

Commune de  
Berville-en-Roumois  
Rapport de présentation  
consolidé  
au  
12/06/2014

Handwritten initials and signature at the top of the page.

Fait le 21/04/14

Stamp: 07 AVR. 2014 ARRIVÉE

COMMUNE DE BERVILLE EN ROUMOIS EURE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2014-006

Date de la convocation : Le huit mars deux mille quatorze à 10 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Madame Véronique HERVIEUX, Maire.

Nbr. De conseillers Etaients présents : MM. V. HERVIEUX, J. QUETIER, C. TOUSSAINT, B. NEVEU, En exercice : 13 J-P. YVERNEAUX, M. FREMAUX, C. VAQUEZ, V. LE ROUX, Présents : 10 D. GUENIER, J-L. LOIR, Absents, excusés : MM. C. SIOURT, E. LEICHER, Absents : S. DUMONT, Secrétaire de séance : Mme Viviane LE ROUX

OBJET : Droit de préemption pour le commerce

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu la carte communale de la commune approuvée par le conseil municipal le 14 mai 2004 et le Préfet le 26 juillet 2004 ;

Considérant l'intérêt de pouvoir exercer un droit de préemption afin d'organiser le maintien des activités économiques de la commune, notamment le commerce épicerie-tabac ;

DECIDE

D'instituer un droit de préemption urbain sur le terrain délimité au plan ci-joint.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention dans les deux journaux ci-après désignés :
- Le Courrier de l'Eure
- Paris Normandie édition de l'Eure

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure ; au Directeur Départemental des services fiscaux ; au Conseil Supérieur du notariat ; à la Chambre Départementale des notaires ; aux barreaux constitués près le Tribunal de Grande Instance ; au greffe du Tribunal de Grande Instance.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

Le Maire, Véronique HERVIEUX (with signature)





LA VALLEE

L'EPINE DE BERVILLE

07 AVR. 2014

ARRIVÉE

LE PRE DE BELLEMARE

LES HETI

LES CHAMPS

SC

LE VILLAGE

Droit de préemption  
parcelle n° B13

S DE TILLY

LE VILLAGE

Glos

sur Risle

Département :  
EURE  
  
Commune :  
BERVILLE-EN-ROUMOIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pont-Audemer  
Avenue de l'Europe 27507  
27507 Pont-Audemer Cedex  
tél. 02.32.56.71.00 -fax 02.32.56.71.33  
cdf.pont-audemer@dgifp.finances.gouv.fr

Section : ZI  
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 24/03/2014  
(fuseau horaire de Paris)

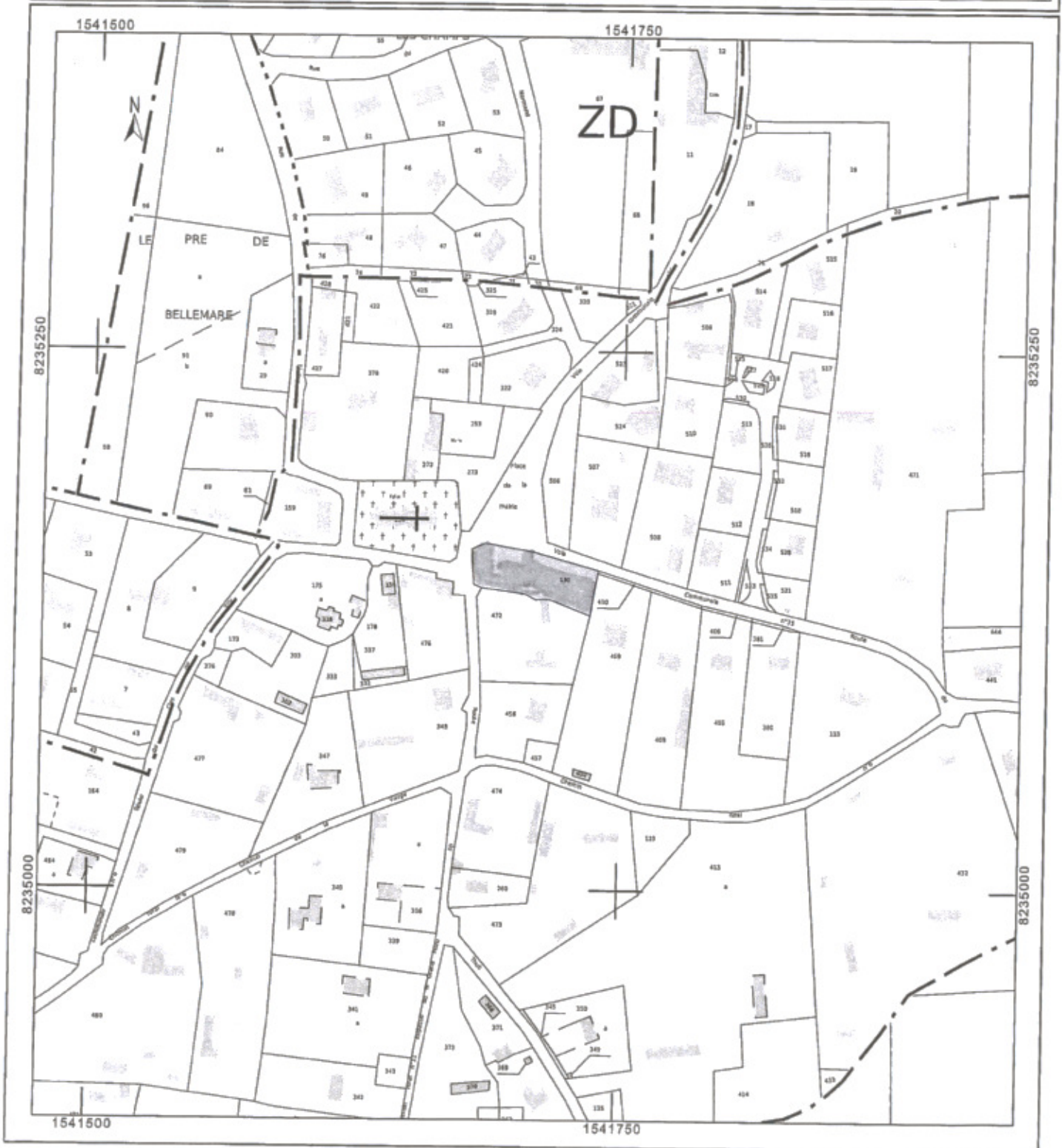
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

07 AVR. 2014  
ARRIVÉE

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

*Droit de préemption  
parcelle n° B 130.*







MODIFICATION SIMPLIFIEE DE LA CARTE COMMUNALE APPROUVEE LE 26/07/2004

# NOTICE DE PRESENTATION



## DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour le, <i>28 avril 2014</i>	Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour le, <i>12 juin 2014</i>	Pour copie conforme
Madame le Maire 	Monsieur le Préfet 	Madame le Maire

## **HISTORIQUE DE LA CARTE COMMUNALE**

La commune de Berville en roumois dispose d'une carte communale qui a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2004 et arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2004.

## **LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

L'usage du document d'urbanisme en vigueur met régulièrement en évidence les erreurs matérielles ou omissions citées ci-dessus, ce qui a conduit la commune à adopter une modification simplifiée.

La modification simplifiée est engagée par Madame le maire et sera mise à disposition du public pendant un mois sur un registre spécifiquement établi à cet effet.

Avant cette mise à disposition un affichage conforme sera effectué en mairie.

Ces observations seront enregistrées et conservées.

À l'issue de la mise à disposition, Madame le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, par délibération motivée.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L. 566-7 du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation en application de l'article L. 566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L. 566-7.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

## LES POINTS RECENSES JUSTIFIANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DE BERVILLE EN ROUMOIS

Après usage du document, la commune a mis en évidence plusieurs « erreurs matérielles » qu'elle souhaite aujourd'hui rectifier. Ces « erreurs matérielles » sont les suivantes :

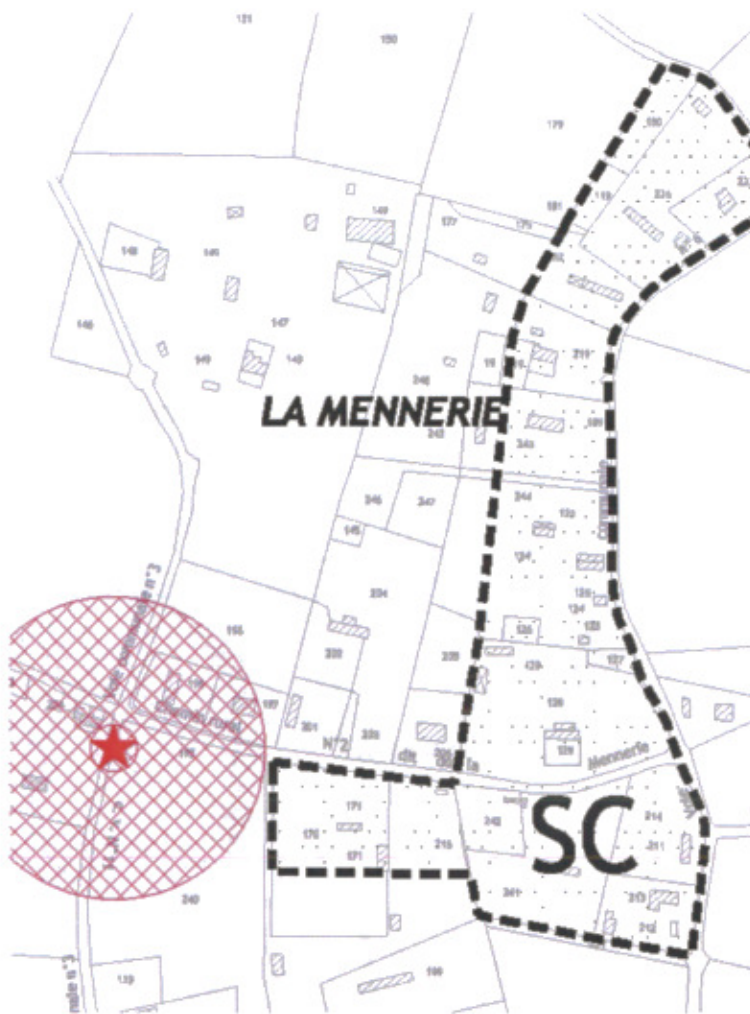
- 2) suppression de l'indice « corps de ferme en activité » à la Mennerie

**Avant modification :**



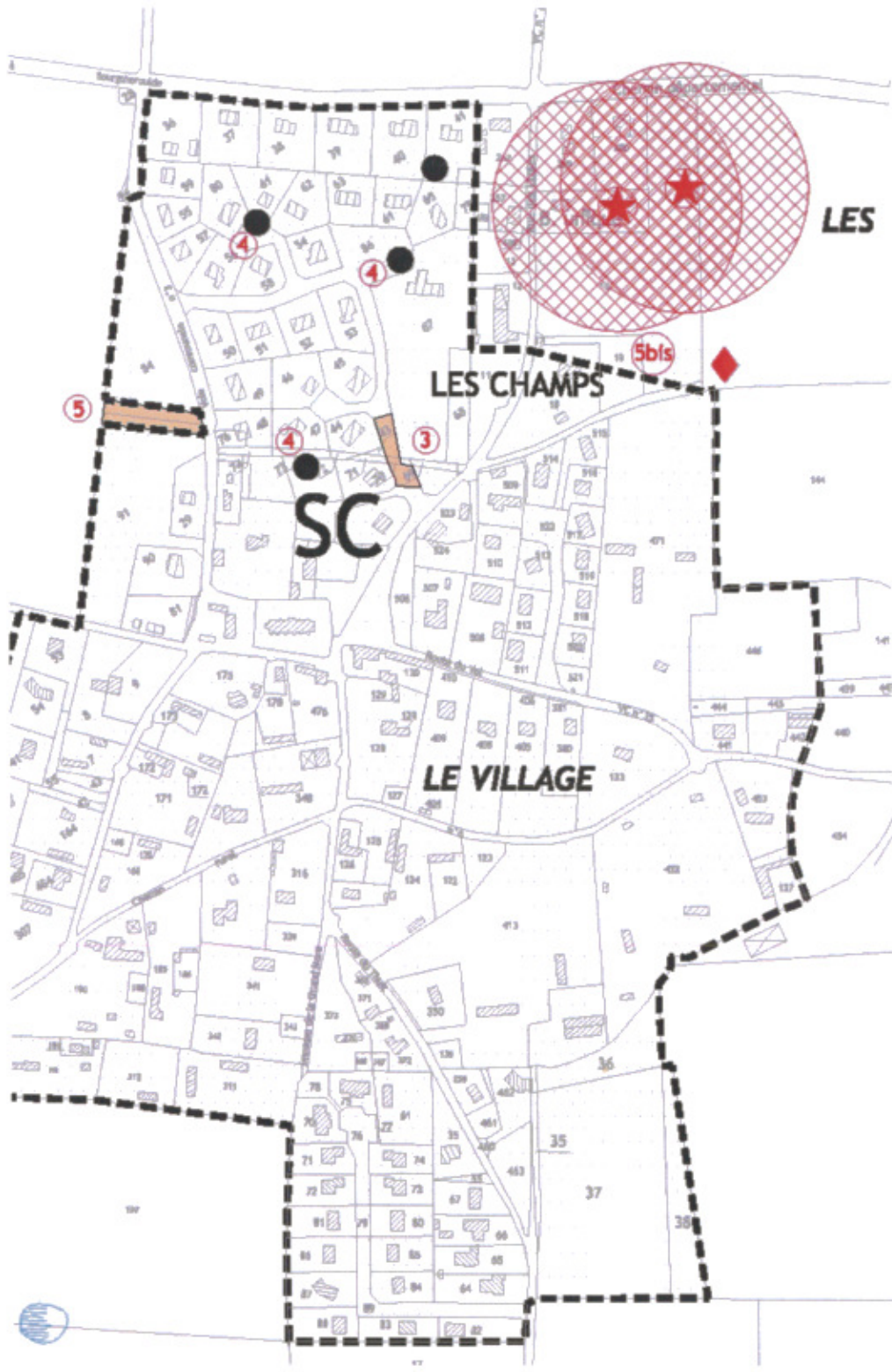


Après modification :

