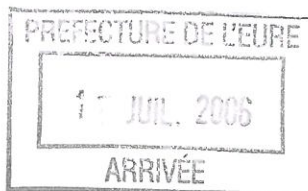


maître d'ouvrage

commune de Sainte-Croix-sur-Aizier

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du : 23 juin 2006

carte communale



carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :



dossier approuvé

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



service aménagement du
territoire et environnement
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 62 25
télécopie
02 32 29 60 67

S O M M A I R E

GENERALITES

I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

II - PROCESSUS D'ELABORATION

III - CONTENU

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

I.2. - Diagnostic paysager

I.3. - Les risques et nuisances

I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine

I.5. - Les équipements

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

I.2. - Les perspectives économiques

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

GENERALITES

I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

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

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

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

↳ L'article L 110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

↳ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

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

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

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

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier, s'il existe.

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

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

* **un rapport de présentation** qui :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

* **un ou plusieurs documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme** figurant aux articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme.

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

L'approbation de la carte communale peut entraîner, si le conseil municipal de la commune le souhaite, un transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune. Le Maire délivre alors les décisions individuelles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme au nom et sous la responsabilité de la commune.

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

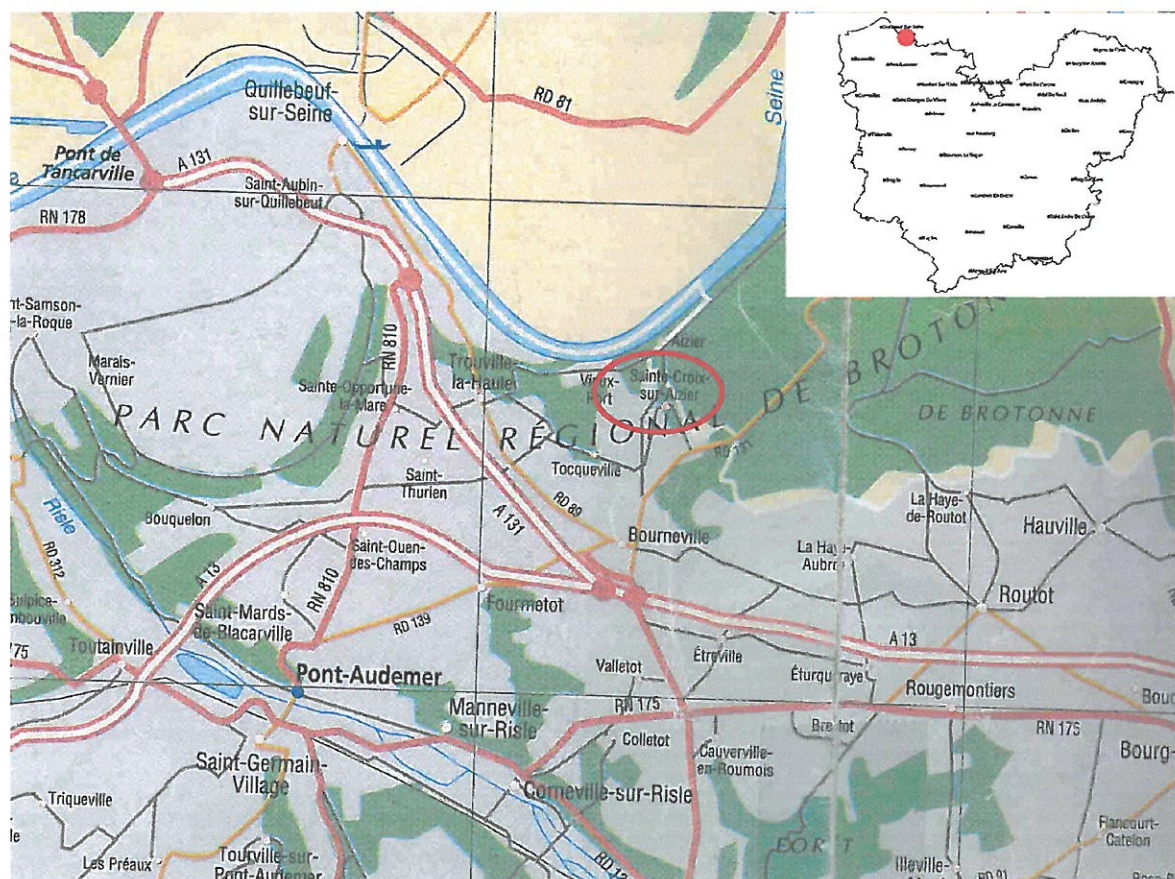
I.1. Présentation générale de la commune

Situation géographique et superficie

La commune fait administrativement partie du canton de Quillebeuf-sur-Seine.

Ses habitants sont des santi-chrutiens, au nombre de 240 au dernier recensement demandé par la commune en 2004.

D'une superficie de 482 hectares, la commune possède des limites communales avec Trouville-la-Haule, Aizier, Tocqueville et Bourneville ainsi qu'une limite avec le département de la Seine Maritime.



Extrait de la carte éditée par le Conseil Général de l'Eure

↳ Historique

Lors de l'occupation normande, la commune faisait partie du domaine ducal et le duc Richard II le donna à l'abbaye de Fécamp au début du 11^{ème} siècle.

On y a compté un moulin à blé et jusqu'à 3 cafés.

On retrouve l'appellation de *Sancta Crux* en 1025.

L'église de Sainte-Croix-sur-Aizier date du XII^{ème} siècle (restaurée au XVII^{ème} siècle) avec des vitraux du XVI^{ème} siècle, une cuve baptismale du XI^{ème} siècle et des statues des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles.



Sources : « Les 675 communes de l'Eure » d'Emmanuel Delattre aux éditions Delattre
« Les noms des communes et anciennes paroisses de l'Eure » de François de Beaurepaire aux éditions Picard

I.2. Diagnostic paysager

↳ Enquête du Parc Naturel des Boucles de Seine Normandie

Le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie, impliqué dans le montage des documents d'urbanisme, a proposé aux élus un module d'enquête auprès d'un petit échantillon d'habitants pour faire émerger les jugements que portent les habitants sur leur commune. Trois points reviennent de façon récurrente dans les avis recueillis lors de cette enquête à savoir :

- c'est une petite commune qui a conservé un aspect de village ;
- c'est une commune rurale qui a malheureusement perdu ses services de proximité ;
- l'habitat y est dispersé notamment grâce à de nombreuses petites parcelles de prairies dans les hameaux.

Le caractère traditionnel de l'habitat et les nombreuses haies reviennent aussi souvent dans les descriptions.

Le diagnostic paysager a été réalisé par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine Normandie. Avec leur consentement, quelques parties en ont été extraites afin d'étayer ce rapport de présentation.

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier est une petite commune de 5 km² du Roumois Nord. Si ce plateau est aujourd'hui connu pour l'étendue de ses cultures céréalières, sa frange nord bordant la forêt de Brotonne et la Seine se distingue par une certaine mixité entre les nombreux hameaux au bocage préservé et les cultures.

Avec 40 habitants/km², la commune apparaît peu peuplée en comparaison à l'échelle nationale qui est d'environ 100 habitants/km² ou à l'échelle départementale de 90 habitants/km².

↳ Aspect végétal

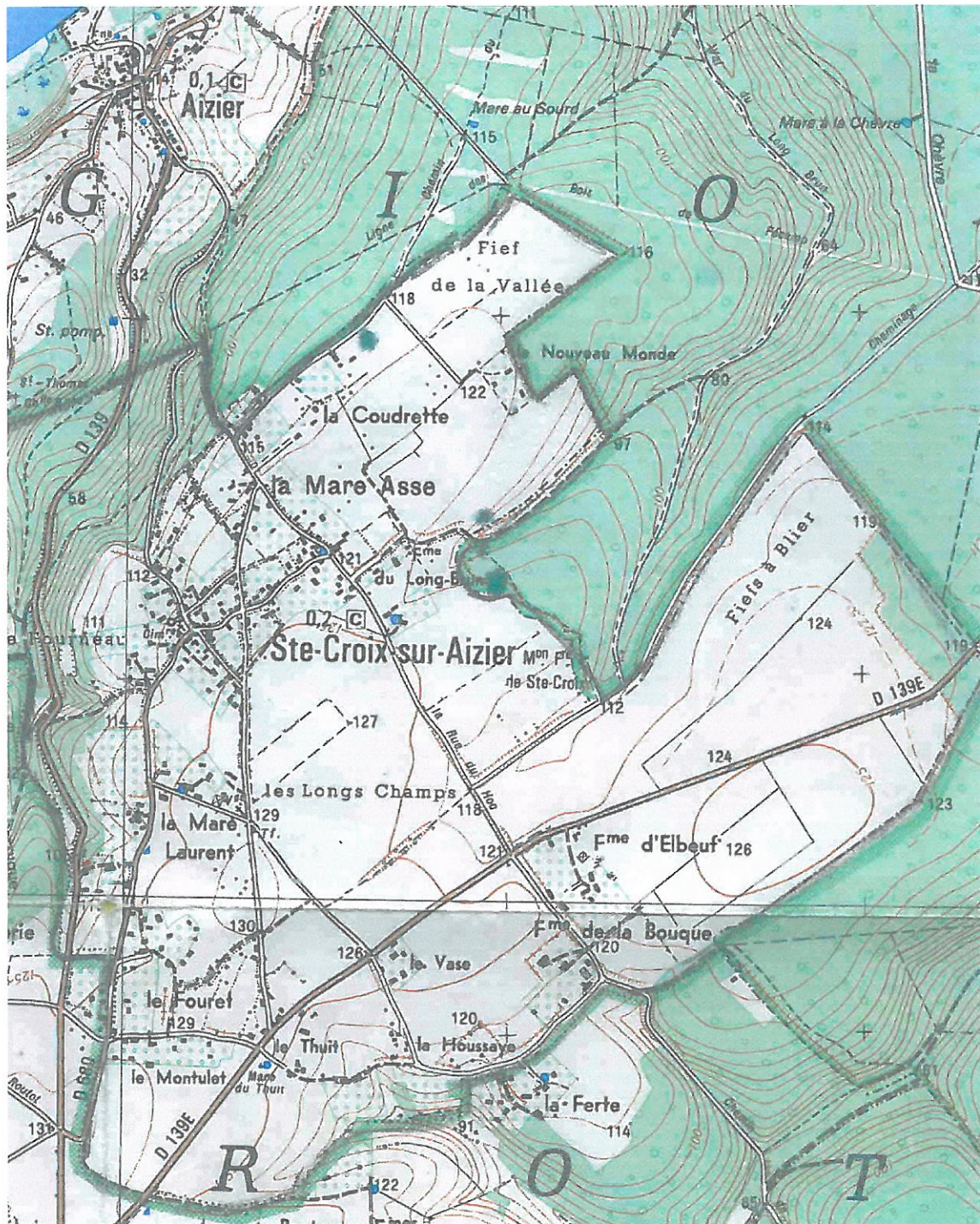
La commune est occupée à 55% de grandes cultures, à 26% de parcelles habitées et de prairies (souvent plantées de vergers) et à 13% de forêt. Même si la surface forestière n'est pas importante par rapport à la surface totale de la commune, il ne faut pas oublier qu'elle jouxte un massif domanial de plus de 7000 ha. La commune apparaissant en plus entourée par des bois, on lui donne facilement le qualificatif de commune forestière.



