

Département de l'Eure

PREFECTURE DE L'EURE

24 SEP. 2013

ARRIVEE

AIGLEVILLE

le maire
[Signature]



REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

Pièce n°1

Enquête publique du : 21 Octobre 2011 au 22 Novembre 2011

Enquête publique du : 8 Juillet 2013 au 8 Aout 2013

Carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du : 27 Janvier 2012

Carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du : 13 septembre 2013

Carte communale approuvée par arrêté préfectoral du :

22 OCT. 2013



	Date	Modifications
A	12-06-2012	Nombre de PC accordés et surface classée Pages 17 39 40
B	24-06-2013	Calcul de l'offre foncière Pages 39 et 40

GEODIA Conseils

SELARL de Géomètre – Experts

Bureau d'études Urbanisme et Aménagement

887, rue de Cocherel – 27000 EVREUX

Tel : 02.32.33.31.46 – Fax : 02.32.33.00.10

geodia.secretariat@orange.fr – www.geodiaconseils.fr

Le 22 juin 2011

Dossier 22723

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	3
CHAPITRE I - PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
1. ANALYSE PHYSIQUE	7
1.1 Historique	7
1.2 Situation géographique et cadre naturel	7
1.3 Le bâti	9
1.4 La richesse agricole	10
1.5 Les zones à risques	10
2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	12
2.1 La démographie	12
2.2 L'activité économique et l'emploi	14
2.3 Le logement	15
2.4 Environnement administratif	18
2.5 Environnement réglementaire et Documents supracommunaux	19
2.6 Les services collectifs	20
3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	22
3.1 Servitudes d'utilité publique	23
3.2 La loi sur l'Eau	24
3.3 La loi Paysage	24
3.4 La loi d'Orientation Agricole	25
3.5 Milieux sensibles non réglementés	26
3.6 La protection des sites archéologiques	27
CHAPITRE II - PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE	29
1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	31
2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	33
2.1 Bilan de la précédente Carte communale	33
2.2 Objectifs d'aménagement	33
2.3 Zonages particuliers	35
3. JUSTIFICATION DU ZONAGE	36
3.1 La zone constructible SC	36
3.2 La zone naturelle	38
3.3 L'Offre foncière	38
CHAPITRE III - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	41
CHAPITRE IV - APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	45
1. 1^{ER} CAS : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE	47
2. 2^{EME} 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	50

INTRODUCTION

Par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2008, la commune d'AIGLEVILLE a décidé de réviser la carte communale approuvée le 7 décembre 2004.

L'objectif de cette révision est d'adapter le document juridique opposable aux tiers et servant de référence au Conseil Municipal en vigueur, pour :

- répondre aux demandes importantes de terrains à bâtir ;
- maîtriser l'urbanisation de son territoire ;
- préserver l'espace agricole et les espaces naturels.

Cet objectif s'inscrit dans les principes des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui sont directement opposables à la Carte Communale.

L'article L-110 définit le rôle des collectivités publiques à l'égard de leur territoire et complète l'article L 121-1 afin de renforcer l'obligation d'intégrer les principes du développement durable à mettre en œuvre à l'échelle de la carte communale.

L'article L 110 souligne notamment la nécessité de :

« gérer le sol de façon économe, [...], de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques » afin de contribuer *« à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »*.

Par ailleurs, l'article L 121-1 énonce

« ...l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,... la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables... »
« ...la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat... »

La révision de la carte communale est soumise à enquête publique (art. R 124-6 du code de l'urbanisme) et opposable aux tiers après approbation conjointe de la commune et du Préfet.

L'objectif principal de la carte communale est d'écarter la règle de constructibilité limitée et de préciser les modalités d'application de la Réglementation Nationale d'Urbanisme prises en application de l'article L-111-1 du code de l'urbanisme (art. L 124-1).

Après un rapport de présentation (pièce n° 1), la révision de la carte communale comprend un ou plusieurs documents graphiques (art. R 124-1).

Le seul document opposable aux tiers est le plan de zonage (pièce n° 2), délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées.

La commune s'est dotée d'un plan du territoire de qualité pour faciliter les études, éviter les mauvaises interprétations du zonage et garantir aux propriétaires une information fiable de leurs droits et des servitudes administratives. Le plan informatisé en couleurs est issu d'une numérisation du plan cadastral avec enrichissement (après reconnaissance sur le terrain).

Le plan de zonage au 1/5000 est donc un plan parcellaire et foncier représentant une zone SC dite « secteur constructible », teintée en orange dans un périmètre rouge et une zone non constructible non teintée.

Le présent rapport de présentation répond aux prescriptions des articles R 124-1 et 2 du code de l'urbanisme et il :

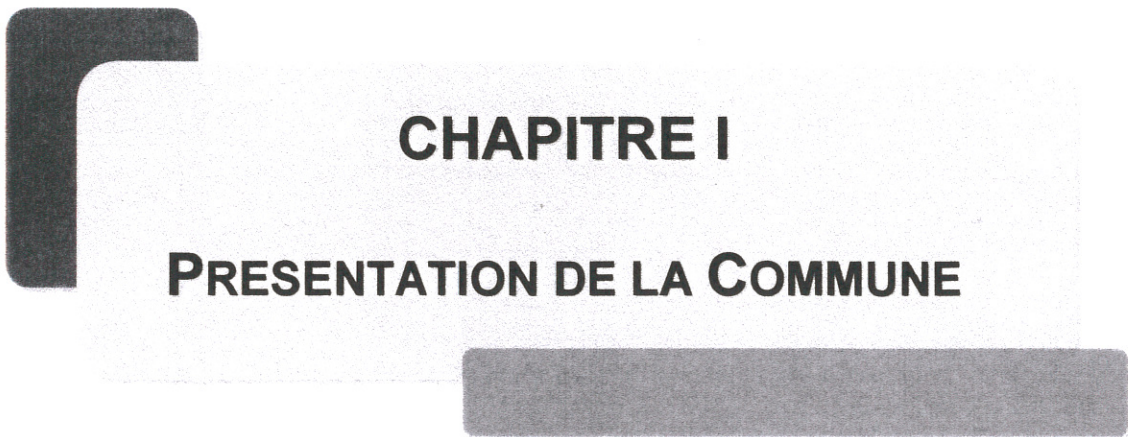
- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation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

La carte communale délimite les secteurs où :

1. les constructions sont autorisées,
2. les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de :
 - l'adaptation ;
 - le changement de destination ;
 - la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - les exploitations agricoles ou forestières, et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. L 124-2 et R 124-3).

Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Art. L 111-3).

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (art. R 111-1 à R 111-47). La carte communale ne comporte donc pas de règlement spécifique.



CHAPITRE I

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. ANALYSE PHYSIQUE

1.1 Historique

L'Eglise Notre-Dame d'AIGLEVILLE a été bâtie à l'époque de Fulbert de Beine. Ce dernier construisit un château baptisé « l'Aigle » (certainement à l'origine du nom AIGLEVILLE), en raison d'un nid trouvé à cet endroit dans la première moitié du XI^e siècle.

Son fils, Engenoul de l'Aigle et son épouse Richarde, donnèrent en 1059, le patronage de l'église à l'abbaye bénédictine de Saint-Evroult. Cette dernière la conserva jusqu'à la Révolution.

Le village conserve une vieille grange, vestige du prieuré de Saint-Evroult, dite « la Grange de la Dîme ». Le château du XI^e siècle est aujourd'hui détruit. Un château plus récent est situé au Nord du bourg.



Eglise Notre Dame d'Aigleville

1.2 Situation géographique et cadre naturel

Située à 18km à l'Est d'EVREUX, la Commune d'AIGLEVILLE est l'une des 40 communes de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE).

La partie Nord de la commune est traversée par la R.N. n°13 (EVREUX – PARIS), axe important rejoignant l'A13 à moins de 6km. La R.D. n°70 et la Voie Communale n°17 se croisent dans le bourg et sont les principaux axes de la commune. Elles rejoignent la R.N. n°13 au Nord.

AIGLEVILLE se présente sous la forme d'un plateau-versant dont le bord Sud est incliné vers la vallée de l'Eure. Un vallon sec situé au Sud-Est du territoire communal (proche de la forêt d'Egreville) se dirige vers la vallée de l'Eure. La rivière Eure passe à moins de 500m au Sud-Ouest du territoire communal. Aucun cours d'eau ne traverse la commune.

La superficie de la commune est de 324ha. La partie agglomérée est implantée au centre du territoire communal, à proximité de la R.N. n°13. Les terrains non bâtis sont principalement utilisés pour la grande culture céréalière. Les herbages n'existent plus et la commune est entourée de grandes parcelles agricoles.

