dans ce village.

Le territoire communal couvre une superficie de **723 hectares** ; il est en partie traversé par la RD 438 au Nord-Ouest et par la RD 92 de laquelle naît la RD 582 qui dessert le bourg. Un réseau de voies secondaires, relativement lâche, relie les hameaux entre eux. Elle est par ailleurs « léchée » sur son flanc Ouest par l'A28 et sur le Sud-Est, au niveau du hameau du Bosquives, par la RD 26.

Le territoire ne présente pas de contraintes particulières : seules deux peuvent être citées :

- ✓ Le **passage de l'A28** qui isole la commune de ses consœurs situées à l'Ouest et, notamment Bosrobert. L'Autoroute ne peut être franchie qu'en deux points particuliers :
 - La RD 438 qui l'enjambe à l'extrémité Nord au niveau du lieu dit de Maison Rouge ;
 - La voie communale n°7 qui mène au hameau de Saint-Taurin des Ifs.
- ✓ Le Bois des Ifs au Sud-Ouest qui limite l'expansion de l'urbanisation du bourg.

L'urbanisation s'est organisée en un **bourg centre implanté en lisière des Bois des Ifs**, le long de la RD 582 et en plusieurs hameaux et lieux dits. Les hameaux se sont implantés selon deux logiques principales:

- ✓ Le **long ou à proximité des axes structurants de communication** :
 - la RD 92 pour les hameaux de la Noë et de la Cambe ;
 - la RD 26 pour le hameau du Bosquives, qui constitue le deuxième pôle d'habitat de la commune. Le Sud de ce hameau a conservé une vocation profondément agricole avec plusieurs corps de ferme alors que le Nord a développé une vocation plutôt résidentielle (le Coq Blanc). Ce hameau, de part sa situation, se trouve fortement **polarisé** par Gros Theil et le Neubourg.
 - La RD 582 pour le bourg et le hameau de la Roussière.
- ✓ **en périphérie du bourg** : le Mouchel et la Sente aux Prêtres. Le premier a conservé une identité rurale alors que le second est constitué d'un ensemble pavillonnaire, développé en continuité linéaire avec le bourg de Saint-Paul de Fourques.

Pour le reste, quelques groupes bâtis se répartissent sur le plateau agricole ; il s'agit en général d'anciens corps de ferme dont certains ont évolué à travers la réhabilitation et/ou quelques constructions à caractère résidentiel (La Fourquette, la Daneterie, ...).

Saint-Eloi de Fourques : structure et organisation du territoire



Entités du territoire



Vallon sec et espaces boisés



Nord-Ouest de la commune: espace marginalisé par le passage des infrastructures de transport terrestre majeures (A28 et RD 438)

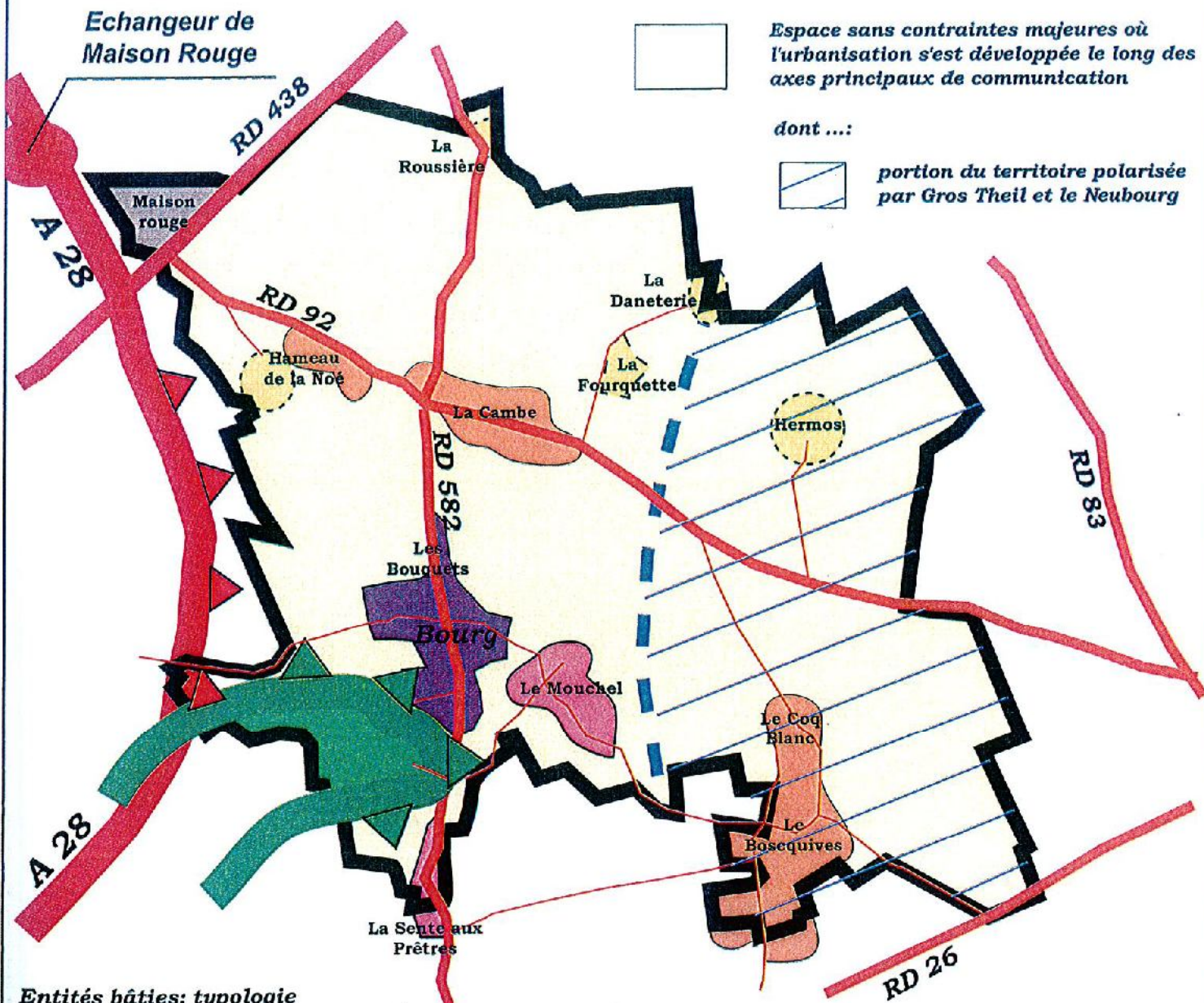


Espace sans contraintes majeures où l'urbanisation s'est développée le long des axes principaux de communication

dont ...:



portion du territoire polarisée par Gros Theil et le Neubourg



Entités bâties: typologie

Le bourg, pôle principal d'habitat développé de part et d'autre de la RD 582

Principaux hameaux, facilement accessibles, développés aux abords des axes de communication majeurs (RD 92 et RD 26)

Hameaux satellites du bourg

Autres petits groupes bâtis plus isolés

Éléments structurants du territoire



Autoroute A 28; fracture séparant la commune de ses consoeurs situées à l'Ouest



RD 438, axe de communication peu perméable isolant une petite portion Nord-Ouest du territoire



Axes structurants du territoire le long ou à proximité desquels s'est développée l'urbanisation (RD 92, RD 582, RD 26)



Bois des Ifs constituant une limite franche d'expansion de l'urbanisation



CONCLUSION

La vie et le développement de la commune sont marqués par :

- 1) Un double positionnement, à la fois rural et résidentiel, d'une part, et artisanal et industriel d'autre part grâce à une position stratégique aux abords de la RD 438 et à proximité de l'échangeur de l'A28 à Maison rouge, permettant de rejoindre facilement et rapidement les grands pôles urbains régionaux et extrarégionaux (Bernay, Brionne, Rouen) ;*
- 2) Une population relativement jeune, avec une bonne capacité de renouvellement constituant un réservoir de main d'œuvre important ;*
- 3) Un parc immobilier dominé par les constructions anciennes et l'habitat individuel, en lente mutation, avec un rythme de construction modéré en accord avec l'identité rurale de la commune ;*
- 4) Des activités économiques dominées par une agriculture encore dynamique mais un fort potentiel de diversification grâce aux infrastructures de transport terrestre ;*
- 5) Une dépendance accrue vis à vis des services et commerces de proximité des communes voisines mais une attractivité conservée grâce notamment au maintien et à la diversification des équipements (centre culturel, sportif et multimédia ; école) ;*
- 6) Une répartition du bâti autour de deux pôles bâtis principaux : le bourg et ses hameaux satellites d'une part et le hameau du Boscquives d'autre part, à l'habitat assez diffus, en voie de densification ;*
- 7) un territoire sans réels obstacles, hormis le passage des grandes infrastructures de transport terrestre et la présence des boisements en extrémité Sud-Ouest de la commune.*



3. Etat initial de l'environnement :

Qualités et sensibilités de l'environnement naturel, paysager et bâti de la commune

a) Géographie de la commune : à l'interface entre les plateaux du Roumois et du Neubourg

La commune de Saint-Eloi de Fourques est située sur l'extrémité de la frange Nord du **plateau du Neubourg** : cette entité offre un paysage classique de campagne (appelée également *champagne* ou *openfield*, terme géographique international): de vastes étendues découvertes et plates, largement dominées par les cultures céréalières (blé), industrielles ou fourragères (90 % des terres arables), mais peu tournées vers l'élevage (les prairies n'occupant que 10 % des sols agricoles). La monotonie du paysage est rompue, de manière ponctuelle, par quelques rares boisements, les lignes d'arbres le long des routes secondaires, les vergers entourant les villages ou les parcs arborés des châteaux d'Harcourt et du Champ-de-Bataille.

A quelques centaines de mètres au Nord se trouve le **plateau du Roumois**, très peu ondulé, qui était originellement un vaste ensemble semi-bocager voué principalement à l'élevage bovin. Le remembrement, les nouvelles pratiques agricoles et la déprise agraire ont eu raison de la structure singulière de cette entité paysagère. Le plateau a alors perdu ses motifs paysagers (suppression des haies, des mares, des talus, des chemins enherbés). En effet, aujourd'hui, il est caractérisé par un paysage horizontal et presque complètement ouvert dont la monotonie n'est rompue que par quelques motifs à l'intérêt inégal (clochers d'églises, réseaux électriques aériens de haute tension, châteaux d'eau, bâtiments agricoles, ...). Des vestiges de sa structure paysagère subsistent en lisière de bois, dans ou en périphérie des entités bâties. On assiste donc à une **banalisation de cette entité paysagère** qui, années après années, se rapproche dans ses caractéristiques du plateau du Neubourg.

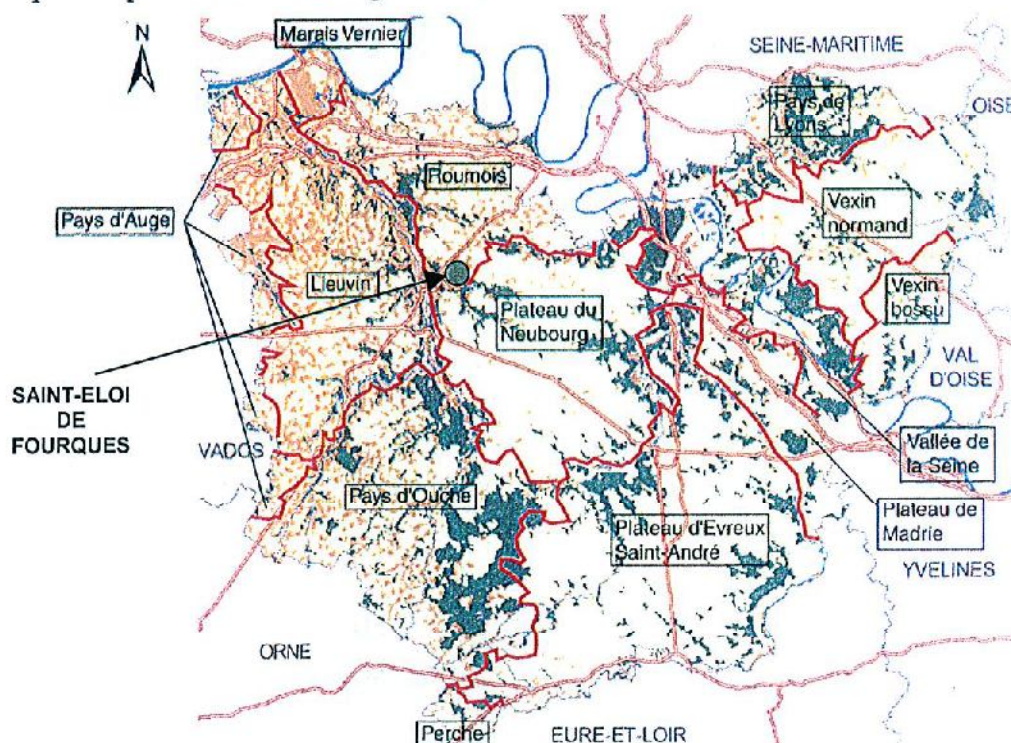


Figure 23: Saint-Eloi de Fourques dans les entités paysagères régionales



b) Relief, hydrographie

La commune de Saint-Eloi de Fourques est située à une altitude comprise entre **115 mètres** dans le Vallon sec du Vallot et **156 mètres** sur le plateau agricole, au niveau de La Daneterie.

Le **bourg** est implanté en léger contrebas par rapport au sommet du plateau, à une cote altimétrique de **137 mètres**. Le relief du territoire communal se caractérise en général par sa **platitude, légèrement vallonnée sur les 2/3 du territoire** de la commune. Le relief est plus contrasté sur la frange Sud-Ouest de la commune en raison du **Fond du Vallot**, à cheval sur les communes de Bosrobert et de Saint-Paul de Fourques, un vallon sec convergeant vers le Bec.

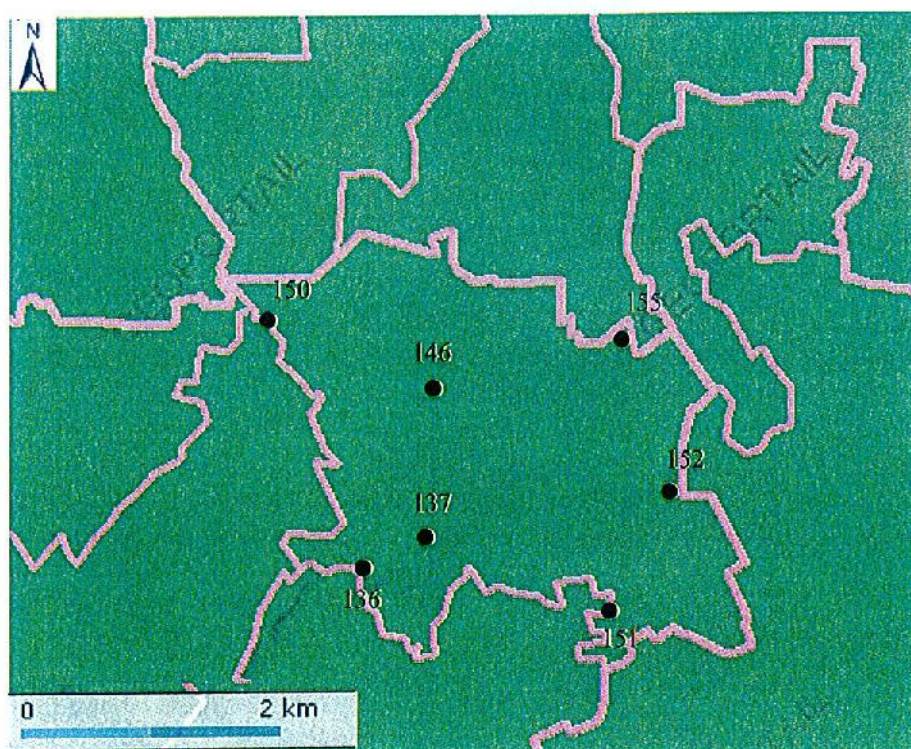


Figure 24: Saint-Eloi de Fourques: relief et hydrographie

Un **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du **Bassin Seine-Normandie** a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996. Il est actuellement en cours de révision. Conformément au dernier alinéa de l'article L124-2 du Code de l'urbanisme, la Carte communale doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 1996. Les grandes orientations définies dans ce document oeuvrent pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines. Elles visent en particulier à :

- ✓ Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter les ruissellements et l'érosion ;
- ✓ Maîtriser les rejets polluants ;
- ✓ Préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau potable.

La Carte communale ne permet qu'en partie de répondre à ces objectifs dans la mesure où elle ne dispose pas de partie réglementaire...



A une échelle plus locale, le territoire de la commune est concerné par le **bassin versant de la Risle lui-même partagé en plusieurs sous bassins versants** : 5 concernent en partie ou en totalité la commune : ils convergent tous vers la Vallée du Bec

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

Les premiers éléments de réflexion des commissions de travail du SAGE mettent en avant un certain nombre de préoccupations applicables au territoire communal. Une attention particulière devra ainsi être apportée à la qualité de l'assainissement communal et à la prévention des phénomènes de ruissellement à partir de zones agricoles ou d'ouvrages et lotissements pouvant générer des surfaces imperméabilisées nouvelles (maintien ou recréation d'un maillage bocager, de fossés, de mares tampons, ...). Ces mesures visent à limiter l'infiltration ou l'écoulement rapide de flux d'eaux souillées vers les captages d'eau potable. Le plateau du Neubourg présente une sensibilité reconnue aux phénomènes de **ruissellement**. La commune est elle-même sujette à de forts risques en la matière (*lire aussi le chapitre consacré aux risques*).