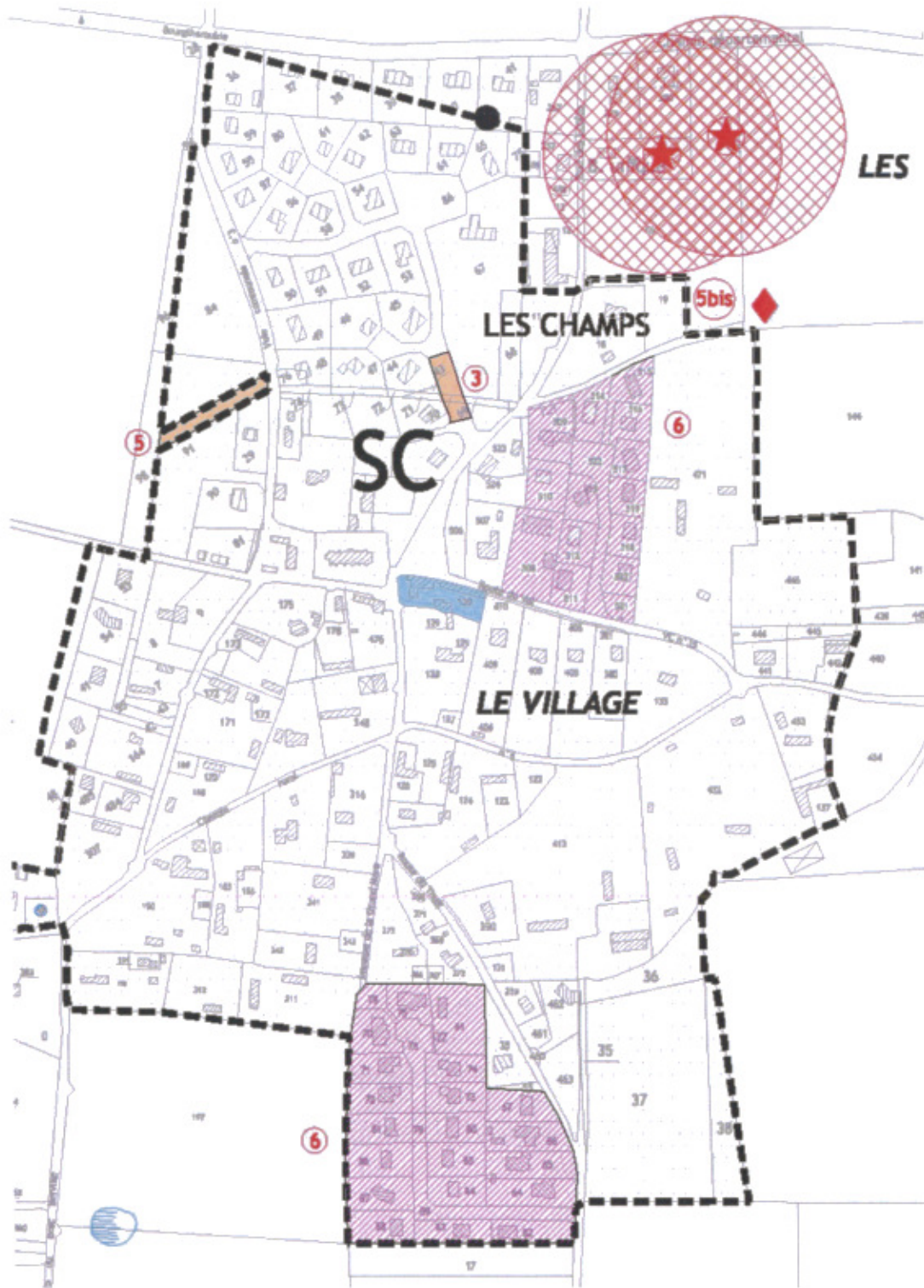


- 3) rectification de l'entrée du lotissement du Clos Normand sur le plan de zonage car la représentation cadastrale de l'époque était déjà erronée
- 4) suppression sur le plan de trois puisards situés dans le lotissement « Le Clos Normands » car ils ont été supprimés depuis
- 5) Représentation plus précise du thalweg au « Pré de Bellemare »
- 5bis) redressement du périmètre constructible au niveau de la parcelle ZE n°19
- 6) Rendre plus lisible les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif et intégration des derniers lotissements réalisés dans le village

**avant modification :**



après modification :



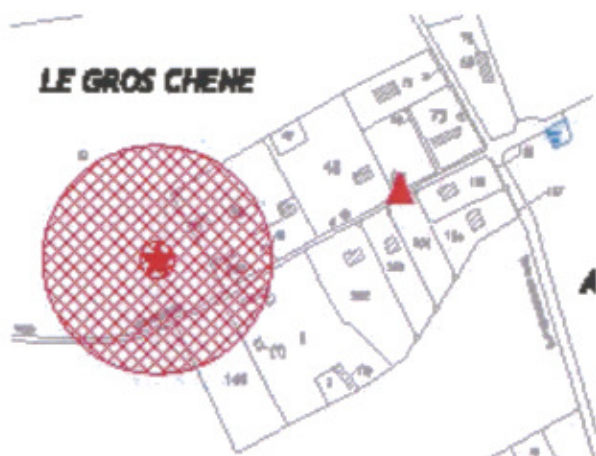
7) Clairière au sud du Thuit en zone Boisée

Sans aucune raison, les plans initiaux font apparaître une clairière au centre du bois du Thuit, erreur matérielle rectifiée suite à la présente modification.

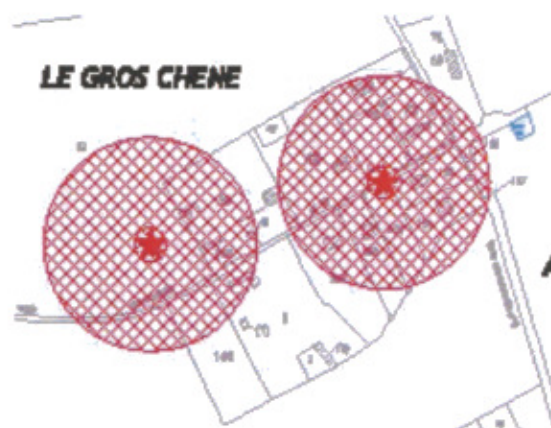
8) Ajout de mares manquantes

9) Ajout d'une marnière avérée dans le hameau du Gros Chêne

**avant modification :**



**après modification :**



### **Remarque :**

Suite au courrier émanant de la préfecture de l'Eure daté du 10 Février 2014, les points 1 et 10 figurant dans la délibération communale du 03/12/2013 ont été supprimés du projet de modification simplifiée de la carte communale, ces points engendraient une modification sensible du périmètre constructible, et à ce titre n'entrent pas dans l'erreur matérielle.

Enfin le droit de préemption (point n°11) a été conservé afin de maintenir une activité de commerce de proximité dans le centre du village (épicerie).

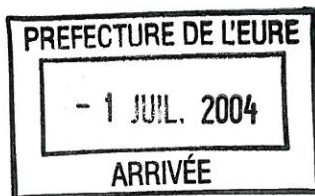
Département de l'Eure  
**COMMUNE DE BERVILLE-EN-ROUMOIS**

---

# CARTE COMMUNALE

---

## **RAPPORT DE PRESENTATION PIECE 1**



**Cabinet LEROY**  
Bureau d'Etudes V.R.D.  
URBANISME FONCIER  
TOPOGRAPHIE  
C A O - D A O  
Géomètre-Expert D.P.L.G.

**Siège**  
60A rue République – BP 57  
27110 Le Neubourg  
tél. : 02 32 35 10 88  
fax : 02 32 35 50 21

**Permanence**  
177 Grande Rue – BP 6  
27520 Bourgheroulde  
tél. : 02 35 77 04 16  
fax : 02 35 77 07 45

**Enquête publique sur le  
projet de Carte Communale**

**du : 16 octobre 2003  
au : 18 novembre 2003**

**Carte Communale approuvée  
par délibération du  
conseil municipal  
du : 14 mai 2004**

**Carte Communale approuvée  
par arrêté préfectoral  
du :**

**CACHET DE LA MAIRIE**

**SIGNATURE**

Département de l'Eure  
**COMMUNE DE BERVILLE-EN-ROUMOIS**

---

# **CARTE COMMUNALE**

---

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**PIECE 1**

Département de l'Eure  
**COMMUNE DE BERVILLE-EN-ROUMOIS**

---

# **CARTE COMMUNALE**

---

**Partie 1**  
**PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION**

**Partie 2**  
**CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT**

**Partie 3**  
**LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE de BERVILLE-EN-ROUMOIS**

**Partie 4**  
**APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**



**Partie 1**

**PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION**

---

**1.1 GENERALITES**

- 1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »
- 1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale
- 1.1.3 Le choix de la commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS

**1.2 LA CARTE COMMUNALE**

- 1.2.1 Régime juridique
- 1.2.2 Initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration
- 1.2.3 Initiative de la commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS d'élaborer une Carte Communale
- 1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale
- 1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

**1.3 LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE**

- 1.3.1 Contenu et portée juridique
- 1.3.2 Le rapport de présentation
- 1.3.3 Les documents graphiques

**1.4 GESTION DANS LE TEMPS et ACCES AU DOCUMENT**

- 1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion dans le temps
- 1.4.2 Accès au document approuvé

**1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)**  
(articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme)

### 1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale

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

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

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

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

### 1.1.3 Le choix de la commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS

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

### 1.2.1 Régime juridique

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

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

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

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

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

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

### 1.2.3 Initiative de la commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS d'élaborer une Carte Communale

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal de BERVILLE-EN-ROUMOIS. En effet, par délibération du 21 mai 2002, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé au Cabinet LEROY sis au Neubourg (27) de prendre en charge l'établissement du document.

### 1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale

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

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

### 1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

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

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

**Pour la commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS :** S'agissant de la hiérarchie des normes, il y a lieu de prendre en compte les orientations du SDAU du Roumois. S'agissant du contexte législatif, il y a notamment lieu de se conformer aux dispositions relatives à la protection du milieu agricole et à la prévention des risques.

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

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

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

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

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

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

### 1.3.1 Contenu et portée juridique

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

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

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

### 1.3.2 Le rapport de présentation

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

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

### 1.3.3 Les documents graphiques

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

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

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

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

« Le rapport de présentation :

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

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

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

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

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

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

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

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

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

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

**1.4.3 Accès au document approuvé**

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

---

**1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)**

---

**Article L.110 du code de l'urbanisme**

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

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

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

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

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

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

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

**Partie 2**  
**CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT**

## 2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

### 2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Située au cœur du plateau du Roumois, à l'ouest de l'agglomération rouennaise et de Bourgtheroulde-Infreville, Berville-en-Roumois a comme communes limitrophes :

- Bourgtheroulde-Infreville,
- Bosc-Bénard-Commin,
- Thuit-Hébert, Bosc-Bénard-Crescy,
- Le Theillement,
- Bosguérard-de-Marcouville,
- Saint-Pierre-du-Bosguérard.

Administrativement, Berville-en-Roumois fait partie du canton Bourgtheroulde-Infreville, dans l'arrondissement de Bernay.

Au recensement de 1999, la commune comptait une population totale de 661 habitants, soit 5.4% de la population du canton. En 1990, avec 616 habitants, la commune comptait pour 5.2% de la population totale du canton.

Berville-en-Roumois appartient à l'aire du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) du Roumois dont la révision a été approuvée en 1998.

A l'extrême sud de son territoire, la commune est traversée par la Route Nationale 138. La desserte locale est assurée par la RD88, axe qui relie Bourgtheroulde-Infreville à Montfort-sur-Risle et qui traverse Berville-en-Roumois d'est en ouest. Le territoire de la commune est par ailleurs traversé dans sa partie sud-ouest par une voie ferrée (ligne Caen-Rouen) ; un arrêt existe dans les environs proches, sur la commune de Thuit-Hébert.

A l'extrême nord-ouest de son territoire, la commune est concernée par le tracé de l'A28 dont la DUP date du 5 décembre 1994.

A son extrême nord-est, la commune est concernée par le tracé de la déviation de la RD313.

Le territoire de Berville-en-Roumois s'étend sur 925 hectares, dont 39 hectares de bois et forêts, à une altitude moyenne de 145 mètres, dans une zone de plateau, offrant un paysage de plateau très ouvert : c'est un paysage « d'openfield » (littéralement « de champs ouverts ») qui domine, mais où subsistent quelques haies qui témoignent d'un passé bocager plus important.

BERVILLE-EN-ROUMOIS compte un pôle bâti principal : « le Village » qui regroupe une centaine d'habitations, soit un peu moins de la moitié du parc bâti, ainsi que plusieurs pôles bâtis secondaires et hameaux où l'habitat est généralement groupé.

Pôles bâtis et hameaux de la commune :

« Le Village », « Angoville », « La Mennerie », « La Mare Pin », « La Tomberie », Basville », « Himare », « Le Clos Tilly », « Le Bosc », « La Fèvrerie », « Le Thuit », « La Noë ».

### 2.1.2 POLES ATTRACTIFS & AIRES DE REFERENCE

EN TERME D'EMPLOI : Au sens de l'INSEE, la commune est rattachée à la zone d'emploi de Rouen.

EN TERME DE SERVICES, EQUIPEMENTS ET COMMERCE : Si la commune est tournée vers Elbeuf et Rouen, on trouve néanmoins les principaux services et commerces à Bourgtheroulde-Infreville.

(source : *Inventaire Communal*, 1998)

### **2.1.3 DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE**

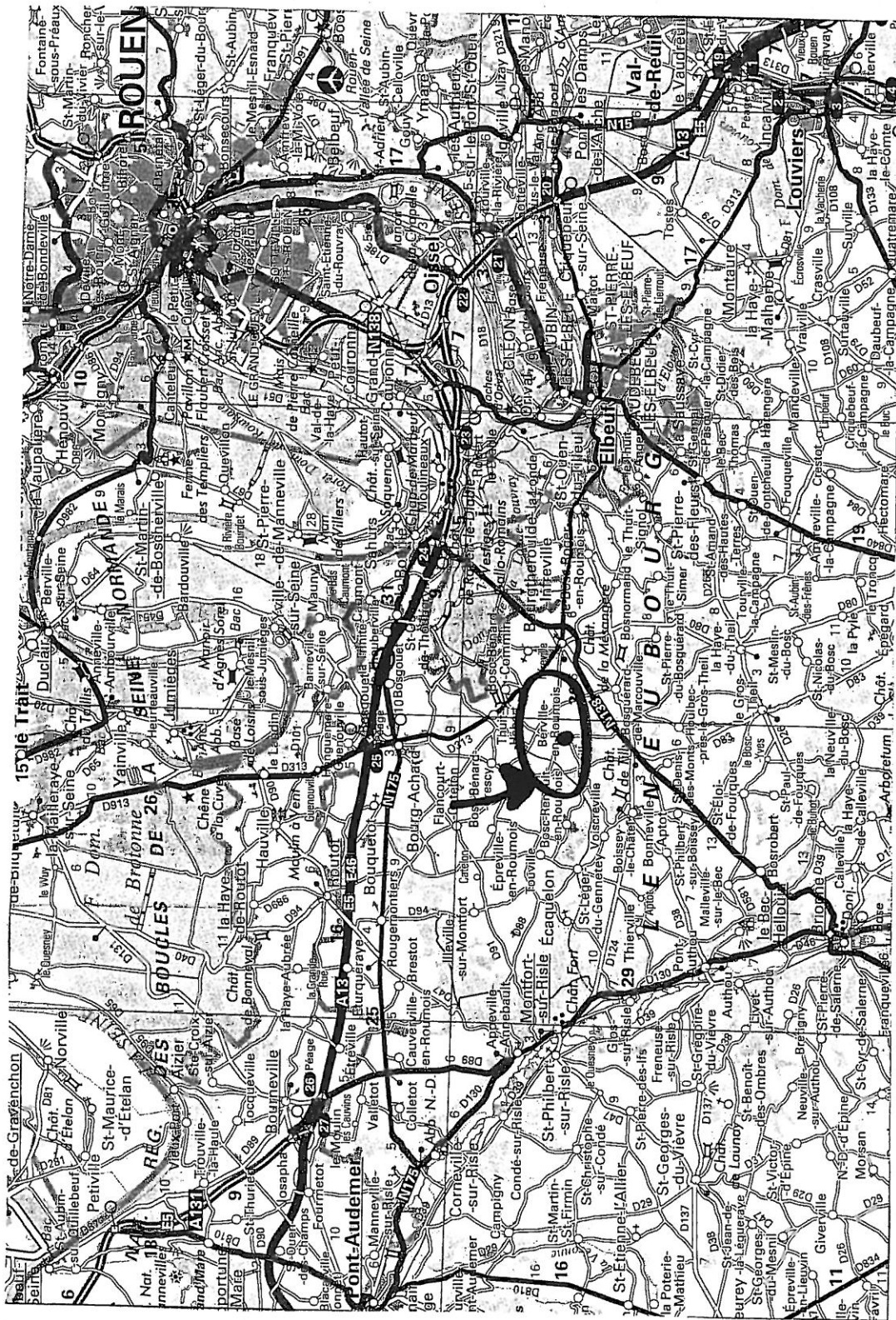
La commune appartient à la Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville, laquelle est compétente dans les domaines suivants :

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

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

- SIVOS : regroupement scolaire ;
- SIEGE : électrification du territoire
- SAEP : syndicat de gestion du réseau d'adduction d'eau potable
- SIVU pour l'assainissement





Situation générale 1/250 000 - 1621

## 2.2 QUELQUES ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

### 2.2.1 HISTOIRE CONNUE DU MOYEN-AGE A LA REVOLUTION

Telle que nous la connaissons aujourd'hui, la composition de la commune de Berville-en-Roumois résulte de la fusion de trois villages : Berville-en-Roumois, Angoville et Basville. En 1844, ces deux derniers furent rattachés à Berville-en-Roumois.