↳ Topographie, relief et hydrologie

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier est une commune dont le relief est peu accentué dans sa partie construite. Par contre, le relief est beaucoup plus marqué dans les parties boisées, formant même par endroit des coteaux abrupts en direction de la Seine dans la partie Nord du territoire.

L'altitude varie entre 120 et 130 mètres NGF pour ce qui est du pôle bâti alors que l'altitude de 60 mètres NGF est présente à l'extrême nord.



extrait de la carte IGN

↳ Implantation des constructions

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier se distingue par son habitat dispersé en nombreux hameaux, 12 au total. Ceux-ci sont organisés en parcelles souvent encloses de haies et plantées de vergers et de hautes tiges.



↳ Nature du bâti existant

Le bâti traditionnel apparaît comme bien préservé ou restauré dans son ensemble. On touche ici à un caractère de l'image d'Epinal de la Normandie de la fin du XIXème siècle : les fruitiers, les haies et la chaumière.



Entre les parcelles subsistent encore de nombreuses prairies pâturées qui donnent un sentiment d'espace même si le paysage apparaît comme relativement fermé grâce au réseau de haies (basses) ou vives où le houx tient une place importante.



Le centre bourg est aujourd'hui réduit à un double carrefour donnant soit sur l'église soit sur la mairie. Il n'y a plus aucun commerce depuis quelques années. Des équipements communaux y ont été aménagés depuis les années 1990 : tennis, jardin d'enfants, parking.



Depuis le début des années 2000, quelques nouvelles habitations sont sorties de terre de façon diffuse. Cette évolution a un impact sur l'homogénéité des hameaux : maisons standardisées/bâti ancien, végétation récente et parfois exotique/réseaux de haies traditionnelles. A l'instar des communes proches des ponts de Tancarville ou de Normandie, ces nouveaux habitants proviennent souvent de la région havraise où la pression immobilière rend le prix du foncier de moins en moins abordable. Toutefois et contrairement à d'autres communes environnantes, Sainte-Croix-sur-Aizier n'a pas encore connu d'implantation de lotissements de plus de deux parcelles.



Conclusions :

Sainte-Croix-sur-Aizier est une commune typiquement normande qui a tendance à accueillir des constructions plus standardisées depuis quelques années.

L'enquête faite auprès d'un échantillon d'habitants a fait ressortir que le caractère diffus de l'habitat et l'homogénéité du bâti semble être des éléments à privilégier dans la carte communale. Il revient régulièrement le souhait de conserver les zones en prairies entre les habitations.

On note également un souhait de ne pas occulter les ouvertures vers les espaces forestiers ou agricoles.

L'objectif pourrait être de conserver l'aspect village afin de ne pas devenir une « sorte de zone pavillonnaire ».

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

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

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

La commune compte beaucoup de marnières qui approchent les secteurs bâtis.

La prise en compte du risque représenté par la présence de ces marnières est expliquée plus loin au chapitre justifiant les choix d'aménagement retenus

↳ Les activités agricoles

Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) ou la législation sur les installations classées (100 mètres ou plus) suivant le nombre d'animaux.

Les objectifs de cette protection sont d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec un élevage important déterminent un périmètre d'au moins 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre moins important d'animaux, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

L'enquête agricole réalisée en 2005 par la chambre d'agriculture a souligné la présence de quatre corps de ferme en activité sur la commune. Deux corps de ferme pratiquent l'élevage et feront, à ce titre, l'objet de la préconisation d'un périmètre de protection de 100 mètres autour de l'exploitation. Les deux autres, concernés par du stockage, ne feront l'objet que d'une préconisation d'éloignement de toute nouvelle construction à usage d'habitation de 50 mètres.

Une partie de la commune est également concernée par le périmètre de protection d'une exploitation située sur la commune de Bourneville.



↳ Les écoulements d'eaux pluviales

La communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine a réalisé un bilan hydraulique de la commune de Sainte-Croix-sur-Aizier dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale. Ce bilan a été établi à partir des observations réalisées par les techniciens de la Communauté de Communes de Quillebeuf-sur-Seine et des études hydrauliques réalisées sur tout ou partie de la commune.

Ce bilan encore provisoire fait apparaître :

- l'analyse du fonctionnement hydraulique,
- la description des dysfonctionnements hydrauliques et des zones inondables,
- les propositions d'aménagement et prédétermination des emplacements pour des aménagements hydrauliques prévus par les bureaux d'études

Le report cartographique de ce bilan provisoire se trouve ci-après.

Fonctionnement hydraulique général de la commune :

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier est positionnée sur une zone de plateau, à cheval entre trois bassins versants principaux que sont le bassin versant de Sainte-Croix-sur-Aizier, le bassin versant de Bourneville et le bassin versant d'Aizier.

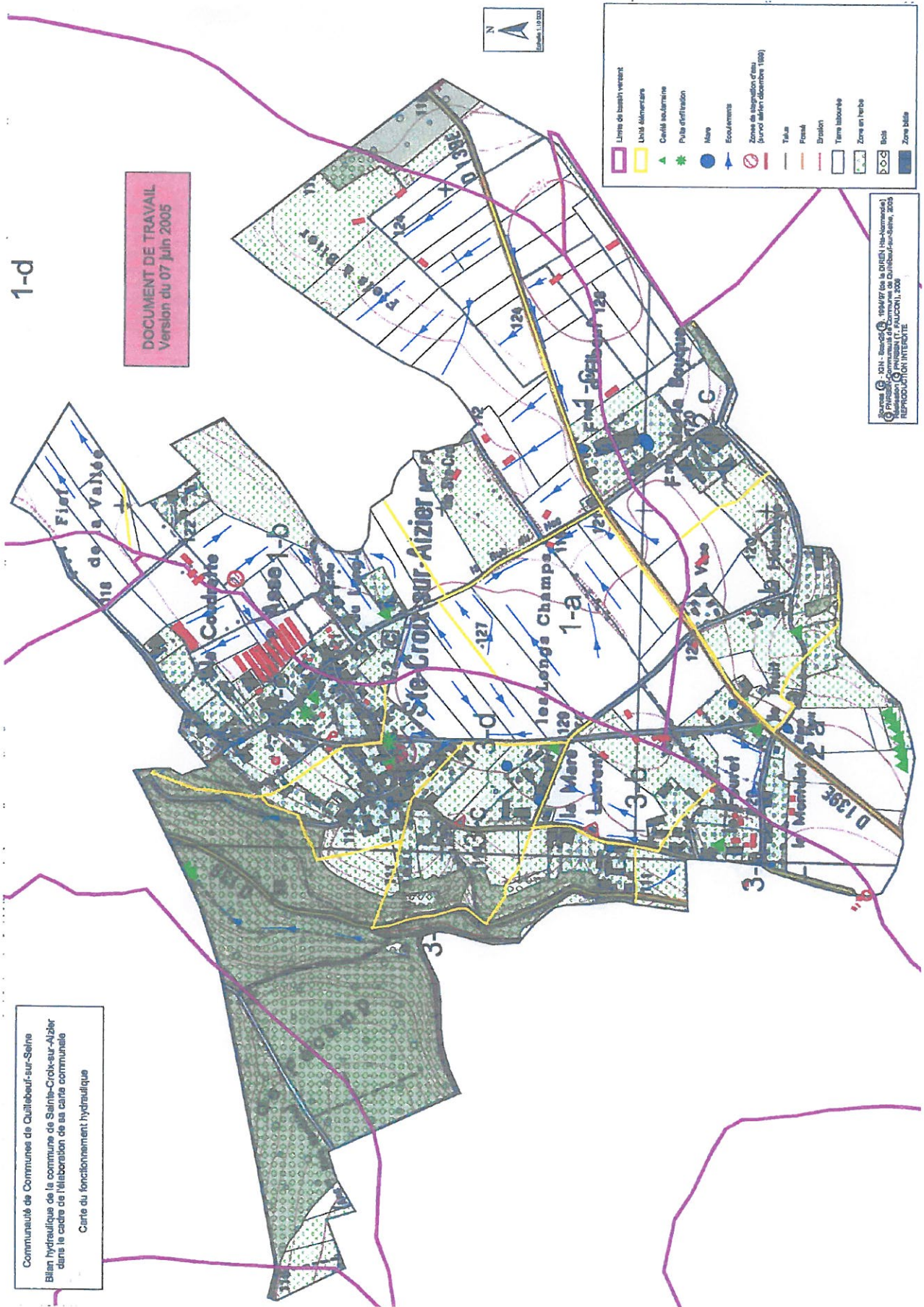
L'habitat, de type dispersé, est principalement localisé à proximité des lignes de crête. La commune ne dispose pas de réseaux d'assainissement pluvial. Les écoulements du centre bourg s'effectuent en gravitaire en rive de la voirie.