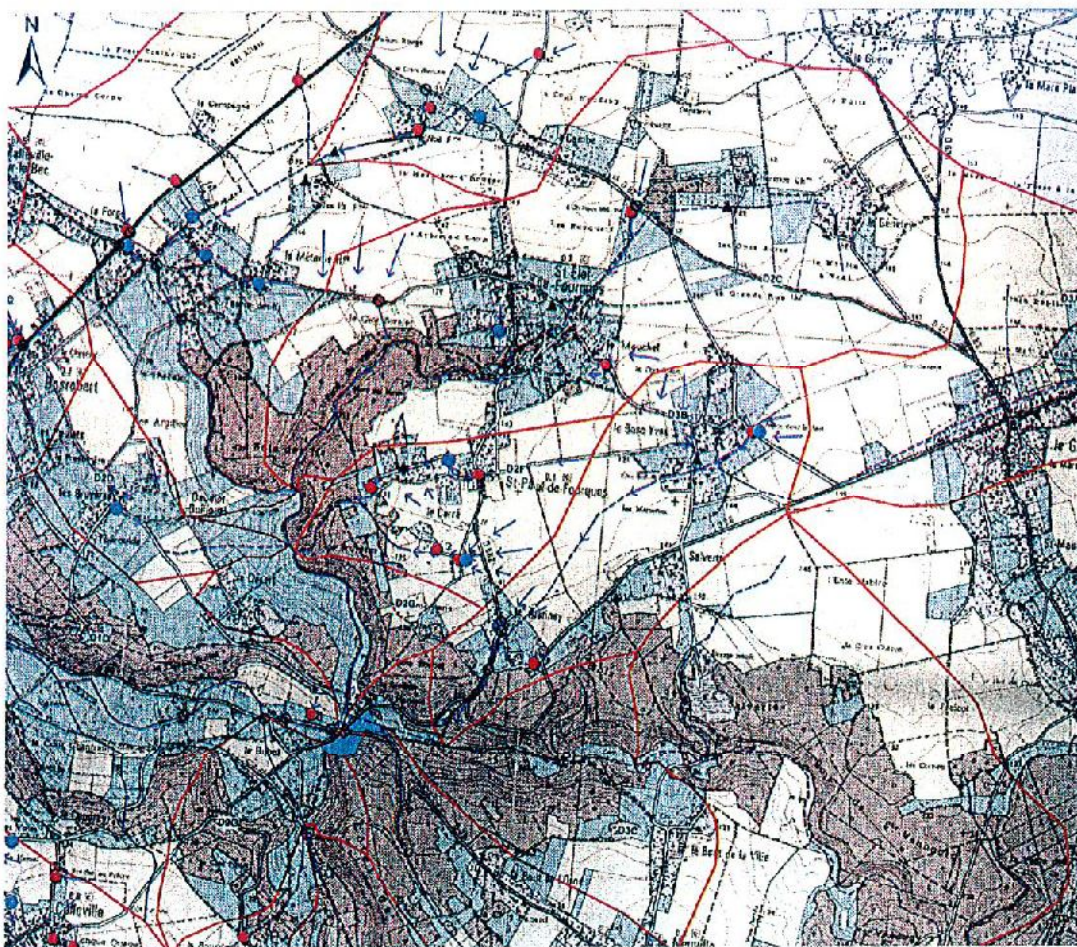


Figure 25: Saint-Eloi de Fourques : Carte des sous bassins versants (délimités en rouge)



Le sol, avec son couvert végétal, est la première étape des eaux de pluie. C'est principalement lui qui conditionne leur destination en les distribuant (inhibition, infiltration, rétention, ruissellement...), la végétation et le climat influençant l'évapotranspiration. C'est aussi dans le sol que l'eau d'infiltration acquiert une part importante de ses qualités physico-chimiques et de son potentiel chimique.

Les formations superficielles omniprésentes, dont l'altération donne naissance aux sols, sont assez homogènes sur la partie de plateau de la commune (**limons plus ou moins argileux**). Dans ces conditions, l'évolution du sol est influencée essentiellement par la topographie et la présence, plus ou moins proche de la surface, des formations argileuses.

Ainsi, sur le plateau, les limons épais ont donné naissance à des **sols bruns lessivés** favorables à la mise en culture. Ils ont été labourés dans les plaines et ce travail intense favorise, après destabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion. En outre, dans les limons plus argileux ou un peu moins épais, le travail répété peut former une « sole de labour » colmatée et peu perméable, qui retient l'eau à proximité de la surface et favorise les phénomènes d'engorgement et de ruissellement. Dans les limons plus argileux ou lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, des caractères d'hydromorphie plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont souvent laissés en herbages. Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelque fois abondants s'y déclenchent l'hiver.

Cependant, la présence d'herbages permanents et la **conservation des mares, des haies et des talus** limitent les ruissellements en favorisant la dispersion des eaux et leur infiltration dans le sols. Malheureusement, ces derniers sont parfois intensément drainés et soumis à une forte pression foncière... L'imperméabilisation du sol, liée à la présence des infrastructures routières et à une **urbanisation plus ou moins soutenue** ces dernières années, participe aux dysfonctionnements hydrauliques.

De nombreuses **mares** subsistent encore dans les zones bâties ou au voisinage des exploitations agricoles et en lisière des bois. Utilisées jadis pour l'élevage, les mares tendent à disparaître à l'exception de celles situées dans les hameaux où elles valorisent, pour certaines, les jardins des particuliers. Outre leur **fonction agricole et récréative**, elles jouent également un **rôle tampon** lors des fortes pluies en recevant les ruissellements. Leur entretien participe, en l'associant à d'autres actions, à la prévention des risques d'inondations et de ruissellements. Enfin, les mares sont de véritables **réservoirs de biodiversité**, abritant une faune et une flore particulières et offrant une ressource en eau pour la faune environnante. Certaines mares ont été aménagées pour renforcer leur fonction de régulation des eaux de pluie : c'est le cas de la Mare du Hameau de la Noë, celle du Quesnard ou de la Mare Vent le Bert.

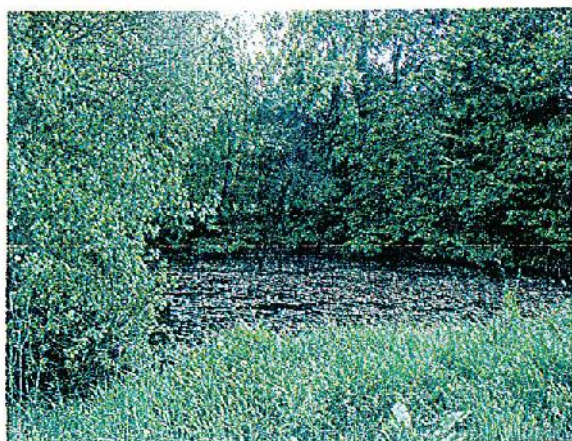


Figure 26: Mare du Quesnard



Figure 27: Mare Vent le Bert



c) Climat, air

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

Saint-Eloi de Fourques est relativement éloignée des grands pôles urbains et industriels régionaux (Rouen, Le Havre). La probabilité pour que la commune soit touchée par des pics de pollution est **minime**. En effet, les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise. La circulation automobile et le chauffage peuvent être à l'origine d'émissions d'oxydes d'azote, de monoxyde de carbone, d'ozone, ... Là encore, les secteurs les plus touchés se situent aux alentours d'Evreux, de Rouen et du Havre, qui concentrent les habitants et les flux de circulation. L'organisme Air Normand a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute Normandie a été divisée en trois zones : zone de l'agglomération rouennaise, zone de l'estuaire de la Seine et zone « territoriale ». Saint-Eloi de Fourques se rattache à cette dernière dont la qualité de l'air est analogue aux stations de relevé qualifiées de « rurales », comme celle établie en Forêt de Brotonne. Les deux autres types sont « industriel » ou « urbain ». Seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux. En ce qui concerne les autres polluants dans l'atmosphère, le **seuil minimal n'est pas dépassé**.

d) Le patrimoine végétal

Le patrimoine végétal de la commune est composé de quelques **haies libres** – ou **vives** – d'essences régionales plantées pour certaines sur **talus enherbé**.

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture. Sur Saint-Eloi de Fourques, les espaces ont de manière générale grandement perdu leur **caractère bocager**. Les haies libres sont souvent arrachées pour laisser place aux labours ou sont mal entretenues. Elles subsistent néanmoins aux abords des groupes bâtis. D'autre part, la variété des essences tend à s'appauvrir (disparition des espèces les moins compétitives, tels que le merisier, par exemple).



Figure 28: Vestige de haie bocagère en mauvais état d'entretien au hameau des Bouquets

Pourtant, le rôle écologique des haies est primordial. Elles sont un **refuge naturel**, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales. Elles servent de « **corridor écologique** » assurant le déplacement, la dispersion et la rencontre entre les espèces. Les haies associées aux talus jouent également des rôles fonctionnels tels que la **régulation de l'écoulement des eaux** et la **lutte**



Note de présentation

Commune de Saint-Eloi de Fourques

contre l'érosion des sols (protection contre le vent). Elles bordent les chemins ruraux et contribuent à en faire des lieux de promenade agréables. Enfin, elles forment un maillage fortement structurant.

On recense encore par ailleurs quelques alignements d'arbres taillés en têtards, en particulier le long du chemin rural n°3: ils constituent des haies monospécifiques (saules, charmes, chênes ou peupliers en général) dont l'intérêt écologique réside essentiellement dans le rôle de refuge et d'habitat de la faune joué par les troncs caverneux.

Il faut distinguer les haies libres des haies domestiques qui ont un rôle de « camoufflage » de l'habitat. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Elles sont taillées à 1 mètre voire à 1m50, et présentent des essences assez peu diversifiées. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont les charmes, charmillles, aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées ;

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de conifères (thuyas) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant (lauriers), elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espaces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain...

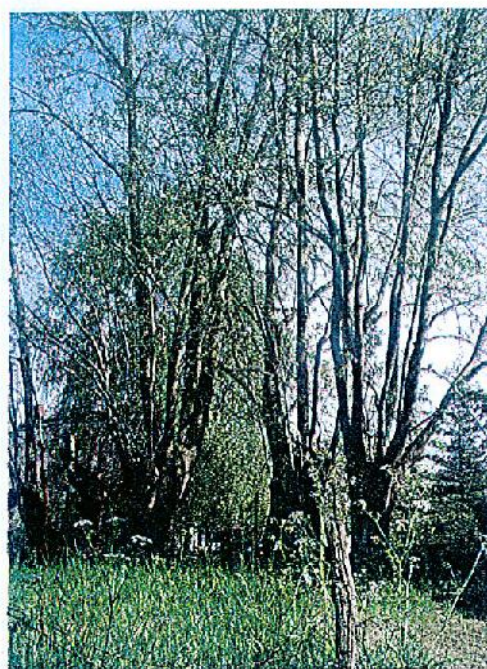


Figure 29: Arbre taillé en têtard au hameau du Coq Blanc



Figure 30: Haie domestique de thuyas au hameau de la Sente aux Prêtres



Figure 31: Marronniers en entrée d'une maison de maître dans le Village

Quelques arbres isolés appellent le regard. Certains d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies (près des calvaires) ou à l'entrée de riches propriétés. On parle d'« arbre signal » (hêtres, frênes, chênes, tilleuls, marronniers, ifs...). Certains forment même des alignements menant à des manoirs ou des maisons de maîtres (le Boscquives, manoir d'Hermos).

Enfin, il convient de remarquer quelques parcs arborés de riches propriétés



Note de présentation

Commune de Saint-Eloi de Fourques

qui, par la qualité des essences plantées, font partie intégrante du patrimoine naturel communale (Hermos, Ferme de Fourquette, manoir de la Cambe, Château de Saint-Eloi, ...)



Figure 32: If de l'Eglise



Figure 33: Double alignement de tilleuls menant au manoir d'Hermos

Les bois du vallon sec menant à la Vallée du Bec ainsi que ceux du manoir d'Hermos font également partie intégrante du patrimoine végétal. Il s'agit essentiellement de feuillus (chênes, hêtres, charmes, châtaigniers, ... etc.)

Enfin, de nombreux vergers de fruitiers hautes tiges subsistent sur la commune ; certains bénéficient d'ailleurs d'une AOC. Les vergers sont d'une manière générale situés aux abords des zones bâties ou dans les cours des fermes. La plupart ont disparu parce qu'ils correspondent à une activité agricole de moins en moins rentable. Le cours de la pomme est faible est constitue simplement un complément de revenus. En outre, la fabrication du calvados dépend de la transmission des droits des aïeux et de l'application de taxes. Elle est fortement réglementée. Les vergers normands traditionnels, caractérisés par des arbres fruitiers plantés de manière aléatoire, relativement lâche et sans ordonnancement précis, ont fortement régressé. Ils vieillissent, sont parasités par le gui et ne sont pas remplacés. Ils ont également été victimes de la politique d'arrachage engagée dans les années 70.



e) Les ZNIEFF

⇒ *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)*

La commune est concernée par une mesure destinée à protéger son patrimoine naturel. Un secteur inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) a été identifié sur le territoire communal :

- ✓ Une ZNIEFF de type I intitulée « le Bois des Ifs », d'une superficie de 39,28 ha, comprend un vallon forestier acide accueillant un cortège de bryophytes (mousses), plantes saprolignicoles (champignons) et lichens, de grand intérêt botanique. Cette ZNIEFF se situe « à cheval » sur les communes de Bosrobert, Saint-Eloi de Fourques et Saint-Paul de Fourques ; la portion située sur Saint-Eloi est très réduite ;

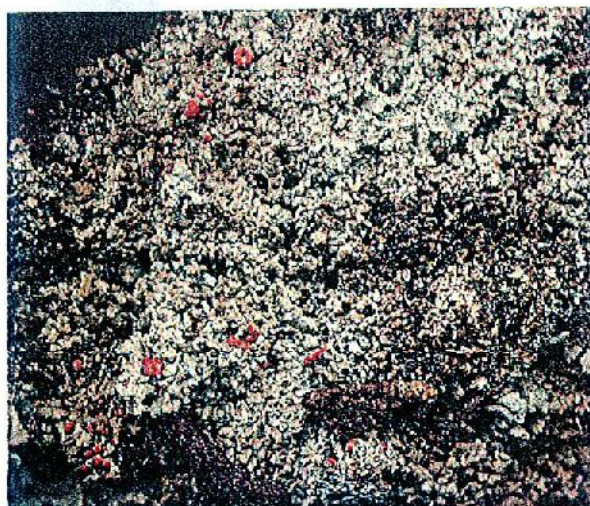


Figure 34: Cladonia incrassata, espèce de lichen rare présente dans le Bois des Ifs

- ✓ Une ZNIEFF de type II intitulée « La Vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer – La Forêt de Montfort » d'une superficie totale de près de 19000 ha environ. La zone appartenant à la commune de Saint-Eloi de Fourques couvre le vallon sec du Vallot ainsi que les bois qui l'accompagnent : ceux-ci oeuvrent pour la diversité biologique en constituant un refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales. De plus, ils ont un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion des sols ;

Le périmètre de chacune de ces ZNIEFF est reporté sur le plan des contraintes annexé au dossier de Carte communale. Les fiches signalétiques sont pour leur part annexées au présent rapport de présentation.

Cet inventaire n'a pas de portée juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. La Carte communale fait partie de ces projets. La loi de 1976 sur la protection de la nature interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier ». Le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I. Ceci conduira au classement en zone inconstructible. De légers aménagements tels que les sentiers peuvent néanmoins être tolérés.



ZNIEFF Type I

De superficie limitée, elles sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement. Ces zones, créées à l'instigation du Ministère de l'Environnement en 1982 sont prises en compte dans les outils décisionnels (études d'impacts ou documents d'urbanisme) mais ne constituent pas des instruments réglementaires en soi. Il n'existe aucune disposition juridique les protégeant. Dans certains cas, l'obtention d'une autorisation administrative sera nécessaire.

La D.I.R.E.N n'émet aucune restriction particulière en matière de chasse, de pêche ou d'accès (promeneurs) sur ces sites. Néanmoins, les espèces protégées et leurs écologies doivent être prises en compte, ce qui implique une impossibilité de construire sur les secteurs classés en ZNIEFF de type I.

ZNIEFF Type II

Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF de type II peut abriter une ou plusieurs ZNIEFF de type I. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique, notamment dans les programmes de développement afin de respecter une dynamique d'ensemble.

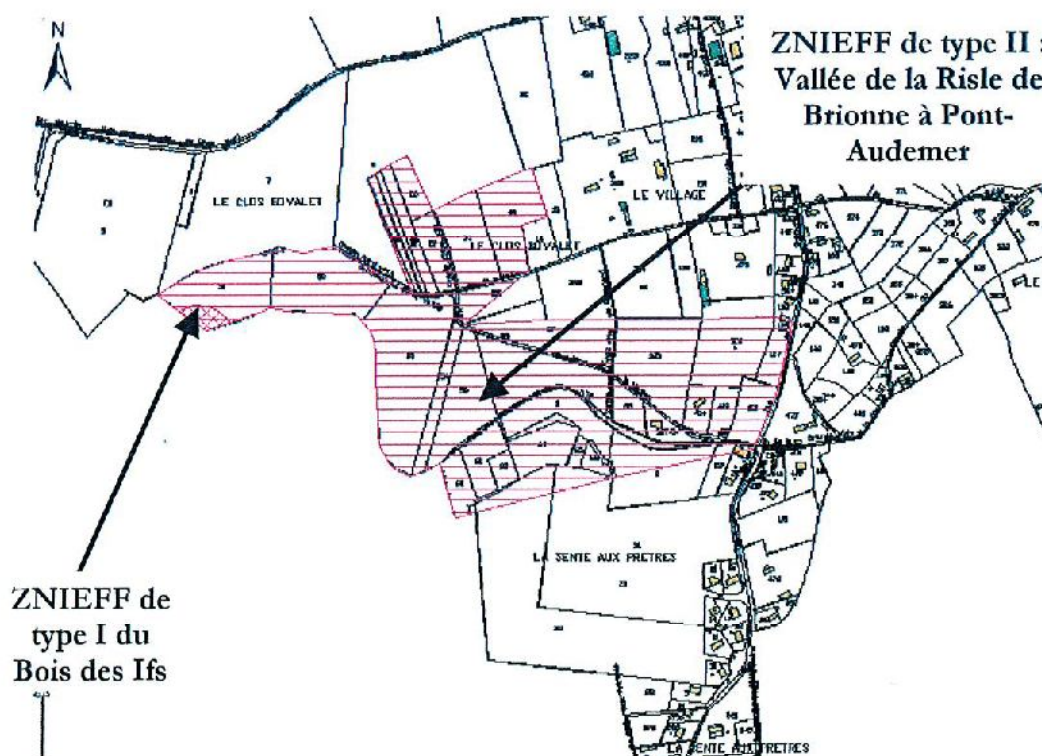


Figure 35: Périmètre des deux ZNIEFF sur la commune de Saint-Eloi de Fourques



CONSTAT

Le patrimoine naturel de la commune est protégé par deux ZNIEFF qui concernent de faibles portions du territoire, essentiellement le vallons sec menant à la Vallée du Bec ainsi que les boisements qui l'accompagnent. Cet inventaire n'a pas d'incidence réglementaire mais sa prise en compte dans les dispositions du document d'urbanisme doit lui en procurer une ; en particulier, un classement en zone non constructible s'impose afin d'assurer sa protection.