LOCALISATION DE LA COMMUNE D'AIGLEVILLE



Source : carte Michelin, <http://www.viamichelin.fr/web/Cartes-plans>

AIGLEVILLE ET LES COMMUNES LIMITROPHES



Source : Google Earth, 2010

La commune est entourée par deux grands massifs boisés : la forêt de Pacy sur Eure au Nord et la forêt d'Hécourt au Sud. Les seuls boisements de la commune se situent au Sud-Est du territoire communal (lieudit Les Vignes de Chaignes et le Val Frémont) en limite des communes d'Hécourt et de Chaignes.

L'altitude du sol varie entre 92m (au niveau du vallon sec) et 134m (sur le plateau le long de la R.N. n°13). Le bourg se trouve à une altitude moyenne de 130m.

1.3 Le bâti

Le bâti est regroupé au niveau du bourg de part et d'autre de la R.D. n°70 et de la Voie Communale n°17, conférant au village son allure générale. Le tissu de pavillons individuels se trouve bien intégré car situé au lieu et place du parc du château entre la R.D. n°70 et la Rue Samson. L'urbanisation a été complétée durant la dernière décennie par des petits lotissements successifs et une école à vocation intercommunale.

"Les Sablons" constitue le seul écart de la commune.

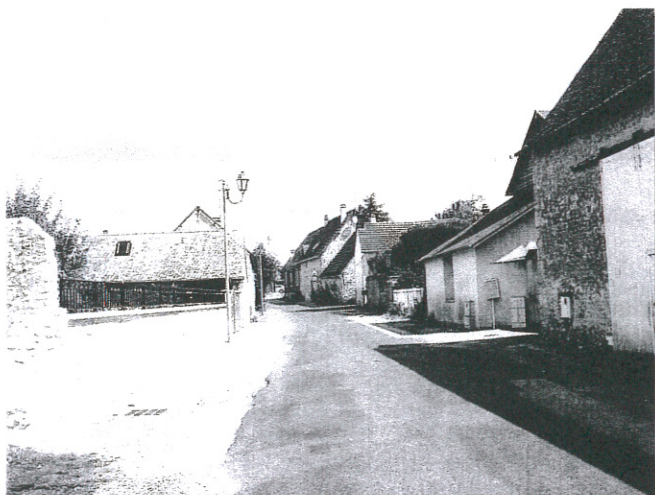
Il existe une seule exploitation agricole sur la commune, située au Nord près du château.

L'habitat ancien s'appuie essentiellement sur les alignements de voirie ou de limites séparatives, alors que les constructions neuves sous forme de pavillons se situent généralement en milieu de parcelles.

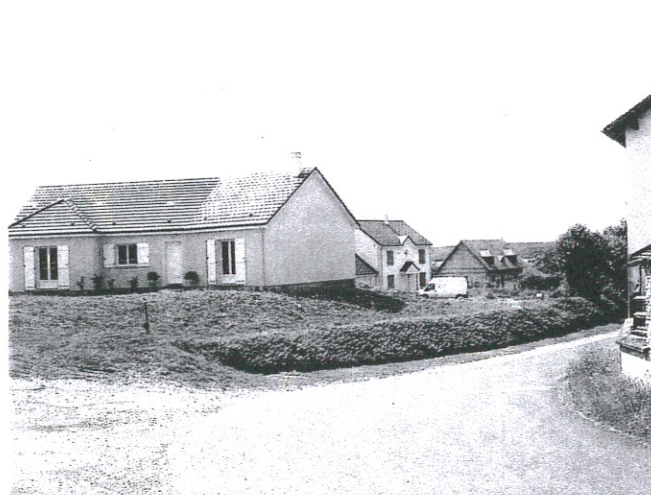
Les constructions comptent en général un rez-de-chaussée plus combles. Il n'existe pratiquement pas de maisons anciennes à étage.

Traditionnellement, les toitures sont généralement à 2 pans (pente de 45°), couvertes de tuiles ou d'ardoises.

On peut noter la présence de quelques maisons typiques normandes à colombages. Les murs sont (selon l'époque) en meulières ou en pierres de grouette : pierre plate de couleur sable, exploitée sur le territoire communal et aux environs. Aujourd'hui, les murs sont principalement traités en enduits de ton beige ou gris.



Bâti ancien implanté en limite de parcelle et créant un effet de rue



Nouvelles constructions

1.4 La richesse agricole

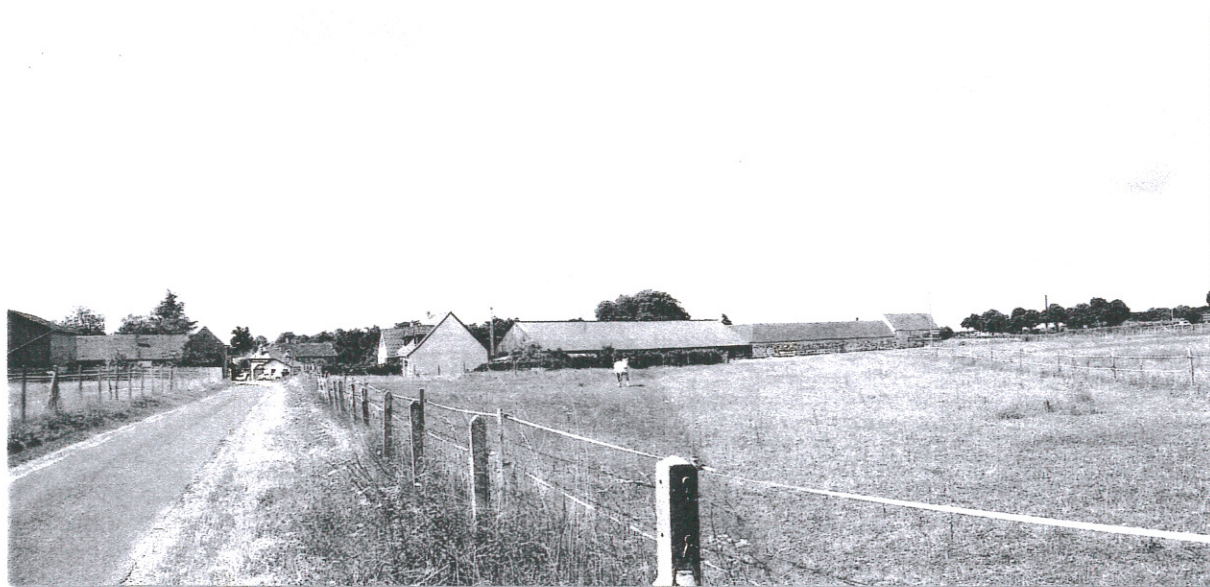
Environ 80 % de la surface du territoire communal est affecté à la production agricole. Il s'agit principalement d'une agriculture intensive de céréales.

En 1988, trois exploitants étaient présents sur la commune.

Actuellement, un seul exploitant agricole demeure à AIGLEVILLE, il cultive environ 150 ha et élève des moutons, des chèvres, des ânes et des chevaux de trait. Cette ferme pédagogique reçoit du public, essentiellement des enfants pour leur faire découvrir le monde agricole.

Il existe 5 exploitants extérieurs sur la commune, travaillant sur des îlots assez grands dans une terre de bonne qualité.

Un remembrement a été opéré en 1967 pour améliorer les conditions d'exploitations. On s'aperçoit encore aujourd'hui que les parcelles sont grandes et bien configurées.



Exploitation agricole à Aigleville

1.5 Les zones à risques

1.5.1 Les risques de cavités souterraines et bétouires

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

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

La loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages article 43, codifiée article L.563-6 du Code de l'Environnement, stipule que : *« les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol »*.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. La loi sus nommée fait notamment obligation à toute personne disposant d'une information de la communiquer aux mairies.

Les services de la DDT de l'Eure n'ont pas répertorié de marnières ou d'indices de présomption de cavités souterraines sur la commune. Les élus ne font pas état de la présence ou de la présomption de cavités souterraines.

1.5.2 Les risques technologiques

Selon l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la prévention des risques technologiques.

Ces risques concernent les établissements classés dans une liste dite SEVESO, divisée en deux catégories : seuil haut et seuil bas. Pour ces entreprises, les études de danger consistent à définir deux zones Z1 et Z2, traduites dans le document graphique par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée ou interdite.

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumise à autorisation préfectorale ou entreprise classée SEVESO n'est recensée sur la commune.

1.5.3 Les sols susceptibles d'être pollués

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) inventorie les sites pollués ou susceptibles de l'être. Ces derniers sont classés dans deux bases de données : BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (Base de données des sites et sols pollués) pour les sols appelant à une action des pouvoirs publics.

Un site a été répertorié dans la BASIAS sur le territoire communal : Atelier RIALLAND. Selon les élus, ce site est un ancien projet de laboratoire chimique qui ne s'est jamais développé. Ce site se trouve près du château.

