

## **1. Coordonnées du Maître d’Ouvrage de la révision de la carte communale**

Commune de SEBECOURT  
SIRET : 21270618800019  
MAIRIE  
Monsieur Dany BOUVET, Maire

1 PLACE DE LA MAIRIE – 27190 SEBECOURT  
02.32.30.74.64  
[mairie.sebecourt@wanadoo.fr](mailto:mairie.sebecourt@wanadoo.fr)

## **2. Objet de l’Enquête Publique**

La commune de SEBECOURT est dotée d’une carte communale approuvée le 01/04/2005.

La commune a prescrit sa révision en date du 07/10/2020 pour :

- 1- Besoin de réorganiser le bâti sur le territoire communal :**
  
- 2- Redynamisation du projet au regard des nouvelles problématiques identifiées sur la commune**
  
- 3- Pérenniser la carte communale et intégrer les nouvelles règlementations**

### 3. Les grandes orientations de la carte communale

La commune de SEBECOURT ambitionne, aujourd'hui un gain de 7 habitants d'ici à 2032.

#### Estimation des besoins en logements intégrant le desserrement des ménages et la prise en compte Commune de SEBECOURT

##### CALCUL 1 Le desserrement des ménages entre 2019 et 2032

Hypothèse de diminution de la taille des ménages à l'horizon 2032 :

0,2

Population 2019	481
Taille des ménages 2019	2,49
Nombre de ménages 2019	193

Population 2032 IDENTIQUE 2019	481
Taille des ménages 2032	2,29
Nombre de ménages 2032	209,8

17

logements pour le desserrement des ménages

##### CALCUL 2 la variation des résidences secondaires et des logements vacants

Réaffectation des logements vacants et résidences secondaires en résidences principales dans les années à venir en se basant sur les

Nombre de logements en 2019	189
Résidences secondaires 2019	31
Logements vacants 2019	15

Nombre de logements en 2008	149
Résidences secondaires 2008	35
logements vacants 2008	9

Le pourcentage de résidences secondaires sur la totalité du parc de logements en 2019 est de 16,4%  
 Le pourcentage de logements vacants sur la totalité du parc de logements en 2019 est de 7,9%  
 On peut noter que 5 % est le taux minimal pour assurer la fluidité du marché.  
 Le pourcentage de résidences secondaires sur la totalité du parc de logements en 2008 est de 23,5%  
 Le pourcentage de logements vacants sur la totalité du parc de logements en 2008 est de 6,0%

Hypothèse prise à l'horizon 2032 : 0 logements vacants réappropriés et 5 logements secondaires transformés en résidences principales

5

Hypothèse de variation des résidences secondaires et des logements vacants

Le pourcentage de résidences secondaires sur la totalité du parc de logements en 2032 serait de 15,2%  
 Le pourcentage de logements vacants sur la totalité du parc de logements en 2032 serait de 7,4%

#### Calcul du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2032 au regard des objectifs de développement fixés par la collectivité

Résidences principales en 2019	189
--------------------------------	-----

CROISSANCE ANNUELLE inférieure à celle des dix dernières années (+0,20%)	0,10%
--	-------

Augmentation de la population souhaitée à l'horizon 2030	7	hypothèse de 488 hab en 2032	Nombre de logements correspondant	3
--	---	------------------------------	-----------------------------------	---

Logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages	17	Hypothèse de réaffectation de résidences secondaires et de logements vacants	5
---	----	--	---

Nombre de logements à construire pour satisfaire à l'objectif :

15

Enfin, une attention particulière a été portée sur :

### **Besoin de réorganiser le bâti sur le territoire communal :**

- Préserver l'identité de la commune et affirmer son identité rurale
- Préserver et mettre en valeur l'armature écologique et paysagère du territoire
- Maitriser la consommation de l'espace
- Recentrer l'urbanisation sur le centre bourg par densification, comblement des dents creuses, mutations des logements vacants et résidences secondaires