L'ensemble du territoire communal de Berville-en-Roumois conserve des traces d'occupation gallo-romaine. En effet, deux sites à *tegulae* ont été découverts et, dans le bois dans la Tomberie, une enceinte de 30 mètres de diamètre a été mise à jour.

L'histoire de la commune est aussi marquée par les grandes invasions germaniques et les vikings. Ainsi, les noms de Berville, Angoville et Basville renvoient à des formations toponymiques évoquant des figures germaniques ou scandinaves.

Berville la « ville » de Bero (nom d'homme de type germanique)  
Angoville la « ville » de Asgautr (scandinave) ou de Adigard (germanique)  
Basville la « ville » de Bado ou Beddo (germanique)

Située dans le Roumois, l'activité de la commune a longtemps été essentiellement liée à l'agriculture : culture, élevage mais aussi tissage de lin. L'industrialisation de la vallée de la Seine, la mécanisation de l'agriculture et le développement de l'agglomération rouennaise ont amené de profondes mutations, tant sur le plan démographique qu'économique. Ainsi, à l'instar de nombreuses communes périurbaines, Berville-en-Roumois a d'abord subi un certain dépeuplement avant de connaître un nouvel essor démographique depuis les années soixante, à la faveur notamment de l'attractivité de son cadre de vie.

Avant d'attirer de nouveaux habitants, ce cadre de vie a justifié l'édification au 19<sup>ème</sup> siècle de nombreuses demeures bourgeoises faisant office de villégiatures. Au centre du village de Berville-en-Roumois, la présence de quelques très belles demeures en pierre de taille ou en briques témoigne de cette époque.

Le territoire communal se distingue aussi par la qualité de son patrimoine bâti plus ancien, notamment ses maisons à pans de bois. Ainsi, jouxtant l'église de Berville-en-Roumois, l'ancien presbytère du 17<sup>ème</sup> a été restauré et transformé pour devenir bâtiment de la mairie et gîte rural municipal.

Quelques éléments méritent encore d'être cités, tant pour leur valeur esthétique que patrimoniale :

- L'if du cimetière : Site Inscrit
- L'église de Berville-en-Roumois : Edifiée au 16<sup>ème</sup> siècle, remaniée aux 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup>, elle possède des fonds baptismaux et un bénitier du 16<sup>ème</sup> ainsi que des statues du 15<sup>ème</sup> siècle.
- Le domaine du Château du Thuit abrite un colombier.

Une curiosité enfin : sur le territoire communal existe une grande mare pavée dont les eaux bouillonnantes attesteraient (dit-on) la présence d'une source sulfureuse.

### 2.2.2 BERVILLE-EN-ROUMOIS en 1868

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

En 1868, la commune comptait **564 habitants**.

On y trouvait notamment 1 école de garçons, 1 école libre de filles, 1 bureau de bienfaisance, 4 débits de boisson.

Dépendances de la commune : Angoville, Bosville, Le Bosc, L'Eglise, La Fèvrerie, Les Hêtres, La Mare-Pin, La Monnerie, La Noë, Le Routoir, La Sourdière, Le Tuit, Le Val.

Activités sur la commune en 1868 :

Agriculture : céréales .

Industrie : tissage de toile – 12 patentés.

### 2.2.3 INFORMATIONS UTILES POUR LA PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

A l'occasion de l'élaboration de la Carte Communale, le Service Régional de l'Archéologie a douze sites sur le territoire de la commune.

La cartographie fournie de ces sites a été prise en compte pour la définition des secteurs constructibles.

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

#### Topographie et relief

Berville-en-Roumois se situe au cœur du Roumois, vaste plateau très étroit entaillé de nombreuses vallées et bordé au nord-est par la forêt domaniale de La Londe – Rouvray et à l'ouest par la forêt domaniale de Montfort.

Présentant une superficie de 925 hectares qui s'étendent sur 5 km, Berville-en-Roumois offre un relief de plateau faiblement ondulé, à une altitude moyenne de 145 mètres. La partie nord de la commune est plus élevée, avec des altitudes proches de 150 mètres, notamment au niveau du château d'eau aujourd'hui tombé (au sud du Village). La partie sud de la commune, située au sud de la RD88, est entaillée de talwegs qui se dirigent vers le sud / sud-ouest où se trouvent les points bas de la commune, à 99 mètres. La toponymie des lieux révèle d'ailleurs quelques inclinaisons de relief : « Le Val » ; « La Vallée d'Angoville » ; « La Vallée »

#### Hydrographie et ruissellement

On distingue une ligne de crête qui traverse la commune dans le sens est/ouest. Cette ligne correspond à la ligne de partage des eaux de ruissellement superficiel. Pour la partie du territoire située au nord / nord-est de cette ligne, les eaux de ruissellement se dirigent vers la Seine (bassin versant de la Seine) ; au sud de cette ligne la commune est rattachée au bassin versant de la Risle.

On ne compte pas de cours d'eau permanent sur la commune. En revanche, on note la présence d'un cours d'eau temporaire dans la partie basse de la commune, au sud du Bois Givard et du hameau de la Fèvrerie. Ce cours d'eau temporaire se poursuit à l'ouest de la commune, le long d'une vallée sèche qui rejoint la forêt de Montfort ; cette vallée sèche débouche sur le forage d'eau potable d'Ecaquelon, lequel est sujet à des problèmes de turbidité en cas de fortes pluies.

Le territoire est sujet à des problèmes de ruissellement. A cet effet, les nombreuses mares qui parsèment le territoire et qui peuvent jouer un rôle important dans la régulation des eaux de ruissellement doivent être protégées. En outre, à l'occasion de l'élaboration de la carte communale, les élus ont indiqué les secteurs de la commune soumis à des problèmes de ruissellement ou de stagnation des eaux de pluie. Ces secteurs ont été pris en compte.

#### Géologie de surface

A Berville-en-Roumois, le soubassement crayeux est recouvert de deux types de formations superficielles :

- Les limons de plateau couvrent la majorité de la commune ;
- A mesure que le relief s'incline au sud et que l'on s'approche de la vallée sèche, on trouve des formations résiduelles à silex ;
- Au niveau de la vallée sèche, ce sont des colluvions de fond de vallée, lesquels correspondent au lessivage des formations résiduelles à silex et des limons qui couvrent l'essentiel du plateau ;
- Le hameau de La Noë, situé à l'extrême sud-ouest de la commune, se caractérise par la présence d'une poche de sables tertiaires liés à la formation à silex.

## **2.3.2 ESPACE NATUREL ET AGRICOLE – PAYSAGES**

### **2.3.2.1 AGRICULTURE ET UTILISATION TRADITIONNELLE DE L'ESPACE**

Le cadre naturel conditionne fortement l'utilisation des sols. Parce qu'elles s'y prêtent, une grande partie des terres de Berville-en-Roumois a été et continue d'être exploitée par l'agriculture, essentiellement la polyculture (viande). Selon le Recensement Agricole effectué en 2000, la superficie agricole utilisée communale représentait 790 hectares, soit 85.4% du territoire.

Le Recensement Agricole indiquait 9 exploitations professionnelles et de 24 exploitations à titre non principal. L'ensemble de ces exploitations utilisait 689 hectares de surface agricole utile (SAU dans et hors commune), dont 479 étaient des terres labourables (dont 231 hectares de céréales) et 324 hectares étaient destinées à des cultures fourragères (dont 209 hectares en herbages).

S'agissant du cheptel recensé sur la commune, le Recensement Agricole effectué en 2000 indiquait la présence de bovins et ovins.

A l'occasion de l'élaboration de la carte communale, et compte tenu des départs en retraite et reprises de corps de ferme intervenus depuis 2000, un nouvel état des lieux indique que le territoire compte toujours 9 exploitations à titre principal mais plus que quelques petits corps de ferme exploités à titre non principal. On a aussi encore pu recenser de nombreux troupeaux d'ovins, et surtout de bovins (7 troupeaux sur la commune).

Les élus ont indiqué que, sur l'ensemble des reprises de corps de ferme, seulement l'un d'entre eux a récemment changé de vocation pour devenir maison d'habitation, ce qui confirme la dynamique agricole et la pérennité de l'activité sur le territoire.

On peut aussi noter que la majorité des exploitants à titre principal résident dans la commune même.

### **2.3.2.2 PAYSAGE TRADITIONNEL**

Compte tenu de sa vocation agricole de polyculture, le paysage traditionnel du Roumois est un paysage de semi-bocage avec, entre plaine cultivée et zones d'habitat (corps de ferme), de vastes espaces de transition marqués par la forte présence de prairies, de haies et de vergers. Sous l'effet de la modification des pratiques agraires et le développement de l'habitat, ces espaces de transition se sont réduits, modifiant sensiblement le paysage et sa perception. La diminution, voire la disparition de la trame végétale entourant les espaces bâtis constitue une menace de « mitage » du paysage ; de même, le développement de l'urbanisation en dehors des trames végétales résiduelles est à proscrire afin de ne pas nuire à la cohérence des enveloppes bâties et à l'unité du paysage.

A cet effet, l'élaboration de la carte communale a motivé la prise en compte :

- des cônes de vue sensibles le long de la RN138 et de la RD88 ;
- de la masse boisée du « Bois Givard », située entre le bourg du Village et la RN138 ;
- des haies vives, talus (chemins creux) et alignements d'arbres de haut-jet existants en tant qu'ils peuvent constituer une limite à l'urbanisation autant qu'un écran végétal enserrant l'enveloppe bâtie, concourant à l'intégration des constructions et renforçant la lisibilité du paysage.

Outre leur fonction paysagère, ces éléments de paysage ont aussi été considérés dans leurs fonctions écologique et/ou agro-environnementales, notamment :

- effet brise-vent ;
- concours à la diversité écologique ;
- rôle dans la régulation des ruissellements.

### **2.3.2.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN TERME DE PAYSAGE**

La commune appartient à l'aire du Schéma Directeur du Roumois, lequel, dans son volet paysager, pose les orientations et objectifs suivants en terme de paysage et de protection de cadre de vie :

- Un objectif général : intégrer au paysage des sites accueillant des activités ou de l'habitat.
- Un objectif paysager : la préservation de l'identité des paysages ruraux.

Ce dernier objectif se décline par la nécessité de conserver, reconstituer et gérer les constituants essentiels des paysages du Roumois : patrimoine arboré, les chemins, les mares et le petit patrimoine rural.

L'élaboration de la carte communale s'est inscrite dans cet objectif paysager.

### **2.3.3 CADRE BATI**

#### **2.3.3.1 MISE EN PLACE DE L'URBANISATION ET CADRE BATI**

Le territoire de la commune de Berville-en-Roumois comprend un pôle bâti principal constitué au « Village » et de nombreux hameaux de tailles différentes. Il compte un massif boisé (le bois Givard), de grands espaces cultivés et des corps de ferme répartis en différents points du territoire.

Le bâti traditionnel est implanté de manière diffuse, de part et d'autre de la RD88, et en retrait de la RN138. Ce bâti est regroupé en de nombreux hameaux, le long de voies communales qui irriguent le territoire. L'urbanisation traditionnelle s'est développée entre les corps de ferme.

Le bâti traditionnel se présente sous la forme de fermettes de type longères (avec un rez-de-chaussée et 1 étage), ou sous la forme de corps de ferme de type clos-masures. Ce bâti bénéficie d'une bonne intégration paysagère avec une végétation d'accompagnement sous forme de haies vives ou encore de vergers résiduels. Les matériaux traditionnels sont le pan de bois, le torchis (bauge), la pierre, la brique, parfois en assemblage de ces différents matériaux. Les toitures sont couvertes d'ardoises. De façon générale, ce bâti ancien a connu des rénovations de qualité, respectant les formes et matériaux traditionnels.

Il est aussi à noter la présence d'un bâti de type « maisons bourgeoises de maître » en pierre. Ce bâti date du 19<sup>ème</sup> siècle et se situe principalement au « Village », dans la proximité de l'église et le long du chemin vicinal n°37. Il se distingue par un volume de type R+2 et des façades claires utilisant uniquement la pierre.

#### **2.3.3.2 L'URBANISATION RECENTE**

L'urbanisation récente s'est produite selon deux formes qui correspondent à deux époques différentes :

- Un lotissement important et dense débuté dans les années 70 au « Village », entre le centre administratif et culturel et la RD88 ; l'implantation des bâtiments autant que les matériaux et modes de clôturage ne correspondent pas à l'identité traditionnelle du village : implantation en milieu de parcelle, volume cubique des constructions, haies de persistants.