ENJEU

Préserver de l'urbanisation les espaces présentant un intérêt écologique, floristique et faunistique reconnu.



f) Les sites archéologiques

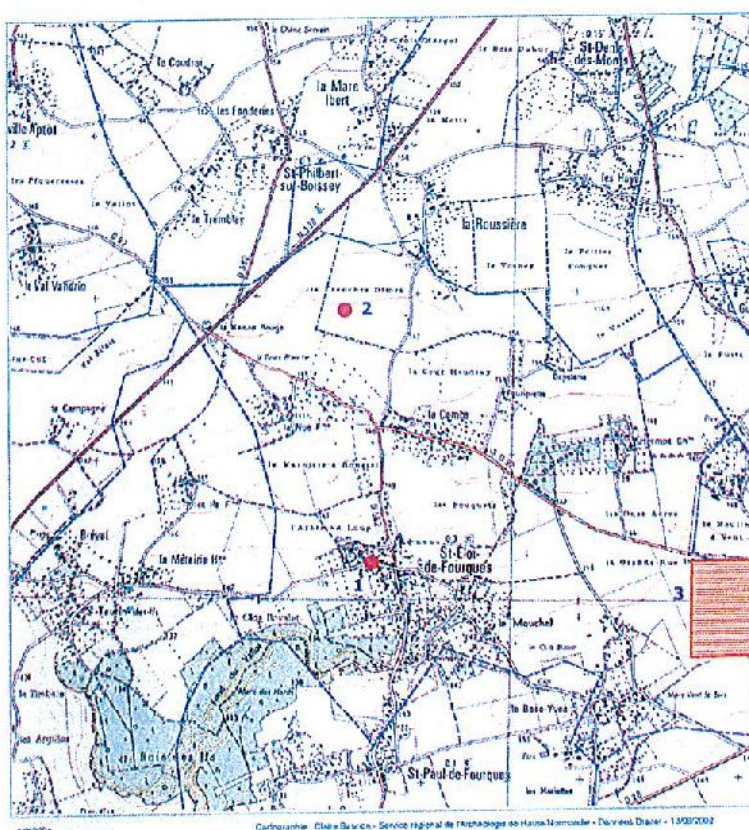
Le Service Régional de l'Archéologie a identifié 3 sites archéologiques sur le territoire de la commune :

- ✓ L'Eglise paroissiale Saint-Eloi du XIII^{ème} siècle ;
- ✓ Les Franches Dîmes (villa gallo-romaine) ;
- ✓ La Grande Rue (enclos et parcellaire d'époque indéterminée).

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire. Cependant, il est nécessaire de repérer ces sites sur un plan et de les inclure dans les études de zonage, afin de préserver les sites qui le méritent d'une urbanisation trop dense. Au vu de leur localisation, les sites recensés ne seront pas sujets à quelconque urbanisation nouvelle. En tout état de cause, après consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, il peut être imposé au pétitionnaire et à ses frais de réaliser des fouilles archéologiques avant tout projet de construction, ceci conformément à la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et à celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.

Rappelons enfin que toute personne est tenue d'informer la préfecture dès lors qu'il identifie quelque chose sur son terrain.

SAINT-ELOI de FOURQUES : carte communale
Sites archéologiques recensés dans la zone d'étude au 13/06/2002



- 001 : église paroissiale Saint-Eloi 13e s.
- 002 : Les Franches Dîmes : villa gallo-romaine
(prospection aérienne 1997)
- 003 : La Grande Rue : enclos et parcellaire - époque indéterminée
(prospection aérienne 2000)

Figure 36: Recensement et localisation des sites archéologiques sur la commune de Saint-Eloi de Fourques



g) Analyse paysagère et architecturale

⇒ Les sous unités paysagères

Le territoire de la commune se partage entre deux types principaux de paysages :

- ✓ Le **plateau agricole** ouvert est caractérisé par de très légères ondulations et, surtout, par son ouverture, son homogénéité, voire par sa monotonie. De vastes étendues de labours, sans obstacle, hormis les bois d'Hermos, s'offrent au regard sur la majeure partie du territoire. On note aussi quelques motifs, notamment les infrastructures routières et les réseaux qui présentent une bien maigre qualité paysagère ...;
- ✓ Au Sud-Ouest du hameau du Mouchel prend naissance le **vallon sec du Vallot** qui mène à la Vallée du Bec : il est caractérisé par des **courbes harmonieuses** et s'accompagne d'un « **cortège** » de **bois** constitués principalement de feuillus. La lisière a conservé ses **caractéristiques bocagères**, créant une ambiance intimiste et rustique. Ce secteur est par ailleurs planté de nombreux vergers ...



Figure 37: Paysage du plateau agricole ouvert au lieu-dit « Les Franches Dîmes »



Figure 38: Amorce du vallon sec en périphérie Sud du hameau du Mouchel et vue sur l'Eglise



⇒ *Caractéristiques paysagères des espaces bâtis*

On distingue **3 types d'entités bâties** en lien avec leur appartenance à chacune des sous unités paysagères décrites ci-dessus: un **premier groupe** rassemble les entités qui ont conservé un caractère rural :

- ✓ Les hameaux de la lisière bocagère du Vallon sec qui ont conservé une trame bocagère particulièrement complète : on y retrouve une grande partie du bourg mais aussi le hameau du Mouchel dans son écrin de vergers de fruitiers hautes tiges ;
- ✓ Les hameaux du plateau agricole ouvert qui ont, eux aussi, relativement bien conservé leur enceinte bocagère : il s'agit du Boscquives et du Coq Blanc, mais aussi de la Cambe et du hameau de la Noë. Tous les petits groupes bâtis isolés du Nord de la commune peuvent également se rattacher à cette catégorie, à l'exclusion du hameau de la Roussière. Le Château d'Hermos s'accompagne d'un parc boisé qui permet de rompre la monotonie du plateau agricole.



Figure 39: Centre bourg de Saint-Eloi de Fourques

Le deuxième groupe est représenté par le hameau de la Sente aux Prêtres, des Bouquets (Nord du bourg) et la Roussière qui ont évolué vers une identité plus périurbaine en perdant les motifs intrinsèques des paysages ruraux (haies domestiques à base de thuyas ou de lauriers palmés, constructions pavillonnaires majoritairement contemporaines, ...). Ils sont par ailleurs dénués de toute identité agricole dans la mesure où ils ne renferment aucun corps de ferme, contrairement aux hameaux du premier groupe.



Figure 40: Espace pavillonnaire de la Sente aux Prêtres



Figure 41 : Développement linéaire de l'habitat au niveau des Bouquets

L'analyse paysagère fait également ressortir l'intérêt des **coupures d'urbanisation** encore présentes sur le territoire communal : elles permettent de préserver l'identité de hameau et d'éviter la formation de « nappes » bâties diffuses qui brouillent la perception du territoire et altèrent le paysage. De telles « fenêtres paysagères » sont encore bien présentes :

- ✓ entre le bourg et le hameau du Mouchel ;



- ✓ entre le bourg et la Sente aux Prêtres à travers le passage du vallon sec
- ✓ entre le bourg (Les Bouquets) et le hameau de la Cambe. A ce niveau là, un alignement de constructions contemporaines s'est développé ces dernières années. Ce développement linéaire, fortement consommateur d'espace et au fort impact paysager ne doit pas être poursuivi davantage...

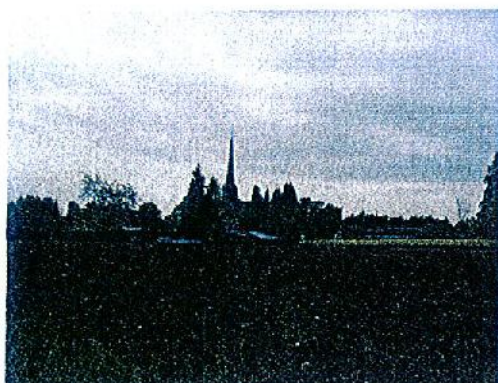


Figure 42 : Point de vue sur l'Eglise depuis la RD 582 en entrée Nord du bourg



Figure 43 : Quartier de l'Eglise aux constructions de grand intérêt patrimonial à préserver

Enfin, il convient de remarquer un point de vue remarquable en entrée du bourg par la RD 582 sur l'Eglise et son quartier de constructions traditionnelles. Le labour situé à l'Ouest de la RD 582 est en effet libre de toute urbanisation, ce qui permet de préserver le cône de vue et la qualité du site...

Dans une moindre mesure, s'offre également au hameau de la Sente aux Prêtres, sur la RD 582, une vue « imprenable » sur l'Eglise de Saint-Paul de Fourques, en point de convergence du regard...

Enfin, l'analyse paysagère a été l'occasion de mettre en évidence un certain nombre de constructions traditionnelles de grande valeur patrimoniale qu'il conviendra, parmi d'autres, de recenser ...



Figure 44 : Maison de maître au Sud du hameau du Boscquives



Figure 45 : Vue sur l'Eglise de Saint-Paul de Fourques en point d'appel du regard le long de la RD 582 (Hameau de la Sente aux Prêtres)



Certains secteurs sont enfin demeurés vierges de toute urbanisation récente. Leur grande authenticité participe au cachet de la commune : il s'agit pour la plupart de vieux corps de ferme encore - ou pas - en activité ... : des constructions traditionnelles s'organisent autour de manoirs ou de maisons de maître :

- ✓ les abords de l'Eglise ;
- ✓ le manoir de la 'Pièce de Fourquette' ;
- ✓ le secteur traditionnel du Boscquives, autour d'un petit manoir ;
- ✓ la Ferme d'Hermos ;
- ✓ la Ferme du Clos Bovalet.



Figure 46 : Manoir du Boscquives

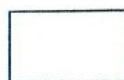


Figure 47 : Anciennes écuries du Manoir du Boscquives pouvant être réhabilitées

Saint-Eloi de Fourques : Analyse paysagère



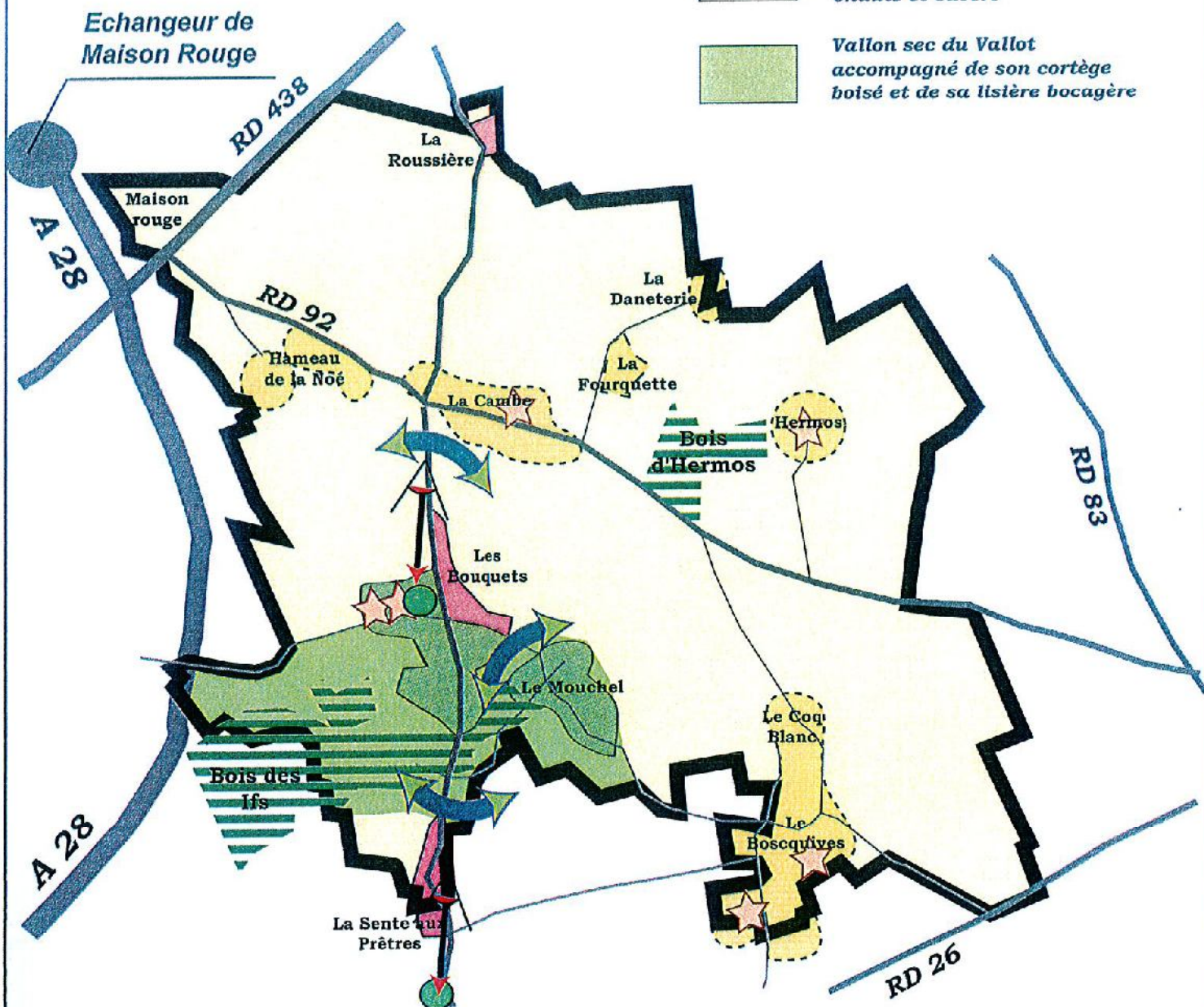
SOUS UNITES PAYSAGERES



Paysage de plateau agricole légèrement ondulé et ouvert



Vallon sec du Vallot accompagné de son cortège boisé et de sa lisière bocagère



ENTITES BÂTIES: TYPOLOGIE



Ensembles bâtis de la lisière du vallon sec à la trame bocagère encore préservée



Ensembles bâtis du plateau agricole ouvert à la trame bocagère encore préservée



Ensembles bâtis de type pavillonnaire à l'atmosphère périurbaine

ELEMENTS STRUCTURANTS ET IDENTITAIRES DES PAYSAGES



Fermeture du paysage (bois)



Fenêtres paysagères (ou coupures d'urbanisation)



Points d'appel du regard et motifs identitaires du territoire (Eglises)



Cônes de vue remarquables sur les Eglises (Saint-Eloi, Saint-Paul)



Patrimoine bâti emblématique de la commune (Manoirs, Châteaux, ...)



⇒ *Caractéristiques du bâti*

Le bâti ancien est largement majoritaire et, dans l'ensemble, de bonne qualité. Il se décline sous forme de **fermettes** de plain pied surmontées de combles aménagés ou non. Elles sont le plus souvent à pans de bois sur un soubassement en briques ou en silex ; toutefois, certaines présentent des façades enduites ou en silex avec un chaînage en briques ou sont totalement constituées de briques.

Les toitures à deux pans sont en ardoises ; quelques-unes sont encore en chaume (rares). La tuile mécanique a, de manière générale, supplanté l'ardoise. La tuile plate est également présente sur quelques anciens manoirs de grande valeur (hameau des Ifs)



Figure 48 : Fermette traditionnelle en pans de bois et soubassement en briques au hameau de la Cambe



Figure 49 : Chaumière au hameau du Mouchel

Le bâti ancien comporte aussi dans le bourg et le hameau du Boscuives essentiellement plusieurs maisons en briques à R+1+Combles couvertes en ardoises (la mairie, en particulier). Ces **maisons dites « de maître »** sont assez répandues sur le territoire communal. Elles sont constituées de briques. D'autres maisons de typologie normande à R+1+C présentent des façades comportant différents matériaux (colombages, torchis, briques), notamment dans le quartier de l'Eglise. On recense enfin deux châteaux, un dans le Village, l'autre au lieu-dit d'Hermos.

Enfin, il existe **quelques anciens corps de ferme** (en activité ou non) dont les bâtiments annexes à pans de bois, torchis, bardages bois, soubassements de briques sont en plus ou moins bon état d'entretien mais constituent un patrimoine bâti de grande valeur et un **fort potentiel de réhabilitation...**

Une **végétation assez dense** accompagne le bâti, en particulier dans les entités bâties situées en lisière des bois du vallon sec. Les haies bocagères ont malheureusement parfois tendance à disparaître au profit de clôtures artificielles ou de plantations de conifères (thuyas, chamaecyparis) et autres lauriers.



Figure 50 : Château de Saint-Eloi dans le Village



Le bâti contemporain est composé de pavillons à quatre pans (années 60) ou à deux pans (plus récents). Les façades présentent en général des enduits de tons pierre, sable, ocre, parfois très clairs, ce qui rompt avec les modèles traditionnels... Les couvertures sont en tuiles mécaniques ou tuiles plates brunes, rarement en ardoises... Il existe également quelques constructions d'architecture plus innovantes, dont une construction en bois dans le hameau de la Sente aux Prêtres ...



Figure 51 : Maison en bois au hameau de la Sente aux Prêtres



Figure 52 : Pavillons contemporains standards (Hameau du Boscquives)

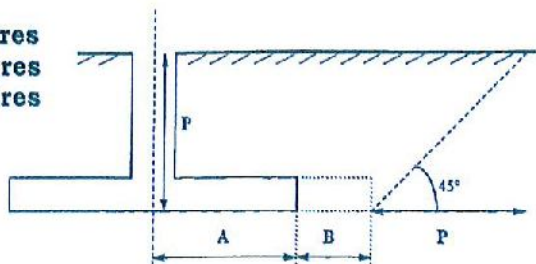


h) Risques naturels et nuisances

⇒ *Les cavités souterraines*

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

P= 40 mètres
A= 30 mètres
B= 10 mètres



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

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

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

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

Figure 53 : Méthode de calcul des périmètres de sécurité autour des marnières

à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché. Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus.

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

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

En fonction de la nature des indices de cavités souterraines, la solution proposée est la suivante :

- ✓ **Marnière dont la présence est certaine** : un espace de sécurité est mis en place ; il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune, le rayon correspond à la formule suivante : $R = A + B + P = 80 \text{ mètres}$. Néanmoins, on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. D'autres indices de marnières avérées n'ont pas de localisation précise. Le périmètre de protection correspond à l'aire de localisation de la marnière. Tous ces indices sont reportés sur le plan des contraintes (pièce n°5) et sur le plan des zones constructibles (pièce n°3) par une trame particulière : un cercle hachuré de points dont le centre est supposé correspondre à l'œil de la marnière.