### **Redynamisation du projet au regard des nouvelles problématiques identifiées sur la commune**

- Préserver les ressources du territoire
- Minimiser l'exposition aux risques d'inondation par ruissellement
- Préserver la ressource en eau potable
- Réduction des gaz à effet de serre,
- Maitrise de l'énergie,
- Préservation de la qualité de l'air, du cadre de vie
- Maintenir les services publics existants : mairie, école

### **Pérenniser la carte communale et intégrer les nouvelles réglementations**

- Utilisation économe des espaces naturels
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- Protections des sites, des milieux et des paysages
- Prendre en compte les réglementations nouvelles SCOT- STRADET-SRCE....
- Prise en compte des risques et des nuisances

#### **4. La justification des Choix retenus**

La définition des périmètres urbanisables et non urbanisables tient compte des objectifs politiques de la commune et des préconisations du SCOT, et de la réglementation en vigueur :

**Le projet de CARTE COMMUNALE a uniquement intégré dans son développement :**

**Un besoin de 15 logements détaillés comme suivant :**

- +17 logements couvrant le nombre de logements nécessaires à pallier au point Mort,
- + 3 logements pour une croissance de la population de 0,2% annuel
- - 5 logements en reconversion de résidences secondaires et logements vacants

#### **LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SE TRADUIT PAR :**

- une croissance démographique limitée à :
  - 0,2% annuel.
- Aucune ouverture à l'urbanisation de zone agricole ou naturelle
- une réduction de la zone constructible de plus de moitié soit -27,17 Ha entre la carte communale en vigueur et le projet de carte communale
- une réduction de la zone constructible de plus de moitié soit – 2,17 Hectares par rapport à la consommation des dix dernières années
- Une densification de l'urbanisation existante :
  - Multipliée par 1,88 par rapport à la densité de ces 10 dernières années ;

## EMPLACEMENTS RESERVES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Emplacement centre bourg, requalification du centre, en intégrant la création d'un parc paysagé et du retraitement de la prairie et du talwegs, pour assurer le bon écoulement des eaux et la continuité à pas de loup entre la mare communale et le fond de talweg en prairie.