- Après ce lotissement qui a contribué à densifier le bourg principal de la commune, la construction de nouvelles maisons individuelles s'est produite de façon dispersée sur l'ensemble de la commune avec, d'une part, des constructions édifiées dans l'enveloppe bâtie du bourg du « Village » ou dans sa continuité immédiate, et, d'autre part, une urbanisation linéaire à l'extérieur des enveloppes bâties, notamment au sud du « Village », à l'ouest du hameau « d'Angoville » au lieu-dit « Le Val », et dans la partie basse du hameau du « Bosc »

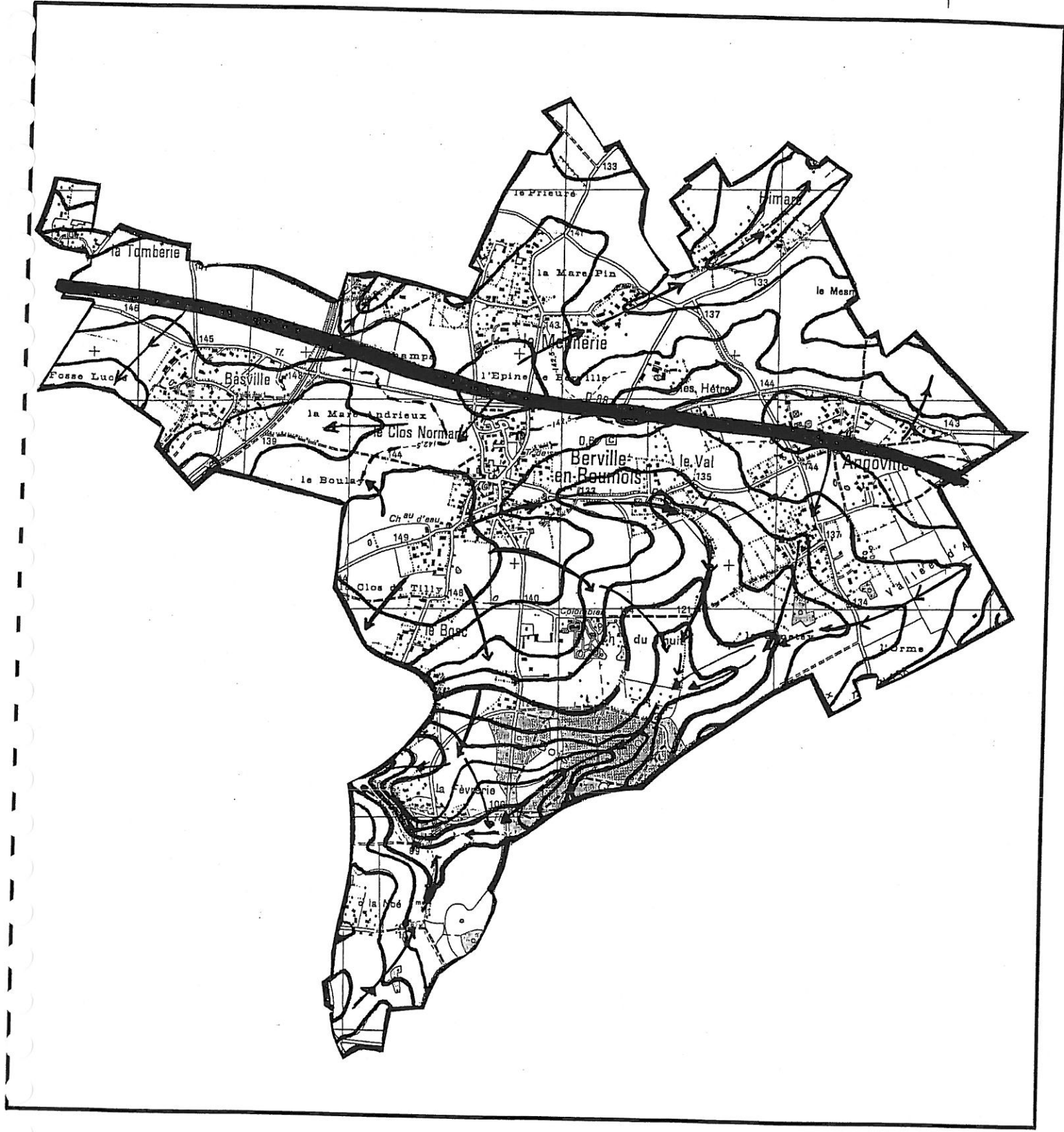
Dans l'ensemble, l'aspect des constructions les plus récentes respecte la tradition du bâti, notamment en matière de volume et d'aspect de façades qui s'inspirent d'un style « néo-normand ».

En revanche, le développement linéaire pose des problèmes en tant qu'il rompt les enveloppes bâties au profit d'une urbanisation linéaire dépourvue de trame végétale l'enserrant. En outre, cette urbanisation tend à se rapprocher d'alignements ou de chemins creux ou encore d'exploitations agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Enfin, notamment aux hameaux du « Bosc » et le long du VC n°15 qui relie « Le Village » à « Angoville », le développement de l'urbanisation se heurte à la présence de secteurs soumis à des problèmes de ruissellement ou de stagnation des eaux de ruissellement.

#### **2.3.4 INFORMATIONS UTILES A LA PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE**

A l'occasion de l'élaboration de la carte communale, le Service Régional de l'Inventaire général a indiqué les édifices, maisons et fermes repérés dans le cadre de ses études.  
Ces inventaires ont été pris en compte.





Fond IGN 1/25000

## ÉCOULEMENT DES EAUX DE SURFACE

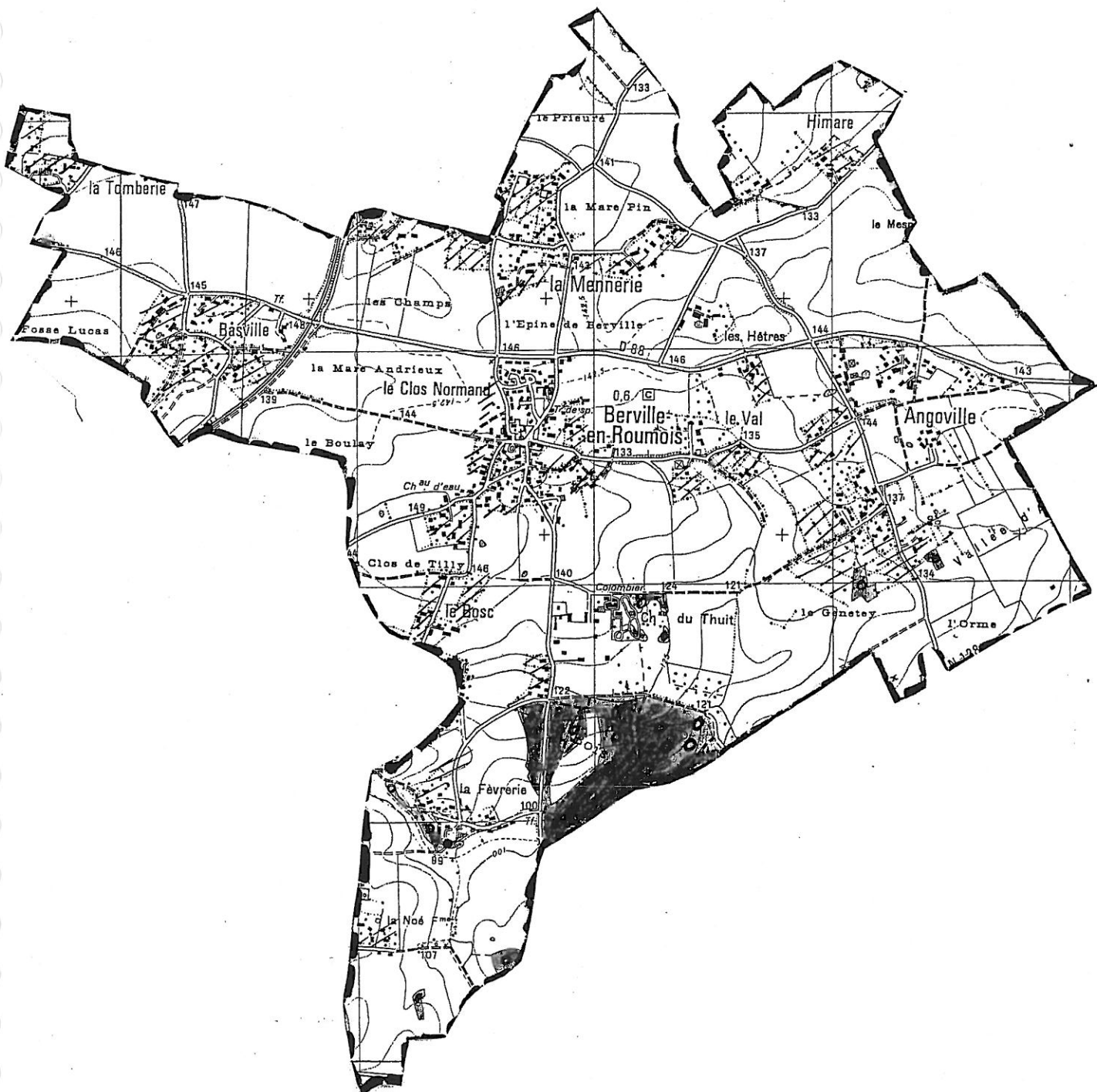
→ Sens de ruissellement

— Ligne de crête : Ligne de partage des eaux

Cabinet LEROY - Géomètre-Expert D.P.L.G. - 27110 Le Neubourg



Commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS (département de l'EURE) - CARTE COMMUNALE





Fond IGN : 1/25000

## FORMATIONS VEGETALES & VEGETATION DE TRANSITION

Cabinet  - Bois et espaces boisés 27110 Le Neubourg  
 Commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS (département de l'EURE) - CARTE COMMUNALE  
 Trame végétale de transition aux abords et dans les pôles bâtis et hameaux



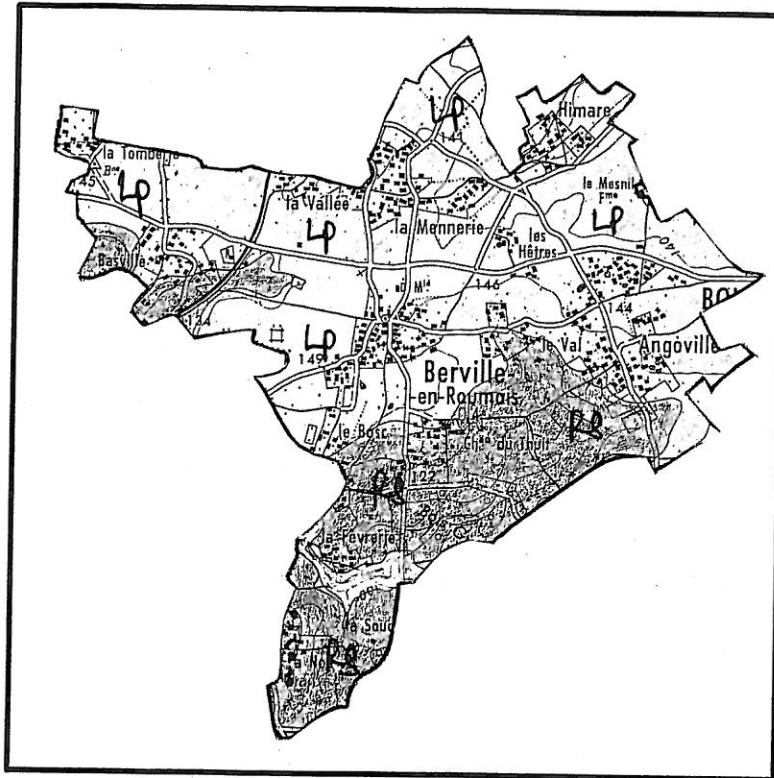
## ESPACES BATIS

Fond IGN : 1/25000

Pôles bâtis principaux

Pôles bâtis secondaires

Hameaux et corps de ferme isolés



Fond BRGM : 1/50000

## GEOLOGIE DE SURFACE

Formations superficielles et alluvionnaires rencontrées sur le territoire communal :

CF

Colluvions et remplissage  
de fond de vallée  
(argile ou silt dominant)

LP

LP-CLP

Complexe lacustre  
("Limos des plateaux")  
LP - Sur les plateaux

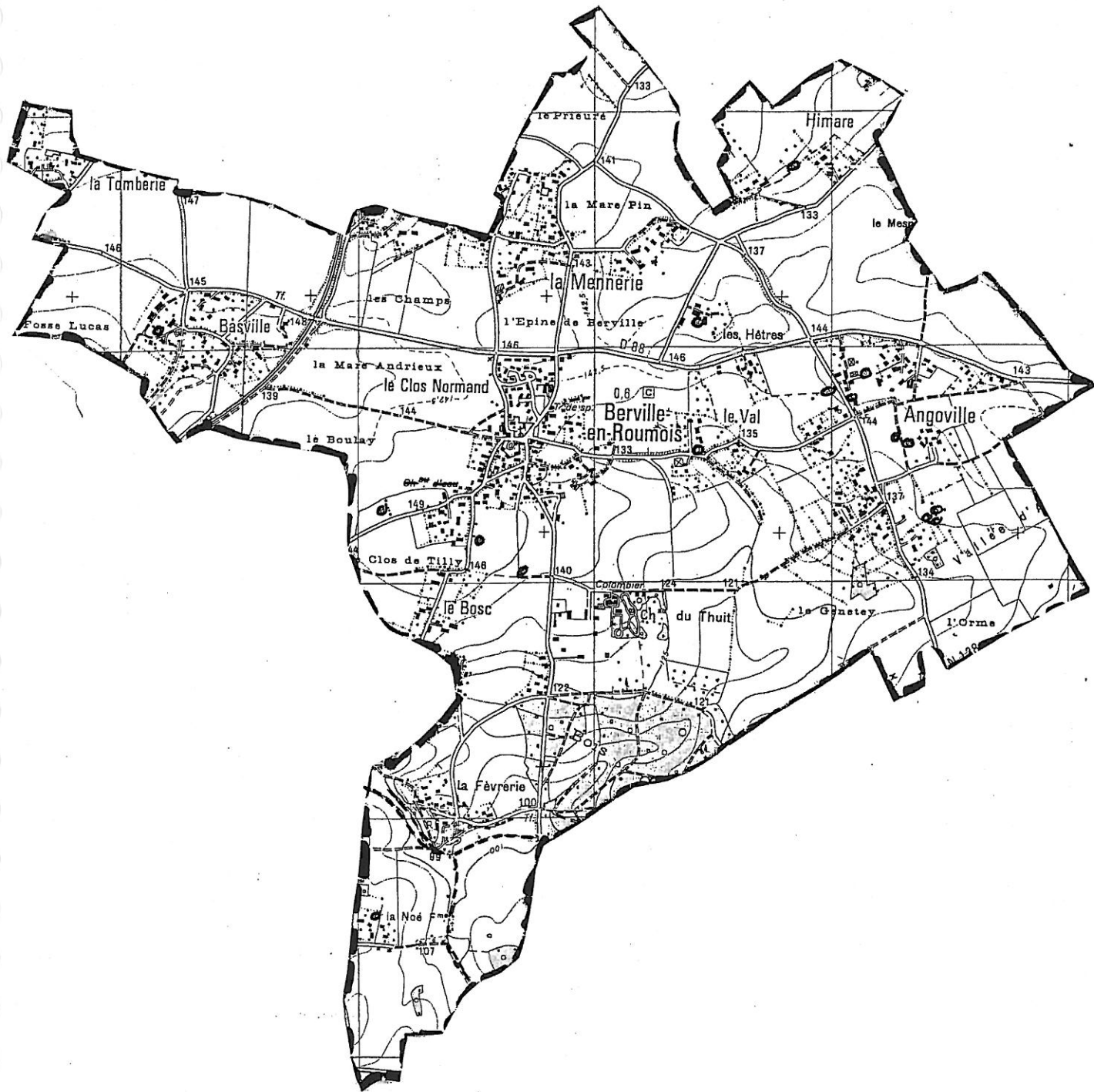
LP-CLP - Sur les versants : loess déposé sur les versants  
à l'abri du vent, loess soiffu, non différenciés



Formations résiduelles à silex  
Silex anguleux, argiles et sables



Sables tertiaires liés à la formation à silex

- (m) Faciès Sables de Lozère
- (g) Faciès Sables de Fontainebleau
- En gisement d'une superficie de l'ordre de l'hectare
- En poches peu étendues
- Grès et poudingues associés
- oo Galets marins disséminés
- ooo Galets marins en bancs



Fond IGN : 1/25000

## MARES ET COURS D'EAU TEMPORAIRE

-  Mares
-  Cours d'eau temporaire

Cabinet LEROY - Géomètre-Expert D.P.L.G - 27110 Le Neubourg

Commune de BERVILLE-EN-ROUMOIS (département de l'EURE) - CARTE COMMUNALE

<b>2.4 CONTRAINTES D'AMENAGEMENT</b> <b>Prescriptions générales et particulières du code de l'urbanisme</b>
--

### **2.4.1 HIERARCHIE DES NORMES**

#### **a) DTA**

Le territoire de Berville-en-Roumois est inclus dans le périmètre de la Directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.) dont la phase d'approbation est en cours. A l'issue de cette phase, le décret approuvant la D.T.A. pourra nécessiter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

#### **b) SCOT (SDAU)**

La commune appartient à l'aire du schéma directeur du Roumois approuvé en 1998.