A l'intérieur de ces périmètres de sécurité, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension mesurée, annexes). Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ainsi que pour toute réhabilitation d'un bâtiment existant, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs indices recensés dans la précédente carte communale ont été précisés ou repositionnés.

- ✓ **Présomption de cavités souterraines** : dans ce cas, seule l'information est intégrée au plan des contraintes et au plan de recensement des indices de cavités souterraines (*respectivement les pièces n°5-0 et 6-1*). Le pétitionnaire sera dans ce cas simplement invité à s'assurer de la stabilité du terrain.

- ✓ **Les bétôires**, qui correspondent à des points bas d'un bassin versant d'accumulation et d'infiltration des eaux de ruissellement, ont également été identifiées sur le plan des contraintes (*pièce n°5-0*). Elles bénéficient d'un périmètre de sécurité, au même titre que les marnières mais le rayon est limité à 35 mètres. Le but est d'éviter une pollution de la nappe par des constructions établies trop près de la bétôire.

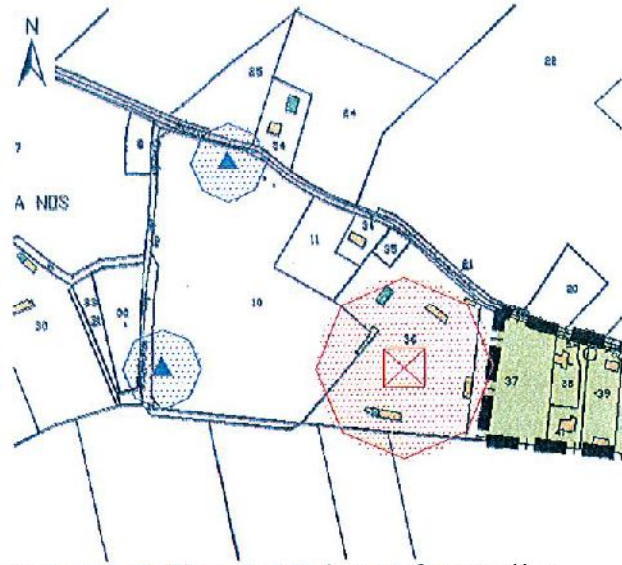


Figure 54 : Indices de bétôires et de marnière identifiés au hameau de la Noë

⇒ Les ruissellements

Des études hydrauliques à l'échelle des sous bassins versants de la Risle et du bassin versant du Bec ont été réalisées par deux bureaux d'études, respectivement Safege et Ingetec en 2002 et 2004. La première a été pilotée par la Communauté de communes rurales du canton de Brionne, la seconde par la Communauté de communes du plateau du Neubourg. Elles ont permis de délimiter les sous bassins versants sur la commune de Saint-Eloi de Fourques, de localiser les lignes de ruissellements, ainsi que les secteurs inondables.

Ces données ont été incorporées au dossier de Carte communale : sur le plan des contraintes, figurent les **chemins hydrauliques principaux et secondaires**, les **inondations ponctuelles enregistrées** et les **emplacements des futurs ouvrages hydrauliques** destinés à corriger les dysfonctionnements rencontrés.



⇒ *Les risques technologiques*

On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques, ... Le transport par les poids lourds de matières pouvant être **dangereuses** en fait partie. La commune est concernée par les risques technologiques dans la mesure où elle est traversée par la RD 438 et longée par l'A28. En effet, le danger d'un déversement de produits dangereux à l'occasion d'un accident ne peut être exclu (*voir fiche de risque annexée au rapport de présentation*).



Figure 55 : Le risque technologique sur la RD 438

En outre, les deux canalisations de transport de gaz sont susceptibles de présenter un risque pour les personnes et les biens. La circulaire interministérielle du 4 août 2006 prévoit d'imposer des distances d'éloignement entre ces canalisations et les éventuels projets d'Etablissements Recevant du Public (*voir fiche de risque annexée au rapport de présentation*).

⇒ *La sécurité routière*

En ce qui concerne la **sécurité routière**, la commune a simplement identifié un carrefour dangereux entre la RD 438, et la Route de Maison rouge. Pour le moment, le projet de giratoire envisagé est abandonné.

⇒ *Les nuisances sonores*

La RD 438 a fait l'objet d'un arrêté de classement au titre de la protection contre les nuisances sonores par le Préfet de l'Eure le 8 avril 2003. Elle est classée en catégorie 3 : un **couloir de nuisances sonores de 100 mètres** a été défini de part et d'autre du bord de la chaussée du fait de la circulation intense sur cet axe. Au sein de ce couloir de nuisances sonores, **Pisolation phonique** des constructions est obligatoire, conformément au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Cependant, les bruits peuvent porter plus loin, lorsqu'ils sont véhiculés par le vent... Hormis l'auberge de Maison rouge, il n'existe à l'heure actuelle aucune construction dans le périmètre de nuisances sonores.

Il en est de même de l'A28. Si, d'ordinaire, le périmètre est de 300 mètres de part et d'autre de la chaussée (voie de catégorie 1), il a été abaissé à cent mètres du fait des aménagements conséquents réalisés pour réduire la propagation du bruit (talus, encaissement de la voie).



i) Servitudes

En application des articles R124-4 et R121-1 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la Carte communale.

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

- ✓ **La servitude AC2** : servitude de protection des sites et des monuments naturels classés : il s'agit de l'Eglise avec son porche et la place de l'If. Le classement date du 26 février 1934. Le **classement** est une protection forte qui correspond à la volonté de **maintien en l'état** du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. **Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale** ; tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DIREN, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de Département pour les travaux de moindre importance : travaux de ravalement, clôtures, ...
- ✓ **La servitude I3**, relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
 - canalisation 100 mm d'Orival à Brionne et Bernay ;
 - canalisation 150 mm de Saint-Pierre du Bosguérard à Brionne.

Afin de faciliter l'accès pour le gestionnaire, des distances d'éloignement des constructions sont imposées. Des distances plus importantes doivent en particulier être respectées pour les établissements recevant du public, ceci, par mesure de sécurité, en cas d'incident sur la canalisation.

- ✓ **Les servitudes I4** concernent l'établissement de canalisations électriques. Le libre accès pour l'entretien des lignes doit être assuré.
- ✓ **La servitude T7** : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement portant sur des installations particulières. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal.



BILAN de l'Etat initial de l'environnement de Saint-Eloi de Fourques:

- 1) un patrimoine naturel encore assez riche associant quelques haies bocagères aux vergers de fruitiers hautes tiges et plusieurs arbres signaux remarquables ;*
- 2) une mesure de protection pour conserver l'équilibre écologique des espaces remarquables : la ZNIEFF ;*
- 3) des paysages vallonnés desquels se distingue le vallon sec boisé menant à la Vallée du Bec accompagné de sa lisière bocagère ;*
- 4) un bâti patrimonial assez riche et diversifié et une vue remarquable sur l'Eglise en entrée Nord du bourg ;*
- 5) des risques et nuisances concentrés autour des cavités souterraines et des ruissellements.*



4. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

a) Présentation du projet de zone d'activités et modalités de mise en œuvre

⇒ *Contexte, objectifs et demande potentielle:*

Une **étude de faisabilité et d'opportunité** a été réalisée en **2003** sous l'égide du Conseil Général, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et des 5 collectivités locales suivantes : ville de Brionne, Communauté de communes rurales du canton de Brionne, de Bourgtheroulde-Infreville, de Val de Risle (Montfort-sur-Risle) et d'Amfreville-la-Campagne. Elle a dégagé les enjeux économiques spécifiques du territoire, évalué le potentiel d'attractivité et caractérisé la demande endogène et exogène potentielle. Aujourd'hui, le pôle d'activités est porté par ce groupement de collectivités ayant initié le projet. Seule la communauté de communes de Bourgtheroulde s'est retirée. La communauté des communes rurales du canton de Brionne assure, par convention avec les autres collectivités, le portage du projet.

Les entreprises cherchent à diminuer les coûts, à se différencier de la concurrence et à anticiper la demande, en particulier en période de crise économique. Dans ce contexte, l'environnement des entreprises devient déterminant pour leur compétitivité. En cela, la zone cumule trois atouts essentiels :

- ✓ la **proximité du marché** (agglomération rouennaise et agglomération francilienne) accrue grâce au réseau routier ;
- ✓ une **forte densité de partenaires** pour nouer les processus d'affaires (port 2000 au Havre, agglomération rouennaise et francilienne) ;
- ✓ la **disponibilité de main d'œuvre** nombreuse et diversifiée : la forte croissance démographique locale laisse augurer une offre intéressante en la matière.

L'objectif et l'intérêt de la zone d'activités sont doubles :

- ✓ **développer de l'emploi** pour faciliter le maintien des populations jeunes dans les communes ;
- ✓ **trouver des ressources** nécessaires au développement des services sociaux et culturels dont la demande croît en même temps que la population.

L'étude a également mis en évidence les cibles privilégiées susceptibles d'être intéressées par le parc d'activités :

- ✓ des activités du tertiaire, dominées par l'hôtellerie et la **restauration** (une auberge existe déjà à proximité immédiate du site) ;
- ✓ de la **petite logistique – transport** ; à cet effet, deux entrepreneurs se sont déjà manifestés. Rappelons en particulier que l'un d'entre eux a été exproprié en 2004 suite au passage de l'A28 qui a modifié le tracé de l'ex RN 138 (construction d'un pont) ;



- ✓ des **sous traitants et auxiliaires de production**, prestataires ou fournisseurs des industries régionales ou franciliennes (PME et PMI) ; la filière automobile est une cible potentielle ;
- ✓ l'industrie agroalimentaire ;
- ✓ des **entreprises de fond de vallée** sujettes aux inondations pour une délocalisation sur des terrains beaucoup plus attractifs et sans contraintes naturelles particulières.

Un positionnement sur du commerce de détail ou les grandes surfaces a été écarté afin de ne pas concurrencer les commerces de centres bourgs et les appauvrir à court ou moyen terme, ce qui pourrait altérer leur dynamisme souvent précaire (Brionne, Gros Theil, Pont-Authou, Montfort-sur-Risle, la Rivière Thibouville, ...). En ce qui concerne les petits commerces de proximité, ils nécessiteraient un soutien sous forme de subventions pour être pérennisés, en raison du problème d'adéquation entre les plages d'ouverture et le rythme de vie des habitants (ils partent le matin avant 8h au travail et rentrent tard le soir ...).

Le parc doit également se positionner à travers sa **politique d'aménagement** (*lire ci-après*), pour soigner son image dans le but d'asseoir sa spécificité et, par là même, garantir son attractivité.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire du Pays, seuls deux pôles majeurs - dont un existant - sont identifiés comme prioritaires par le SCOT (*relire à cet effet la première partie relative aux documents supra communaux*). Sur l'axe de l'A28, il faut se rendre jusqu'à Alençon au Sud pour rencontrer un parc d'activités analogue à ceux du Pays (spécialisé dans la plasturgie, l'imprimerie, l'agroalimentaire, ...). Au Nord, c'est à **Bourg-Achard** que se situe le parc d'activités le plus important (ZA du Roumois Nord). Localisé au niveau du nœud autoroutier entre l'A13 et l'A28, il a développé une vocation majoritairement logistique avec un créneau sur les auxiliaires de production visé également par le pôle de Maison rouge. Toutefois, la zone est aujourd'hui occupée ou vendue à près de 95%. Une enseigne de bricolage devrait investir dans les prochains mois les terrains aujourd'hui laissés en friche.

A noter en outre que le pôle de Maison rouge et celui du carrefour de Malbrouck à Carsix constituent **les deux seuls projets de parc d'activités de la communauté de communes**. Les cantons de Bourgtheroulde - Infreville et de Val de Risle ne disposent d'aucune offre. Celle de la ville de Brionne est très faible du fait des fortes contraintes du site (risques d'inondations).

Enfin, il faut souligner que le projet répond à un **choix politique fort des élus locaux** : ils veulent enrayer le déficit d'emplois sur le territoire de la communauté de communes et la fuite de la main d'œuvre qui en résulte. L'objectif est de **remédier à la dynamique de désertification** liée à la crise des industries de fond de vallée à Brionne, Serquigny, Nassandres et Bernay depuis le début des années 90. Le territoire apparaît aujourd'hui **économiquement sinistré** et seule une intervention de l'ensemble des acteurs locaux permettra de renverser la donne. En cela, le SCOT a fixé des **objectifs de création d'emplois** de l'ordre de 156 par an sur 20 ans. La communauté de communes estime qu'une trentaine d'emplois pourraient être créés grâce à la petite logistique et 150 à 200 emplois grâce à l'hôtellerie.



⇒ *Dimensionnement et périmètre ; phasage du développement de l'activité*

L'analyse de la demande en terrains pour de l'activité a conclu à un besoin tendanciel de l'ordre de **30-35 ha sur 20 ans** dans un périmètre de 20 kms autour de l'échangeur de Maison rouge. Il ressort de l'analyse que les besoins endogènes sont couverts en grande partie par l'offre locale existante ou prévue. Les besoins résiduels sont de l'ordre de 5 à 10 ha. La demande exogène, pour sa part, peut être évaluée à 15 voire 20 ha sur 20 ans. C'est la taille que l'on constate pour des parcs d'activités analogues développés en milieu rural le long de l'A29 (Pays de Bray).

Il existe un lien direct entre la taille nominale d'un parc d'activités et son attractivité : trop petit, le parc d'activités ne permet pas de répondre à un besoin de moyennes ou grandes parcelles. De plus, sans un certain nombre d'entreprises, les effets de masse sont insuffisants pour créer des services, source de pérennité des implantations.

Le périmètre a été défini en fonction des **atouts** et des **contraintes** du territoire et des **opportunités foncières**. Les thématiques suivantes ont été prises en compte :

- ✓ Vitrine sur l'A28 et l'ex RN 138 ;
- ✓ La desserte sécurisée par le giratoire existant ;
- ✓ Le relief (platitude des terres) ;
- ✓ L'éloignement des zones habitées (l'ensemble habité le plus proche est constitué du Hameau de la Noë) ;
- ✓ Les risques et les nuisances : des études ont été menées pour **lever les risques de cavités souterraines** identifiés ; il n'existe aucun risque notable en terme de ruissellements ;
- ✓ L'impact sur le paysage ;
- ✓ L'impact sur l'activité agricole.



Le projet divise le parc en trois pôles :

- ✓ Un **pôle logistique (1)** situé à cheval sur les communes de Bosrobert et de Saint-Eloi de Fourques. Sur ce pôle, la communauté de communes ne possède pas la maîtrise foncière (parcelles appartenant à la SAFER, à l'Etat ou à des particuliers). Il se situe au Nord Est de l'A28, là où le transporteur a été exproprié. Il occupe une superficie totale de **5,7 ha** environ et bénéficie d'une vitrine idéale à la fois sur l'A28 et sur l'ex RN 138. Deux transporteurs se sont portés candidats pour investir ce secteur. La SAFER leur a attribué les terrains qui lui appartiennent (soit 4,8 ha). Les travaux devraient débuter dès septembre 2009. Seuls **1,7 ha** sont situés sur la commune de Saint-Eloi de Fourques (parcelles cadastrées section YC n°1-2-3). Les terrains sont en friche et ont perdu toute vocation agricole.
- ✓ Un **pôle hôtelier (2)**, à cheval sur les communes de Bosrobert, Malleville sur le Bec et Saint-Eloi de Fourques. Il pourrait s'agir d'hôtels première classe reliés à l'aire de l'échangeur d'Alis par une passerelle piétonne. Sur les **4 ha** envisagés, deux parcelles seulement sont situées sur la commune : YC n°50 et YC n°51 appartenant respectivement à l'Etat et à la communauté de communes rurales du canton de Brionne pour une contenance cadastrale de **996 m²**. Là encore, la vitrine sur l'A28 et l'ex RN 138 est optimale. Il s'agit de labours de faible superficie enclavés entre les axes de communication. La **première tranche** située sur Bosrobert et Saint-Eloi de Fourques devrait être réalisée fin 2009 début 2010 (**2 ha**). La deuxième tranche constituée par les labours que la communauté de communes ne possède pas est prévue à moyen ou long terme (Malleville-sur-le-Bec).
- ✓ Un **pôle pluriactivités (3)** qui s'étend sur des terres agricoles situées entre la Ferme des Ifs et l'ex RN 138. Il couvre une superficie de **24 ha environ**. Ce secteur ne concerne pas la commune : il est situé sur Bosrobert pour un peu plus de **20 ha**, le reste, sur Malleville-sur-le-Bec. A noter que ce pôle, comme le précédent, se structure en **deux tranches** : la première, sur **11,5 ha** est prévue à court terme (horizon 2010) ; la deuxième est envisagée à moyen, voire long terme, la communauté de communes ne détenant pas la maîtrise foncière. Des commerces, des petits industries, de l'artisanat, de l'agroalimentaire pourraient y voir le jour. Quelques groupes hôteliers de catégorie intermédiaire ont également manifesté leur intérêt pour ce secteur.

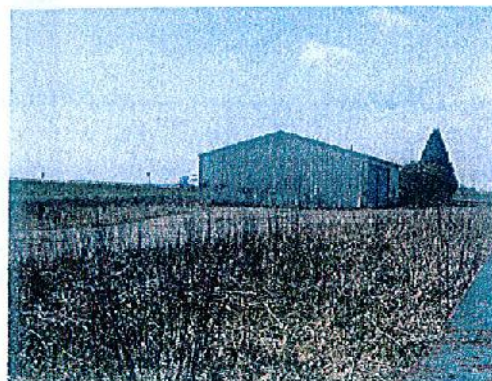


Figure 1: Terrains en friche derrière le hangar désaffecté du transporteur

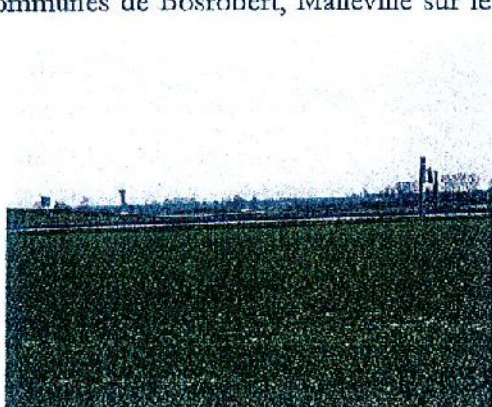


Figure 2: Labours enclavés entre les axes de communication inclus dans le pôle hôtelier



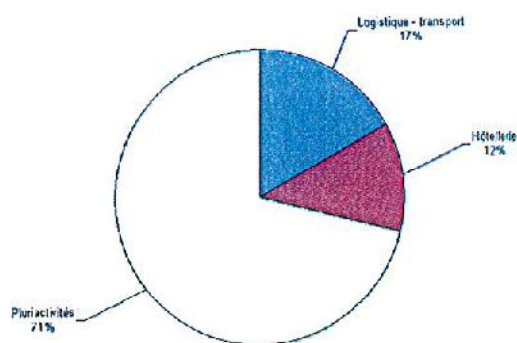
Ainsi, pour résumer, sur les 33,7 ha mobilisables à long terme, seuls 5,7 ha (transport) + 2 ha (hôtellerie) + 11,5 ha (pluriactivités) seront développés dans l'immédiat (soit 19 ha).