1.5.4 La sécurité routière

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la DDT établit chaque année la liste des points noirs et zones d'accumulation d'accidents pour une période de cinq ans. Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 m sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves ont eu lieu. Une zone d'accumulation d'accidents est définie par une longueur de chaussée d'environ 400 m sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

La R.N. n°13 constitue la zone la plus dangereuse sur le territoire communal, la R.D. n°70 est également concernée.

La Commune n'est concernée par aucun point noir ni zone d'accumulation d'accidents. Toutefois, les questions de sécurité sont directement liées au trafic.

Les relevés dans ce domaine sont les suivants :

- en 2002 : 15750 véhicules/jour sur la RN 13 au PR4 + 400,
- en novembre 2001 : 911 véhicules/jour sur la RD 70 au PR0 + 200,
- en août 1996 : 230 véhicules/jour sur la RD 70 au PR 1.

2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

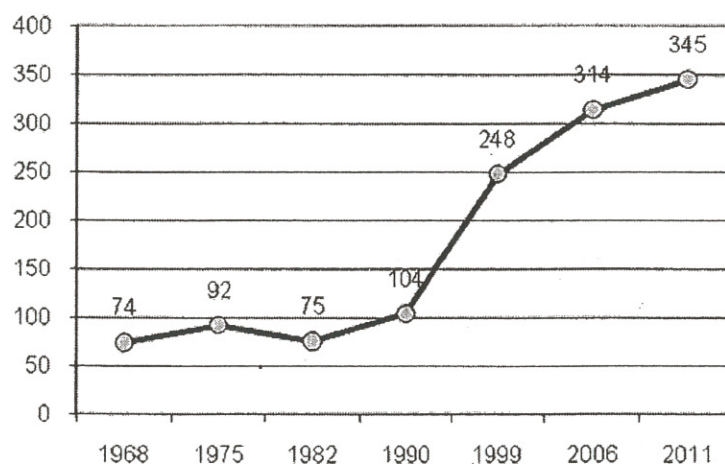
2.1 La Démographie

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	74	92	75	104	248	314	345
		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Taux de natalité		28,2	13,5	12,9	20,4	1,9	11
Taux de mortalité		12,3	16,8	1,4	8,4	4,2	3
Solde naturel		+1,6	-0,3	+1,1	+1,2	+0,8	0,6
Solde migratoire		+1,6	-2,5	+3,	+8,9	+2,6	2,6
Variation totale		+3,2	-2,9	+4,2	+10,1	+3,4	3,2

Source : INSEE, RGP, 2006.

Population d'Aigleville



Après avoir connu une période d'augmentation entre 1962 et 1975, la population a baissé entre 1975 et 1982 de près de 20%.

Depuis le recensement de 1982, l'évolution démographique de la commune repart à la hausse. En effet, la population communale a été multipliée par 4 en 20 ans. La progression la plus importante correspond à la période 1990-1999 où la population est passée de 104 habitants en 1990 à 248 habitants en 1999, soit une augmentation de 138%. La création des lotissements dans l'ancien parc du château explique cette évolution. La population a continué d'augmenter de manière soutenue entre 1999 et 2006 (+ 27%).

Cet accroissement est essentiellement dû à l'arrivée dans la commune de nouveaux habitants, le mouvement naturel n'étant pas élevé (solde des naissances et décès). Le nombre d'habitant de la commune est largement tributaire du solde migratoire (+ 8.9 entre 1990 et 1999).

AGE DE LA POPULATION

Age	1999		2006		Evolution 1999/2006
0 – 14 ans	88	36%	96	30%	-6 pts
15 – 29 ans	32	13%	59	19%	+6 pts
30 – 44 ans	77	31%	87	28%	-3 pts
45 – 59 ans	28	11%	46	15%	+4 pts
60 – 74 ans	20	8%	19	6%	-2 pts
75 ans ou plus	3	1%	7	2%	+1 pt
Total	715	100%	314	100%	

Source : INSEE, RGP, 2006.

AIGLEVILLE était une commune au profil plutôt vieillissant avant 1990 (près de 50% de plus de 45 ans). La tendance s'est radicalement inversée entre 1990 et 1999 avec un fort rajeunissement de la population : 80% de la population a entre 0 et 44 ans avec un fort pourcentage de 0-14 ans : 36%. Ce rajeunissement est dû à l'arrivée de jeunes couples avec enfants dans les pavillons récents. Cette évolution est renforcée par la présence du groupe scolaire du SIVOS (école maternelle pour 4 communes).

On observe cependant, entre 1999 et 2006, un début de vieillissement de la population. La tranche d'âge 0-14 ans a perdu 6 pts au profit de la tranche 15-29 ans. Il en va de même pour la tranche 30-44 ans qui perd 3 point au profit de la tranche 45-59 ans et la tranche 60-74 ans qui perd 2 points au profit de la tranche 75 ans et plus.

La population reste cependant très jeune : 50% de la population a moins de 30 ans et 92% a moins de 60 ans.

2.2 L'activité économique et l'emploi

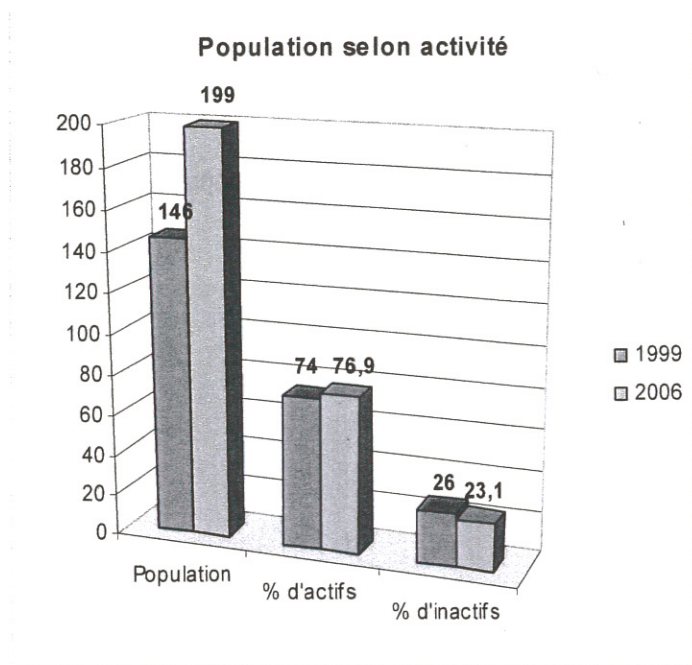
POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE

	1999	2006	Evolution 1999/2006
Ensemble	146	199	
Actifs en % dont :	74	76,9	+2,9 pts
- Actifs ayant un emploi en %	69,9	70,9	+1 pt
- chômeurs en %	4,1	6	+1,9 pts
Inactifs en % dont :	26	23,1	-2,9 pts
- Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,0	12,6	+1,6 pts
- Retraités et préretraités en %	5,5	3,5	-2 pts
- Autres inactifs en %	9,6	7	-2,6 pts

Source : INSEE, RGP, 2006.

En 2006, la population active représentait 76,9% des 15-64 ans soit 48,7% de la population totale ou 153 habitants. Cette population active se composait de 70,9% d'actifs ayant un emploi et 6 % de chômeurs. Le taux d'emploi a gagné 1 pt par rapport à 1999 avec un taux de chômage en baisse de 1.9 pts. On note :

- une augmentation du nombre d'élèves et étudiants entre 1999 et 2006 (+1,6 pts) ;
- le faible pourcentage de personnes retraitées et préretraitées (3,5 %).



D'après le recensement général de la population de 2006, les déplacements quotidiens domicile-travail montraient que 34,7% des actifs ayant un emploi travaillaient dans le département dont :

- 11,3% dans la commune ;
- 23.4 % dans le département de l'Eure hors AIGLEVILLE.

La Région Parisienne attire 64% des actifs.

La commune d'AIGLEVILLE est une commune monopolarisée. Bien que située dans la zone d'emploi d'Evreux, elle est attirée par la Région Parisienne.

Il n'existe actuellement aucun commerce sur la Commune.

Cependant, plusieurs artisans (peintre, maçon, couvreur, charpentier) et trois entreprises sont présents sur le territoire communal :

- SETICO (entreprise d'imprimerie-bureautique-informatique),
- BAP EXPRESS (entreprise de transport rapide),
- VEOLIA ENVIRONNEMENT.

Les revenus nets imposables moyens annuels des foyers fiscaux étaient de près de 26760 € en 2007, revenus plus élevés que la moyenne annuelle départementales (22002 €).