Du fait essentiellement de sa situation topographique, la commune présente peu de dysfonctionnements hydrauliques sur son territoire. Ces derniers se manifestent essentiellement par des inondations ponctuelles de voirie (quelques cas d'inondations de sous-sols ont cependant été signalés).

Avertissements et recommandations :

- En cas d'aménagement à proximité des axes d'écoulement, il sera nécessaire de faire une véritable étude hydraulique sur les bases de levés topographiques précis. Il faudra notamment vérifier la localisation et la largeur des écoulements afin de s'assurer de l'absence de risque d'inondation.
- Seuls sont pris en compte dans ce bilan les écoulements principaux dans les fonds de vallon ; une attention particulière devra être portée par les décideurs sur les futurs aménagements localisés sur les versants. En effet, il arrive que la parcelle immédiatement située en amont produise des écoulements diffus qui s'écoulent certaines années sur les bouts de champs en aval. Les écoulements peuvent poser des problèmes très localisés non négligeables.
- Nous attirons l'attention sur les problèmes de constructions de sous-sols, caves... ayant un accès direct avec l'extérieur dont les descentes récupèrent tous les écoulements qui passent à proximité.
- Les fossés, talus, mares et haies ayant un rôle hydraulique sont à conserver sur l'ensemble des bassins versants.

Carte du fonctionnement d'hydraulique



1-d

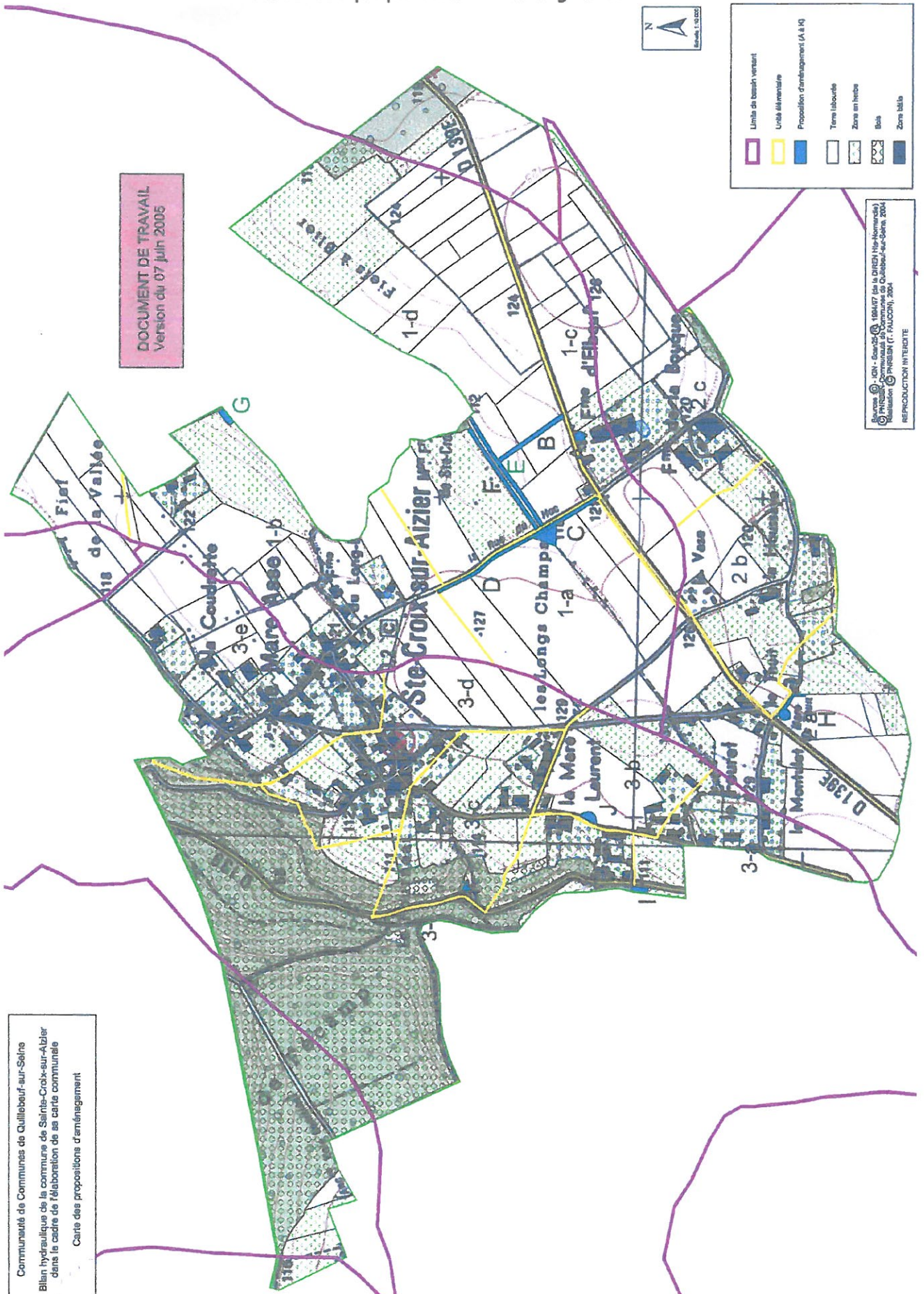
DOCUMENT DE TRAVAIL
Version du 07 juin 2005

Communauté de Communes de Quillebeuf-sur-Seine
Bilan hydraulique de la commune de Sainte-Croix-sur-Aizier
dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale
Carte du fonctionnement hydraulique

	Lignes de basset versant
	Unité Alimentaire
	Casité souterraine
	Puits d'irrigation
	Mare
	Écoulements
	Zone de saturation d'eau (avant sécheresses 1999)
	Talus
	Fossés
	Érosion
	Terre labourée
	Zone en herbe
	Bois
	Zone bâtie

© 2004 - Bureau d'études de la BREN (Bretagne-Normandie)
Bureau d'études de la BREN (Bretagne-Normandie)
Bureau d'études de la BREN (Bretagne-Normandie)
REPRODUCTION INTERDITE

carte des propositions d'aménagement



DOCUMENT DE TRAVAIL
Version du 07 juin 2005

Communauté de Communes de Quillebeuf-sur-Seine
Bilan hydraulique de la commune de Sainte-Croix-sur-Aizier
dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale
Carte des propositions d'aménagement

Source: IGN - GeoDB 18647 (de la DIREN Haute-Normandie)
© INRS - Communauté de Communes de Quillebeuf-sur-Seine, 2004
Réalisation: P. FROUIN (17/03/04), 2004
REPRODUCTION INTERDITE

propositions d'aménagement

- A : Agrandissement de la mare le long de la RD 139 E.
- B : Bande enherbée d'une longueur de 260 mètres sur 3 mètres de large.
- C : Création d'une prairie inondable.
- D : Talus au pied des parcelles cultivées d'une longueur de 450 mètres sur 2 mètres de large. Remise en herbe.
- E : Création d'une prairie inondable.
- F : Stabilisation des talus existants avec une pente de 2/1.
- G : Création d'une prairie inondable en amont du bois.
- H : Aménagement de la mare du Thuit qui permettrait de sécuriser définitivement le secteur et d'accroître le rôle hydraulique de la mare.
- I : Création d'une prairie inondable en amont du bois. Aménagement d'une tête de buse anti-encastrement.
- J : Mise en herbe de la parcelle agricole avec aménagement de la retenue existante.
- K : Création d'une retenue en amont de la RD 139.