En application du L.124-2, la Carte Communale doit être compatible avec les dispositions contenues dans le SD devenu SCOT depuis la loi SRU.

Le SYDAR (Syndicat d'aménagement du Roumois) est l'établissement public ayant compétence pour gérer le schéma. Ce Schéma reste applicable jusqu'à sa prochaine révision dans un délai maximum de 10 ans. Il bénéficie pour ses modalités de modification ou révision des allègements de procédure prévus par la loi.

Par conséquent, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001, le SD est devenu SCOT. Toutes les communes comprises dans son périmètre et dans le rayon des 15 kilomètres autour de l'agglomération d'Elbeuf dérogent aux dispositions de l'article L.122-2.

Les dispositions du Schéma Directeur du Roumois sont les suivantes :

- En matière de développement : préserver la qualité de vie et de l'espace :
  - Habitat : diversifier le parc de logements en faveur de la mise en œuvre de parc locatif ;
  - Activité économique : privilégier le caractère intercommunal de l'ouverture de zones d'activité, sans toutefois être en contradiction avec l'enjeu primordial du schéma qui est la qualité de vie.
- En matière de cadre de vie : intégrer au paysage des sites accueillant des activités ou de l'habitat exigera de soins particuliers (au volet paysager).

#### **c) Pays du Roumois**

En octobre 1999, le SYDAR a engagé une démarche de constitution de Pays au titre des lois du 4 février 1995 et 25 juin 1999 (dites « lois Pasqua et Voynet »). Le périmètre définitif du Pays du Roumois, qui comprend les cantons de Routot, Bourgtheroulde-Infreville et Amfreville-la-Campagne a été reconnu le 1<sup>er</sup> mars 2002. Le Contrat de Pays, qui permet de contractualiser dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 2000/2006, a été signé. La structure porteuse est le SYDAR. Le Conseil de Développement s'est constitué et la charte de Développement s'articule autour de 4 axes stratégiques :

- Ancrer et consolider l'enveloppe économique ;
- Développer le tourisme ;
- Préserver la qualité de l'environnement et du cadre de vie, facteurs d'identité et d'attractivité du territoire ;
- Pérenniser l'état d'esprit « Pays » et assurer une gestion performante du projet de territoire.

## 2.4.2 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET CONTRE LES NUISANCES SONORES

### a) Protection de la ressource en eau

#### Schéma Directeur d'Assainissement

Au titre de la loi sur l'Eau, la commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé qui a notamment permis de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones d'assainissement individuel.

**Le Schéma Directeur d'Assainissement approuvé prévoit en outre la mise en place d'une station d'épuration pour le secteur situé en assainissement collectif. L'emplacement prévu de cette station d'épuration ainsi que la définition des zones et possibilités d'assainissement ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.**

### b) Protection des captages

Dans le domaine de l'alimentation en eau potable, aucune ressource n'est exploitée sur la commune. On note en revanche qu'une partie du territoire de la commune est située dans le périmètre de protection éloigné du forage d'Ecaquelon.

**Ce périmètre est retranscrit en servitude dans le document d'urbanisme.**

### c) Protection de la richesse agricole

La nouvelle Loi d'Orientation Agricole n°99-154 du 09.07.99 affirme dans son article 104 (codifié L.111-1 et L.111-2 au code rural) que l'aménagement et le développement « durable » de l'espace rural constitue une priorité essentielle de l'aménagement du territoire et que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économiques, environnementales et sociales.

L'article 107 de la loi (L.112-1) prévoit qu'il est établi dans chaque département un document de gestion de l'espace agricole et forestier comportant un volet relatif à la conservation et à la gestion de la qualité des habitats de la faune sauvage. Ce document peut être consulté lorsqu'il existe (article R.122-8, 123-7, 124-5 du code de l'urbanisme) lors de l'élaboration de tout document d'urbanisme (SCOT, PLU, carte).

Ce document de gestion de l'espace agricole et forestier n'est pas encore établi.

L'article 108 dit ensuite la possibilité de délimiter et de classer des zones agricoles à protéger (L.112-2 du code rural). Ces zones agricoles à protéger font alors l'objet de SUP annexées au PLU.

Par ailleurs, l'article 105 (L.113-3 du code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et exploitations et immeubles d'habitation occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le PLU ou en application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme en dehors des PLU.

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

**Ces dispositions ont été prises en compte.**

### d) Protection contre les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-144 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 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 façade requis).

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

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, un arrêté préfectoral définissant le classement des autoroutes et des routes nationales est sur le point d'être pris. Pour les routes départementales, ce classement est en cours de préparation.

**La commune est concernée par la RN138 classée en catégorie 3, avec la définition d'un couloir de nuisances sonores. Toutefois, les premières habitations de la commune se situent à distance de ce couloir.**

#### **2.4.3 AUTOROUTE A28**

La commune de Berville-en-Roumois sera traversée par l'autoroute A28.

Le décret du 5 décembre 1994 prorogé le 3 décembre 1999 déclare d'utilité publique et urgents les travaux de la section Rouen-Alençon de l'autoroute A28.

La bande de déclaration d'utilité publique (DUP) de 300 mètres continue à être opposée à toute urbanisation. Elle fera l'objet d'une réduction au fur et à mesure de l'avancement du projet.

**L'A28 traverse les espaces agricoles situés à l'extrême nord-ouest de la commune.**

#### **2.4.4 DEVIATION DE LA RD313**

La commune est concernée par la déviation de la RD313 dont le dossier de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) doit passer en enquête publique fin 2003 / début 2004.

**Ce projet intéresse la commune de Berville-en-Roumois car le nouveau tracé passe au nord-est du hameau de Himare**

#### **2.4.5 CONDITIONS D'AMENAGEMENT AUX ABORDS DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS : APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

La commune est bordée par la RN138, laquelle route nationale est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4, dit « amendement Dupont » qui vise à une urbanisation de qualité aux abords des grands axes de circulation.

**La commune n'ayant pas de projet de développement de l'urbanisation le long ou vers la RN138, il n'y a pas eu lieu de prendre en compte ces dispositions.**

#### **2.4.6 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

A l'occasion de l'élaboration de la carte communale, les servitudes d'utilité publique ont été portées à connaissance de la commune afin qu'elles soient prises en compte.

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

- AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés :**  
*If du cimetière communal (commune de Berville-en-Roumois)*
- AS1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales**  
*Périmètre de protection éloigné du forage d'Ecauelon*
- I1 Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :**  
*Pipeline Le Havre – Grandpuits de 500 m de diamètre (Elf France)*
- I1b Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.)**  
*Pipeline Le Havre – Paris, tronçon Port-Jérôme – Vernon, de 813 mm de diamètre*
- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :**  
*Canalisation 500 mm du Havre à Beynes*
- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques**  
*Ligne 225 kV Boscherville – Rougemontier*
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**  
*Câble F245.01*
- T1 Servitudes relatives aux chemins de fer**  
*Voies ferrées de la ligne de Serquigny à Rouen*
- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.**  
*Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.*

**L'ensemble des servitudes a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale. Leur tracé figure dans la Pièce 3 du dossier intitulé « Servitudes d'Utilité Publique » : cartographie au 1/5000<sup>ème</sup>.**



## 2.5 LES RISQUES DE CAVITES SOUTERRAINES

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

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les services de l'Etat ont indiqué à la commune que l'enquête générale, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence de nombreuses marnières avec la particularité d'être souvent à deux étages. Des secteurs bâtis sont concernés à différents endroits de la commune.

L'élaboration de la Carte Communale a été l'occasion de préciser la localisation de marnières recensées aux archives, d'indiquer d'autres marnières connues ainsi que de reporter des indices de terrain et effondrements récents s'étant produit sur le territoire communal.

**Dans le présent dossier de carte communale, les pièces n°2 (« plan de zonage » au 1/5000ème) et n°4 (« Informations Complémentaires » au 1/5000ème) reprennent l'ensemble des informations collectées et précisées à l'occasion de l'élaboration de la Carte Communale (cavités connues, présomptions de cavités, indices et effondrements).**

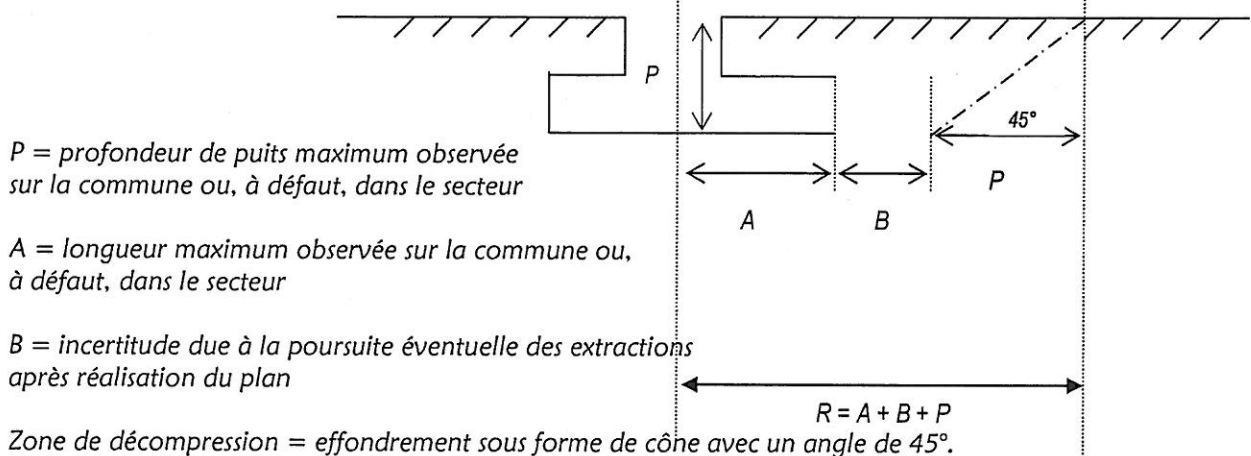
**Conformément à la législation en vigueur, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble de ces différents indices et cavités. Cette prise en compte est délicate. En fonction de la nature des indices, la règle appliquée est la suivante, qui distingue indices connus (cavités avérées, notamment) et indices d'origine indéterminée (exemple : effondrement d'origine inconnue).**

### 1<sup>er</sup> cas) Cas d'un indice connu, telle une cavité avérée

Mise en œuvre d'un rayon de sécurité correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées sur la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune ce rayon est  $R=80$  mètres.

Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples et une trame particulière est inscrite sur les documents graphiques en vue de signaler la présence de ces marnières.

*Croquis de détermination du rayon de sécurité*



**Rayon mis en place =  $R = A + B + P = 80$  mètres**

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

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

**Dans le présent dossier de carte communale, les pièces n°2 (« plan de zonage » au 1/5000ème) et n°4 (« Informations Complémentaires » au 1/5000ème) indiquent, pour chaque cavité connue, le rayon de sécurité mis en place..**

**2<sup>nd</sup> cas) Cas d'une présomption de cavité souterraine**

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

## 2.6 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT

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

source : INSEE

#### a) Evolution de la population

Evolution du nb d'habitants	1975	1982	1990	1999
POPULATION (*)	481	567	616	661
Variation absolue		+86	+49	+45
Nb d'habitants supplémentaires par an		+12.5	+6.1	+5
Moyenne 1975-1999		+7.5		

(\*) population sans double compte (PSDC)

Quelques données comparatives		Berville-en-Roumois	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975	Variation de la population (en % par an)	+2.37	+4.66	+1.27
	- Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.80	+0.52	+0.54
1982	Dû au solde migratoire (en % par an)	+1.57	+4.14	+0.73
1982	Variation de la population (en % par an)	+1.04	+1.66	+1.33
	- Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.59	+0.56	+0.59
1990	Dû au solde migratoire (en % par an)	+0.45	+1.10	+0.74
1990	Variation de la population (en % par an)	+0.79	+0.19	+0.57
	- Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0.54	+0.47	+0.49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	+0.24	-0.27	+0.09

#### A retenir :

- La population de Berville-en-Roumois a augmenté de façon importante entre 1975 et 1982 (+86 habitants, soit plus de 12 habitants supplémentaires par an), puis de façon moins importante entre 1982 et 1999 (+5.5 habitants par an en moyenne).
- A l'instar de ce qui s'est produit dans l'ensemble du canton, la forte poussée démographique enregistrée entre 1975 et 1982 est essentiellement liée à l'arrivée d'une population nouvellement résidente. Le solde naturel sur cette période a aussi été conséquent.
- De 1982 à 1999, la poussée démographique s'est ralentie, avec des soldes migratoires moins importants que précédemment et, parallèlement, des soldes naturels positifs et supérieurs aux soldes migratoires, témoignant d'une dynamique de renouvellement naturel de la population.
- On peut noter aussi que, contrairement à l'ensemble du canton qui a enregistré un solde migratoire négatif entre 1990 et 1999, la commune de Berville-en-Roumois a continué, elle, à enregistrer plus de nouvelles arrivées que de départs sur son territoire.
- Le tout dernier recensement partiel effectué en 2002 donnait une population de 673 habitants.