2.3 Le logement

Evolution du nombre de logements par catégorie							
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
Ensemble des logements	30	42	40	46	82	103	121
Résidences principales	19	29	24	37	75	95	111
Résidences secondaires	11	13	13	8	6	7	8
Logements vacants	0	0	3	1	1	1	2

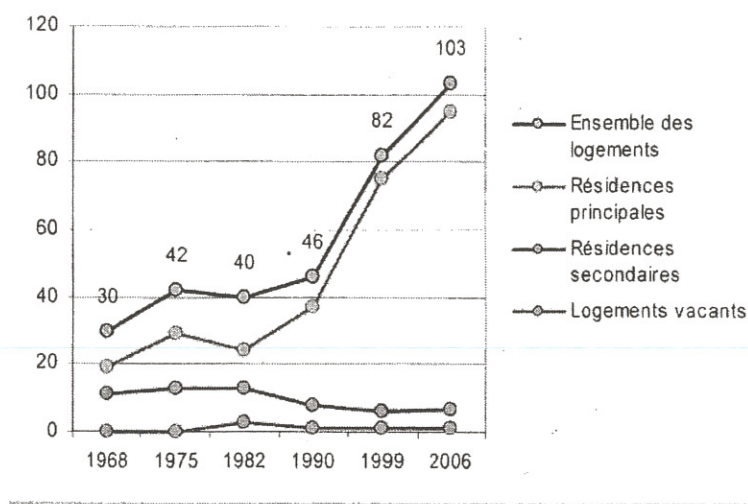
Source : INSEE, RGP, 2006.

En 2009, 121 logements sont estimés sur la commune dont :

- 111 résidences principales (91.6%)
- 8 résidences secondaires (6.4%)
- 2 logements vacants (1.9%)

Le nombre moyen d'occupants par foyer reste constant et élevé : 3.3 personnes en 1999 et 2006. Ce nombre a notamment augmenté entre 1990 et 1999 passant de 2.8 à 3.3.

Catégories de logements



Le parc de résidences secondaires est en légère baisse depuis 1982, avec 7 logements estimés en 2006, soit 6.8% du parc immobilier. Cette tendance est principalement due à la vente de résidences secondaires qui rejoignent le parc des résidences principales. Ce dernier comprend uniquement des logements individuels.

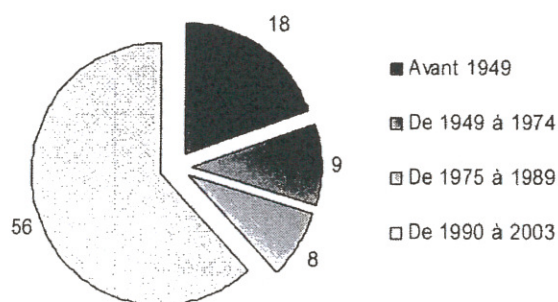
Aucun logement locatif aidé n'est recensé sur la commune.

Après une baisse constatée en 1982, le nombre de logements n'a pas cessé d'augmenter. En effet, le nombre de résidences principales a augmenté de près de 295% entre 1982 et 2006, passant de 24 à 95 logements.

Résidences principales en 2004 selon la période d'achèvement		
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	91	100,0
Avant 1949	18	19,8
De 1949 à 1974	9	9,9
De 1975 à 1989	8	8,8
De 1990 à 2003	56	61,5

Source : INSEE, RGP, 2006.

Nombre de résidences principales construites avant 2004



Le parc de logements est un parc très récent : plus de 60% des résidences principales ont été réalisées entre 1990 et 2003. Seul 20% date d'avant 1949.

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	1999		2006		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	75	100	95	100	314
Propriétaire	64	85,3	81	85,2	273
Locataire	9	12	11	11,6	35
Logé gratuitement	2	2,7	3	3,2	6

Source : INSEE, RGP, 2006.

Le parc locatif est en légère diminution : en 2006, 11.6% des résidences principales à AIGLEVILLE étaient louées contre 12% en 1999.

La construction neuve

De 1982 à 1999, le parc de logements a augmenté de 24 à 95 résidences principales (soit 3 logements par an environ).

Après une forte hausse entre 1990 et 1999 (4 logements par an), le rythme de construction a très légèrement ralenti. 11 logements ont été créés entre 2000 et 2003, soit une moyenne de 2.8 logements par an.

LISTE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET CERTIFICATS D'URBANISME (Respectivement pour construction d'habitation et terrain à bâtir)

Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
CU demandés	4	2	4	1	2	2	4	3	6	10	3	3
PC autorisés	7	0	2	2	9	1	10	3	4	4	1	4

Source : données communales

Le nombre moyen de certificats d'urbanisme demandés pour terrain à bâtir depuis 10 ans est de 3.7 par an (4 par an depuis 2004).

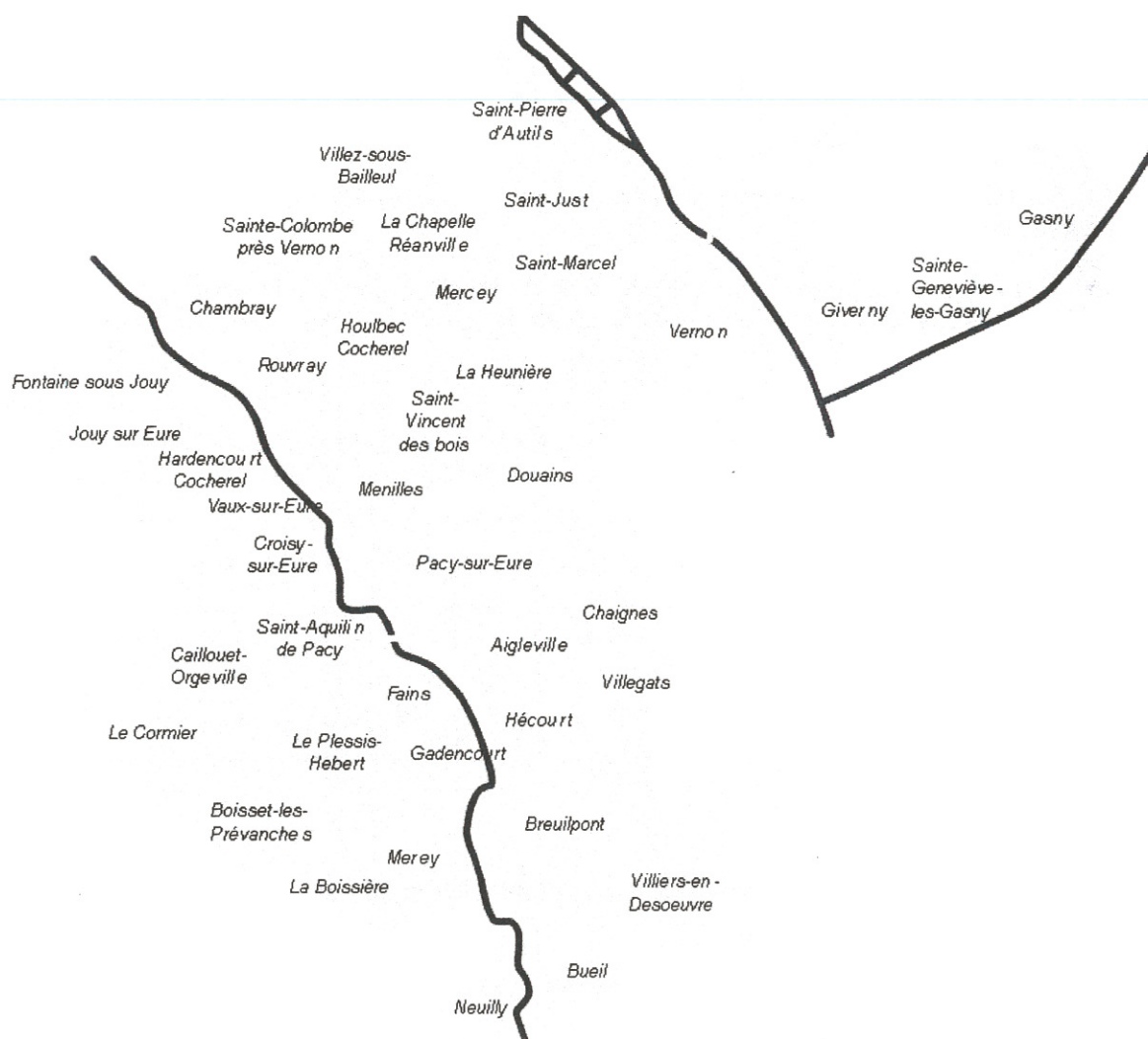
Le nombre moyen de permis de construire autorisés pour habitation individuelle depuis 10 ans est de 4 par an (4.5 par an depuis 2004).

2.4 Environnement administratif

AIGLEVILLE est situé dans le canton de Pacy sur Eure qui compte 23 communes.

AIGLEVILLE appartient à la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) dont la ville principale est Vernon (située à 15 km). Elle a été créée le 1^{er} janvier 2003, et regroupe 41 communes comptant plus de 59 500 habitants.