Pôle	Superficie mobilisée à court terme	Superficie mobilisée à long terme	Superficie totale
Logistique - transport	5,7	0	5,7
Hôtellerie	2	2	4
Pluriactivités	11,5	12,5	24
Total	19,2	14,5	33,7

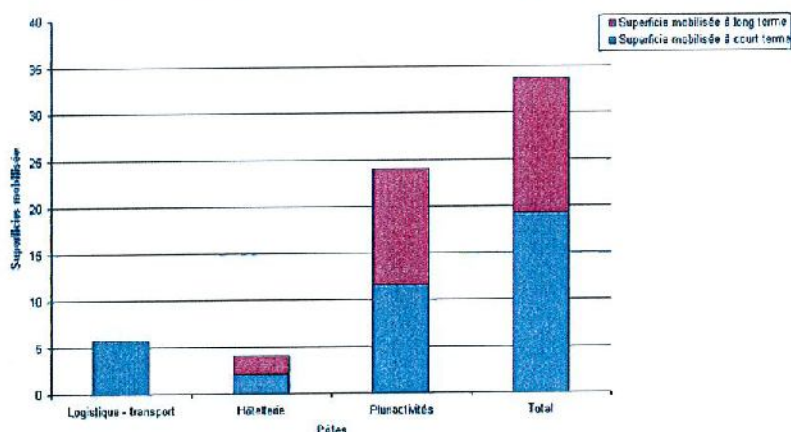
Pôle	Bosrobert	Saint-Eloi de Fourques	Malleville-sur-le-Bec	Bonneville-Aptot	Total
Logistique - transport	4	1,7	0	0	5,7
Hôtellerie	2,1	0,1	1,8	0,01	4
Pluriactivités	20,1	0	3,9	0	24
Total	26,2	1,8	5,7	0,01	33,7

Figure 3: Tableau bilan de la répartition des surfaces mobilisées pour la zone d'activités

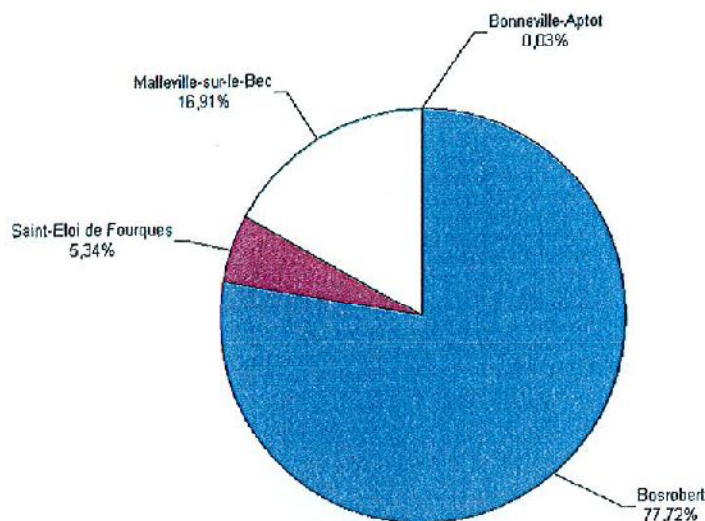
Part des différents pôles dans le parc d'activités de Maison rouge



Gestion du parc d'activités de Maison rouge dans le temps

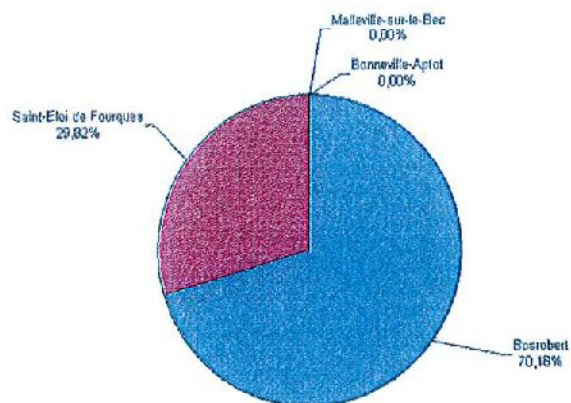


Répartition du parc d'activités entre les différentes communes

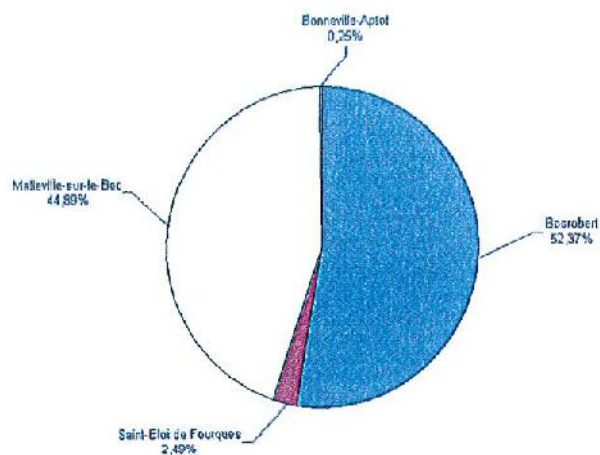




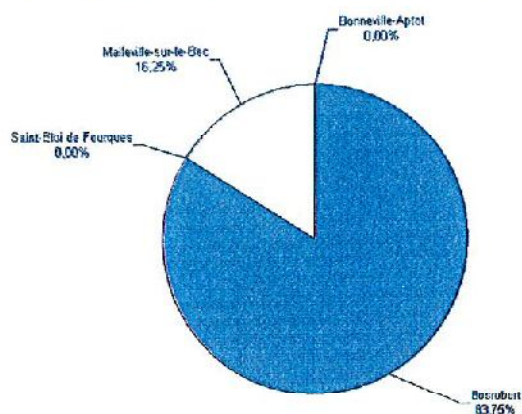
Part des différentes communes dans le pôle "logistique - transport"



Part des différents communes dans le pôle "hôtellerie"

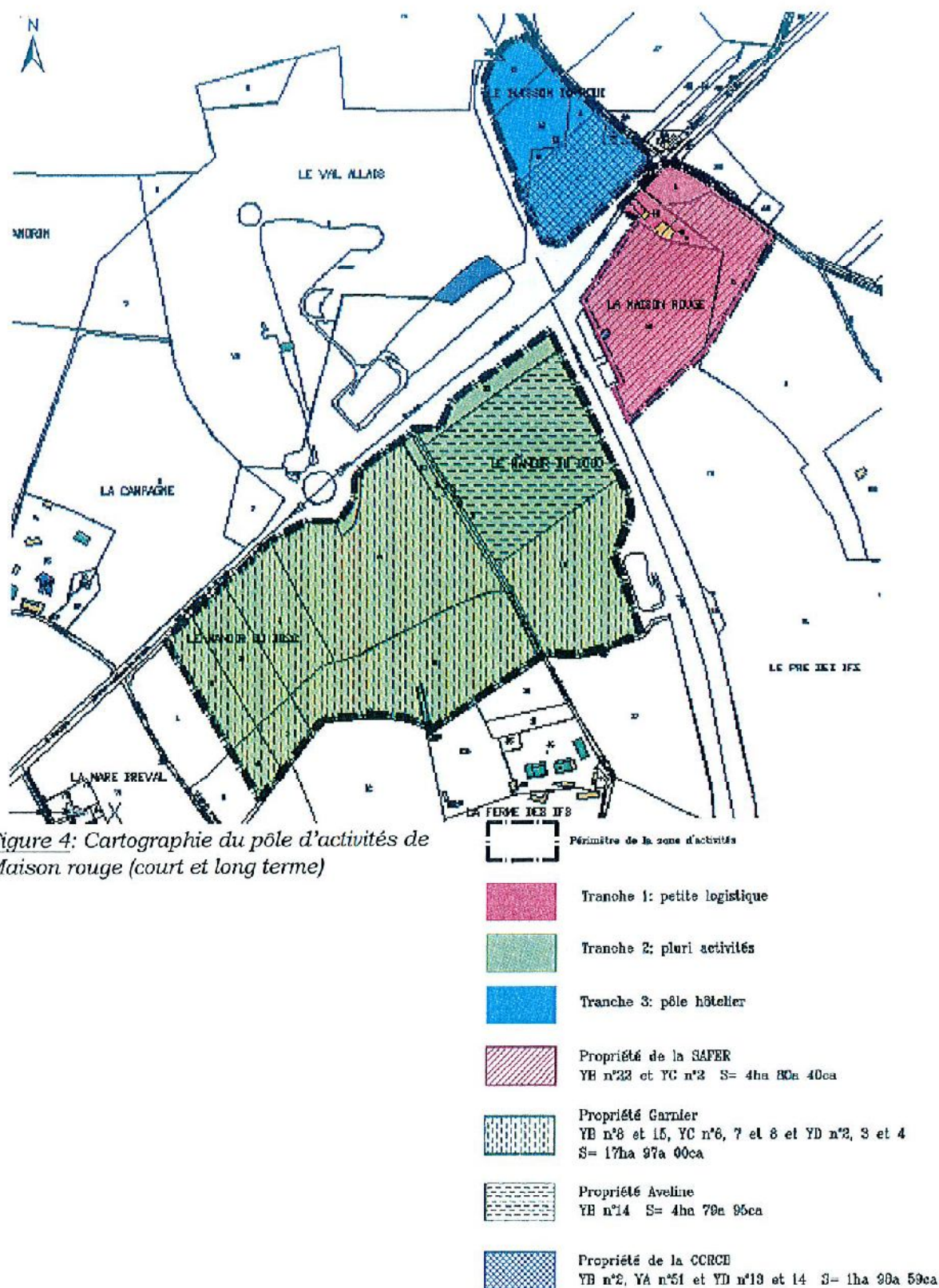


Part des différentes communes dans le pôle "pluriactivités"





L'objectif de la communauté de communes est d'assurer une synergie entre les 3 secteurs : les entreprises installées dans le pôle pluriactivités profiteront de la restauration et de l'hôtellerie du pôle 2 ainsi que des transporteurs du pôle 1. Ainsi, la zone ne trouvera toute sa fonctionnalité que dans le développement synchrone des trois pôles.





Au niveau de la Carte communale, ce projet se traduit par la création d'une zone constructible particulière, réservée aux activités économiques, en application de l'alinéa 2 de l'article R124-3 du Code de l'urbanisme. Elle couvre en totalité 181700 m².

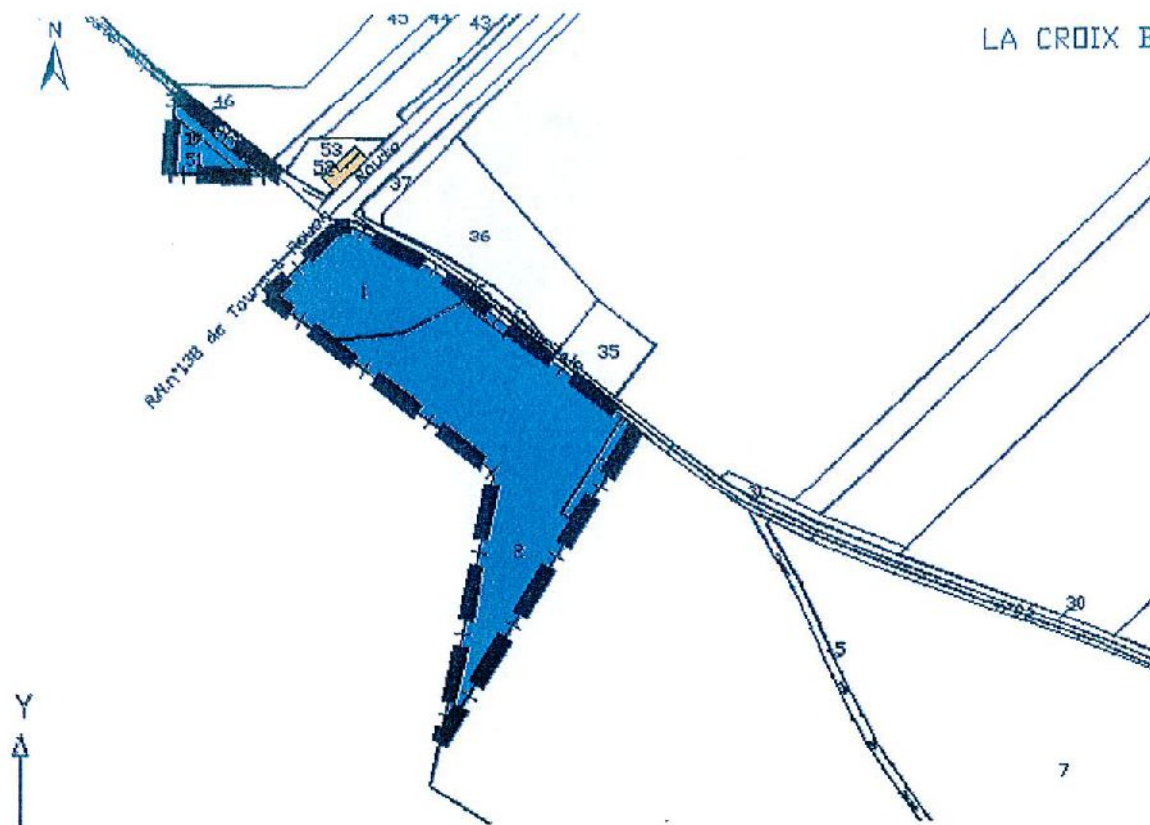


Figure 5: Zone constructible à vocation d'activités à la Carte communale de Saint-Eloi de Fourques (Nord de la RD 438 : pôle hôtelier ; Sud de la RD 438 : pôle transports)



⇒ Mise en œuvre du projet : la Zone d'Aménagement Concerté

Le projet sera mis en œuvre par le biais d'une **Zone d'Aménagement Concerté** qui permettra de maîtriser la qualité architecturale, urbanistique et paysagère de la zone. Mises en œuvre à partir de 1970, les Zones d'Aménagement Concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour **réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains**, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (*Article L 311-6 du Code de l'urbanisme*). La ZAC⁵ permet de mettre à la charge de l'aménageur de la zone le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs entrepreneurs. La ZAC, en organisant les rapports entre les différents partenaires de l'aménagement, offre un **cadre réglementaire** intéressant pour les collectivités désireuses d'introduire les préoccupations énergétiques et de développement durable. En effet, la communauté de communes définira en amont et de façon stricte ses préconisations dans le **cahier des charges** de consultation de l'aménageur et dans le règlement d'urbanisme (*Article L 311-6 du Code de l'urbanisme*). Le cahier des charges annexé au contrat de vente des terrains encadre les droits et devoirs de chacun des entrepreneurs. Il peut préciser :

- ✓ le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il définit donc les droits à construire attachés à chaque parcelle ;
- ✓ les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone.

En résumé, la ZAC permet ainsi de :

- ✓ réfléchir sur les équipements nécessaires dans la zone ou induits par elle et faciliter leur financement ;
- ✓ assurer une bonne information du public à tous les stades de la décision (enquête publique et concertation tout au long de la procédure) ;
- ✓ constituer le cadre général d'une opération de grande envergure à réaliser par tranche et permettant d'accueillir diverses opérations ponctuelles d'initiatives multiples ;
- ✓ mettre en place un cahier des charges encadrant le développement de la zone.

C'est donc une **réflexion globale sur l'ensemble du parc d'activités** qui sera menée afin d'obtenir une **cohérence dans l'aménagement**. L'objectif est d'éviter toute extension aléatoire, au coup par coup, créant des dépenses supplémentaires et des problèmes d'intégration au site existant. Aujourd'hui, la communauté de communes détient déjà potentiellement près de 40% de la superficie totale du parc.

La **viabilisation** des terrains s'effectuera au fur et à mesure de l'installation des entrepreneurs. Ceci évitera de réaliser un aménagement complet avant même de s'assurer de l'implantation des activités, créant par là même des friches et des infrastructures qui s'abîment pendant parfois de nombreuses années. Par conséquent, la **vocation agricole des quelques portions de terrains qui ne sont pas en friche**, notamment en périphérie du pôle transport, sera maintenue jusqu'à l'acquisition par des entrepreneurs.

⁵ Sur la ZA des Granges à Bernay, c'est également une ZAC qui a été mise en place.



⇒ *Parc d'activités et gestion durable ?*

Pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement qui correspondent également à une demande réelle des entreprises et des acteurs du territoire (habitants, élus, ...), il est important de réfléchir avec soin la conception, l'aménagement et la gestion des parcs d'activités.

Ils doivent intégrer les trois composantes suivantes :

- ✓ économique : assurer le succès commercial du parc et favoriser le développement économique des entreprises implantées ;
- ✓ environnement : prévenir les impacts sur l'environnement des aménagements du parc et aider les entreprises à en faire de même ;
- ✓ social : faciliter l'accès à l'emploi pour tous, améliorer les conditions de travail des employés et favoriser les retombées positives sur le territoire.

La communauté de communes a donc engagé une démarche de **gestion durable** afin de s'assurer de la prise en compte de ces trois composantes. Cette politique sera élaborée en concertation avec les différents acteurs impliqués dans la vie du parc : collectivités, entreprises, voisins, Chambres consulaires, Conseil Régional, Conseil Général, CAUE, ... Elle a déjà donné lieu à une **charte environnementale**.