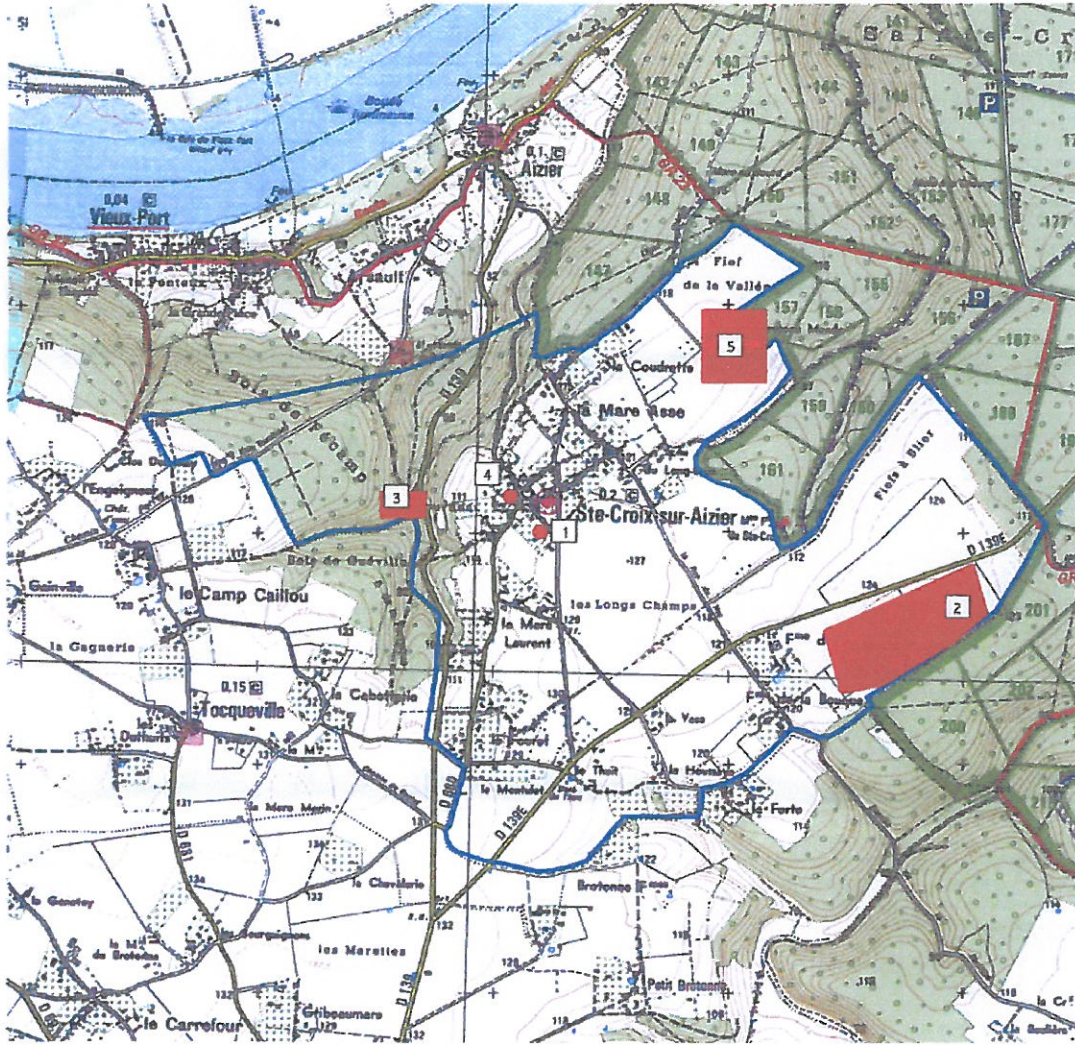
↳ les sites archéologiques :

Le service régional de l'archéologie a recensé 5 sites archéologiques sur le territoire de la commune.

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

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

Données archéologiques de la commune de Sainte Croix sur Aizier



Cartographie Carte archéologique - SRA Haute-Normandie - données au 22/07/03

1/25000

N°	Nom du site	Lieu-dit	Interprétation	Chronologie
1			dépôt monétaire	gallo-romain
2	villa de la mare des Grès	mare des Grès	villa	gallo-romain
3	Carrière Saint-Thomas	Les Fourneaux	production de chaux	Moderne
4	Eglise Sainte-Croix	bourg	église	Moderne
5	villa de la Londe		villa	gallo-romain

Informations: Le territoire de la commune semble presque entièrement couvert de vestiges gallo-romains. Certes les deux sites les plus importants sont en marge de la commune dans la forêt de Brotonne : villae la Mare des Grès et de la Londe. Mais outre les suites de ces deux sites, les témoignages de l'occupatio gallo-romaine se sont multipliés notamment sur le rebord nord du plateau. Des structures gallo-romaines localisées sont le long du chemin d'Apperville à Aizier et dans le bourg.

↳ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document.

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

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier est concernée par une ZNIEFF de type II correspondant à la « forêt de Brotonne » (cf fiche et carte).

On notera également que la commune est comprise dans le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande. L'inventaire écologique communal ainsi que les ZNIEFF du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande ont été réactualisés en mars 2003 sous maîtrise d'ouvrage du Parc. Cet inventaire écologique communal identifie des Zones d'Intérêt Communal sur chacune des communes du parc. Les ZNIEFF du Parc Naturel Régional réactualisées ont fait l'objet d'une validation scientifique par le CSRPN (Conseil Supérieur Régional du Patrimoine Naturel) le 24 septembre 2003.

LA FORET DE BROTONNE

Liste des communes concernées : AIZIER, BOURNEVILLE, ETREVILLE, HAUVILLE, HEURTEAUVILLE, LA HAYE AUBREE, LA HAYE DE ROUTOT, LA MAILLERAYE SUR SEINE, LE LANDIN, NOTRE DAME DE BLIQUETUIT, ROUTOT, SAINT AUBIN SUR QUILLEBEUF, SAINT NICOLAS DE BLIQUETUIT, SAINTE CROIX SUR AIZIER, TOCQUEVILLE, TROUVILLE LA HAULE, VATTEVILLE LA RUE, VIEUX PORT

Date de la description : 1984

Date(s) de mise à jour : 1990, 1996

Altitude minimum : 20 m - *Altitude maximum :* 78 m

Superficie : 8979,38 ha

Typologie de la zone : Groupement boisé hors bois calcicole, Bois calcicole, Prairie humide, Mare, Falaise, Eboulis

Lithologie : SABLES ET ALLUVIONS SILICEUX, CRAIE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

Activités sur la zone : SYLVICULTURE, CHASSE

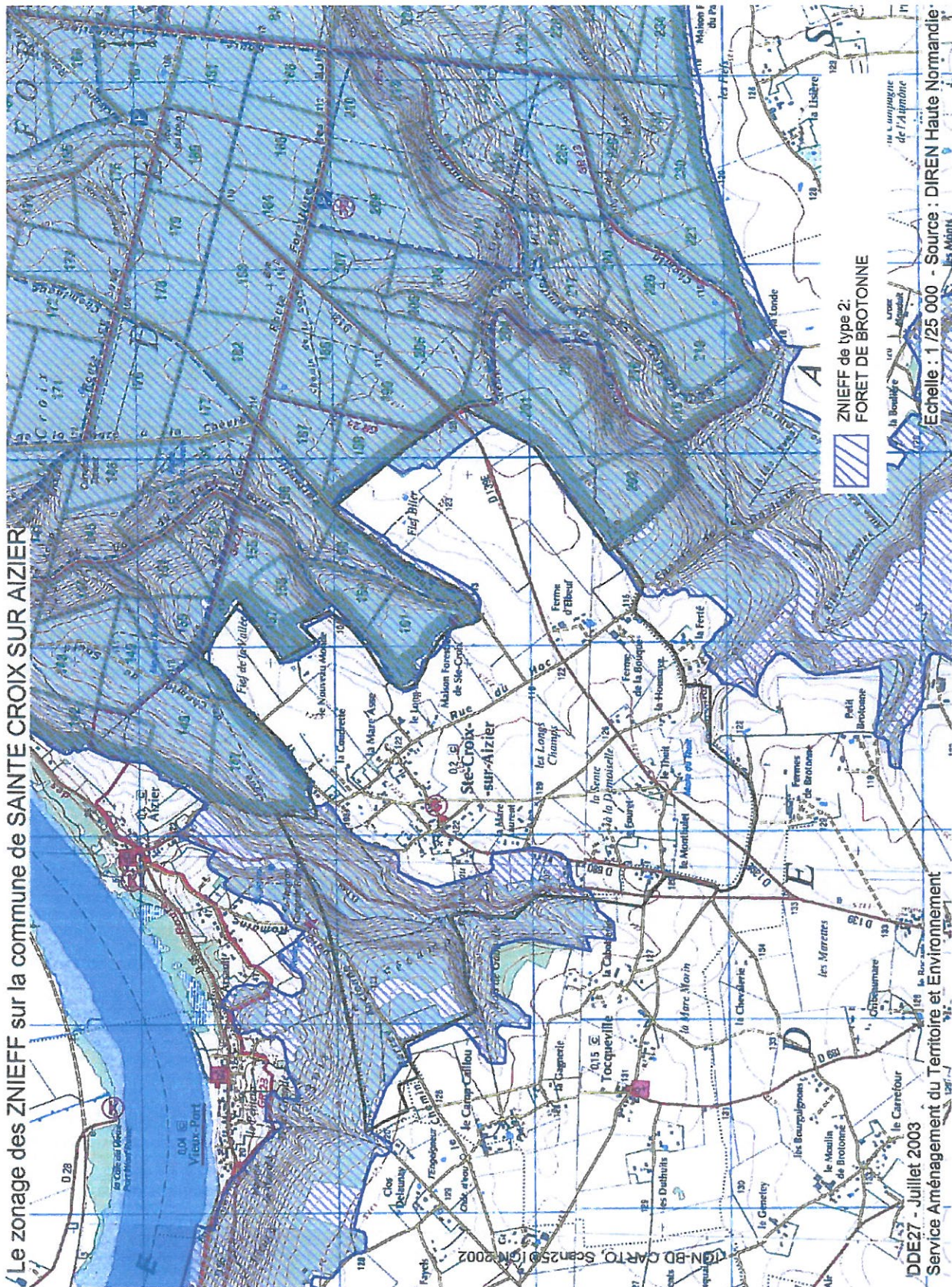
Mesures de gestion et de protection : PARC NATUREL REGIONAL