La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure



Source : <http://www.cape27.fr>

La Communauté d'Agglomération se substitue aux Communes pour un certain nombre de compétences. Les compétences obligatoires sont :

- Le développement économique
- L'aménagement de l'espace communautaire
- L'équilibre social de l'habitat sur le territoire
- La politique de la ville
- Sport et culture
- SPANC

Les compétences optionnelles retenues sont :

- L'assainissement : la CAPE a chargé un Cabinet d'Experts des études pédologiques nécessaires à l'établissement du Schéma directeur d'assainissement
- La protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
- Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités portuaire ou aéroportuaire
- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale
- Lutte contre les nuisances sonores
- Organisation des transports urbains
- Plans de déplacement urbains
- Politique du cadre de vie
- Politique du logement social
- Programme local de l'habitat
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Qualité de l'air
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Tourisme
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Transport scolaire

La Communauté d'Agglomération est donc compétente en matière d'aménagement de l'espace et de réalisation de zones d'activités. La commune d'AIGLEVILLE n'est pas concernée par des projets de zones d'activités.

Le territoire communal n'est pas inclus dans le périmètre d'un Pays.

2.5 Environnement réglementaire et Documents Supracommunaux

L'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme organise les liens hiérarchiques existants entre les différents documents d'urbanisme et explique leur rapport de compatibilité :

« Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur ».

Le dernier alinéa de l'article L 124-2 ajoute que les cartes communales doivent aussi être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions 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.

Les SCOT 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 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 ville, à la prévention des risques.

La commune n'était pas concernée par un SCOT approuvé le 22 Juin 2011. Ce document, débuté en juillet 2006, sur le même périmètre que celui de la communauté d'agglomération est approuvé depuis le 17-10-2011.

La réduction des espaces agricoles reste soumise à l'avis de la Chambre d'Agriculture (art. R 123-17 du Code de l'Urbanisme) et la réduction des espaces boisés est soumise au Centre Régional de la Propriété Forestière.

Depuis 2008, le département de l'Eure a adopté un Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers. Selon la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, la carte communale doit être compatible avec les programmes d'action précisant les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et valorisation des espaces naturels et des paysages sur les périmètres d'intervention du département visés par ces documents.

Les conditions d'aménagements des abords des principaux axes routiers sont réglementés en vertu de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme : en effet l'article 52 de la loi n°95-101 du 02-02-1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement incite à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L111-1-4 premier alinéa dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

La commune d'AIGLEVILLE est traversée par la R.N. n°13. Actuellement, la distance à respecter pour la constructibilité est de 75m par rapport à l'axe de la R.N. n°13, route classée à grande circulation (plus de 15 000 véhicules par jour en 2002). Le projet de route express 2x2 voies sur l'emprise actuelle élargira cette bande de non constructibilité à 100m de part et d'autre du nouvel axe (soit 105 m environ au Sud de sa limite actuelle).

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31-12-1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 09-01-1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement. La loi de 1992 définit le classement des routes nationales et des autoroutes dans l'arrêté préfectoral en date du 08-04-2003.

La R.N. n°13 est classée en catégorie 3 : les contraintes d'isolation phonique entraînent une bande de non constructibilité de 100m de part et d'autre du bord de la chaussée.

2.6 Les services collectifs

2.6.1 Distribution d'Eau Potable

Le Syndicat des Eaux de Perdreauville gère la distribution d'eau potable sur la Commune d'AIGLEVILLE. Le syndicat dessert 18 communes dont 14 du département des Yvelines.

La source se situe à 9 km sur la commune de Blaru (Yvelines). Les deux réservoirs (500 m³) sont édifiés sur les communes de Lommoye et de Chaufour-les-Bonnières.

La commune est desservie par une canalisation de diamètre 150mm provenant de Villegats (passant par le hameau des Sablons). Le réseau se ramifie ensuite par des canalisations de diamètre 60mm à 110mm desservant le bourg.

Le territoire communal n'est pas touché par un périmètre de protection de captage et aucune ressource en eau n'est exploitée.

2.6.2 Assainissement Eaux Usées

La compétence assainissement appartient à la communauté d'agglomération (CAPE) qui a mis en place le Schéma Directeur d'Assainissement pour l'ensemble de son territoire. Le zonage du schéma directeur a été approuvé en mai 2010.

Un réseau d'assainissement eaux usées spécifique à AIGLEVILLE a été établi en 1989. Ce réseau est contigu à celui de l'eau potable uniquement sur les parties urbanisées du bourg. Seules deux constructions récentes à l'est du bourg (Rue Doucet) et le hameau des Sablons ne sont pas raccordées au réseau à cause de la topographie (assainissement autonome). La canalisation se prolonge le long de V.C. n°17 (Route de Chambines) pour rejoindre la station d'épuration (lagunage) en limite communale Sud avec la commune d'Hécourt.

En 2012, la CAPE a accepté le principe de raccordement de la Commune au réseau de PACY SUR EURE. Une canalisation de refoulement sera établie prochainement entre le lagunage et la R.N. 13 vers PACY.

Les avantages sont donc la disparition des problèmes du lagunage et la mutualisation des investissements.

Le réseau d'assainissement des eaux usées est en bon état et ne nécessite pas de travaux. Cependant l'accélération du rythme de développement de la commune ces dernières années entraîne une saturation de la capacité d'infiltration de la station d'épuration et une surcharge de la station en pollution et hydraulique.

*(La CAPE n'interdirait pas, à la marge, et dans des cas limités, l'assainissement individuel et la commune souhaite une superficie moyenne de **1000 m²** pour les futurs terrains à bâtir en assainissement individuel afin de permettre un bon fonctionnement des systèmes d'épandage, et, compte tenu de la nature pédologique du sol, de respecter les caractéristiques du découpage foncier existant.)*

2.6.3 Assainissement Eaux Pluviales

Un réseau d'assainissement eaux pluviales partiel existe dans le bourg. Les eaux pluviales sont reprises par des grilles et acheminées vers les mares. Par débordement, les eaux circulent d'une mare à l'autre, cheminant dans le sens Nord-Sud, depuis la rue Boulain jusque la Rue Samson. Les bordures de trottoirs facilitent l'écoulement. Ensuite, elles s'écoulent naturellement suivant la pente en direction du Sud et de la vallée de l'Eure. Il n'y a pas d'engorgement des terrains à proximité des zones bâties. Néanmoins il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols dans le bourg.

2.6.4 Ordures Ménagères

Les ordures ménagères sont gérées par la Communauté d'Agglomération. La collecte d'ordures ménagères a lieu une fois par semaine, tandis que la collecte sélective a lieu une fois tous les 15 jours (verre et cartons). La déchetterie la plus proche se situe à Saint-Aquilin.



Source : Schéma directeur d'assainissement – CAPE.

3. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.1 Servitudes d'utilité publique

En application des articles R 124-4 et R 121-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la carte communale. (Elles sont applicables qu'elles soient annexées ou non au dossier de carte communale). Pour une bonne information des citoyens, elles sont citées et annexées au dossier sous forme d'un plan spécifique au 1/5 000 (pièce n° 4) et d'une liste descriptive (pièce n° 5).

Le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes (reprises sur le plan des servitudes et la liste des servitudes) :

- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques ;

- Ligne aérienne 90KV Evreux-Marnière dérivation Malmaison,
- Ligne aérienne Bonnières-Marnière.

Elle s'applique à deux bandes de territoire traversant la commune. Elle oblige les propriétaires à laisser passer l'entreprise exploitante et à prévenir l'exploitant un mois avant le début d'une construction.

- I7 Servitudes de protection relatives au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles :

- Stockage souterrain de Saint Illiers la Ville,

Elle oblige tout propriétaire dont les terrains sont situés à l'intérieur du périmètre de stockage ou du périmètre de protection de solliciter du préfet une autorisation préalable pour tout travail dépassant la profondeur fixée pour chacun de ces périmètres.

- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :

- Câble RG 27.19G
- Ligne n°63 Rouen-Vernon
- Câble souterrain 63/3 Bonnières-Pacy sur Eure
- Câble souterrain 271/4 Evreux-Mantes la Jolie
- Câble souterrain 63/3 Bonnières-Pacy sur Eure
- Câble souterrain 27.15 Pacy sur Eure-Chaignes

Elle oblige les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration. Droit de l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments.

- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF, devra faire l'objet d'un examen particulier.

3.2 La loi sur l'Eau

Les principes fondamentaux de la Loi sur l'Eau du 3-01-1992 sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'Eau :
"L'Eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect de équilibres naturels sont d'intérêt général" ;
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides, et de leur richesse spécifique ;
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'Eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets de l'activité humaine ;
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

En application de la loi sur l'eau de 1992, les communes devaient établir avant fin 2005 un schéma directeur d'assainissement. Ce document consiste à délimiter :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement individuel,
- les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le maintien des débits des eaux pluviales et des eaux de ruissellement,
- les zones où la collecte, le stockage, et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune d'AIGLEVILLE a été approuvé en mai 2010.