L'ensemble des problématiques suivantes ont été – ou seront – traitées :

- ✓ les accès et les dessertes ;
- ✓ la gestion des déchets ;
- ✓ les économies d'énergie (réseaux, matériaux de construction, ...) ;
- ✓ la gestion des eaux pluviales ;
- ✓ la gestion des eaux usées ;
- ✓ l'architecture des bâtiments, leur volume et leur implantation ;
- ✓ le traitement paysager des espaces communs et privés ;
- ✓ la signalétique ;
- ✓ la mise en place de services bénéficiant aux travailleurs comme aux habitants (**transport en commun en particulier**) ;
- ✓ ...etc.

Le tout devra bien entendu être accompagné d'une **large concertation** et d'une **large sensibilisation**. En cela, la procédure de ZAC est la mieux adaptée pour la garantir.



b) Les ajustements du projet communal : justification et motivation des modifications retenues

⇒ *Rappels sur le projet de la précédente Carte communale*

En page 45 du rapport de présentation, il apparaît que le projet s'articulait autour des principes suivants :

- ✓ **Urbanisation modérée**, prioritairement **dans la limite du bâti existant** afin de permettre une insertion optimale des constructions nouvelles dans l'environnement ;
- ✓ **Densification des hameaux les mieux constitués**, situés le long ou à proximité des **axes majeurs et structurants de communication** (identifiés dans la partie du diagnostic intitulée « *structure et fonctionnement du territoire* ») ;
- ✓ **Protection des corps de ferme** viables en leur assurant des possibilités d'extension et de mise aux normes ;
- ✓ Prise en compte des **risques** (cavités souterraines et ruissellements essentiellement) et des nuisances ;
- ✓ **Protection des espaces d'intérêt environnemental, patrimonial et paysager** ;

Six secteurs constructibles ont ainsi été délimités sur la commune :

- ✓ Le village, ses lotissements récents et son extension dans le secteur du Bouquet ;
- ✓ Les hameaux satellites du bourg que sont la Sente aux Prêtres (espace pavillonnaire résidentiel) et le hameau du Mouchel ;
- ✓ Les hameaux situés le long ou à proximité des axes structurants de communication :
 - Le Bosquives, deuxième pôle d'habitat situé à proximité de la RD 26 ;
 - la Cambe au carrefour entre la RD 582 et la RD 92 ;
 - la Roussière située le long de la RD 582 et non loin de la RD 438, en lien avec la commune de Saint-Denis des Monts.

Il s'agit des espaces bâtis les plus développés et dont la vocation résidentielle est la plus prégnante. Les autres groupes bâtis sont de taille très réduite et ont conservé une vocation agricole forte (la Noë, la Fourquette) ou présentent une vocation patrimoniale qui requiert leur préservation en zone inconstructible (manoir d'Hermos).



⇒ Délimitation des secteurs constructibles : philosophie du premier projet

La **zone constructible du bourg** englobe l'ensemble des espaces bâtis ou partiellement bâtis qui :

- ✓ Ne sont pas inclus dans des périmètres de réciprocité des corps de fermes prescrits par la Chambre d'Agriculture ;
- ✓ N'ont pas été identifiés comme présentant un grand intérêt patrimonial (quartier de l'Eglise avec le Château, le presbytère, la grange Dîmière, ...) ;
- ✓ Ne sont pas inclus dans le périmètre de sécurité d'une marnière ;
- ✓ Ne sont pas inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II.

Une extension mesurée de l'urbanisation a été opérée au niveau du secteur du Mont à Famée, afin de rééquilibrer le bâti de part et d'autre de la Rue du Mouchel et afin de rentabiliser les réseaux existants. De plus, au vu des fortes contraintes pesant sur le bourg, les capacités d'accueil étaient très réduites. Il paraissait nécessaire de lui en accorder de nouvelles afin de **maintenir son dynamisme et sa position dominante**. Enfin, il est à noter que l'urbanisation **linéaire amorcée le long de la RD 582 (hameau des Bouquets) a été stoppée**. De plus, les vues s'offrant sur l'Eglise en entrée du bourg par la RD 582 ont été préservées grâce au classement du labour situé à l'Ouest de la RD 582 en zone inconstructible.

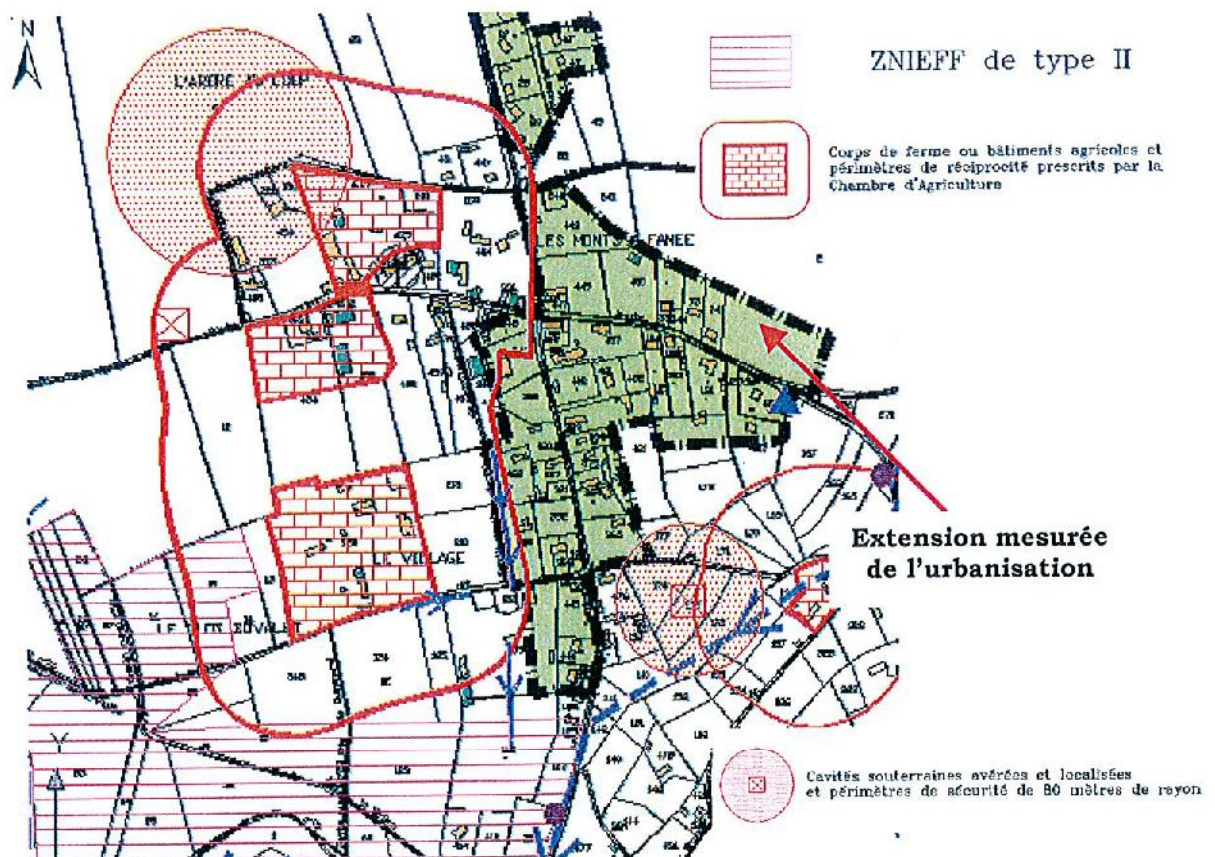


Figure 6: Délimitation de la zone constructible du bourg déterminée par le principe de réciprocité appliqué aux corps de ferme, les périmètres de sécurité appliqués autour des indices avérés de cavités souterraines et le périmètre de la ZNIEFF de type II



La zone constructible du **Mouchel** est elle aussi délimitée en fonction des périmètres de réciprocité définis lors de l'enquête agricole (deux périmètres de 100 mètres). Pour le reste, la zone se limite strictement au bâti existant.

Pour ce qui est de la **Sente aux Prêtres**, ce hameau ne connaît pas de contraintes particulières. La zone constructible se limite là encore au bâti existant afin de ne pas empiéter sur les espaces agricoles environnants ni sur la **ZNIEFF** du vallon. La **coupure d'urbanisation** avec le bourg, matérialisée par le vallon sec, est maintenue en zone inconstructible ; du reste, elle connaît de forts risques de ruissellements.

Le hameau du **Boscquives** associé au **Coq Blanc** constituait le groupe bâti développé de manière la plus ambitieuse : il s'est ainsi affirmé comme le deuxième pôle d'habitat grâce à sa **localisation avantageuse** et à sa **bonne desserte** par les réseaux et les **voies de communication**. Les nombreuses « dents creuses » incluses dans la zone constructible s'urbanisent petit à petit par des opérations d'aménagement ponctuelles (il s'agit d'herbages enclavés principalement). Le Sud du hameau (Sud de la VC n°1) a conservé une identité agricole en raison de la présence de 3 exploitations agricoles, et présente **plusieurs ensembles traditionnels de grand intérêt patrimonial**, ce qui explique son classement en zone inconstructible, afin de favoriser la **réhabilitation** et la mise en valeur de l'existant.



Figure 7: Vallon sec en coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau de la Sente aux Prêtres



Figure 8: Espace ouvert sur les labours à la Sente aux Prêtres, maintenus en zone inconstructible

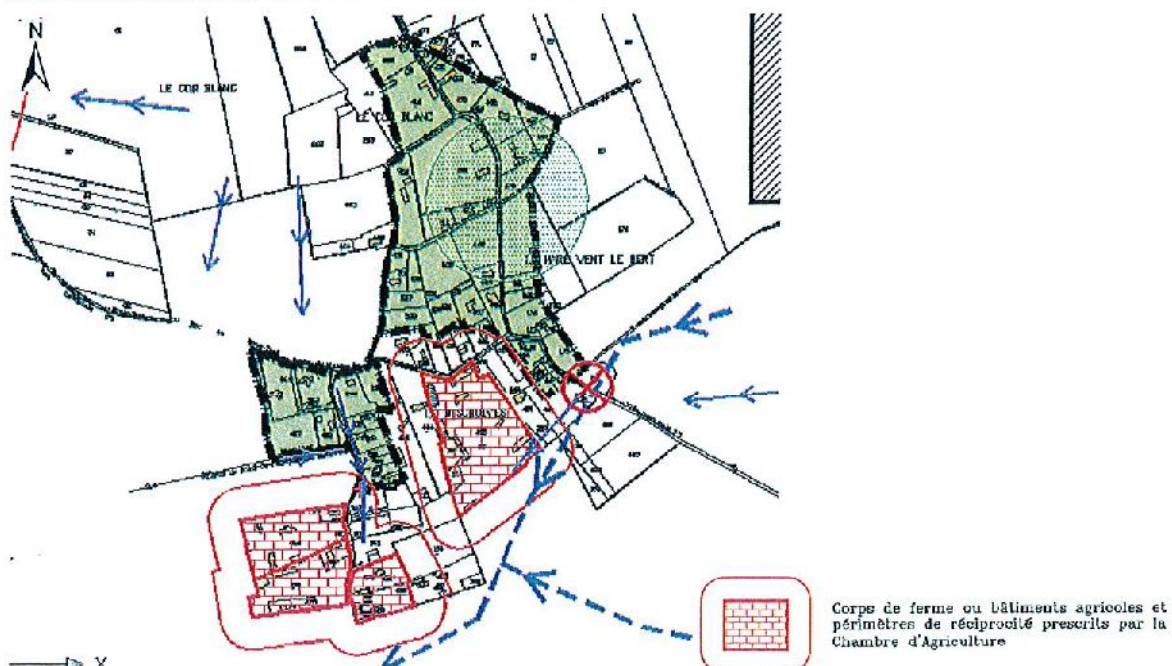


Figure 9: Délimitation de la zone constructible du Boscquives déterminée par le principe de réciprocité appliqué aux corps de ferme



Les autres groupes bâtis ont été développés de manière très mesurée : il s'agit des hameaux de la Cambe et de la Roussière. Le premier est concerné par 3 exploitations agricoles dont les périmètres de réciprocité couvrent plus de 80% de sa superficie. La zone constructible a donc été établie sur un petit secteur situé au carrefour entre la RD 582 et la RD 92, là où un petit groupe de constructions pavillonnaires à caractère résidentiel s'est développé depuis les années 70.

Le hameau de la Roussière, enfin, ne présente plus de réelle identité agricole. Il s'agit d'un ensemble résidentiel constitué d'une demi douzaine de constructions en continuité avec la commune de Saint-Denis des Monts. Il a été décidé de n'autoriser simplement que la construction de la « dent creuse », un labour enclavé par les axes de communication et les parcelles bâties.

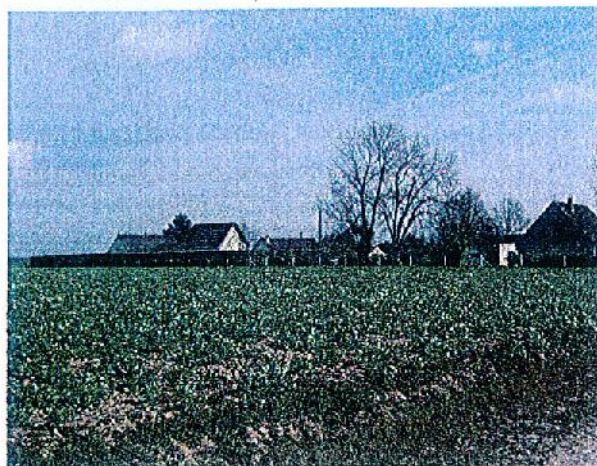


Figure 10: Labour en « dent creuse » au hameau de la Roussière classé en zone constructible

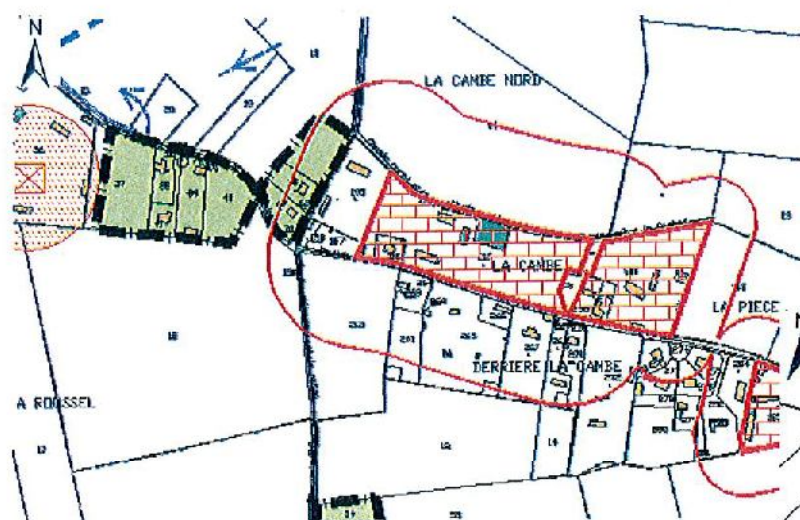


Figure 11: Délimitation de la zone constructible de la Cambe déterminée par le principe de réciprocité appliqué aux corps de ferme

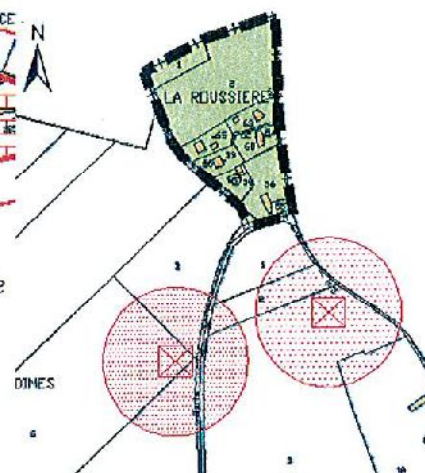


Figure 12: Délimitation de la zone constructible du hameau de la Roussière



⇒ *Modifications apportées aux secteurs constructibles à vocation d'habitat par rapport à la première Carte communale*

Deux modifications sont apportées sur la délimitation des zones constructibles :

- ✓ Au hameau des Bouquets, en continuité du bourg, le long de la RD 582 : la parcelle appartenant à la commune, en arrière de l'urbanisation linéaire existante est incluse à la zone constructible : elle permettra d'achever l'urbanisation du hameau amorcée par l'impasse des Bouquets, et atténuera l'effet de développement linéaire en octroyant au secteur « plus de profondeur ». De plus, elle permettra d'accorder au bourg de nouvelles capacités d'accueil, la zone constructible étant fortement limitée par les mesures de protection (activités agricoles, patrimoine bâti et paysager) mises en place dans le projet. Les autres capacités de développement sont concentrées au niveau du lieu-dit du Mont à Famée. L'extrémité Nord de la parcelle, où circulent les canalisations de transport de gaz, n'est pas incluse à la zone constructible, afin de tenir compte du risque existant.

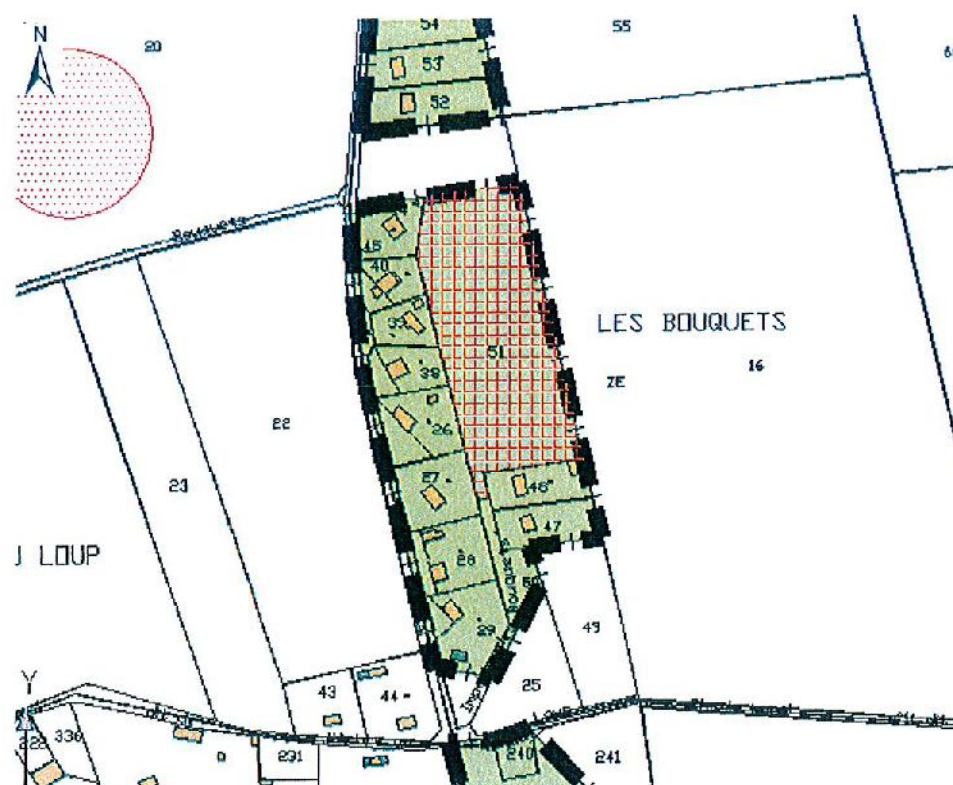


Figure 13: En quadrillage rouge : extension de la zone constructible sur la parcelle cadastrée section ZE n°51

- ✓ Au hameau du Bosquives, à proximité de la Mare Vent le Bert, les parcelles situées au Sud de la Voie communale n°1 sont retirées de la zone constructible : en effet, une partie d'entre elles a été identifiée par le Service Gestion des ruissellements de la communauté de communes rurales du canton de Brionne comme présentant un risque d'inondation. Le reste est construit par les dépendances du manoir existant (anciennes écuries) : afin de conserver le cachet



Note de présentation

Commune de Saint-Eloi de Fourques

du secteur et mettre en valeur les constructions traditionnelles existantes, il apparaît plus judicieux de favoriser la réhabilitation des constructions existantes plutôt que des constructions nouvelles ; le classement en zone inconstructible répond à cet objectif.