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER, CLIMATIQUE, PEDAGOGIQUE

Intérêt de la zone : Cette vaste forêt offre une diversité exceptionnelle de conditions topographiques et pédologiques. De ce fait, la richesse écosystémique s'étend des groupements les plus acidiphiles aux plus calcicoles, en passant par de vastes ensembles mésophiles. La cohabitation de biotopes aussi différents entraîne une grande richesse floristique, où s'expriment à la fois des conditions montagnardes, laté-méditerranéennes et atlantiques. La présence de nombreuses espèces rares en fait un des secteurs sylvatiques les plus intéressants de la région. L'existence de très importants vestiges archéologiques d'intérêt national constituent une plus-value patrimoniale incontestable. La diversité des milieux fait de cette forêt un "monument naturel" de la Vallée de Seine. Les différents milieux rencontrés sont : des bois, très beaux bocages (prairies pâturées et haies), prairies humides, mares, marais, vasières, bois de ravin sur éboulis calcaire où dominent le frêne et la scolopendre en sous-bois, ancienne carrière et falaise. La partie boisée comprend de très beaux arbres et de beaux groupements forestiers, se répartissant selon la nature du sol : chênaie sessiliflore, hêtraie à houx, hêtraie-charmaie, charmaie à jacinthes... Les zones humides sont exceptionnelles du point de vue botanique. Elles abritent des espèces rares telles que l'hottonie des marais (*Hottonia palustris*), seneçon des marais (*Senecio paludosus*), balsamine ne-metouchez-pas (*Impatiens noli-tangere*), espèces protégées au niveau régional, et la grande douve (*Ranunculus lingua*), protégée au niveau national. Une ancienne carrière abrite un groupement pionnier peu courant, qui présente de nombreuses espèces rares : épipactis brun-rouge (*Epipactis atrorubens*), protégée au niveau régional, et plusieurs autres orchidées... A cet intérêt floristique, s'ajoute un intérêt faunistique remarquable. On note la présence d'espèces typiques des milieux forestiers (buses...), et d'espèces caractéristiques des milieux humides (odonates, batraciens, oiseaux migrateurs...). La falaise accueille le faucon crécerelle nicheur. En définitive, ce site, très étendu, joue un rôle fonctionnel fondamental. C'est un élément de diversité pour la région, c'est une zone refuge pour la faune et la flore. L'ensemble forestier a un rôle de protection contre l'érosion et de régulation des facteurs climatiques.

Evolution et proposition de gestion : La gestion sylvicole est inadaptée. En effet, l'enrésinement et les coupes à blanc dégradent le sol, favorisent l'installation de la fougère aigle, et appauvrissent considérablement la flore. D'autres menaces pèsent également sur le site : mise en culture, décharges sauvages, utilisation d'herbicides de plus en plus fréquente, exploitation de carrières de sable et graviers. Certaines pelouses sont surpâturées. Il est donc nécessaire de mettre en place une meilleure gestion de cet ensemble forestier, pour préserver ses richesses floristique et faunistique, exceptionnelles.

Le zonage des ZNIEFF sur la commune de SAINTE CROIX SUR AIZIER



↳ Recensement communal du patrimoine bâti

L'inventaire général mené par les services de l'état dans les années 1970-80 et mis à jour par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine Normande est un recensement des éléments d'un fort intérêt, identifiés pour leur qualité architecturale propre, leur ancienneté ou parce qu'ils sont représentatifs du patrimoine communal ou régional. Leur intérêt architectural est avéré.

Le recensement communal mené par le Parc en 2005 concerna un certain nombre de bâtiments dans chaque commune. Ces bâtiments n'ont pas été relevés par le Service de l'Inventaire Général dans les années 1970 mais ils prennent aujourd'hui un intérêt au regard de l'évolution générale du patrimoine bâti et de l'urbanisme. Une grille d'analyse de leur qualité architecturale a été établie suivant des critères d'état du bâtiment, d'intérêt architectural et patrimonial et d'intégration paysagère. On obtient ainsi un niveau d'intérêt du bâtiment par rapport aux enjeux paysagers et patrimoniaux de la commune.

Le nombre de bâtiments répertoriés est de 43 sur le territoire communal dont 23 avaient déjà été recensés par l'Inventaire Général.

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

Les voies communales sont parfois étroites et permettent difficilement le croisement de deux véhicules par endroit.

Les carrefours offrent néanmoins une visibilité satisfaisante.

Les services publics présents sur la commune sont représentés uniquement par la mairie.

↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune possède un terrain de tennis, un terrain multi-sports ainsi qu'une salle communale.

L'église de Sainte-Croix-sur-Aizier ne fait l'objet d'aucun classement au titre des monuments historiques mais n'en est pas moins d'une grande qualité architecturale avec des vitraux du XVI^{ème} siècle.

↳ enseignement

Les enfants de maternelles et primaires sont scolarisés à Bourneville. Pour le CES les écoliers vont à Manneville et pour les lycéens, ils sont scolarisés à Pont-Audemer.

↳ réseaux et assainissement

La totalité des constructions de la commune possèdent un assainissement autonome.

Pour ce qui est des réseaux, ils sont actuellement suffisants et ne posent pas de problème particulier sur le territoire communal.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	226				
		+15	0.93%	0.31%	0.62%
1975	241				
		-7	-0.42%	0.18%	-0.60%
1982	234				
		-42	-2.44%	-0.58%	-1.86%
1990	192				
		+2	0.12%	0.12%	0.00%
1999	194				

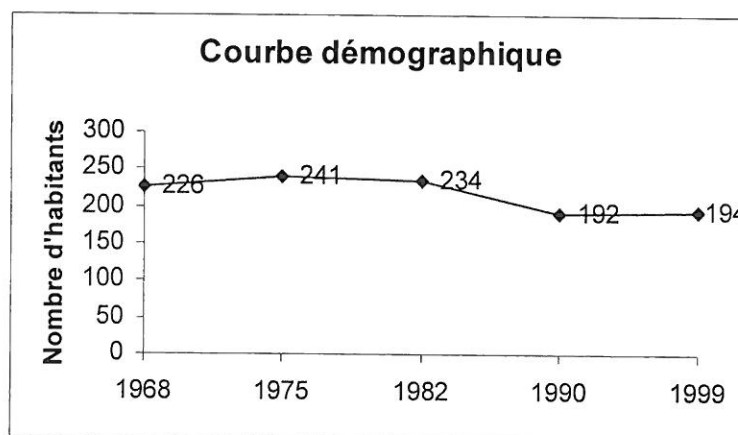
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

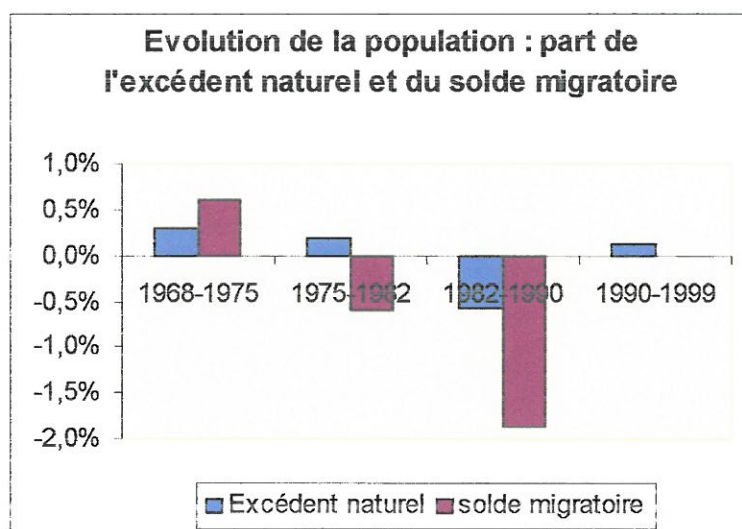
Pour information la population était de 241 habitants en 1962 et 244 en 1954.

Entre 1982 et 1990, la population a très nettement diminué, enregistrant à la fois plus de décès que de naissances mais également un départ quasi massif des habitants vers d'autres communes.

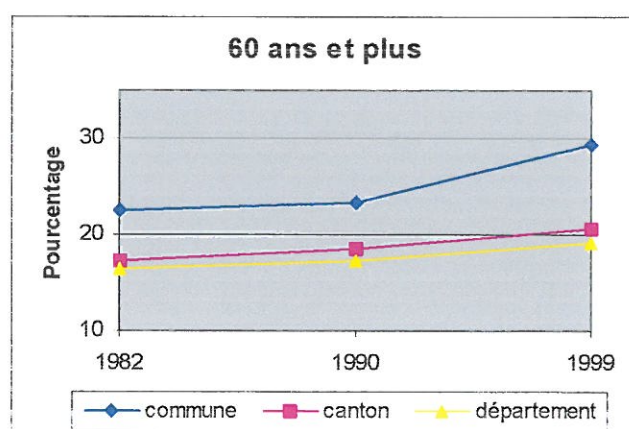
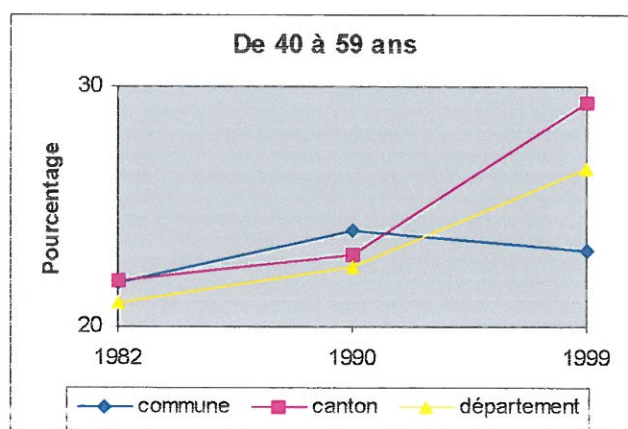
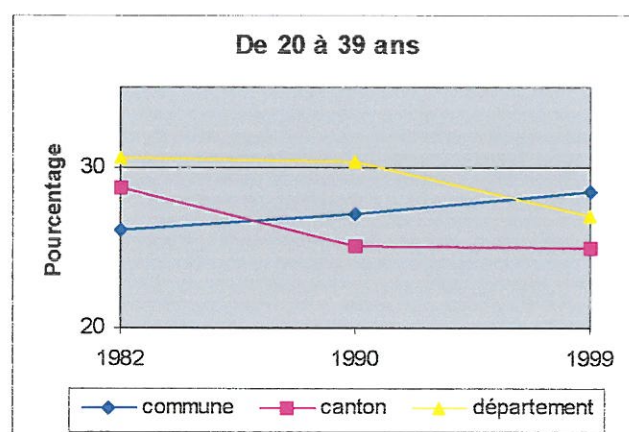
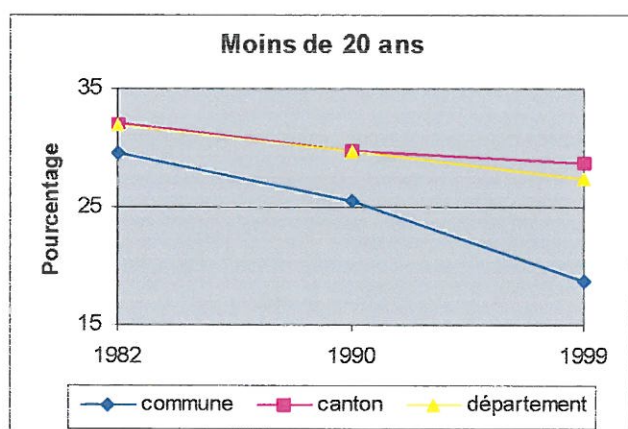
Un récent recensement de 2004 montre que la population a augmenté d'une manière très important ces 5 dernières années, enregistrant aujourd'hui 240 habitant dont 52 enfants de moins de 12 ans.