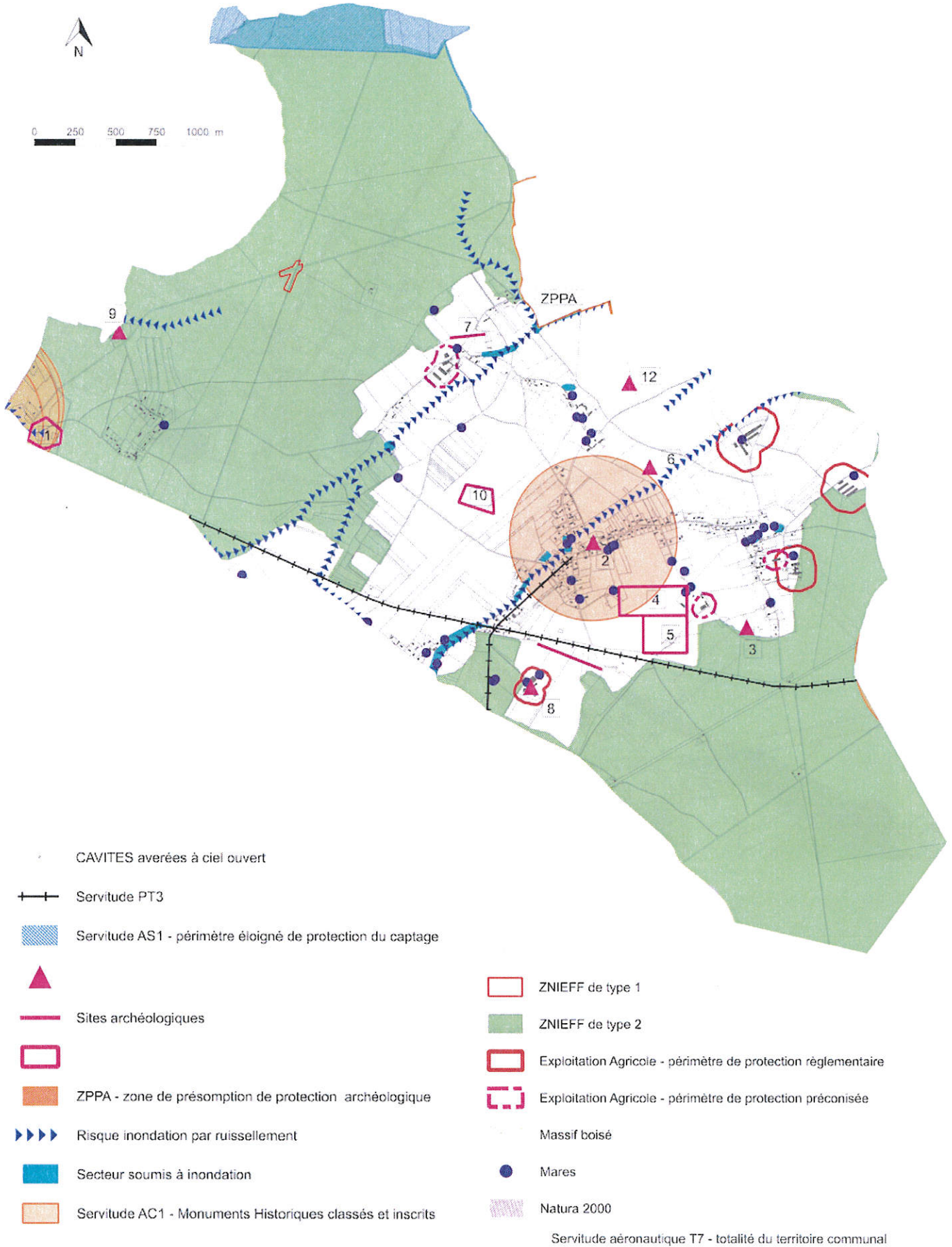


Emplacement réservé, aménagement en continuité linéaire d'une voie mode doux, comprenant une haie vive, d'une noue enherbée paysagée, permettant de prendre en compte:

- la sécurité des enfants allant jusqu'à l'arrêt de bus scolaire
- de recréer une continuité végétale entre le talweg de ruissellement et le bosquet boisé et prairies voisines.
- de limiter les ruissellements d'eaux pluviales

# LES JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

## CARTE de SYNTHÈSE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET SERVITUDES UTILITE PUBLIQUES



Hameau hors secteur constructible  
Extension mesurée des constructions existantes et annexes autorisées  
Eloignement du Bourg  
Réseau Electrique : Transformateur en limite de capacité



Hameau hors secteur constructible,  
Extension mesurée des constructions existantes et annexes autorisées  
Eloignement du bourg  
Préservation activité de maraîchage  
Alimentation en Eau potable insuffisante

Hameau Hors secteur constructible  
Extension mesurée des constructions existantes et annexes autorisées  
Eloignement du Bourg , urbanisation linéaire  
Implantation sur Axe de ruissellement  
Risque inondation.

Hors secteur constructible  
Extension mesurée des constructions  
existantes et annexes autorisées  
Lutte contre l'étalement urbain linéaire  
Prise en compte du talweg de ruissellement,  
et des inondations connues