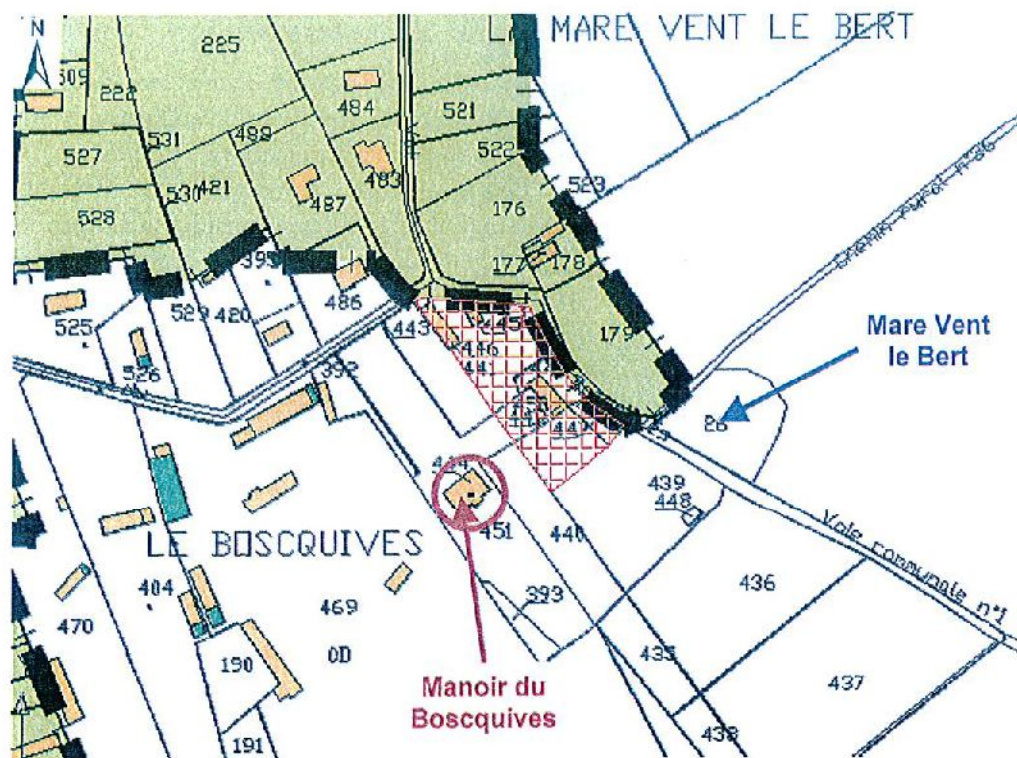


Figure 14: En quadrillage rouge : retrait des parcelles cadastrées section D n°441-442-445-446-439 partie - 450 de la zone constructible



⇒ Perspectives démographiques et coïncidence quantitative avec le zonage défini

La volonté affichée de la municipalité est de conserver une dynamique d'urbanisation modérée, en ne dépassant pas le rythme observé ces 5 dernières années, à savoir 3 constructions en moyenne par an.

Le but affiché est de conserver une identité rurale et éviter des dysfonctionnements et insuffisances en terme d'équipements publics, réseaux et voiries : **3 constructions/ an** paraît donc raisonnable, soit, sur 10 ans, environ 30 à 40 constructions, ce qui correspond à l'accueil d'une centaine de personnes environ, portant la population à près de 550 individus.

En se fixant de tels objectifs, les élus répondent ainsi aux dispositions figurant au §2 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, qui prévoit la nécessité d'assurer « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

❖ La Roussière

Cet ensemble bâti n'a pas évolué depuis ces 5 dernières années malgré le classement en zone constructible d'un vaste labour, réalisant la jonction avec les ensembles bâtis de la commune de Saint-Denis des Monts. La superficie constructible totale du hameau représente environ 2,2 ha. Parmi ces 2,2 ha, plus de la moitié sont encore disponible, soit **1,3 ha environ**.

Si l'on table sur une **rétenction du foncier**⁶ de l'ordre de 50 à 60% (chiffres moyens enregistrés sur le canton), une taille moyenne des terrains à bâtir de l'ordre de 1300 à 1400 m², et encore 20% de la superficie à soustraire pour la réalisation des espaces communs (voiries, espaces verts, bassins de rétention, réserve incendie, ...) on peut estimer que, sur le hameau, dans une quinzaine d'années, il y aura :

$((13100 - 13100 \times 20/100) \times 40/100) / 1400 = 3$ constructions nouvelles (7 constructions avant application de la rétenction du foncier).

Le taux d'occupation des logements étant de 2,9 personnes en moyenne (chiffres INSEE, 1999, *relire la première partie du rapport*), on peut estimer que la population du hameau croîtra d'une **dizaine d'individus** dans les 10 à 15 prochaines années.

Il s'agit d'un **calcul très théorique**, empirique, qui permet malgré tout de donner une idée des perspectives de développement du hameau. A noter que la rotation du parc de logement n'a pas été prise en compte dans ce calcul (personnes âgées seules ou en couple vendant leur maison à de jeunes ménages avec enfants). Il faudrait alors appliquer au chiffre prévisionnel une majoration d'environ 15%.

⁶ La volonté du propriétaire de ne pas construire, la présence d'un risque (inondabilité, présence de marnières, ...), un problème de desserte, ... sont autant de critères qui peuvent expliquer la non construction d'un terrain



NOTA : les chiffres annoncés ci-après le sont avant application de la rétention du foncier

❖ La Cambe

La zone constructible du hameau de la Cambe est particulièrement peu développée en raison de la présence de 3 **exploitations agricoles** et d'une **marnière** sur sa partie Ouest. Elle couvre donc simplement une superficie de 2,3 ha (c'est à dire analogue au hameau précédent alors que ce dernier est 4 fois moins étendu). Seuls 13000 m² sont encore urbanisables, ce qui représente la capacité d'accueil de **7 constructions environ**.

❖ Les Bouquets

Le hameau des Bouquets correspond à une entité bâtie étendue linéairement en périphérie Nord du bourg. Il s'agit de pavillons contemporains construits dans les années 80. Au Nord de la canalisation de transport de gaz, 2 pavillons se sont implantés. Il reste encore **une parcelle** pour en accueillir un troisième (1800 m² environ). L'extension mesurée octroyée dans le cadre de la révision de la Carte communale libère 12 000 m² environ, ce qui laisse la possibilité de bâtir 6 à 8 **nouveaux pavillons**.

❖ Le bourg

Il s'avère que les **capacités d'accueil du bourg sont assez réduites**. Seule une extension mesurée a été opérée en périphérie Est sur le secteur des Monts à Famée où 7 à 8 constructions nouvelles pourraient y être bâties. En résumé, sur les 9,1 ha classés en zone constructible, 2,1 sont encore urbanisables, soit une capacité d'accueil de **12 constructions environ**.

❖ Le Mouchel

La zone constructible couvre une superficie globale de 3,3 ha dont 1 ha sont encore disponibles. Les parcelles disponibles sont situées à l'intérieur de la trame viaire du hameau et pourraient accueillir **5 ou 6 constructions nouvelles**

❖ La Sente aux Prêtres

La partie de la parcelle cadastrée section ZD n°31 classée en zone constructible n'est pas comptabilisée dans les capacités d'accueil car frappée administrativement d'inconstructibilité (inconstructible au cahier des charges du lotissement contigu). Il ne reste donc plus que 1,1 ha environ urbanisables sur les 6,5 ha classés en zone constructible, soit la possibilité de bâtir **7 constructions nouvelles**.



❖ Le hameau du Boscquives – le Coq Blanc

Le hameau du Boscquives et du Coq Blanc présente un **habitat relativement éparpillé et peu dense**. Ainsi, de vastes « dents creuses » ont été incluses à la zone constructible, ce qui offre au hameau **la plus forte capacité d'accueil** de toutes les entités bâties. En effet, sur les $(10,5 + 2,9 =) 13,4$ ha classés en zone constructible, près de 6 ha sont encore urbanisables, ce qui représente une capacité d'accueil de **35 habitations**. La commune se « tourne » irrémédiablement vers le Neubourg qui constitue désormais le principal employeur. Par sa localisation et le peu de contraintes enregistrées (pas de marnières, exploitations agricoles excentrées), **ce hameau est devenu l'un des plus attractifs**.



❖ Bilan quantitatif des modifications apportées

Entité bâtie	Carte communale actuelle : superficie constructible en ha	Carte communale révisée : superficie constructible en ha
Le bourg – Les Bouquets	11,6	12,8
Le Mouchel	3,3	3,3
La Sente aux Prêtres	6,5	6,5
Le Boscquives – Le Coq Blanc	13,4	13
La Cambe	2,3	2,3
La Roussière	2,2	2,2
Parc d'activités	0	1,81
TOTAL	39,3	41,91 (+6%)
TOTAL	5,4% de la superficie du territoire communal	5,75% de la superficie du territoire communal

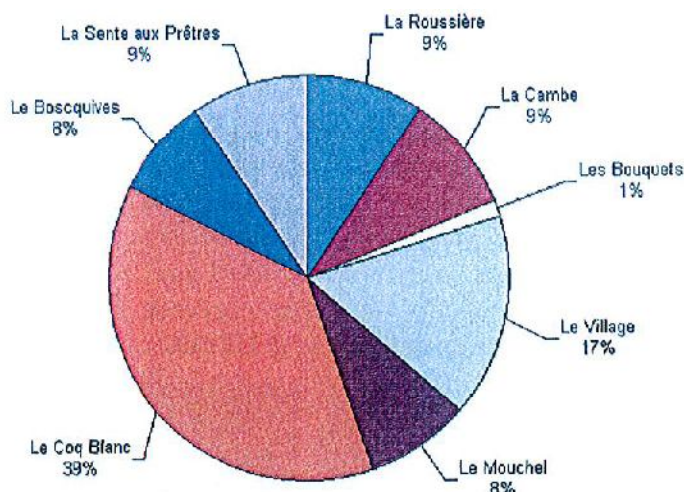
Entité bâtie	Nombre de constructions envisagées	Nombre de constructions envisagées après application de la rétention du foncier (50 à 60%)
Le bourg – Les Bouquets	20	10
Le Mouchel	5	2
La Sente aux Prêtres	7	3
Le Boscquives – Le Coq Blanc	35	14
La Cambe	7	3
La Roussière	7	3
TOTAL	81	35
NOMBRE D'HABITANTS	235	101



- ❖ Part des différentes entités bâties dans le potentiel de développement de la commune

Le hameau du Boscquives et du Coq Blanc représente à lui seul le tiers du potentiel de développement de la commune. Le bourg a été renforcé grâce à l'extension apportée sur le hameau des Bouquets : ces deux secteurs représentent ensemble désormais 25% du potentiel d'accueil, contre moins de 18% initialement. Ceci permet de rééquilibrer l'urbanisation et d'atténuer la propension de la commune à se tourner vers Gros Theil et le Neubourg ...

Portion des différents hameaux dans le développement de la construction sur Saint-Eloi de Fourques (avant révision)



Portion des différents hameaux dans le développement de la construction sur Saint-Eloi de Fourques (après révision)

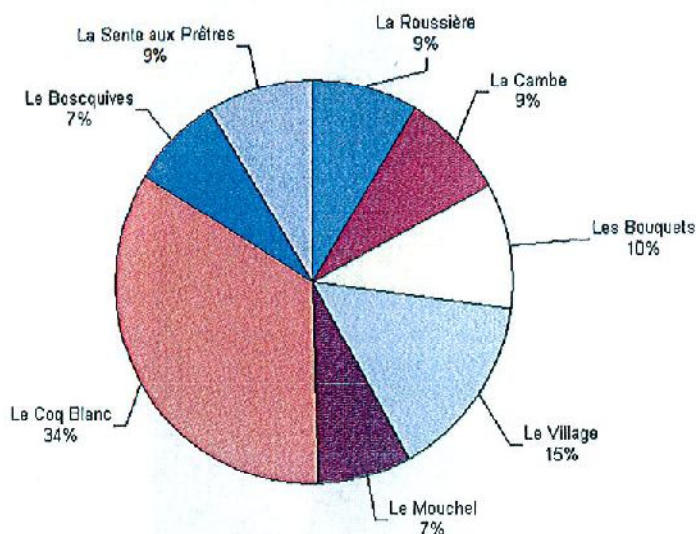


Figure 13: Part des différents hameaux dans les dynamiques d'urbanisation



c) Prise en compte de dispositions spécifiques

⇒ *Lutte contre le mitage*

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

Les articles du Code de l'urbanisme précités incitent à la limitation du mitage. L'urbanisation à Saint-Eloi de Fourques est axée exclusivement sur le bourg, ses hameaux périphériques et ceux situés sur ou à proximité des axes structurants de communication. Elle se limite à une densification des espaces bâtis des hameaux principaux constitués et qui se sont déjà développés. En ce qui concerne les activités économiques, l'urbanisation se concentrera sur la zone d'activités de Maison rouge qui fera l'objet d'une opération d'urbanisation globale, cohérente et concertée (Zone d'Aménagement Concerté).

La création de la zone d'activités à Maison rouge ne peut s'apparenter à un cas de mitage de l'espace. En effet, le site a déjà **en partie** été **artificialisé** par l'échangeur, les infrastructures et les installations de la société Alis (péage, notamment). De vastes bassins de rétention des eaux pluviales ont également été créés dans des terres originellement agricoles. Enfin, le bâtiment et l'habitation d'un ancien transporteur sur Bosrobert ainsi que l'auberge de Maison rouge existent déjà dans ce secteur. La zone d'activités vient donc conforter ce site en partie artificialisé, en le complétant et en lui **octroyant une lisibilité et une identité fortes**.



Figure 14: Terrain de l'ancien transporteur en friche



Figure 14bis: Péage de l'A28 et installations de la Société Alis

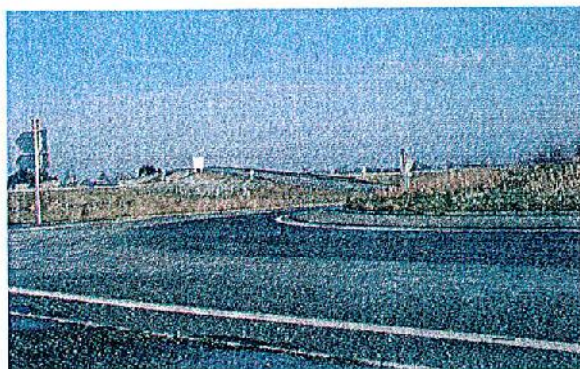


Figure 14ter: Infrastructures de la RD 438



Figure 14quar: Auberge de Maison rouge



⇒ *Prise en compte des cavités souterraines et des ruissellements*

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

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

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

En ce qui concerne les **ruissellements**, les tracés des chemins hydrauliques principaux ont été reportés sur le plan des contraintes, en se basant sur les cartes réalisées dans le cadre des études hydrauliques. Certains tracés ont été complétés ou ajustés grâce aux données du service gestion des ruissellements de la Communauté de communes rurales de Brionne. **Il ne peut être exclu qu'une imprécision demeure en raison des échelles utilisées dans les études hydrauliques (1/20000 avec support IGN contre 1/5000 avec support cadastral sur le plan des contraintes).**

⇒ *Loi d'Orientation Agricole*

Les tenants et les aboutissants de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 et de ses ajustements de 2006 ont été développés dans le diagnostic (*Chapitre 2 de la note de présentation*), dans la partie consacrée aux activités sur la commune.

Tous les corps de ferme identifiés sur le territoire communal ainsi que leurs périmètres de réciprocité sont classés en zone inconstructible.

Le but poursuivi dans le cadre de la Carte communale est d'éviter au maximum les risques de conflits entre les agriculteurs et les riverains et de préserver des possibilités de développement pour les agriculteurs. La commune a donc privilégié une démarche de cohérence avec la loi d'orientation agricole et a veillé à assurer la pérennité de l'ensemble des activités agricoles de son territoire.



Rappelons enfin que les terres prélevées sur la zone d'activités à Saint-Eloi de Fourques sont en majeure partie en friche et ont perdu tout potentiel agronomique, ce qui ne pénalisera que très anecdotiquement l'activité agricole.

⇒ *Loi contre le bruit*

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 est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façades requis).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au document d'urbanisme et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe. Les périmètres figurent sur le plan des contraintes.

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 interministériel du 8 avril 2003.

La commune est concernée par la **RD 438 classée catégorie 3** par arrêté préfectoral, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres et par **l'A28 classée catégorie 1** (couloir de 300 mètres ramené à 100 mètres sur le tronçon concernant Saint-Eloi de Fourques) (*relire à cet effet l'état initial de l'environnement*).