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

<b>La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999</b>	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
En 1982 en valeurs absolues (en % de la population totale) <i>Population totale en 1982 : 565 habitants</i>	194 (34%)	186 (33%)	115 (20%)	47 (8%)	23 (4%)
En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale) <i>Population totale en 1990 : 616 habitants</i>	205 (33%)	178 (29%)	151 (25%)	61 (10%)	21 (3%)
En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale) <i>Population totale en 1999 : 661 habitants</i>	171 (26%)	171 (26%)	203 (31%)	93 (14%)	23 (3%)

<b>Comparaison pour 1999 avec...</b>	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
L'ensemble des communes du canton (en %)	26%	25%	31%	13%	5%
L'ensemble des communes rurales de l'Eure (en %)	27%	25%	29%	13%	6%
L'ensemble des communes de l'Eure (en %)	27%	27%	27%	12%	7%

<b>Indicateur de jeunesse : ratio -20 ans / + 60 ans</b>	Berville-en-Roumois	Communes du canton	Communes du département
En 1982	2.77	3.32	1.95
En 1990	2.5	2.24	1.72
En 1999	1.47	1.45	1.43

A retenir :

- En 1982, plus des deux tiers des habitants de la commune avaient moins de 40 ans (67% de la population). En 1999, s'ils représentant encore 52% de la population, leur « poids » est toutefois en baisse constante.
- En parallèle, et à l'instar de ce que l'on note sur l'ensemble du canton, le poids des plus de 40 ans est toujours plus important, avec une prédominance de la tranche des 40/59 ans à Berville-en-Roumois (31% de la population de la commune) et le poids toujours plus important des 60/74 ans.
- Après le fort renouvellement et rajeunissement de sa population dans les années 70 et 80, la commune de Berville-en-Roumois, comme l'ensemble des communes du canton ou du département, enregistre des effets du vieillissement de sa population, ainsi que le montre l'évolution de l'indicateur de jeunesse depuis 1982.

c) Structure des ménages

Répartition des ménages par taille	En 1982 en nb (en % du total)	En 1990 en nb (en % du total)	En 1999 en nb (en % du total)
Ménages de 1 personne	20 (12%)	22 (11%)	29 (12%)
Ménages de 2 personnes	36 (21%)	54 (27%)	86 (37%)
Ménages de 3 personnes	33 (20%)	44 (22%)	44 (19%)
Ménages de 4 personnes	48 (28%)	55 (27.5%)	55 (24%)
Ménages de 5 personnes ou +	32 (19%)	25 (12.5%)	19 (8%)
TOTAL	169	200	233

Taille moyenne des ménages Desserrement	Berville-en-Roumois	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du dépt	Communes de l'Eure
En 1982	2.7	2.8	3.0	2.9
En 1990	3.1	3.0	2.9	2.7
En 1999	2.8	2.7	2.7	2.6

**A retenir :**

- La taille des ménages se réduit : le constat est valable pour Berville-en-Roumois où la part des familles composées de 3 personnes au + est en constante augmentation : en 1999, 68% des familles vivant dans la commune comptent au plus trois personnes (contre 60% en 1990). Cette augmentation est principalement liée à celle des ménages composés de 2 personnes.
- Toutefois, dans le même temps, le nombre de familles composées de 3 ou 4 personnes reste stable tant en nombre qu'en proportion.
- Compte tenu de l'évolution de la population de Berville-en-Roumois et de sa répartition par tranches d'âges, on peut supposer que les phénomènes de décohabitation sont en grande partie à l'origine de cette diminution de la taille des ménages et l'augmentation des ménages composés de 2 personnes.

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

### a) Activité de la population

Part des actifs en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	
Population totale	86	107	193	85	96	181	374
Population active	78	105	183	73	68	141	324
Taux d'activité moyen (*)	90.7	98.1	94.8	85.9	70.8	77.9	86.6

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

Taux d'activité moyen: comparaisons	En 1999	En 1990	En 1982
Pour les actifs de la commune	86.6	77.5	76.7
Communes du canton	83.8	80.7	79.6
Communes rurales de l'Eure	84.7	81.7	80.4
Communes de l'Eure	84.0	82.1	81.0

Actifs ayant un emploi	Nombre d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (en % du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	261	239 (91.6%)	152	87
En 1990	276	257 (93.1%)	163	94
En 1999	329	302 (91.8%)	177	125

<i>Répartition selon le statut (salarié / non salarié) &amp; évolution depuis 1982</i>	<i>Actifs ayant un emploi</i>	<i>En nombre</i>	<i>En %</i>
<i>En 1982</i>	<i>Total</i>	239	
	<i>Non salariés</i>	48	
	<i>Salariés</i>	191	79.9%
<i>En 1990</i>	<i>Total</i>	257	
	<i>Non salariés</i>	48	
	<i>Salariés</i>	209	81.3%
<i>En 1999</i>	<i>Total</i>	302	
	<i>Non salariés</i>	40	
	<i>Salariés</i>	262	86.7%

*A retenir :*

- A l'image du canton, le taux d'activité est très important parmi la population des 20/59 ans habitant Berville-en-Roumois puisque l'on peut relever que, en 1999, 86.6% d'entre eux sont sur le marché de l'emploi. Ce taux d'activité est moins important parmi les femmes, notamment parmi les plus jeunes d'entre elles (77.9% d'entre elles sont actives).
- Le nombre d'actifs occupant un emploi est stable et se situe aux alentours de 92% en 1999 (89.2% sur l'ensemble du canton), un chiffre qui témoigne d'une population moindrement touchée par le chômage si l'on s'en tient notamment à la moyenne départementale (13% de la population active au chômage en 1999).
- S'agissant du statut des actifs, la répartition entre salariés et non salariés reste stable depuis 1982, en raison surtout de la relative stabilité du nombre de non salariés.

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

<i>Les actifs résidant et travaillant dans la commune</i>	<i>En nombre</i>	<i>En % du total des actifs occupant un emploi</i>
<i>En 1982</i>	50	21%
<i>En 1990</i>	57	22%
<i>En 1999</i>	57	19%

*Les actifs travaillant dans une autre commune*

Les déplacements quotidiens domicile/travail sont importants au départ de la commune. Ainsi, en 1999, sur les 302 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune, on notait :

- 52 % d'actifs travaillant en Seine-Maritime, essentiellement dans le pôle Rouen – Elbeuf.  
Principales destinations :
  - Elbeuf, Cléon, Caudebec-les-Elbeuf, St-Aubin-les-Elbeuf, St-Pierre-les-Elbeuf,
  - Rouen, St-Pierre-du-Rouvray, Grand-Couronne, Sotteville-les-Rouen, Tourville-la-Rivière
- 2% d'actifs travaillant hors la région Haute-Normandie

Parmi les actifs travaillant dans le département de l'Eure (46% des actifs de la commune), la principale destination de travail est d'abord la commune même (19%), puis les autres communes du canton (14% des actifs).

Par rapport à 1990, la principale évolution réside dans l'augmentation du nombre d'actifs travaillant en Seine-Maritime (51% d'actifs s'y rendaient en 1990.)

### Une commune « multipolarisée »

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes « monopolarisées ») formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

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

La carte jointe dans le « Porter-à-connaissance » de l'Etat précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

Au regard des critères définis par l'INSEE, Berville-en-Roumois est une commune multipolarisée, attirée par le pôle urbain de Rouen/Elbeuf et de Pont-Audemer.

#### A retenir :

- En 1982, 21% des actifs résidant à Berville-en-Roumois y travaillaient aussi. Cette proportion reste stable puisque, en 1999, on comptait encore 57 actifs résidant et travaillant dans la commune même, soit 19% de la population active travaillant sur place.
- Compte tenu de la proximité de Rouen et d'Elbeuf, les actifs de la commune sont majoritaires à quitter le territoire communal pour travailler en Seine-Maritime.
- Au fil des années, si la commune confirme sa liaison privilégiée avec le pôle Rouen/Elbeuf, elle conserve toutefois une activité économique locale qui limite les migrations alternantes.

### 2.6.3 Composition et évolution du parc de logements source : INSEE (sauf mention contraire)

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

Evolution du nombre de logements dans la commune	En 1990	En 1999
Nombre de logements	213	240

Age des logements en 1999	Période d'achèvement des logements				
	avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1981	1982- 1989	1990 - 1999
Nombre (en % du total des logements)	96 (40%)	35 (14%)	48 (20%)	28 (12%)	33 (14%)
Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975			6.8	3.5	3.6

Répartition du parc	Résidences principales (en % du total)	Résidences secondaires	Logements vacants
En 1990	200 (94%)	11	2
En 1999	233 (97%)	7	0

#### b) Les logements à titre de résidence principale

Type de résidences principales	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
En 1990	197	0	3
En 1999	230	0	3

Statut de l'occupant	Propriétaires (en % du total)	Locataires et ss-locataires	Autres (logés gratuitement)
En 1990	176 (88%)	18	6
En 1999	210 (90%)	19	4

#### Installations sanitaires des résidences principales

Nombre de logements n'ayant ni baignoire ni douche :

En 1990 : 18

En 1999 : 2

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 ou +	TOTAL	Taille moyenne
1990	1	4	38	41	116	200	4.3
1999	0	6	34	75	118	233	4.3

Taille moyenne des logements du canton

En 1990 : 4.2 pièces

En 1999 : 4.1 pièces

#### c) Evolution de la construction de 1992 à 2001 Source : commune

Sur la période 1992-2001, 34 permis de construire ont été accordés pour la construction de maisons individuelles et 3 pour des rénovations de bâti avec changement de destination (habitat).

Parmi ces constructions, on note que deux d'entre elles sont liées à la création de gîtes ruraux et que deux autres sont liées à des logements destinés à la location.

Aucun lotissement de plus de 4 lots n'est à enregistrer

La taille moyenne des parcelles supportant les nouvelles constructions est importante : 2200 m<sup>2</sup>.

#### Localisation des maisons nouvelles et réhabilitations :

Pôles ou hameaux ayant enregistré + de 5 constructions nouvelles (maisons) sur la période 1992 / 2001	LE VILLAGE	8
	ANGOVILLE	6
	LA MENNERIE	7
	LE BOSC	6
Hameaux ayant enregistré entre 1 et 5 constructions sur la période 1992 / 2001	HIMARE	1
	LA TOMBERIE	1
	LE THUIT	2
	LE VAL	1
	LA FEVRERIE	1
	BASVILLE	1



*A retenir :*

- L'augmentation du nombre total de logements entre 1990 et 1999 a été de 27 logements, soit 3 logements supplémentaires par an.
- On note que le nombre de logements achevés entre 1990 et 1999 (33 logements) est supérieur de 6 unités à l'augmentation du parc de logement. Cette différence est à mettre en perspective avec les nécessités de renouvellement du parc ancien (2.8% du parc renouvelé entre 1990 et 1999).
- Un parc ancien : Avec un parc composé à 40% de logements datant d'avant 1949, la commune dispose d'un parc de logements anciens important, nettement plus important comparé à la moyenne du canton où 29% des logements datent d'avant 1949 (31% en moyenne sur l'ensemble de l'arrondissement d'Evreux).
- L'augmentation du nombre de logements, surtout de résidences principales, est supérieure à l'augmentation de la population. En effet, 33 résidences principales supplémentaires entre 1990 et 1999 aurait dû, compte tenu de la taille des ménages, apporter 92 habitants supplémentaires (33 logements \* 2.8 personnes par ménage). Or, l'augmentation de population entre 1990 et 1999 a été de 45 habitants. Ce paradoxe est à mettre en perspective avec le vieillissement de la population et les phénomènes de décohabitation et de desserrement.
- Un parc quasi exclusivement résidentiel : La quasi totalité des logements sont des résidences principales (97%) du parc.
- La totalité des logements sont des maisons individuelles.
- Même si l'on note l'existence de quelques logements en location, les ménages de Berville-en-Roumois sont majoritairement propriétaires de leur logement : 90% de propriétaires.
- Un marché tendu : entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a décru de 4 unités (passant de 11 à 7) et, déjà peu étoffé, le nombre de logements vacants est désormais égal à zéro. Cet indicateur peut être interprété comme une attractivité du territoire qui, faute de disponibilité foncière, se reporte sur l'ensemble du parc.
- Entre 1992 et 2002, le rythme de constructions nouvelles s'est situé à environ 3.5 constructions nouvelles par an, ce qui se situe dans la moyenne du nombre de logements nouveaux relevée entre 1990 et 1999.
- Le parc bâti récent est concentré dans les pôles du Village, Angoville, La Mennerie et Le Bosc. On note en outre quelques constructions éparses réparties dans différents hameaux
- La taille moyenne des logements et des parcelles bâties sont conséquentes : les constructions comptent plus de 4 pièces et la surface moyenne des parcelles bâties est de 2200 m<sup>2</sup>.

#### 2.6.4 En résumé

On peut noter les caractéristiques suivantes pour la commune de Berville-en-Roumois :

*S'agissant de l'évolution de la population :*

- Une évolution importante de la population entre 1975 et 1982, puis une évolution modérée depuis 1990 au rythme de 6 habitants supplémentaires par an.
- Une situation qui tend à s'inverser avec un solde naturel qui s'affirme par rapport au solde migratoire, donc un renouvellement naturel qui devient plus important que le solde entre départs et nouveaux installés.
- Une démographie communale, qui, depuis trois ans, tend à s'inscrire dans la même tendance que celle relevée dans les années 90.

*S'agissant de la structure de la population :*

- Un certain vieillissement de la population qui se traduit par une proportion grandissante de la part des 40/75 : 28% en 1982, 35% en 1990 , 44% en 1999.
- Alors qu'ils représentaient 67% de la population en 1982, la proportion de moins de 40 ans est en constante diminution mais reste, en 1999, encore supérieure à 50%
- Des ménages dont la taille se réduit, avec une part grandissante des ménages composés de 2 personnes (37% des ménages) ;
- Une proportion de familles composées de 3 ou 4 personnes qui reste stable depuis 1990, ce qui tend à montrer la persistance d'un profil familial qui corrobore les données sur la structure par âge de la population ;

*S'agissant de la population active :*

- Un fort taux d'activité : la grande majorité de la population des 20/59 ans est active ;
- Une population active moins touchée par le chômage ;
- Une majorité de salariés ;
- 20% actifs résident et travaillent encore dans la commune mais plus d'1 actif sur 2 qui quitte le département pour aller travailler en Seine-Maritime ;

*S'agissant du parc de logements :*

- Un parc ancien (40% de logements achevés avant 1949) et marqué par un nombre important de constructions entre 1975 et 1981, ce qui est en liaison avec le pic démographique et le solde migratoire positif enregistré sur cette période ;
- Un parc essentiellement constitué de maisons individuelles ;
- Une vocation résidentielle avec un parc où dominant les résidences principales ;
- Entre 1990 et 1999, une baisse du nombre résidences secondaires et plus aucun logement vacant, ce qui souligne l'attractivité du territoire et la forte demande d'installation ;
- Des ménages pour l'essentiel propriétaires de leur logement ;
- Une augmentation du nombre de résidences principales supérieure à l'augmentation de population en raison des phénomènes de décohabitation et desserrement.
- Un rythme de constructions nouvelles qui, depuis 1990, s'établit à environ 3.5 par an si l'on y intègre les nécessités de renouvellement du parc ancien bien présent sur la commune.
- Des parcelles de taille importante pour ces nouvelles constructions : 2200 m<sup>2</sup> en moyenne.
- Des constructions nouvelles qui se situent essentiellement dans 4 pôles bâtis de la commune : Le Village, Angoville, La Mennerie et Le Bosc.

### 2.7.1 L'activité agricole

L'activité agricole représente une richesse importante sur le territoire de la commune où sont pratiqués la polyculture, l'élevage ainsi que l'horticulture.