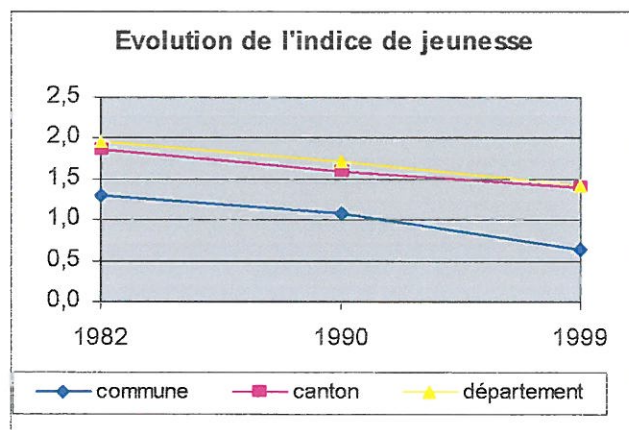
La tranche de plus de 60 ans ne compterait aujourd'hui qu'une trentaine de personnes.





Évolution de la répartition de la population par âge



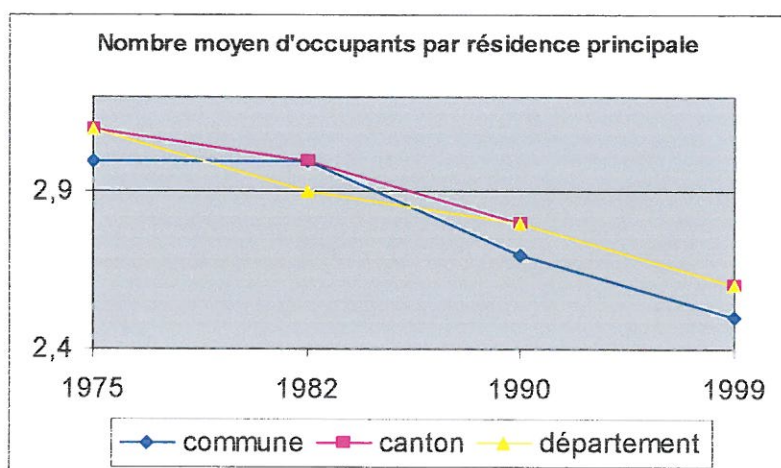


La commune apparaît comme nettement plus âgée que le reste du canton lors du recensement de 1999.

Néanmoins, au vue des dernières données, même partielles, du recensement supplémentaire demandé par la commune en 2004, la population rajeunit très nettement.

Les données concernant le canton et le département évoluent de manière quasi identiques depuis 1982 en ce qui concerne la répartition par tranche d'âge de la population.

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



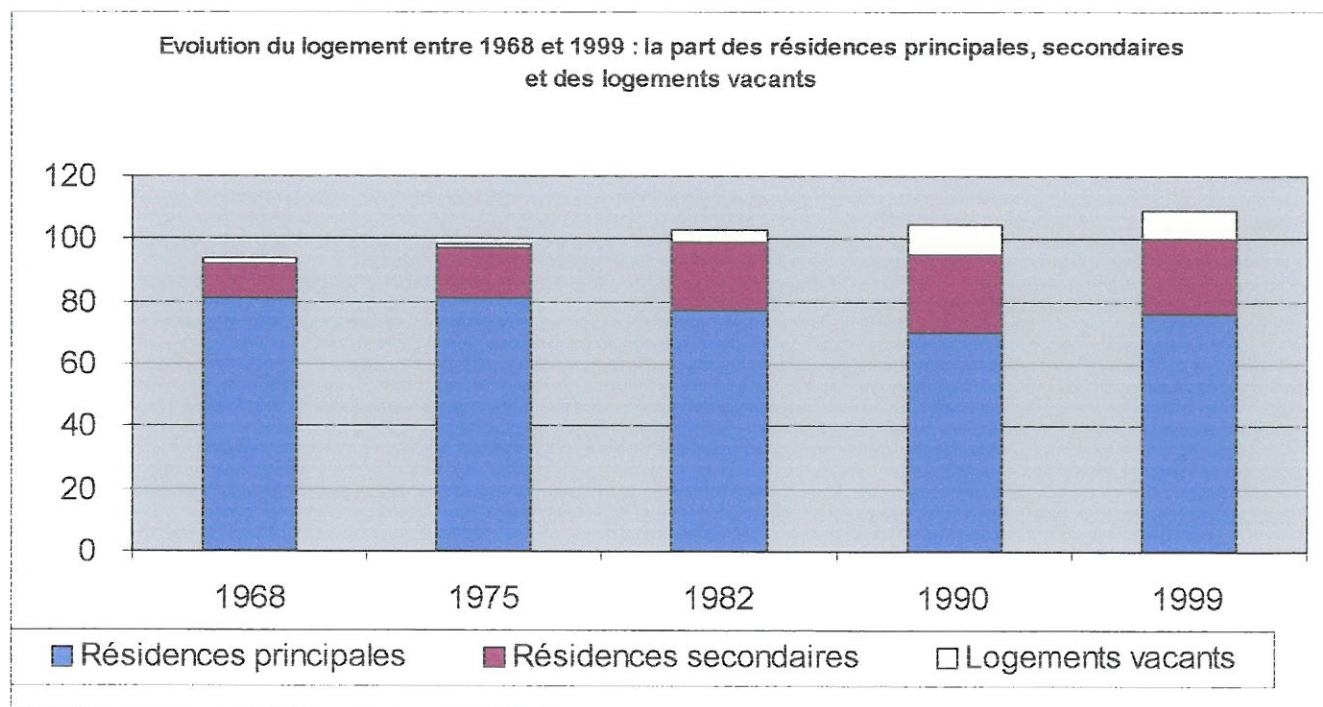
Les courbes d'évolutions du nombre de personnes au sein d'un même foyer évoluent de manière identique au sein de la commune et au sein du canton et du département.

On remarque donc, comme sur l'ensemble du département de l'Eure, une nette diminution du nombre d'occupants par résidence principale.

Dans le canton de Quillebeuf-sur-Seine, la valeur inférieure à 2.5 reste néanmoins très faible par rapport à d'autres cantons essentiellement ruraux.

↳ Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	94			81	86.2%	11	11.7%	2	2.1%
		+4	0.6%						
1975	98			81	82.7%	16	16.3%	1	1.0%
		+5	0.7%						
1982	103			77	74.8%	22	21.4%	4	3.8%
		+4	0.3%						
1990	105			70	66.7%	25	23.8%	10	9.5%
		+4	0.5%						
1999	109			76	69.7%	24	22.0%	9	8.3%



Le nombre de logements vacants sur la commune est encore important, représentant plus de 8% de la totalité des logements.

Le pourcentage de résidences secondaires est quasi stable depuis une vingtaine d'années représentant environ 22% de la totalité des logements.

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

Dans la commune en 1999 : * 86.8% des habitants sont propriétaires,
* 13.2% des habitants sont locataires du privé.

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 88% des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont également 75%.

Le parc de la commune est un parc beaucoup plus ancien que celui du reste du canton, ainsi :

- 72.3% des logements datent d'avant 1949 contre 47.6% dans le canton ;
- 10.5% des logements ont moins de 20 ans contre 22.0% dans le canton.

Les logements sont très grands (76.3% des logements ont au moins 4 pièces dont 18.4%, 6 pièces ou plus) et leur taille est supérieure à la taille moyenne des logements du canton.

Taille moyenne des logements :

- dans la commune 4.32 pièces
- dans le canton 4.20 pièces
- dans le département 4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est nettement moins important que sur le reste du canton et sur le département : 47.4% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 60.2% pour le canton et 67.8% pour les communes rurales du département. C'est le chauffage central qui fait baisser la moyenne, le pourcentage passe alors à 90.8% des logements dotés de WC intérieurs et d'une douche ou d'une baignoire, en comparaison au 95,2% pour les communes rurales du département et 93.8% pour le canton.

↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-2003
LOGEMENTS COMMENCES	1	0	0	0	0	2	0	0	1	1	2	0.64	1
LOGEMENTS TERMINES	1	0	0	0	1	1	0	2	0	4	4	1.2	2.5

L'évolution récente du nombre de construction reflète le constat fait par les élus d'une augmentation très nette de constructions ces dernières années. Avec moins d'une construction tous les deux ans entre 1990 et 2000, le rythme est passé à près de 4 par an depuis 5 ans.