Si des **constructions** sont **admisses à l'intérieur de ces couloirs**, des dispositifs isolant du bruit l'espace à urbaniser devront être prévus et réalisés ou bien les constructions elles-mêmes devront satisfaire à une isolation acoustique minimale déterminée suivant les modalités indiquées dans **l'arrêté interministériel du 30 mai 1996** et joint en annexe au présent rapport de présentation. Seule la future zone d'activités sera concernée par ces dispositions.



⇒ *Loi Paysage de 1993*

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral » et est surtout une loi d'aménagement et d'urbanisme.

La loi ne donne pas de définition du 'paysage' et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage. En effet, les directives de protection et de mise en valeur du paysage établies par le décret d'application (n°94-283) de la loi « Paysage » datant du 11 avril 1994, ont vocation à régir « des territoires remarquables par leur intérêt paysager », territoire définis par l'Etat en concertation avec les collectivités territoriales concernées. Ces **directives paysagères** sont surtout des **instruments de gestion** qui doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme. Elles fixent des orientations et des principes fondamentaux concernant la qualité des constructions et les conditions de réalisation des travaux, ainsi que des recommandations.

Elle permet notamment pour les **Cartes communales** d'identifier les éléments de paysage et les constructions présentant un intérêt patrimonial ou paysager, en application des articles R421-23 et R421-28.

La municipalité a souhaité, en accord avec les dispositifs offerts par la loi Paysage, profiter de cette révision pour procéder à un **recensement des éléments remarquables du paysage** (haies libres d'essences régionales, alignements de têtards, arbres isolés, talus, mares, cours fruitières...). Un plan de recensement est soumis à enquête publique conjointe avec la Carte communale. Une fois le plan approuvé, le pétitionnaire sera tenu d'avertir la mairie préalablement à tous travaux susceptibles de dégrader ou de supprimer un élément recensé. La municipalité statuera alors sur l'autorisation à accorder ou non et, le cas échéant, sur les mesures compensatoires à mettre en place. Il ne s'agit pas de figer l'existant mais de détenir un outil de suivi de l'évolution du patrimoine paysager.

Un **recensement des constructions considérées d'intérêt patrimonial qui seront soumises à permis de démolir** a également été effectué: en effet, le permis de démolir peut s'appliquer sur des « constructions identifiées par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ». Le but affiché est de **lutter contre l'appauvrissement du patrimoine bâti** en favorisant la restauration plutôt que la destruction. La municipalité dispose aussi d'un outil de suivi de l'évolution du bâti de caractère.

Une note est ajoutée sur ces sujets dans le cahier de recommandations architecturales avec photographies à l'appui de quelques spécimens de constructions et d'éléments du paysage recensés.

Par ailleurs, les **zones constructibles** à vocation principale d'habitat se limitant en général au bâti existant, aucune construction ne s'incrira en dehors du maillage boacger encore structurant, ce qui permettra de limiter au maximum leur impact. Seule l'extension effectuée au niveau du 'Mont à Famée' devra s'accompagner de plantations de haies libres d'essences régionales afin d'insérer harmonieusement les constructions vis à vis du plateau agricole ouvert.

En ce qui concerne la **future zone d'activités**, une vaste réflexion sera engagée sur l'intégration des constructions : une charte paysagère a déjà été élaborée. Elle sera complétée par un **cahier des charges de cession des terrains** qui sera incorporé au dossier de ZAC et qui édictera un certain nombre de règles opposables aux entrepreneurs afin de les sensibiliser sur le nécessaire accompagnement paysager de leurs installations.



Enfin, les espaces identifiés dans le diagnostic comme constituant des paysages remarquables sont préservés en zone inconstructible:

- ✓ Le vallon sec et ses boisements, notamment en périphérie Sud-Ouest du bourg;
- ✓ l'entrée du bourg par la RD 582, les vues sur l'Eglise et le quartier de l'Eglise caractérisé par des ensembles traditionnels de grand intérêt patrimonial, incluant notamment le Château, le presbytère et une grange dîmière ;
- ✓ le manoir d'Hermos et ses dépendances, les ensembles traditionnels de grand intérêt du hameau du Boscquives, le manoir de la Cambe sont autant de formes bâties à protéger pour leur intérêt paysager et patrimonial. Ils sont classés en zone non constructible en raison également de la présence d'exploitations agricoles.



⇒ Loi Barnier de 1995

La commune de Saint-Eloi de Fourques est concernée par l'article L 111-1-4 dit aussi 'Amendement Dupont' car elle est traversée par l'ex RN 138 classée à grande circulation.

Afin d'inciter les communes à mieux gérer le développement urbain sur les abords des routes classées à grande circulation, l'article sus cité prévoit que les constructions et installations sont interdites sur une **bande de 75 mètres**⁷ de part et d'autre de l'axe de la RD 438, **en dehors des espaces actuellement urbanisés**. Cette règle ne s'applique pas dans quelques rares cas, notamment pour les bâtiments agricoles ou pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. La future **zone d'activités** est concernée par cette disposition.

La loi Solidarité Renouvellement Urbain de décembre 2000 a ajouté la possibilité, dans les communes dotées d'une Carte communale, avec l'accord du Préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-1-4 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les parcelles soumises à l'application de cette servitude, figurent sur le plan des zones constructibles et inconstructibles.

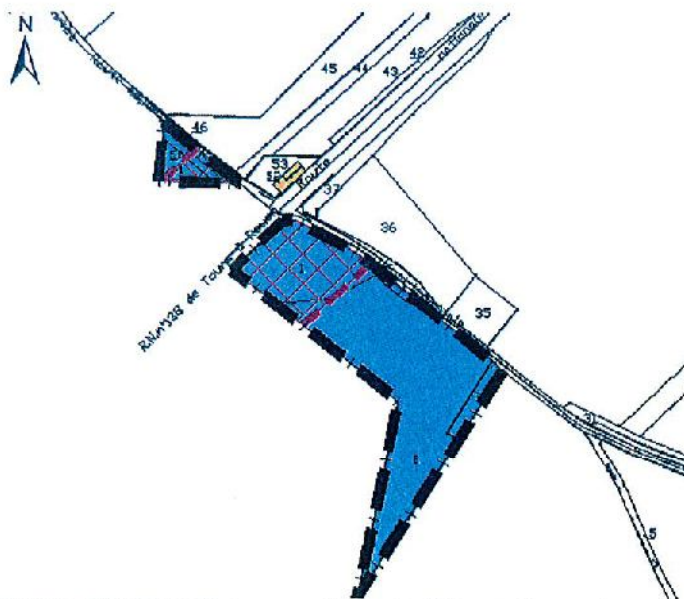


Figure 15: Parcelles « grevées » de l'Amendement Dupont sur la zone d'activités (en rose, distance de recul imposée aux constructions)

La majeure partie des terrains est concernée par cette règle, ce qui gèle une importante partie de leur superficie et peut se révéler être un **handicap pour une gestion optimale de la zone**. L'étude décrite ci-dessus sera menée dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté. Elle devra recevoir l'accord du Préfet et de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

⁷ 100 mètres dans le cas des autoroutes, des voies express et déviations



d) Compatibilité de la Carte communale avec le schéma de gestion des espaces agricoles et forestiers et la Directive Territoriale d'Aménagement

⇒ *Le schéma de gestion des espaces agricoles et forestiers*

Conformément à l'article R 124-5 du Code de l'urbanisme, le maire doit consulter, lors de l'élaboration ou de la révision de la Carte communale, le **document de gestion de l'espace agricole et forestier**, lorsqu'il existe. Un tel document a été édité dans l'Eure en 2008.

Ce document pointe le fort potentiel de développement lié à l'avènement de l'A28 qui désenclave l'Ouest de l'Eure et peut constituer un moteur pour la diversification des activités économiques.

Le diagnostic rappelle toutefois la **vocation agricole profonde du Département de l'Eure** et insiste sur le fait que l'élevage constitue une activité qui occupe une place plus importante que dans la Seine Maritime, en particulier dans l'Ouest.

La perte de Surface Agricole Utile (SAU) est évaluée à 600 ha par an, un chiffre en baisse significative par rapport aux années 90 (1000 ha/ an à l'époque).

En page 23, dans le chapitre « orientations », le document rappelle la **nécessité de déterminer et fixer un optimum nécessaire pour chaque type d'aménagement** à réaliser (zones commerciales ou industrielles, notamment), ce que s'est attachée à faire la collectivité dans son projet. Il faudra toutefois veiller à rechercher à augmenter le taux d'occupation de la parcelle bâtie (en moyenne, environ 15 % d'emprise seulement dans l'Eure). Le cahier des charges de la ZAC tiendra compte de cette prescription.

Par ailleurs, les aménagements peu utiles et non prioritaires pour la collectivité sont à éviter et la constitution de **réserve foncière** doit être **accompagnée de mesures pouvant éviter la transformation des terrains en friches improductives**. En cela, le mode de gestion envisagé par la communauté de communes et décrit précédemment ainsi que sa nature juridique (ZAC) constituent déjà une partie des réponses à ces préoccupations.

Le document de gestion recommande par ailleurs :

- ✓ d'identifier précisément les besoins en espaces pour les usages économiques, notamment à travers une large concertation (services de l'Etat, usagers, habitants) ;
- ✓ d'optimiser l'utilisation des zones d'activités avant d'en créer de nouvelles.

Toutes ces problématiques ont été traitées dans la partie consacrée à la présentation de la zone d'activités, et notamment à travers l'étude de faisabilité réalisée en 2003. La procédure de ZAC est l'outil le mieux adapté pour opérer cette nécessaire concertation.

Notons en outre qu'aucune extension aux dépens du plateau agricole n'a été effectuée pour les zones à vocation principale d'habitat (hameaux).

Enfin, en ce qui concerne les **espaces forestiers**, ceux-ci sont entièrement protégés par la zone inconstructible et sont de plus recensés au titre de l'article R421-23 afin d'assurer une gestion raisonnée.



⇒ *La Directive Territoriale d'Aménagement*

Le projet de Carte communale met en œuvre fidèlement les orientations de la DTA, ciblées à Saint-Eloi de Fourques sur la préservation des paysages et de l'activité agricole d'une part et sur le rééquilibrage économique au bénéfice de la Rive Gauche de la Seine d'autre part :

- ✓ **Préservation de la trame bocagère :** en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet paysager devra tirer le meilleur parti des éléments à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère :
 - La Carte communale prévoit la protection et la mise en valeur des éléments remarquables des paysages bâtis et naturels de la commune, qui sont à la base de la qualité de son cadre de vie. Elle préserve par ailleurs les espaces boisés et le vallon sec ;
 - Les limites de zones constructibles ont été tracées de telle manière que les nouvelles constructions s'inscrivent au sein de la trame bocagère existante (haies bocagères et alignements d'arbres permettant une insertion paysagère optimale des futures constructions) ;
 - Les bois, talus, vergers, alignements d'arbres, mares et haies bocagères font l'objet d'un recensement au titre de l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, mené parallèlement à l'élaboration de la Carte communale.
- ✓ **Préservation du bâti patrimonial :** au même titre que les éléments remarquables du paysage, ils ont tous été recensés sur un plan soumis à enquête publique. Ces éléments du bâti traditionnel seront soumis à permis de démolir. Certains ensembles de grande valeur qui, par ailleurs ont conservé une vocation agricole sont classés en zone inconstructible, ce qui permet également d'assurer leur préservation (formes bâties du quartier de l'Eglise, du manoir de la Cambe, du Sud du Boscuives, du manoir d'Hermos).
- ✓ **Préservation de l'activité agricole et réalisation d'une enquête agricole :**
 - La commune s'est attachée à la **préservation de l'ensemble des corps de ferme et des bâtiments agricoles situés sur son territoire** (*Voir la partie c) concernant la loi d'orientation agricole*). La commune a également veillé à la préservation des derniers herbages et du plateau de culture, en privilégiant une urbanisation ciblée sur un nombre limité de secteurs. Les herbages enclavés, situés dans les espaces interstitiels du bourg et du hameau du Boscuives ont été classés en zone constructible afin d'y concentrer le développement tout en préservant le reste du plateau de culture ;
 - La création de la zone d'activités a également été réalisée dans le cadre d'une **réflexion des impacts sur l'activité agricole**. Sur Saint-Eloi de Fourques, les terrains de la tranche logistique sont en friche ; ceux de la tranche pôle hôtelier ont été enclavés par les grandes infrastructures routières créées (en particulier A28) et ont perdu de leur potentiel d'exploitation.



✓ **Prise en compte des risques et des nuisances :**

En ce qui concerne les risques d'**inondation**, la DTA précise la nécessité de prendre en compte ce type de risque par bassin versant afin d'avoir une politique globale de prévention. Les données des études hydrauliques ont été intégrées au dossier de carte communale (plan des contraintes) et des parcelles ont été retirées de la zone constructible en application du principe de précaution.

Face aux risques liés aux **effondrements** et marnières, la DTA préconise la mise en place et l'exploitation d'une base de données recensant, à l'échelle départementale, les indices répertoriés et localisés, de manière à ce qu'ils soient pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme par l'établissement de périmètres de sécurité.

Des secteurs de protection contre les risques et les nuisances ont été identifiés sur le plan des zones constructibles et inconstructibles ainsi que sur le plan des contraintes afin que le risque soit pris en compte dans tout projet de construction, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme

✓ **Le rééquilibrage économique au bénéfice de la Rive Gauche de la Seine passe par la création du pôle d'activités au carrefour de Maison Rouge.**



e) Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme

Au regard de l'application du RNU et notamment des articles R111-1 à R111-21 du Code de l'urbanisme, le précepte de base de la municipalité en matière d'architecture et d'implantation est de respecter les principes d'intégration au site environnant. La commune a la volonté d'éviter que les constructions nouvelles portent atteinte aux paysages bâtis et naturels de la commune, que ce soit en raison d'une volumétrie trop massive, de couleurs ayant trop d'éclat, d'ouvertures de toit trop étendues, de pentes de toiture mal adaptées, ...

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

De manière à faciliter l'instruction des permis de construire, en zone constructible et inconstructible (où les réhabilitations et les constructions utiles à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt public et collectif sont possibles), la municipalité a souhaité **préciser les modalités d'application du RNU** qui font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-1 : règlement national d'urbanisme ».

De plus, la municipalité a décidé d'accompagner ces modalités d'application de quelques **recommandations architecturales et paysagères**, qui sont de simples conseils permettant d'assurer l'intégration des constructions dans le site et la préservation des secteurs traditionnels, caractéristiques du paysage communal.

Dans le secteur de développement sensible d'un point de vue paysager qu'est la zone d'activités, un cahier des charges sera élaboré dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté. Les recommandations d'ordre général portant sur le reste du territoire communal font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-2 : recommandations architecturales et paysagères ».



f) Prise en compte de l'environnement

⇒ *Les espaces naturels, agricoles et bâtis remarquables*

L'arrêt de l'urbanisation dispersée a été assuré :

- ✓ La superficie constructible de la commune reste limitée : elle concerne **5,75% de la superficie communale dont 94% sont consacrés à l'accueil de l'habitat** (5,4% de la superficie du territoire communal). Les zones constructibles couvrent une surface moins importante que celle du bâti existant. Plusieurs petits groupes bâtis (Hermos, La Daneterie, La Fourquette, la Noë) et portions de hameaux ne sont pas classés en zone constructible. De plus, hormis une extension mesurée du bourg au niveau du lieu-dit « Le Mont à Famée », aucune entité bâtie n'est étendue au-delà des limites actuelles du bâti ;
- ✓ Toutes les coupures d'urbanisation entre les zones bâties sont maintenues en zone non constructible, en particulier entre le bourg et la Sente aux Prêtres, entre le bourg et le Mouchel et entre le bourg et le hameau de la Cambe afin d'éviter la formation d'un cordon bâti faisant perdre au territoire sa lisibilité ;
- ✓ Aucune extension linéaire de l'habitat le long des voies de communication n'a été concédée ; en particulier, celle amorcée le long de la RD 582 a été enrayée : la délimitation des zones constructibles du bourg et des hameaux privilégie la profondeur et le comblement des « dents creuses ».

Les espaces agricoles ainsi que les éléments constitutifs du patrimoine rural et écologique sont préservés :

- ✓ **L'entité paysagère** identifiée dans le diagnostic de la Carte communale comme présentant le plus grand intérêt, à savoir le **vallon sec et ses boisements**, est préservée par un classement en zone non constructible.
- ✓ **Les vues sur l'Eglise en entrée Nord du bourg** sont préservées également par un classement en zone non constructible ;
- ✓ Les labours et les grands herbages sont classés en zone non constructible, ainsi que tous les corps de ferme et leurs périmètres de protection. Seul le pôle d'activités prélève une très faible portion de labours située en périphérie de la friche laissée par l'ancien transporteur ;
- ✓ **Les espaces bâtis les plus remarquables** – hameaux et portion de hameaux au bâti traditionnel renfermant des constructions de grand intérêt patrimonial – sont classés en zone non constructible ;
- ✓ **Les bois, les haies bocagères, les talus, les vergers, les arbres et alignements d'arbres intéressants**, les mares ont été recensés et font l'objet d'un classement en tant qu'éléments du paysage à protéger au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme ;
- ✓ L'entièreté des **espaces classés en ZNIEFF de type I et II** est préservée par un classement en zone inconstructible



- ✓ Des **recommandations ciblées et illustrées** ajoutées au projet de Carte communale ont pour objet de conseiller les pétitionnaires sur la démarche d'intégration des constructions au paysage et d'inciter au développement de la trame bocagère.

⇒ *La gestion de l'eau*

Le développement s'effectue dans le cadre d'une **gestion rationnelle et économe des réseaux** : le projet de Carte communale évite les extensions ponctuelles coûteuses, qui desservent un nombre limité d'habitations et qui affaiblissent le réseau.

De plus, le projet permet :

- ✓ La préservation des espaces de **circulation des eaux de ruissellement** en évitant d'y implanter des constructions ;
- ✓ La préservation des **bétoires** par un recensement et en leur appliquant un périmètre de protection de 35 mètres de rayon au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, des **prescriptions** figurent dans le cahier de recommandations en ce qui concerne la régulation et le traitement des eaux pluviales : elles ont pour vocation d'inciter les propriétaires à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales sur l'assiette du terrain à bâtir.

⇒ *Les déplacements*

Le développement se concentre sur le bourg et ses hameaux « satellites » et sur les hameaux les mieux desservis par les axes structurants de communication, qui bénéficient en outre pour certains d'une bonne **localisation** par rapport au futur pôle d'activités.

Enfin, un **programme de développement des transports en commun** sera engagé dans le cadre d'un aménagement durable de la zone d'activités.