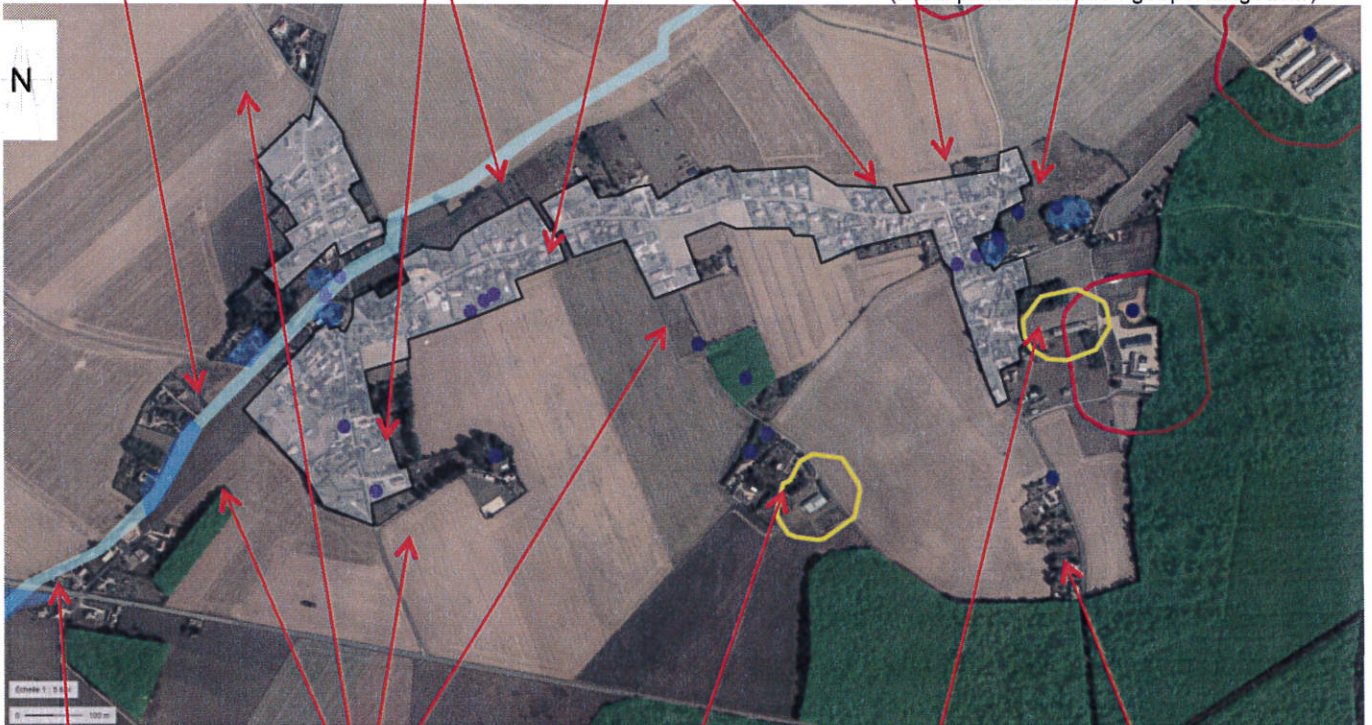
Maintien accès zone agricole  
arrière urbanisation

Hors secteur constructible  
Lutte contre étalement linéaire  
Secteur ayant subi des inondations  
(débordement et communication des  
mares en amont)

Préservation des grandes  
lignes du paysage, des  
prairies, vergers et arrières de  
jardin, maintien des continuités  
écologiques existantes inter  
milieux

Terrain Non desservi par les  
réseaux  
Et par un chemin de terre  
Hors secteur constructible

(Fond photo aérienne : geoportail.gouv.fr)



Préservation ressource agricole  
Lutte contre étalement urbain

Préservation de l'exploitation  
agricole élevage,  
Prise en compte Périmètre  
réglementaire des 100m  
Limite du secteur constructible au  
périmètre des 50 mètres (jaune)  
préconisé par la Chambre d'Agriculture.

Hameau Hors secteur constructible  
Extension mesurée des constructions  
existantes et annexes autorisées  
Lutte contre l'étalement urbain linéaire  
Prise en compte du talweg de ruissellement,  
des inondations connues et des nuisances  
sonores RD 140.

Hameau Hors secteur constructible  
Extension mesurée des constructions  
existantes et annexes autorisées  
Lutte contre l'étalement urbain linéaire

Ancienne ferme  
Bâtiment de stockage agricole en  
activité,  
Prise en compte du périmètre préconisé  
chambre agriculture



CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE NATUREL			
EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT		PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
ZNIEFF 1 et 2	OUI	OUI	ZNIEFF de type 1 : - LA LIGNE FORESTIERE DE BOUGY - fiche 230030884  ZNIEFF de type 2 : - LA FORET DE BRETEUIL ET LA FORET DE CONCHES – fiche 230030851
MODALITES DE LA PRISE EN COMPTE			
La totalité des espaces concernés par des ZNIEFF ont été classés en secteur <b>NON CONSTRUCTIBLE</b> ,  Distance la plus rapprochée : entre secteur constructible et ZNIEFF de type 1 = 2,05 km entre secteur constructible et ZNIEFF de type 2 = 198 m			
IMPACT DU PROJET DE SECTEUR CONSTRUCTIBLE SUR LES ZNIEFFS			
AUCUN IMPACTIF NEGATIF,  IMPACT POSITIF,  Maintien en espace naturel des secteurs de ZNIEFF, dans leur totalité, limitant les interventions humaines uniquement à une activité ponctuelle de promenade ou d'entretien des Boisements		<p> <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> ZNIEFF de type 1  <span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> ZNIEFF de type 2  <span style="background-color: #FFFF00; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Emprise du SECTEUR CONSTRUCTIBLE                 </p>	

## CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE NATUREL

EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT		PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
ZONE NATURA 2000	OUI	OUI	FR23002012, Les étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches B(pSIC,SIC,ZSC)  Espèce protégée LURONIUM NATANS

### MODALITES DE LA PRISE EN COMPTE

La totalité de la mare et des boisements entourant la mare, site Natura 2000 ont été classé **en secteur NON CONSTRUCTIBLE**,

Les boisements ont été classés

Distance la plus rapprochée :  
entre secteur constructible et Mare classée NATURA 2000 = 1,87 km

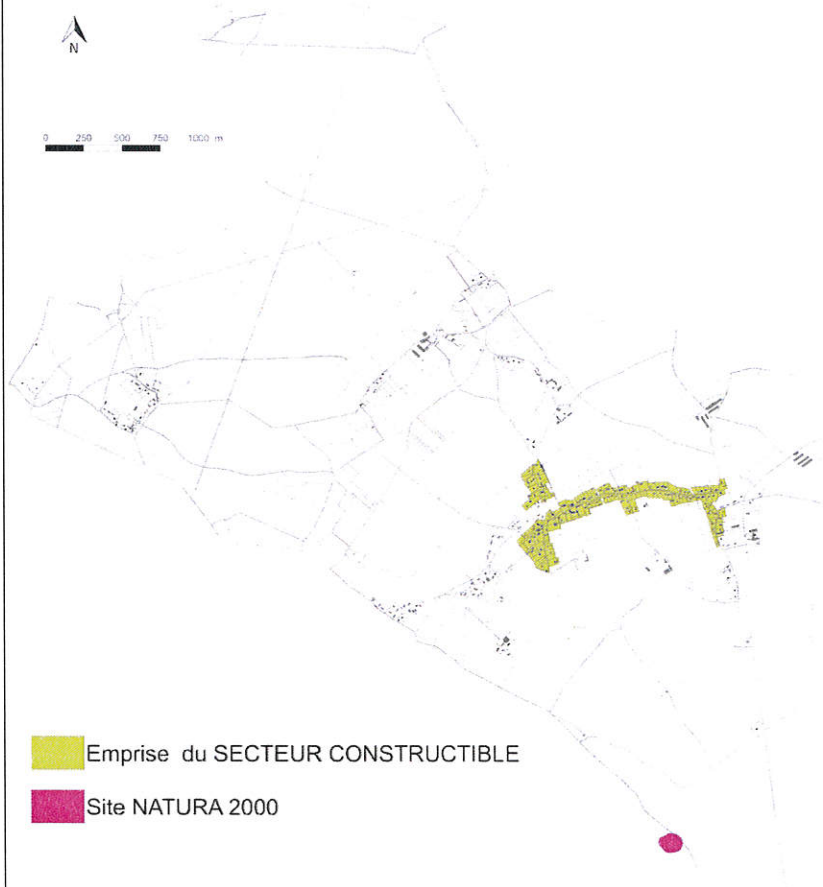
### IMPACT DU PROJET DE SECTEUR CONSTRUCTIBLE SUR NATURA 2000

**AUCUN IMPACTIF NEGATIF,**

**IMPACT POSITIF,** Maintien en espace naturel des secteurs des boisements dans leur totalité, permettant de conserver les pratiques de gestion forestière actuelle nécessaire à L'objectif de conservation défini par ce site NATURA 2000 : « maintien des pratiques de gestion actuelle » préservant le site (Incidence positive, sylviculture et opérations forestières.