3.3 La loi Paysage

La loi du 8 janvier 1993 a réaffirmé la nécessité de prendre en compte les paysages dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces prescriptions sont aussi inscrites dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'Urbanisme.

L'article L 110 définit le rôle des collectivités publiques à l'égard du territoire et rappelle dans les objectifs à assurer celui de la protection des paysages.

L'article L 121-1 assigne aux cartes communales de déterminer les conditions permettant d'assurer « *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* » ainsi qu' « *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 espaces urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* ».

Le choix des zones à urbaniser doit tenir compte de l'incidence sur la qualité du paysage et proposer des mesures pour éviter sa disparition. L'analyse du volet paysager du permis de construire et de la qualité architecturale d'une habitation doit être systématisée.

Une charte paysagère et écologique a été élaborée sur le territoire de la CAPE qui définit des principes de préservation, de gestion et de mise en valeur du cadre de vie et naturel.

Au titre des articles R 421-17 alinéa e) et R 421-23 alinéa i) du code de l'urbanisme, le conseil municipal pourra repérer les éléments paysagers à protéger, aussi bien du patrimoine bâti que des éléments végétaux et constituer ainsi un dossier séparé de celui de la carte communale. Le dossier ainsi préparé peut faire l'objet d'une enquête publique conjointe avec le dossier de carte communale.

3.4 La loi d'Orientation Agricole

La loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999 affirme dans son article 104 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 d'orientation agricole (L 112-1 du code rural) 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 doit être consulté, lorsqu'il existe, (articles R 122-8, R 123-17, et R 124-5 du C.U.) lors de l'élaboration de tout document d'urbanisme. Le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers de l'Eure a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008.

L'article L 108 de la loi introduit 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 servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

L'article L 111 de la loi (codifié L 112-3 au code rural) impose ensuite que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles et forestiers ne puissent être approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture ou du centre régional de la propriété forestière (condition reprise aux articles R 122-8 et R 123-17 du C.U.).

Par ailleurs, l'article 105 de la loi d'orientation agricole (L 111-3 du code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le plan local d'urbanisme ou en application de l'article L 421-8 du C.U. en dehors des plans locaux d'urbanisme.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut ainsi 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 des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

Les préoccupations de protection de l'activité agricole sont ainsi reprises au 1^{er} alinéa de l'article L 121-1 du C.U. les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent en particulier déterminer les conditions permettant d'assurer :

« L'équilibre entre 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 ».

La prise en compte de l'activité agricole doit ainsi se traduire par :

- Une définition de zones agricoles protégées suffisamment vastes et homogènes pour assurer une pérennité des exploitations et leur développement ;

- Une limitation des zones urbaines en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, la localisation de ces zones étant à rechercher en priorité à proximité des agglomérations ;

- Une délimitation des zones destinées à l'habitat permettant de préserver si possible une distance d'éloignement d'au moins 100 m par rapport à tout bâtiment d'élevage.

Deux types de distances d'éloignement peuvent se voir appliquées autour des exploitations en activité :

- les distances réglementaires imposées par le Règlement Sanitaire Départemental auxquelles on ne peut déroger ;
- les distances préconisées par la Chambre d'Agriculture autour des bâtiments ou sièges d'exploitations afin d'éviter les risques d'incendies, de contentieux, les problèmes de voisinage (bruit, poussière...) entre agriculteurs et tiers non exploitants. Ces distances, de 50m pour un bâtiment d'exploitation sans animaux et 100 m pour un bâtiment d'élevage, constitue une préconisation afin d'éviter les constructions à proximité qui pourrait menacer la pérennité de l'activité agricole.

La commune d'AIGLEVILLE compte un corps de ferme situé au nord de la commune. L'exploitation pratique l'élevage et est concernée par :

- une distance d'éloignement réglementaire de 50 m imposée par le Règlement Sanitaire Départemental ;
- une distance d'éloignement de 100 m préconisée par la Chambre d'Agriculture.

Une distance d'éloignement de 100 m a été appliquée au zonage de la carte communale sur le pourtour présentant une densification possible de l'habitat.

3.5 Milieux sensibles non réglementés

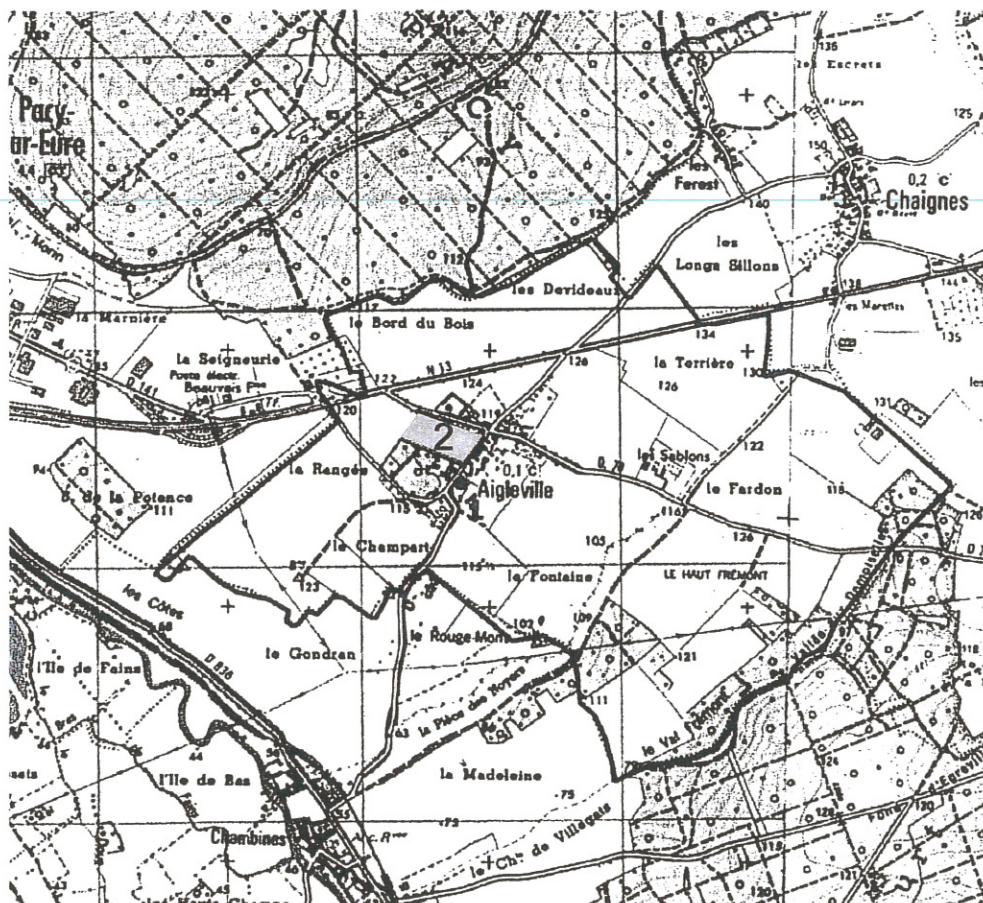
Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'une ZNIEFF ou du réseau Natura 2000.

Les nombreuses mares dans le bourg (ou dans la plaine) sont autant de points sensibles qu'il convient de protéger de la pollution (5 mares communales).

3.6 La protection des sites archéologiques

Le service Régional de l'Archéologie a recensé 2 sites archéologiques sur le territoire de la Commune qui n'imposent pas de contraintes en matière d'urbanisme.

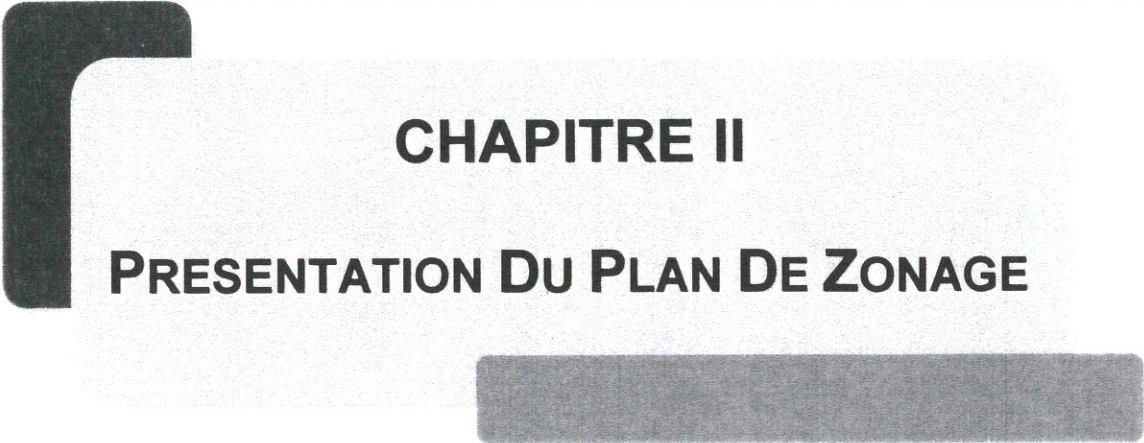
- 1 – L'Eglise Notre-Dame : époque Médiévale
- 2 – Le Château : époque Médiévale-Moderne



Cartographie C. Chappet - SRA Haute-Normandie - données au 18/03/03

1/25000

Source : Porter à Connaissance de l'Etat, Commune d'Aigleville.