II.3. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RÉSIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	9	11.25%	19.4%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	71	88.75%	80.6%	82.3%	67.9%
TOTAL	80	100%	100.0%	100.0%	100.0%

Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes.

L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 73% des 80 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 11% dans la commune, 15% dans le reste du canton de Quillebeuf-sur-Seine et 33% dans celui de Pont-Audemer. Par ailleurs, 21% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 6% hors de la région (5% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 30% des 71 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 13% dans la ville de Pont-Audemer, 27% travaillaient déjà hors du département (dont 15% en Seine-Maritime, 4% la région Parisienne).

Aucune activité autre qu'agricole n'est présente sur la commune.

Pour ce qui est de l'activité agricole : La commune compte 4 exploitants agricoles ayant leur corps de ferme sur le territoire communal. Seules deux exploitations pratiquent l'élevage. Les autres activités agricoles sont essentiellement céréalières.

Dans la région Haute-Normandie qui comprend treize zones d'emploi (zones définies par l'INSEE comme des lieux où l'on réside et travaille à la fois), la commune de Sainte-Croix-sur-Aizier fait partie de la zone d'emploi de Pont-Audemer.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



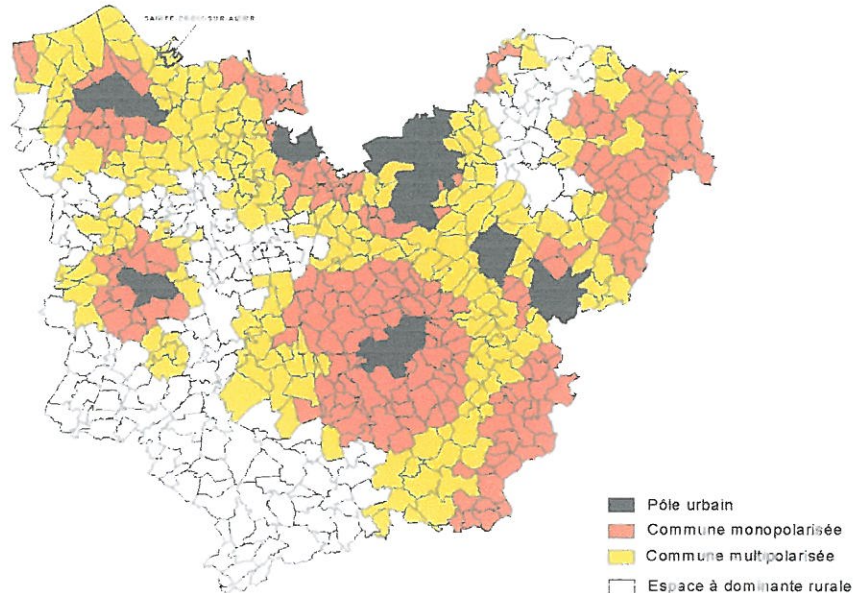
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

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

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

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

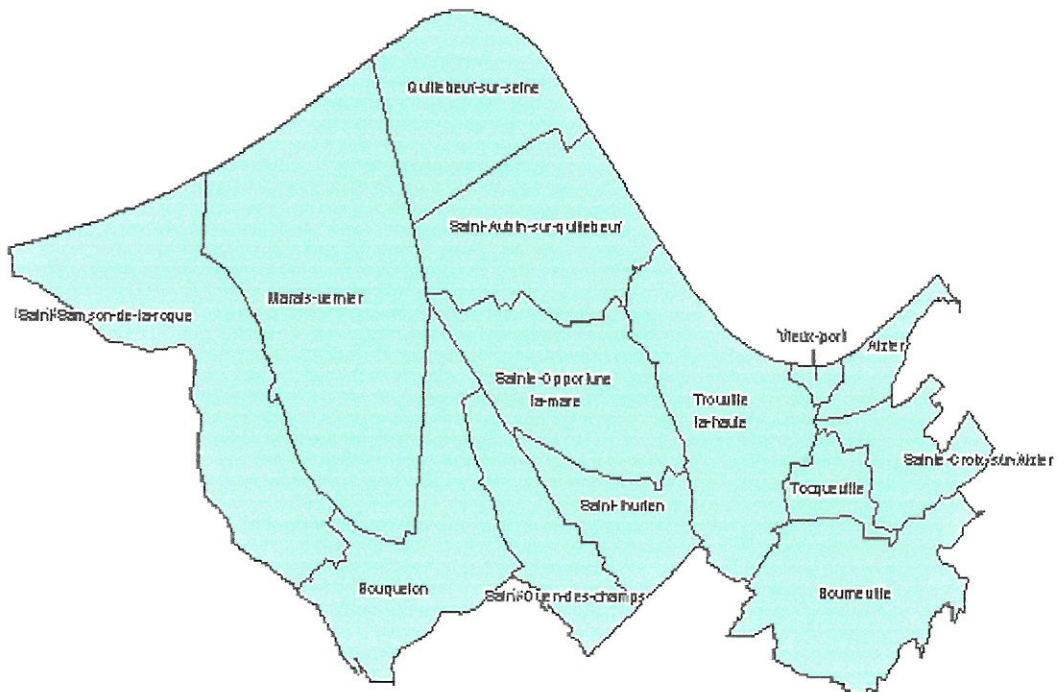
Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier est une commune multipolarisée, elle est attirée par les différents pôles urbains de Pont Audemer et de la région Havraise.

↳ Intercommunalité

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier appartient à la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine créée le 30/12/1995 et comprenant 14 communes.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

COMPETENCES OPTIONNELLES

Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien au développement des entreprises existantes
- Aide aux implantations ou créations
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme

Aménagement de l'espace

- Règlement des zones d'activités
- SCOT

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Ramassage des ordures ménagères
- Politique de l'eau et de l'assainissement
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Service d'incendies
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)
- Aménagement et entretien des circuits de randonnée

Politique du logement et du cadre de vie

- Gestion de l'aide sociale
- Création de logements locatifs
- OPAH
- Programme local de l'habitat
- Aide ménagère
- Aide aux personnes âgées
- Maison de retraite
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance

Voirie

- Etude et réalisation de travaux neufs
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- Sécurité et signalisation routières

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Concevoir un équipement sportif et culturel
- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

↳ La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

Il y a en projet sept D.T.A. en France. Le département de l'Eure est concerné par la D.T.A. de la baie et de l'Estuaire de la Seine.

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A. La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier fait partie de ce périmètre.

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

Depuis le 24 juin 1999, le Préfet de région Haute-Normandie a mandat pour élaborer la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) selon trois axes majeurs :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine ;
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux ;
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, Le Havre.

Après approbation en comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) le 13 décembre 2002, le projet de DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine a été transmis en février 2003 pour avis aux personnes publiques associées et aux communes concernées.

Une enquête publique s'est déroulée sur le territoire concerné du 22 septembre au 7 novembre 2003. La commission d'enquête a remis en janvier 2004 son rapport au Préfet de région. Elle a émis un avis favorable assorti de recommandations.

La DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine sera prochainement soumise à l'avis du Conseil d'Etat ; puis elle sera approuvée par un décret interministériel.

Le périmètre de la D.T.A. dans l'Eure :



↳ Le Schéma Directeur de la Basse Vallée de la Risle

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

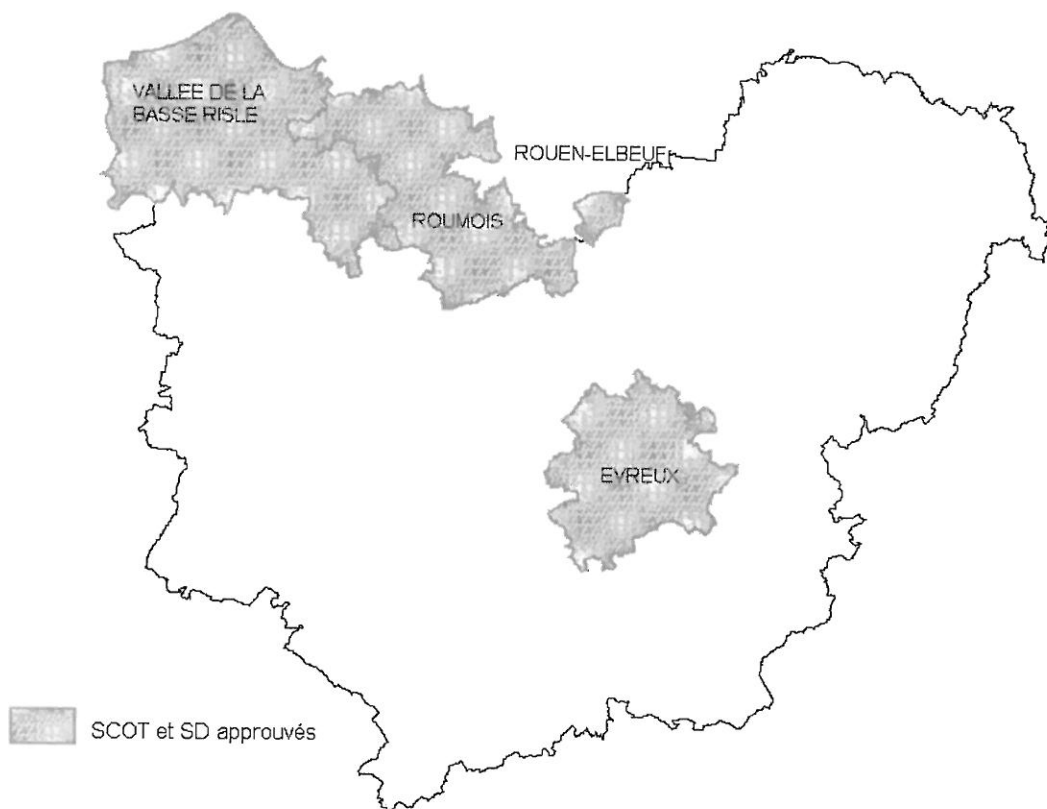
La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier est intégrée au territoire du schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme de la vallée de la Basse Risle approuvé le 22 décembre 1983.