Selon le Recensement Agricole, la superficie agricole utilisée était de 790 hectares, soit 85.4% de la superficie totale de la commune.

Le Recensement Agricole indiquait par ailleurs l'existence de 9 exploitations professionnelles et de 24 exploitations à titre non principal.

A l'occasion de l'élaboration de la carte communale, et compte tenu des départs en retraite et reprises de corps de ferme intervenus depuis 2000, un nouvel état des lieux indique que le territoire compte toujours 9 exploitations à titre principal mais plus que quelques petits corps de ferme exploités à titre non principal. On a aussi pu recenser de nombreux troupeaux d'ovins, et surtout de bovins (7 troupeaux sur la commune).

Les élus ont indiqué que, sur l'ensemble des reprises de corps de ferme, seulement l'un d'entre eux a changé de vocation pour devenir maison d'habitation, ce qui confirme la dynamique agricole et la pérennité de l'activité sur le territoire.

On peut aussi noter que la majorité des exploitants à titre principal résident dans la commune même.

A l'exception de l'horticulteur dont l'activité est située en retrait des habitations au lieu-dit « Le Val », tous les corps de ferme exploités à titre principal ou non se situent dans la continuité immédiate des pôles bâtis de la commune. Seuls les hameaux du Bosc et de la Fèvrerie ne comptent pas de corps de ferme exploité.

Il s'est donc agi, dans le cadre de la définition des secteurs constructibles, de veiller à la pérennité des exploitations, en protégeant autant leur emprise que les terres qu'ils exploitent. Tout autant, il s'est agi de veiller à maintenir les distances d'éloignement entre corps de ferme et zones d'habitat, au titre de la loi d'Orientation Agricole et selon les assouplissements apportés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

### 2.7.2 Les autres activités

La commune compte plusieurs artisans indépendants, dont l'activité se situe, pour la plupart, dans le tissu bâti du « Village » : 2 artisans couvreurs, 2 artisans maçons, 1 taxi. Elle compte aussi 1 petite imprimerie dont l'activité est installée légèrement en retrait du Village.

Enfin, au centre du bourg du Village, sur la place devant la mairie, la commune dispose d'un bar-tabac-épicerie.

### 2.7.3 Tourisme

On compte deux gîtes ruraux dans la commune :

- l'un au hameau d'Angoville.
- l'autre tout près de la mairie (gîte communal).

### 2.7.4 Les services à la population et équipements publics

#### Services

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

La commune dispose aussi d'une bibliothèque ainsi qu'un terrain de sports, tous deux situés dans la continuité de l'école et de la mairie.

### **Enseignement**

La commune compte l'une des deux écoles du regroupement scolaire, lequel rassemble trois communes (Berville-en-Roumois, Bosguérard de Marcouville, Houlbec). 68 enfants étaient scolarisés à l'école de Berville-en-Roumois en 2002/2003 (du CP au CM2).

Pour le collège, les enfants sont scolarisés à Bourgtheroulde-Infreville.

#### **2.7.5 En résumé**

- **« L'offre » du territoire en terme d'emploi reste intimement liée à l'activité agricole, laquelle continue doit être protégée.**
- **On compte un tissu artisanal bien inséré, ne présentant pas de nuisances et qui concourt à la vitalité du Village.**
- **L'offre de services au public permet à la commune de conserver une certaine « autonomie » (école, bibliothèque, terrain de sports, bibliothèque, petite épicerie de proximité) qui la rend d'autant plus attractive.**

## 2.8 EQUIPEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE

### 2.8.1 Voirie

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

#### a) Voirie nationale

La commune est traversée dans sa partie extrême sud-est par la RN138, depuis laquelle s'origine deux accès menant, l'un, directement à Angoville, et l'autre, au Village. Ces deux accès perpendiculaires à la RN138 sont des voies communales. La voie communale menant à Angoville se situe sur Berville-en-Roumois et Bosguérard-de-Marcouville ; l'accès menant au Village se situe sur la commune de Bosguérard-de-Marcouville. Il n'existe aucun accès direct sur la RN138 à Berville.

#### b) Voirie départementale

La commune est traversée d'est en ouest par la RD88, départementale dans laquelle s'originent l'ensemble des voies communales irriguant et desservant les pôles bâtis. Cet axe constitue une desserte locale importante qui mène notamment directement au centre de la commune de Bourgheroulde-Infreville et qui permet en outre de rejoindre Pont-Audemer via la Vallée de la Risle. Dépourvu de passage à vitesse modéré dans Berville, au tracé rectiligne, cet axe constitue une contrainte en terme de sécurité. Il convient de limiter les accès directs sur cet axe, notamment sur la portion « rapide » que constitue la portion de voie entre Bourgheroulde-Infreville et la ligne de chemin de fer traversant Berville-en-Roumois.

#### c) Voirie communale

De la voie revêtue au chemin rural enherbé, les voies communales et chemins sont nombreux et forment un bon maillage du territoire, surtout dans « Le Village ». Toutefois, on peut noter que c'est justement seulement au « Village » qu'existe un véritable bouclage des voies revêtues permettant d'effectuer le tour de cette partie urbanisée de la commune.

### 2.8.2 Adduction d'eau potable

La commune bénéficie d'une bonne desserte par deux canalisations principales de diamètre 100 et 200. Plusieurs canalisations de diamètre 80, 60 ou 53/63 partent de ces deux artères principales : parce que, à terme, leur capacité peut être limitée, tout projet d'extension des parties actuellement urbanisées a été étudié au regard du dimensionnement des ouvrages afin d'éviter à la commune, dans un premier temps, des frais d'extension ou de renforcement du réseau. La défense incendie n'est pas assurée dans toutes les parties bâties de la commune : l'emplacement des poteaux et bouches incendie a été pris en compte pour délimiter les secteurs constructibles de la Carte Communale.

### 2.8.3 Assainissement

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé qui a notamment permis de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones d'assainissement individuel.

Le Schéma Directeur d'Assainissement approuvé prévoit en outre la mise en place d'une station d'épuration pour le secteur situé en assainissement collectif.

Dans le cadre de la carte communale, les élus ont souhaité que la définition du secteur constructible tienne compte de ce nouvel équipement et de sa rentabilisation.

### 2.9.1 Développement économique

Pour la commune, les questions liées notamment au développement économique, à l'aménagement du territoire et à l'environnement sont, pour une grande partie, liées aux réflexions et projets en cours au niveau intercommunal, dans le cadre de la Communauté de Communes, laquelle intègre aujourd'hui l'arrivée de l'A28 dans le Roumois dans ses projets.

Si Berville-en-Roumois se trouve directement concernée par le tracé de l'A28, les projets de développement économique n'intéressent toutefois pas aujourd'hui le territoire de la commune. En revanche, et indirectement, la commune sera concernée par tout projet de développement économique puisqu'il s'agira, pour les communes du Roumois, de lier développement économique, développement démographique conséquent et cadre de vie, ainsi que l'indiquent les orientations définies dans le Schéma Directeur du Roumois.

### 2.9.2 Environnement

Une étude est en cours sur les bassins versants des eaux de ruissellement. Toutefois, ses résultats n'étant pas connus au moment de l'élaboration de la carte communale, seules ont pu être prises en compte les informations disponibles, notamment le repérage des secteurs soumis à des problèmes de ruissellement et les zones repérées comme humides.

### 2.9.3 Equipements publics

Equipée d'une salle des fêtes récente et d'un vaste terrain de sport, la commune n'a pas de projet de construction d'équipements supplémentaires.

### 2.10.1 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT

#### Bilan de la situation existante

A l'instar de nombreux villages du Roumois, le comportement démographique de Berville-en-Roumois est typique des communes rurales périurbaines dont le développement est lié à celui de l'agglomération de Rouen-Elbeuf. Si la commune comptait 564 habitants en 1868, la population s'est réduite de façon constante jusque dans les années 60 sous l'effet de l'exode rural. La mécanisation et la professionnalisation de l'activité agricole ont accentué la mutation du territoire, en voyant se développer les grandes exploitations céréalières et périlcliter au fil du temps les petites exploitations familiales. A partir des années 70, la commune s'est trouvée touchée par le phénomène périurbain qui a vu la population désertier les villes au profit d'une installation « au vert », proche de pôles urbains importants de Rouen et d'Elbeuf.

Ce « repeuplement » des campagnes a eu comme conséquence la réhabilitation du bâti ancien traditionnel en logements mais aussi le développement de l'habitat pavillonnaire en milieu rural, tel le lotissement située dans la Village de la commune, avec l'affirmation d'un caractère essentiellement résidentiel avec une majorité d'actifs travaillent à l'extérieur de la commune, voire à l'extérieur du département en l'occurrence.

Cette nouvelle attractivité du territoire a certes conféré un essor démographique à la commune. Mais cette attractivité comporte des risques que l'arrivée de l'A28 vient de nouveau poser aux élus : celui d'une urbanisation massive et/ou par à-coups, rompant avec le mode d'urbanisation traditionnel et amenant des dépenses importantes d'équipement pour la commune. En outre, le risque d'un développement non maîtrisé ni planifié est susceptible de nuire à la richesse et à la vocation agricole du territoire autant qu'au cadre de vie et à l'environnement.

Traditionnellement organisées sous la forme de hameaux et pôles bâtis groupés et bien distincts, la cohérence des enveloppes bâties de la commune est menacée par ce scénario d'une urbanisation qui, rapidement, modifierait l'équilibre de la vie de la commune. En outre, d'un point de vue sociodémographique, la dissémination ou la multiplication rapide de nouvelles constructions, notamment en dehors des enveloppes bâties, pourrait rendre plus délicate la bonne intégration de ces nouveaux habitants.

#### Le choix de développement

Compte tenu du développement récent de la construction sur le territoire, les élus ont souhaité que la Carte Communale s'inscrive dans une logique de continuité du rythme actuel (3.4 / an) qui correspond aux finances communales, tout en intégrant les nécessités de réhabilitation du bâti ancien ainsi que la demande d'installation liée à l'A28. Sur ce dernier point, les élus ont toutefois souhaité que cette prise en compte reste mesurée, de façon à pouvoir maîtriser le développement démographique de la commune dans le temps.

Cette volonté se traduit par quatre axes principaux :

- a) Admettre **un rythme de 3 à 4 constructions (au +) nouvelles par an**, rythme qui s'inscrit dans la moyenne enregistrée depuis dix ans (**3 à 3.4 constructions nouvelles**), qui permet de prendre en compte le désir de pouvoir s'installer dans un village tranquille et les nécessités de réhabilitation du parc ancien (2.8% du parc, soit en moyenne un peu moins d'**1 construction par an**) ;
- b) Préserver **l'activité agricole** ;

- c) Donner **priorité à la densification des pôles urbanisés** en retenant comme tels les parties de la commune formant des centres de vie, à savoir Le Village, Angoville, La Mennerie ;
- d) Envisager l'extension mesurée des hameaux présentant des conditions de desserte et d'équipement suffisantes pour admettre une urbanisation modérée.

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

### **L'estimation des besoins en construction et perspectives démographiques**

En admettant l'hypothèse haute d'un rythme de 4 constructions par an pendant 10 ans, il faut prévoir une surface nécessaire à la construction pour 40 logements de type maison individuelle qui correspond au mode actuel d'habitat sur le territoire communal. Une telle hypothèse impliquerait une augmentation de population de 112 habitants en 10 ans avec en moyenne 2.8 personnes par logement (RGP 1999), soit environ 11 habitants supplémentaires par an. Cette moyenne est supérieure à celle enregistrée entre 1975 et 1999 (+7.5 habitants supplémentaires par an), mais elle reste bien inférieure à la période où la commune a enregistré son plus fort « pic » démographique. En même temps, elle permet de prendre en compte la dynamique d'installation d'une nouvelle population qu'attire l'A28 dans le Roumois.

En admettant l'hypothèse basse d'un rythme de 3 constructions par an pendant 10 ans, il faut prévoir une surface nécessaire à la construction pour 30 logements de type maison individuelle qui correspond au mode actuel d'habitat sur le territoire communal. Une telle hypothèse impliquerait une augmentation de population de 84 habitants en 10 ans avec en moyenne 2.8 personnes par logement (RGP 1999), soit environ 9 habitants supplémentaires par an. Cette moyenne est, elle aussi, supérieure à celle enregistrée entre 1975 et 1999 (+7.5 habitants supplémentaires par an), mais elle reste encore inférieure à la période où la commune a enregistré son plus fort « pic » démographique.

## **2.10.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Les principes généraux**

Les principes généraux suivants ont été retenus pour la Carte Communale :

- ❖ Protéger l'identité de la commune et son cadre rural, notamment :
  - ❖ Préserver le caractère groupé des trois principaux pôles actuellement urbanisés de la commune en confortant et densifiant leur urbanisation : « Le Village », « La Mennerie », « Angoville ».
  - ❖ Veiller au maintien de l'organisation spatiale du territoire avec, d'une part, la plaine cultivée, et, d'autre part, des pôles bâtis et des hameaux groupés situés à distance les uns des autres.
  - ❖ Protéger l'activité agricole et les corps de ferme exploités, en veillant à ne pas les inclure au secteur constructible et en maintenant des distances d'éloignement ;
  - ❖ Prévoir un développement de la construction modéré, à l'échelle de la commune, de 3 à 4 (au +) constructions nouvelles par an.
- ❖ Structurer et permettre le développement de la construction prioritairement dans les trois principaux pôles bâtis afin de ne pas générer d'investissements communaux en terme d'aménagement et d'équipement.



- ❖ Pour « Le Village », s'appuyer sur le secteur défini pour l'assainissement collectif dans un objectif de rentabilisation de l'équipement de la station d'épuration à venir ;
- ❖ Développer les hameaux existants au regard de leur équipement existant. De façon à ne pas entraîner de surcoût à la collectivité ;
- ❖ Prendre en compte les risques naturels et contraintes d'aménagement. notamment le risque cavités souterraines et les zones soumises à des problèmes de ruissellement ou de stagnation (zones humides) ;
- ❖ Prendre en compte les sites d'intérêt archéologique et patrimonial ;
- ❖ Prendre en compte les cônes de vue depuis la RN138 et la RD88 ;
- ❖ Prendre en compte la sécurité et limiter les nouveaux accès directs sur la Rd88 ;
- ❖ Protection des alignements (haies, arbres de haut-jet) ainsi que les chemins creux, notamment la liaison paysagère entre « Le Village » et « Angoville »;
- ❖ Protection du bois Givard ;
- ❖ Prendre en compte l'arrivée de l'A28 (DUP) et de la déviation de la RD313 (DUP).

### **Le besoin en surface constructible**

Afin d'offrir du choix, compte tenu des propriétaires qui ne sont pas vendeurs, mais aussi pour lutter contre la spéculation foncière compte tenu notamment d'une pénurie de terrains à bâtir, un document d'urbanisme doit avoir une capacité d'accueil supérieure au nombre de logements à construire, le coefficient multiplicateur communément utilisé est de 2.6 à 3. Ainsi, pour permettre la réalisation de l'objectif maximal de 40 habitations nouvelles constructions à Berville-en-Roumois en 10 ans, la capacité d'accueil doit être comprise entre 104 et 120 terrains. Pour la réalisation d'un objectif minimal de 30 nouvelles constructions, la capacité d'accueil se situait alors entre 78 et 90 terrains.