CHAPITRE II

PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE

1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

La Commune d' AIGLEVILLE est attrayante pour les candidats à la construction, car elle est proche de Pacy sur Eure et d'Evreux, et à 6 km de l'autoroute A13 vers PARIS.

La R.N. n°13 offre une très bonne desserte au Nord du village.

Le prix des terrains à bâtir est moins élevé, et cette petite commune possède un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

La commune offre également des services appréciables pour une commune rurale :

- Ecole primaire : 2 classes maternelles et 4 classes primaires (150 élèves)
- Cantine
- Garderie
- Autonomie des transports scolaires
- Salle des fêtes
- Comité des Fêtes

D'autre part, l'entrée du village depuis la R.N. n°13 est caractéristique. Elle se compose d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie renforçant la perspective sur le château, et constitue « l'identité » du village. Les deux principaux édifices, que sont le château et l'Eglise, retiennent l'intérêt des habitants.

Les espaces bâtis anciens se situent le long de la R.D. n° 70 et de la Rue Julien Quelvée, dans la partie centrale du bourg. L'urbanisation s'est ensuite développée selon une extension concentrique, majoritairement vers l'ouest du bourg par la réalisation de lotissements successifs (1990-1999). Ils se sont développés dans l'ancien parc boisé du château, et des franges végétales encadrent le bâti.

La commune a entrepris l'aménagement d'un parc municipal au cœur du bourg, en face de l'école, qui comprendra :

- l'agrandissement de la mare et l'aménagement de ses abords ;
- l'aménagement d'un terrain de pétanque, d'un plateau multisports, d'un terrain de football, et d'un cours de tennis dont pourront profiter les administrés ;
- la plantation d'un verger normand conservatoire ;
- le réaménagement de la salle des fêtes et de ses abords ;
- l'agrandissement du cimetière.

Développement démographique :

La pression foncière est importante sur AIGLEVILLE, d'où son développement important depuis 20 ans. Le rythme de construction est soutenu ces six dernières années grâce à 2 lotissements communaux qui permettent aussi la maîtrise de l'évolution. La commune souhaite maintenir un rythme de 4 à 5 logements par an, soit entre 12 et 15 personnes par an environ (taux d'évolution de 4 % environ).

Les élus souhaitent une augmentation maîtrisée de la population de telle sorte que :

- les jeunes enfants soient assez nombreux pour maintenir les effectifs scolaires ;
- la population communale se renouvelle de façon à palier le vieillissement de la population ;
- l'urbanisation des zones bâties existantes soit densifiée et renforcée dans un souci d'économie budgétaire ;
- les milieux naturels et agricoles soient préservés dans un souci d'économie du territoire et de pérennisation de la qualité des espaces naturels et de l'activité agricole.

Bien que commune rurale, AIGLEVILLE a la capacité d'accueillir 4 à 5 nouveaux logements par an sans remettre en cause l'équilibre de son budget. Contrairement aux autres communes composant le groupe scolaire (Chaignes, Hecourt et Villegats), le SCOT a défini AIGLEVILLE comme une commune à développer dans les 15 ans à venir.

Ceci se justifie notamment par sa capacité à répondre aux besoins de ses nouveaux administrés :

- une bonne desserte par les axes routiers ;
- le groupe scolaire du SIVOS, des voiries communales bien revêtues avec des bordures de trottoirs et bientôt un parc municipal « récréatif » en projet ;
- la proximité de PACY SUR EURE et des équipements, services et pôles de commerces de l'agglomération.

Développement économique :

Il n'existe pas de commerce sur la commune car la proximité de PACY et d'EVREUX ne le justifie plus.

Les activités implantées sur la commune d'AIGLEVILLE procurent aujourd'hui plus d'une dizaine d'emplois.

Il existe des demandes d'implantation d'activités artisanales, que la commune ne peut satisfaire pour l'instant : les élus auraient souhaité que les activités soient regroupées près des entreprises existantes, le long de la R.D. n°70. Or l'absence d'aménagement de la R.D. n°70 (hors agglomération) ne permet pas d'autoriser les accès. Cette zone ne se développera pas au vu du SCOT approuvé. Ce hameau « Les Sablons » ne recevra pas de nouvelles activités.

Dans la Communauté d'Agglomération, la ZAC du Normandie Parc portant sur près de 80 hectares de terrain sur la commune de DOUAINS a vu le jour en 2006. Située au pied du double échangeur A13, elle s'étend de part et d'autre de l'autoroute sur 34 ha (zone Sud côté PACY) d'un côté, et 46 ha de l'autre (zone Nord côté VERNON) pour y accueillir des activités industrielles, logistiques, artisanales et tertiaires.

2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

2.1 Bilan de la précédente carte communale

Sur la surface de 7,9 ha ouverte à l'urbanisation par la carte communale approuvée de 2004, 3,51 ha ont été consommés accueillant 27 nouveaux logements. Ceci représente une surface moyenne de 1300 m² par logements.

Certaines surfaces ouvertes à l'urbanisation n'ont pas été urbanisée :

- les Sablons : malgré des travaux de renforcement des réseaux, la réfection des voiries s'est avérée trop onéreuse pour la commune. Aucune nouvelle activité ou construction n'est venue densifier le hameau. Actuellement, le SCOT ne préconise ni développement, ni densification de ce hameau.

- La parcelle ZB n°27^{partie} : le propriétaire actuel n'a pas pu entreprendre, même partiellement, la vente de ses terrains ;

- La parcelle ZA n°161^{partie Est} : la position du terrain par rapport à la pente naturelle ne permettait pas le raccordement à l'assainissement collectif dans des conditions satisfaisantes. L'urbanisation aurait impliqué la mise en place d'un poste de refoulement auquel le service assainissement n'est pas favorable ou un assainissement individuel sur des parcelles de surface relativement importante, ce que la commune ne souhaite pas.

La station d'épuration recevant l'assainissement collectif eaux usées de la commune est arrivée à saturation et ne permet plus à la commune d'accueillir de nouveaux logements. La commune possédant un réseau d'assainissement eaux usées collectif ne souhaite pas voir de nouveaux logements en assainissement individuel (à moins que la configuration du terrain ne permette pas son raccordement).

Après négociation avec les propriétaires, la solution trouvée est le passage en servitude d'une canalisation de refoulement entre la station d'épuration et PACY SUR EURE pour une capacité de 600 équivalent-habitant à l'horizon 30 ans.

2.2 Objectifs d'aménagement

La commune d'AIGLEVILLE souhaite pouvoir faire face à une pression foncière importante tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation dans le respect de l'équilibre des espaces agricoles et naturels.

AIGLEVILLE est une commune rurale présentant de nombreux atouts. Les conditions sont réunies pour satisfaire à son bon développement :

- bonne desserte par la R.N. n°13, proximité de l'A 13 ;
- présence d'équipements : école, voiries neuves et bientôt parc municipal de loisirs;
- proximité de PACY ;
- assainissement collectif qui permet :
 - d'appliquer une densité relativement importante pour une commune rurale (terrains à bâtir de 800 m² environ) ;
 - de diversifier les formes d'habitat avec la mise en place de maisons jumelées et de collectifs bas.

Le projet de SCOT relaie ce schéma de développement et a défini AIGLEVILLE comme une des communes en projet apte à accueillir un développement plus important que d'autres communes rurales de son périmètre. Le potentiel urbanisable sur 15 ans est 8 ha d'après le SCOT approuvé le 17 Octobre 2011.

La configuration très groupée de la commune et la faible disponibilité en terrains au sein du bâti existant entraîne la nécessaire ouverture de terrains en périphérie de l'existant mais toujours en

continuité du tissu bâti présent. La commune ne souhaite pas s'étaler et souhaite construire en continuité de l'existant tout en économisant l'espace et évitant toute extension linéaire le long des voies.

Le caractère rural est marqué par la présence de grandes parcelles agricoles, de quelques vergers, d'un écrin végétal sur le site du château et sur le parc de loisirs.

L'unique corps de ferme est en contiguïté Nord du bourg ; il est classé en zone inconstructible. Cette exploitation agricole reste néanmoins enclavée par le bourg et la R.N. n°13. Le projet de 2x2 voies ne facilitera pas son développement.

Pratiquant l'élevage, un périmètre de 100m est préconisé entre les bâtiments et toute nouvelle construction. C'est pourquoi des terrains n'ont pas été classés constructibles à proximité de cette exploitation afin d'éviter les divisions (notamment la parcelle A n°451 comprenant le château).