En application de l'Article L. 122-18 du code de l'urbanisme, ce schéma directeur est soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale à compter du 1^{er} avril 2001.

Il est applicable jusqu'à sa prochaine révision qui doit intervenir dans un délai maximum de 10 ans. Il bénéficie, à cet effet des allègements de procédure prévus par la loi.

Conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale.

Plan de délimitation du SDAU de la Vallée de la Basse Risle



Les objectifs d'aménagement du S.D.A.U. sont entre autres :

- améliorer les structures agricoles en évitant entre autres le « mitage » et moderniser les exploitations. La prise en compte de la fragilité de l'agriculture et la volonté de limiter l'urbanisation tant pour maintenir « l'outil économique » que pour préserver le caractère rural du secteur ;
- protéger et mettre en valeur le cadre de vie existant : canaliser l'urbanisation de manière à limiter au maximum l'implantation nouvelle séparée des agglomérations existantes et favoriser au contraire tout processus d'urbanisation en continuité avec le bâti existant. Il faudra également conserver à chaque groupement d'habitation, tant de l'espace que dans le temps, une dimension humaine, évitant les concentrations ou les apports brutaux d'une population nouvelle qui aurait du mal à s'intégrer à la population déjà en place ;
- assurer à la population l'eau, l'assainissement, l'électricité en quantité et en qualité
- améliorer les réseaux de circulation ;
- améliorer les équipements locaux et les mettre à disposition des touristes ;
- le maintien des grands équilibres hydrauliques et biologiques : la préservation et reconstitution des pentes boisées, des éléments bocagers et des haies vives etc...interdiction de constructions en remblais déblais sur tous les sites en pente.

Un plan présent dans le Schéma Directeur, identifie les zones boisées. L'ensemble des zones boisées doit être absolument conservé, de la forêt au plus petit bosquet. Il faut donc, en interdisant toute construction, protéger ce qui existe. Il faut veiller également à ce que les terres cultivées n'empiètent pas petit à petit sur ces zones qui constituent une des caractéristiques du paysage de ce secteur.

Extrait du schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme concernant la commune de Sainte-Croix-sur-Aizier :



↳ La charte du parc naturel régional des boucles de Seine Normande

La charte du parc dont le classement a été renouvelé par décret du 4 avril 2001, a été approuvée le 23 octobre 2000 par le conseil régional de Haute-Normandie.

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier est incluse dans le parc naturel régional des boucles de Seine Normande. La carte communale doit donc être compatible avec les orientations de la charte.

A ce titre, le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine Normande a collaboré étroitement avec le chargé d'études à l'élaboration de la carte communale de Sainte-Croix-sur-Aizier. En apportant leur savoir-faire et leur connaissance en matière de diagnostic communal, paysager et architectural mais également en participant à la réflexion sur les principes d'aménagement souhaités par la commune.

2ème PARTIE

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent une évolution de la construction sur la commune de Sainte-Croix-sur-Aizier d'environ 2 constructions par an.

Ce choix de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination des secteurs constructibles de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, en prévoyant " *des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat* ".

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 7 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1800 m² par terrain, correspond à environ une quarantaine de terrains constructibles théoriques.

Ce chiffre doit toutefois être minoré, car les terrains théoriquement constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 5 ou 10 ans à venir : c'est le principe de la rétention foncière.

En considérant qu'un terrain sur deux ne fera pas l'objet d'une cession, le respect quantitatif des objectifs fixé par la commune est ainsi respecté, libérant une vingtaine de terrains constructibles pour les 10 ans à venir.

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de Sainte-Croix-sur-Aizier adhère à la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à Sainte-Croix-sur-Aizier, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces.

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

- en permettant l'implantation d'activités (§2 du L 121-1) ;
- en laissant à la communauté de communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L 121-1).

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

Les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale ont été les suivants :

- le développement des pôles bâtis existants que sont le bourg principal et les abords de la RD 139 ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois ;
- la protection du captage d'eau potable ;
- la prise en compte du risque lié aux marnières et autres cavités souterraines
- la prise en compte des écoulements et stagnations d'eaux pluviales ainsi que la préservation des zones devant faire l'objet d'un aménagement hydraulique à moyen terme.

Les objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de Sainte-Croix-sur-Aizier a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

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

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

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

Le but est d'inclure autant que possible le bâti existant dans le secteur constructible, en évitant les zones concernées par les marnières, les zones de stagnation d'eaux pluviales et les zones d'écoulement.

Néanmoins, l'aspect paysager étudié par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine Normande a conduit la commune à créer des coupures d'urbanisation marquée ainsi qu'une zone « verte » apparaissant comme un poumon au sein du bâti existant.

C'est, de plus, ce que souhaitent les habitants au vu du résultat de l'enquête de proximité menée par le Parc Naturel.

La préservation des secteurs agricoles et le souhait d'assurer la pérennité de leur activité a conduit la commune à ne pas classer dans le secteur constructible les corps de ferme et leurs abords immédiats lorsque la chambre d'agriculture le conseillait.

Ainsi, en excluant les secteurs à risque et en incluant les certificats d'urbanisme positifs, les seules « ouvertures » d'urbanisation choisies par la commune sont les suivantes :

- le comblement des dents creuses au sein du bâti existant ;
- la prise en compte d'un groupe de bâtiments en ruine au lieu dit « les Longs Champs » qui pourraient faire l'objet d'un aménagement en supprimant quelques bâtiments. Un petit groupe de constructions de 4 à 5 habitations pourraient ainsi y être possible. Toutefois, un développement vers le Nord reste limité en raison de la perspective paysagère définie comme devant être préservée par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine-Normande ;
- Au lieu dit la Houssaye, deux constructions d'architecture des années 90 viennent d'être implantées dans une impasse. En limite de ces deux constructions, une parcelle pourrait accueillir 2 à 3 autres constructions dans la continuité et face à un ancien corps de ferme. Néanmoins, l'impact sur le paysage qu'ont déjà les constructions existantes est important. Sur avis du parc Naturel Régional des Boucles de Seine Normande, les élus ne souhaitent pas étendre d'avantage le secteur constructible dans cette zone pour limiter ainsi l'impact paysager.
- Au lieu-dit "la Mare du Thuit", l'ensemble formé par les constructions existantes et la mare constitue un ensemble cohérent cerné par la végétation qui peut accueillir une ou deux constructions supplémentaires.

II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

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

- **marnière dont la présence est certaine :**

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

Pour la commune, ce rayon est de 80 mètres.

Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible, sauf si la marnière est située en zone déjà urbanisée. Cet espace sera indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame.

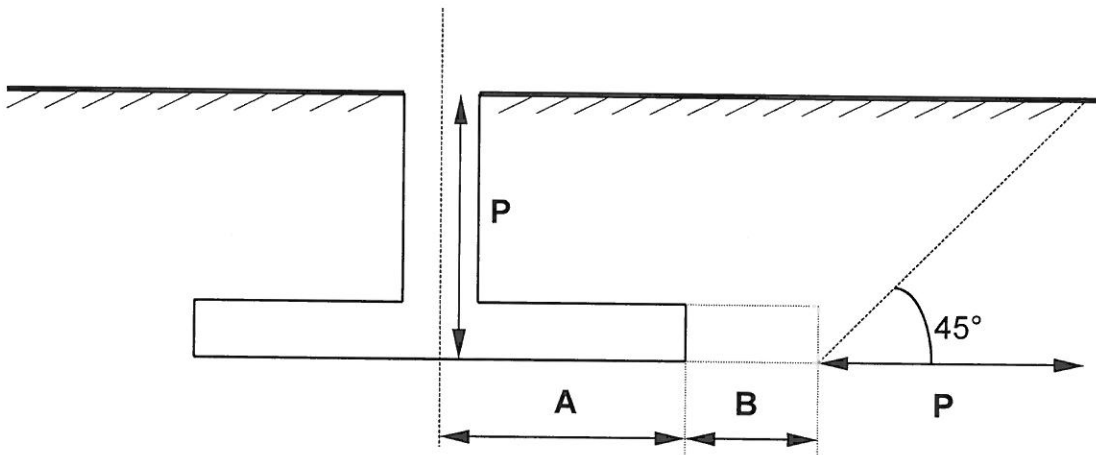
Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

- **présomption de cavités souterraines :**

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



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

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

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

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

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

POUR LA COMMUNE :

P = 28 mètres)

A = 35 mètres) D'où un rayon : $R = 78$ mètres arrondi à 80 mètres

B = 15 mètres)

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

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

↳ incidence sur le paysage

Les orientations de la carte communale auront une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis, qui se trouvent pour la plupart en continuité directe du bourg et des hameaux. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

Un poumon vert a été sauvegardé au Nord de la commune ainsi qu'une perspective paysagère, sur les conseils du parc Naturel Régional.

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

La carte communale n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables.

De plus, concernant l'activité agricole, la situation de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'en assurer la pérennité.

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.
- des perspectives paysagères remarquables établies dans une étude du parc Naturel Régional
- de la nécessité d'un espace vert au sein du bâti, préservant l'aspect rural.

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

Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (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.

1er cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :

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

Articles 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).

II - 2ème cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE 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