**Partie 3**  
**DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

---

**3.1 DEFINITION DES SECTEURS DE LA CARTE COMMUNALE**  
**3.2 BILAN QUANTITATIF et BILAN QUALITATIF**

### 3.1 DEFINITION DES SECTEURS DE LA CARTE COMMUNALE

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

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

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

Les secteurs où la présence de marnières est avérée ont été exclus de la zone SC, ainsi que les secteurs où se sont produits des effondrements récents. Des précautions ont été prises s'agissant des parcelles concernées par un indice.

Les corps de ferme exploités ainsi que la totalité des terres qu'ils exploitent ont été écartés de la zone S.C.

Les parcelles, y compris bâties, les plus proches de corps de ferme exploités et/ou installations liées, ont aussi été exclues de façon à préserver l'activité agricole et permettre son développement. Dans ces parcelles déjà bâties resteront encore autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le bois Givard a été exclu de la zone S.C.

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

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

La zone S.C. cerne et étoffe les possibilités d'urbanisation des trois principaux pôles bâtis de la commune : « Le Village », « La Mennerie », « Angoville », et ce, afin de conforter ces trois centres de vie principaux.

Elle comprend aussi deux hameaux ne comptant plus de corps de ferme exploités : « La Fèvrerie » et « Le Bosc ». Il s'est agi ici, compte tenu de l'urbanisation récente, de maintenir l'urbanisation dans ses limites actuelles de façon à limiter les risques d'urbanisation linéaire, d'atteinte à l'environnement et d'investissements supplémentaires en équipement pour la commune.

Au niveau des hameaux de « Basville » et « Le Thuit », et compte tenu de la présence de corps de ferme, il s'est agi de bien distinguer zones d'habitat et corps de ferme exploités de façon à ne pas voir l'espace agricole entamé par l'urbanisation. S'agissant du Thuit, son développement se justifie au regard de son équipement actuel (voirie et réseaux), de sa proximité d'avec le « Village » ainsi que de son intégration paysagère assurée par la présence du bois Givard en amont.

##### 3.1.1 Les trois pôles bâtis du « Village », de « La Mennerie » et d'« Angoville »

La zone S.C. cerne et concrétise l'urbanisation des trois principaux pôles bâtis de la commune, tout en étoffant leur possibilité d'urbanisation au regard de la présence d'accès non directs sur la RD88 et s'inscrivant dans une logique de reconstitution d'enveloppe bâtie, sans risque de mitage du paysage.

## « Le Village »

Le secteur S.C. inclut le bourg constitué de façon à permettre sa densification.

Les limites du secteur ont ensuite été posées :

- au nord du Village : au regard de la RD88 : pas de nouvel accès sur la RD88 ;
- à l'est : la présence de marnières a conduit à exclure une partie des terrains déjà bâtis ;
- à l'ouest du Village, ont été pris en compte : la présence d'un passage d'eau, et la présence d'un alignement d'arbres de haut jet et d'un herbage pouvant fonder une limite végétale à l'urbanisation du secteur ;
- au sud-ouest : le secteur s'arrête aux dernières constructions actuelles après l'ancien château d'eau, de façon à ne pas voir se poursuivre une urbanisation linéaire et à protéger l'espace agricole ;
- au sud-ouest, encore : la présence d'un corps de ferme ainsi que d'une entité bâtie remarquable ont justifié la limite du secteur constructible ;
- au sud du village, des opportunités de construction pouvant se présenter, la limite du secteur constructible a été posée au regard des unités foncières existantes permettant une urbanisation en profondeur et de façon à fonder une nouvelle « entrée de village » ; l'urbanisation complète de ce secteur se fera de façon progressive puisqu'une extension du réseau AEP s'avérera à terme nécessaire pour autoriser le développement complet de ce secteur ;
- le long du chemin vicinal n°15 (du « Village » à « Angoville ») la limite du secteur constructible a été posée en tenant compte des problèmes de ruissellement, de l'emplacement de la future station d'épuration et, enfin, de la qualité paysagère de ce chemin creux bordé de têtards et haies vives qu'il convient de protéger.

## « La Mennerie » / « La Mare Pin »

Le secteur S.C. se développe à l'extérieur des corps de ferme et des terres qu'ils exploitent. Il se développe aussi de façon à dissocier ensembles bâtis à « La Mennerie » et à « La Mare Pin », de façon à bien les identifier et de façon à préserver la coupure paysagère qui existe entre ces deux entités bâties (herbages et alignements présents). En outre, le découpage se justifie au regard de l'aménagement actuel du chemin rural n°16 dit de la Mare Pin », lequel supposerait des investissements importants pour être viabilisés (réseau en capacité insuffisante, retournement du camion de ramassage des ordures ménagères, ruissellement), par ailleurs, et par principe de précaution, la présence d'un indice de cavité entre les deux pôles a été prise en compte faute d'informations plus précises à ce jour, en excluant la parcelle concernée par cet indice.

Pour « La Mennerie », afin de ne pas favoriser l'urbanisation linéaire, le choix a été fait de contenir l'urbanisation actuelle le long du V.C. 60. Pour protéger autant les exploitations qui cernent le pôle bâti que les habitants, la limite tient compte des distances d'éloignement à mettre en place au titre du règlement sanitaire concernant notamment la présence d'élevages dans lesdites exploitations.

S'agissant de « La Mare Pin », la définition du secteur constructible se limite aux parcelles actuellement bâties et dans la limite de possibilité de desserte par le réseau d'eau potable ainsi que pour prendre en compte les alignements existants en fonds de parcelle.

## « Angoville » :

La définition du secteur constructible s'est appuyée sur la prise en compte des corps de ferme, bâtiments liés et des terres qu'ils exploitent à l'ouest et au sud du hameau (vastes herbages), du gîte rural (chambres d'hôtes), des secteurs humides, de la RD88 (sécurité) et de la RN138 (cônes de vue).

La limite du secteur constructible a ainsi été posée de façon à concrétiser l'espace actuellement bâti et circonscrit par la RD88 et la présence de voies et chemins qui fondent une limite physique entre habitat et espace agricole. L'intérêt du secteur constructible réside notamment dans la présence d'une voie interne qui évite les accès directs sur la RD88.

### **3.1.2 Les hameaux de « Basville », « Le Bosc », « La Févrierie » et « Le Thuit »**

#### **« Le Bosc »**

« Le Bosc » est le hameau qui s'est le plus étoffé ces dernières années (6 constructions nouvelles en moins de 10 ans). Il y avait donc nécessité de prendre son attractivité en compte tout en donnant des limites à son urbanisation.

Le secteur constructible intègre les parcelles actuellement bâties, y compris les plus récentes situées dans la partie sud, tout en permettant sa densification compte tenu de la présence de quelques « dents creuses » (terrains nus, non plantés et non bâtis). Le secteur intègre aussi les parcelles pour lesquelles une demande de certificat d'urbanisme existe.

Compte tenu de la présence d'un talus, du ruissellement, d'herbages et d'un chemin arboré fondant une coupure avec le hameau de « La Févrierie », la limite du secteur a été posée, au sud du hameau, au droit du dernier bâtiment construit, de façon aussi à ne pas générer un « mitage » du paysage par le développement d'une urbanisation visible depuis la RN138 et ne bénéficiant pas, pour l'heure, d'accompagnement végétal. La limite s'appuie donc sur le bâti actuel et on sur les limites parcellaires, ce qui permet de préserver les fonds de parcelle en conservant leurs possibilités paysagères.

Au nord du « Bosc », la limite du secteur constructible se justifie au regard de la limite d'aménagement de la voie (voies non revêtues) ainsi que de la présence d'un secteur repéré comme humide.

#### **« La Févrierie »**

Le secteur constructible intègre les parcelles bâties en se limitant

- au nord contre les alignements existants,
- au sud contre la pente : intégrant le dernier certificat d'urbanisme positif délivré, la limite a été posée à 30 mètres du point bas dit « ravin »;
- à l'ouest du hameau : en tenant compte de la limite d'aménagement, et du périmètre inconstructible autour lié à une cavité avérée.
- à l'est : la limite vise à limiter l'urbanisation linéaire et se contente de concrétiser l'espace actuellement bâti.

#### **« Basville »**

Le secteur constructible est justifié par la nécessité de dissocier zone d'habitat et corps de ferme exploités. La limite du secteur a été posée au regard de limites physiques existantes :

- le long de la RD88, avec possibilité d'un accès indirect ;
- le long de la voie ferrée, en retrait de 25 mètres minimum établi au regard de la limite du bâti existant et intégrant un certificat d'urbanisme à délivrer.
- le long du chemin rural n°3 qui constitue une coupure « naturelle » entre corps de ferme et habitat.

Le secteur, qui bénéficie d'une bonne desserte en voies et eau potable (avec présence d'une sécurité incendie), pourra notamment être densifié en son centre qui intègre un herbage.

A été exclue de ce secteur une parcelle enclavée située le long de la voie ferrée.

#### **« Le Thuit »**

La définition du secteur constructible au « Thuit » s'est appuyée sur sa position stratégique à proximité immédiate du centre bourg, permettant ainsi une urbanisation en continuité du « Village » où se concentrent l'ensemble des services à la population. En outre, ce secteur présente un équipement et une desserte en réseaux satisfaisante. Qui plus est, « masqué » par le bois Givard, son intégration paysagère est assurée pour ce qui est du point de vue depuis la RN138.

La limite a aussi été fondée par la présence d'un bâti ancien de qualité à l'entrée du hameau en arrivant de la RN138, qui fonde une entrée de village qu'il convient de préserver et un alignement des constructions à venir qui s'appuie sur l'orientation et l'implantation de ce bâtiment, de façon à ne pas créer de décrochements inutiles et à garder des fonds de parcelles non bâtis compte tenu de l'exploitation agricole existante (élevage).

La limite au nord du hameau est justifiée par la présence d'un carrefour et d'une limite d'aménagement de voirie qui permet encore de garder une coupure entre le hameau et « Le Village ».

### **3.2 Le territoire exclu de la zone SC**

Les parties de la commune non incluses dans le Secteur Constructible comprennent notamment ;

- a) Les corps de ferme exploités et la quasi-totalité des terres exploitées à proximité de ces corps de ferme ;
- b) L'activité de l'horticulteur au Val d'Angoville;
- c) Les cavités souterraines et le périmètre inconstructible posé autour de ces cavités ;
- d) Les secteurs ayant connu des effondrements récents ;
- e) Les hameaux éloignés des principaux pôles urbanisés et ne présentant pas de conditions de desserte suffisante : « La Tomberie », « Himare » ; « La Noë » ; « Les Hêtres »

Cette zone doit permettre la préservation de l'activité agricole.

**On rappellera que dans cette zone sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.**

## 3.2 BILAN QUANTITATIF et BILAN QUALITATIF

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

Pour répondre à l'objectif « haut » de 40 constructions nouvelles en 10 ans, la Carte Communale devait pouvoir dégager une capacité comprise entre 106 et 120 terrains à bâtir au plus, en tenant compte du coefficient de rétention foncière.

Pour répondre à l'hypothèse « basse » de 30 constructions nouvelles en 10 ans, la Carte Communale devait pouvoir dégager une capacité comprise entre 78 et 90 terrains à bâtir au plus, en tenant compte du coefficient de rétention foncière.

### 3.2.2 Potentialités du secteur constructible de la Carte Communale

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

Secteurs constructibles	Surface urbanisable (ha)	Dénombrement
<b>LE VILLAGE</b>	<b>27.1 ha</b>	<b>42</b>
<b>LA MENNERIE</b>	<b>3.7 ha</b>	<b>5</b>
<b>LA MARE PIN</b>	<b>3.9 ha</b>	<b>2</b>
<b>ANGOVILLE</b>	<b>7.5 ha</b>	<b>13</b>
<b>LE BOSC</b>	<b>8.1 ha</b>	<b>8</b>
<b>LA FEVRERIE</b>	<b>4.9 ha</b>	<b>7</b>
<b>BASVILLE</b>	<b>2.7 ha</b>	<b>8</b>
<b>LE THUIT</b>	<b>4.7 ha</b>	<b>9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>62.6</b>	<b>94</b>

La surface urbanisable définie par le secteur constructible de la carte communale concerne 62.6 hectares, soit 6.8% du territoire communal, ce qui permet de conserver toute sa dimension à la vocation agricole du territoire.

Un dénombrement des terrains susceptibles d'être bâtis amène à une capacité théorique de 94 terrains, un chiffre en cohérence avec les choix municipaux de développement modéré et contenu puisqu'il correspond à une capacité d'accueil nécessaire pour un objectif de 3 constructions par an.

### 3.2.3 Bilan qualitatif

La définition du Secteur Constructible a permis en premier lieu de préserver l'espace agricole cultivé. Dans un souci de gestion économe de l'espace, le Secteur Constructible a visé d'abord le **renforcement des principaux pôles constitués** existants. La priorité a été donnée à la **densification** de ces pôles, **en complétant d'abord les « dents creuses »** et en assurant **des extensions essentiellement en continuité du pôle bâti principal du « Village »**.

La définition du Secteur Constructible a intégré une logique de **préservation de la qualité des paysages et de développement des pôles bâtis** cohérente entre espace bâti et plaine cultivée, avec une prise d'appui sur des éléments de paysage structurants (alignements, chemins creux).

Le développement de l'urbanisation du territoire prend appui au premier chef soit sur des terrains nus non cultivés et herbages se situant dans les secteurs bâtis ou dans leur continuité immédiate.

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

**Partie 4**  
**APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

---



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

Deux cas se présentent :

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

**1<sup>er</sup> cas :**

**Le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée :**

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

*Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées*

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

**Exemples :**

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

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile – ou impossible – l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

*Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées*

Articles du R.N.U : R 111-14-1-c) et R 111-14-2

**Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2.)

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

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

*Secteurs concernés : tous*

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

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

**Exemples :**

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

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

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

*Secteurs concernés : tous*

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

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

**Exemples :**

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

*Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées*

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

**Exemples :**

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

*Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées*

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

**Exemples :**

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

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

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

- g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :  
*Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées*  
Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

**Exemples :**

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

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

- h) Au titre de la défense des intérêts communaux :  
*Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées*  
Article du R.N.U : R 111-13

**Exemples :**

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

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la Commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

**2<sup>ème</sup> cas :**

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

a) Des conditions d'accès et de voirie :

*Secteurs concernés : tous*

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

b) De la desserte par les réseaux :

*Secteurs concernés : tous*

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

c) De son implantation par rapport aux voies :

*Secteurs concernés : tous*

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

d) De son implantation par rapport aux limites séparatives :

*Secteurs concernés : tous*

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

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

*Secteurs concernés : tous*

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

f) De sa hauteur :

*Secteurs concernés : tous*

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

g) De son aspect extérieur :

*Secteurs concernés : tous*

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

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

h) Des conditions de stationnement :  
*Secteurs concernés : tous*  
Article du R.N.U : R 111-4

i) Des espaces verts à réaliser :  
*Secteurs concernés : tous*  
Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24