Site Natura 2000 en contrehaut du site urbanisé, aucun écoulement d'eaux ne provient de l'urbanisation, ni des routes, mais uniquement du massif boisé.

Massif boisé, privé, seules les activités sylvicoles interagissent de manière positive avec le site.



## CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE NATUREL

EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT		PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUES (définies par une trame verte et bleue locale, par SRCE)	OUI	OUI	Corridors espèces à fort déplacement Corridors calcicoles espèces à faible déplacement Corridors sylvo arborés pour espèces à faible déplacement Corridor zone humide pour espèce à faible déplacement

### MODALITES DE LA PRISE EN COMPTE

Classement en secteur **NON CONSTRUCTIBLE**, massifs boisés, et bosquets isolés sur plateau, et réseaux des mares

Création de deux emplacements réservés pour création et restauration de continuités écologiques parallèlement au projet de développement de liaison mode doux et de retraitement de la place communale, parc paysagé et aménagement hydraulique (inondation par ruissellement) du talweg

### IMPACT DU PROJET DE SECTEUR CONSTRUCTIBLE sur SRCE

AUCUN IMPACTIF NEGATIF,

**IMPACT POSITIF, Réduction des espaces constructibles, maintien des corridors existants et des espaces naturels boisés et agricoles**

Amélioration des continuités linéaires par création d'une noue enherbée et haie en secteur urbanisé, permettant de recréer une continuité linéaire entre plusieurs milieux, mares, jardin, boisement, en plus d'assurer un cheminement sécurisé pour les piétons et de traiter la problématique de ruissellement.

Amélioration par création d'un parc paysagé et du retraitement de la prairie et du talwegs, pour assurer le bon écoulement des eaux et la continuité à pas de loup entre la mare communale et le fond de talweg en prairie



**CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE NATUREL**

EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT		PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
Zones de captage d'eau	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	Périmètre de protection éloigné du captage d'eau de : - La Lande Neveu (commune de ROMILLY LA PUTHENAYE)

**MODALITES DE LA PRISE EN COMPTE**

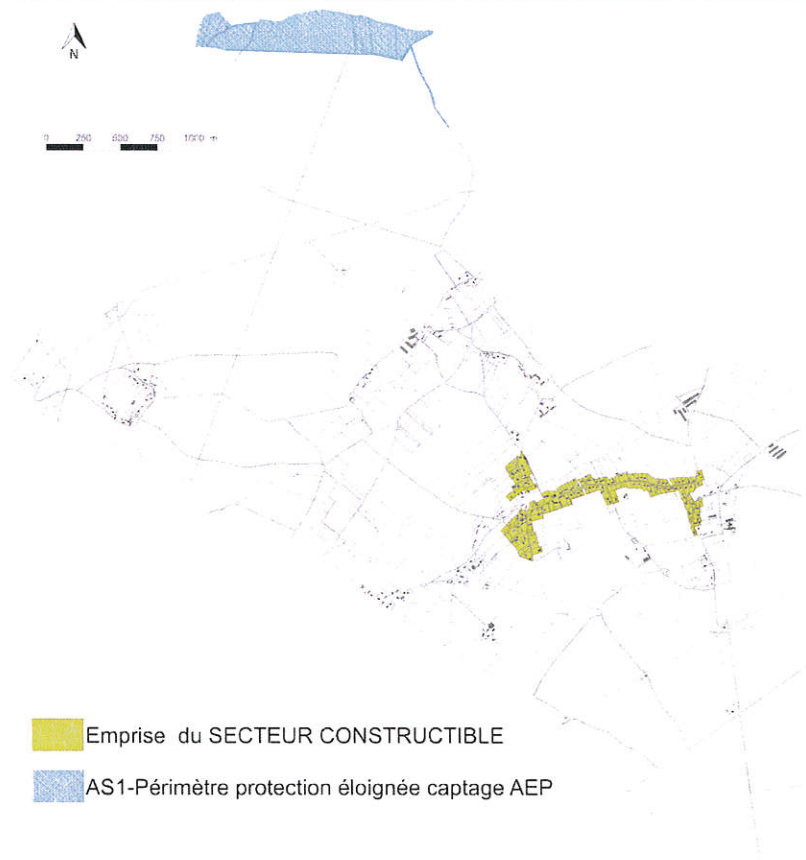
Classement en **secteur NON CONSTRUCTIBLE**, de la totalité du périmètre éloigné du captage

Classement des espaces boisés inclus dans le périmètre de captage

**IMPACT DU PROJET DE SECTEUR CONSTRUCTIBLE sur le PERIMETRE du CAPTAGE DES EAUX POTABLES**

**AUCUN IMPACTIF NEGATIF,**

**IMPACT POSITIF,** Maintien en espace naturel des TERRES comprises dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau, dans leur totalité, limitant les interventions humaines uniquement à une activité ponctuelle de promenade ou d'entretien des Boisements



	EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT	PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
		OUI/ NON	Modalités de la prise en compte
<b>CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE NATUREL</b>			
ZNIEFF 1 et 2	OUI	OUI	VOIR FICHE DETAILLEE PAGE 9
ZONE NATURA 2000	NON	OUI	VOIR FICHE DETAILLEE PAGE 10
ZONE FAISANT OBJET D'ARRETE BIOTOPE	NON	Sans objet	
ZONE DE PROTECTION D'UN PARC REGIONAL OU NATIONAL	NON	Sans objet	
CONTINUITE ECOLOGIQUES (définies par une trame verte et bleue locale, par SRCE)	OUI	OUI	VOIR FICHE DETAILLEE PAGE 11

	EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT	PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
		OUI/ NON	Modalités de la prise en compte
<b>PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER</b>			
Atlas des Paysages	OUI	OUI	Les pays ouest de l'Eure - le pays d'ouche
Sites Classés	NON	Sans objet	
Sites Inscrits	NON	Sans objet	
Zone couverte par ZPPAUP ou AVAP	NON	Sans objet	
Monument Historique inscrit ou classé	OUI	OUI	Classement en secteur <b>NON CONSTRUCTIBLE</b> , des co visibilités depuis les terrains hameaux et hors secteurs centre bourg.

	EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT	PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
		OUI/ NON	Modalités de la prise en compte
<b>PRESERVATION RESSOURCE EN EAU</b>			
Zone à dominante humide	NON	Sans objet	
Zone humide	NON	Sans objet	
Zones de captage d'eau	OUI	OUI	VOIR FICHE DETAILLEE PAGE 12
Zone couverte par un assainissement collectif	NON	Sans objet	

	EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT	PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
		OUI/ NON	Modalités de la prise en compte
<b>RISQUES NATURELS</b>			
Risque inondation et ruissellement	Talwegs de ruissellement	OUI	<p>Reports des talwegs de ruissellement définis par étude de bassin versant du Lème.</p> <p>Inscription en secteur <b>NON CONSTRUCTIBLE</b> de tous les terrains impactés par un talweg de ruissellement.</p> <p>Création d'un Emplacement réservé pour aménagement hydraulique des abords du talweg en centre bourg (inondation par ruissellement)</p> <p>Préservation des mares au titre du L151-23 du code de l'urbanisme</p>
Sols pollués	OUI	OUI	Ancienne décharge communale désaffectée, classée en secteur NON CONSTRUCTIBLE
Sismicité	1 Très faible	NON	Niveau de risque trop faible pour être pris en compte.
Retrait gonflement argile	Aléa Faible et Moyen	OUI	Les aléas Moyens ont été exclus dans la mesure du possible du secteur constructible.
Cavités souterraines	NON	NON	

	EXISTANT SUR LA COMMUNE SEBECOURT	PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE CC	
		OUI/ NON	Modalités de la prise en compte
<b>RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES</b>			
ICPE – site industriel	<b>NON</b>	<b>Sans objet</b>	
ICPE- site agricole	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	Exploitation agricole, 3 Elevages classement des terrains avoisinants <b>en secteur NON CONSTRUCTIBLE</b>
Nuisances sonores	<b>NON</b>	<b>Sans Objet</b>	
PPRT	<b>NON</b>	<b>Sans Objet</b>	