Les terres agricoles doivent être préservées. La commune applique une densité relativement importante pour une commune rurale (notamment grâce à la présence de l'assainissement collectif).

Aujourd'hui, le développement de la commune dépend directement de la réalisation du raccordement du réseau eaux usées et à la station d'épuration de Pacy sur Eure. La convention de servitude de passage dépend de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle ZA n°14^{partie} dont la commune aura la maîtrise foncière (accord signé) et qui accueillera à terme 22 logements sur 18 500 m² soit 12 logements à l'hectare.

Le projet de lotissement communal et de composition urbaine est validé. Le projet d'aménagement relaie les orientations suivantes :

- diversité de l'habitat (individuel, groupé et collectif) ;
- qualité de l'espace public ;
- gestion des eaux de ruissellement à la parcelle ;
- aménagement de voies douces pour relier les logements au centre bourg et à l'école située à 300 m.

La remise en cause de ce projet communal pourrait remettre en cause le projet de conduite de refoulement et donc gênerait la commune dans son intégralité.

Pour ces raisons, un remaniement du secteur constructible a été effectué dans cette révision de la carte communale de 2004. Certains espaces ont été déclassés car ils paraissent aujourd'hui moins pertinents au vu des projets techniques concernant les réseaux en cours sur la commune :

- les Sablons : pas de développement possible de l'activité ni de l'habitat à ce niveau ;
- les Forts : développement préférentiel de l'ouest de la commune en raison du réseau d'assainissement collectif, projet dont dépend la maîtrise foncière du passage de la canalisation.

L'article L 332 – 15 du Code de l'Urbanisme stipule que « l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ».

La maîtrise des opérations d'urbanisation, leur importance et leur insertion ont donc été étudiées avec les élus pour chaque secteur à urbaniser. Une synthèse (et un plan) des équipements VRD de desserte, notamment eau et électricité, a été réalisée avant de définir les zones constructibles. En principe, les terrains ont été classés en zone SC (secteurs où les constructions sont autorisées), à condition qu'ils soient :

- desservis en eau et électricité,
- desservis par une voie carrossable
- et si le contexte urbain le justifie.

Le but est d'éviter le surcoût de dépenses publiques causé par l'allongement linéaire, tout en améliorant les réseaux existants. La commune a adopté la P.V.R. (Participation pour voirie et réseaux) sur son territoire le 1^{er} octobre 2004.

Compte-tenu de l'absence de règlement d'urbanisme, les élus limitent les surfaces des nouvelles zones constructibles de la carte communale dont ils n'ont pas la maîtrise foncière afin d'éviter la réalisation d'opérations de construction groupées appelées à rentabiliser l'insuffisance des réseaux VRD, et ne respectant pas l'organisation traditionnelle du bâti existant.

2.3 Zonages particuliers

a) Reconstruction à l'identique (art. L 111-3 du Code de l'urbanisme et R 124-3)

La commune n'a pas délimité de secteur dans lequel la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée.

b) Implantation d'activités incompatibles avec l'habitation (art. R 124-3 du Code de l'urbanisme)

La création d'une petite zone à usage d'activités économiques à été étudiée sur le hameau des Sablons. En raison de l'absence de sécurité des accès sur la R.D. n°70, le classement de cette zone a été abandonné.

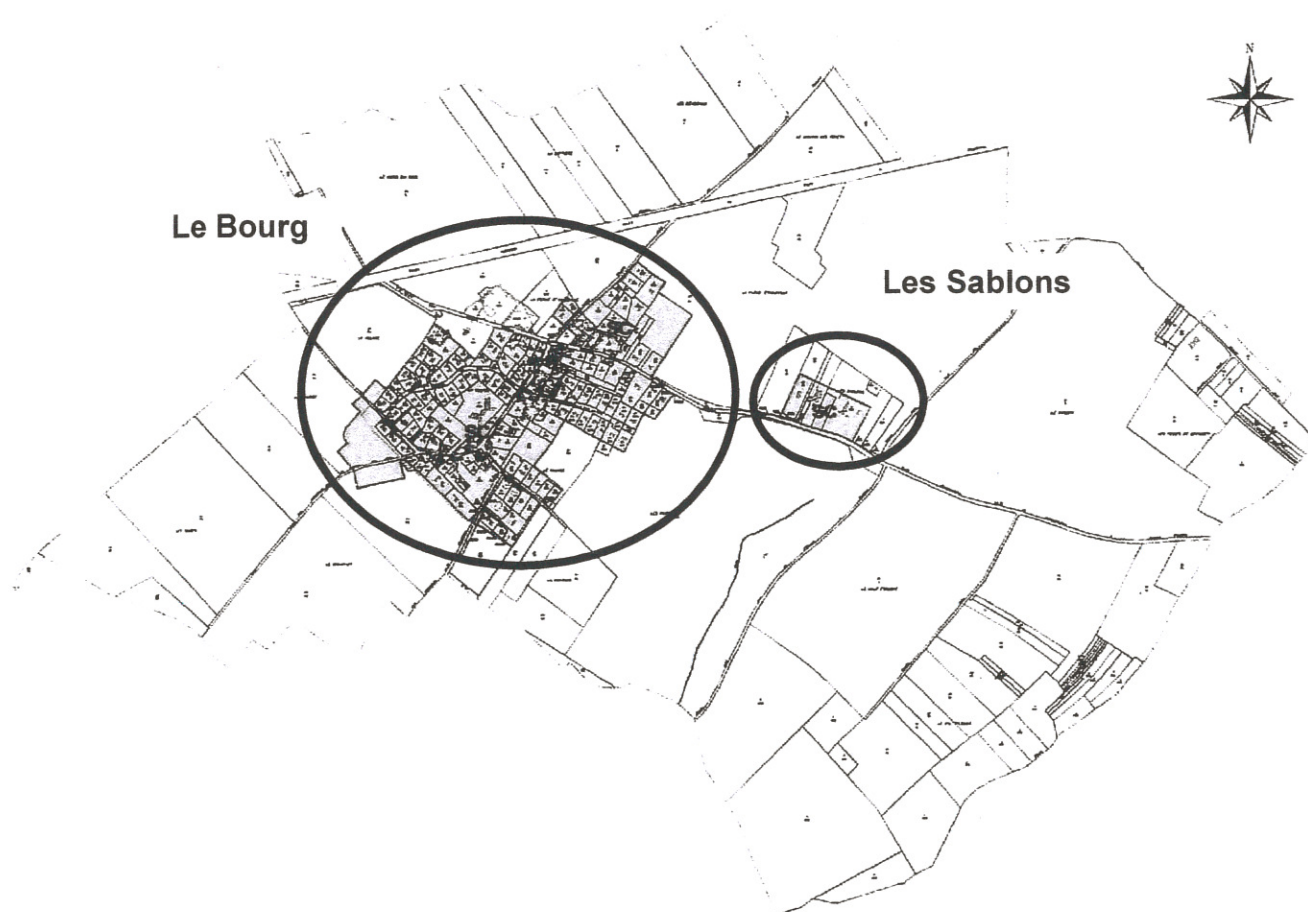
Le coût d'un aménagement de la R.D. n°70 étant trop élevé, la commune d'AIGLEVILLE n'a pas souhaité délimiter de secteurs spécifiques et aptes à recevoir des activités artisanales et/ou industrielles.

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

3.1 La zone constructible SC

La commune d'AIGLEVILLE est composée :

- du bourg : l'urbanisation est concentrée autour des équipements et de l'église ;
- d'un hameau dit « les Sablons » : de taille modeste, cet écart ne comporte que 2 habitations et une entreprise.



La zone SC concerne les terrains qui font manifestement partie du périmètre actuellement urbanisé des principales zones bâties du territoire communal, et les extensions dans des parcelles contiguës à ce bâti existant.

Sur les terrains libres, elle accueillera les habitations, les services et toutes les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

L'urbanisation du territoire est limitée par les grandes parcelles agricoles et le périmètre de protection du corps de ferme.

Le bourg

Cette zone comprend la partie urbanisée principale organisée autour des équipements et de l'église.

- *Rue André Rouillé (V.C. n°17) :*

- La parcelle A 120 est maintenue constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par une voie carrossable, cette parcelle en herbe fait partie du périmètre actuellement urbanisé du bourg.

- *Rue Maurice Doucet (R.D. n°70) :*

- La parcelle ZB 27_{partie} est maintenue constructible car elle constitue un prolongement en continuité de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux eau et électricité et une voie carrossable. L'urbanisation de cette surface agricole actuellement cultivée ne remet pas en cause la viabilité de l'exploitation et ne porte pas préjudice à l'activité agricole en place.

- *Rue de la Fontaine (V.C. n°125) :*

- Les parcelles ZA 154, 155, 157, 158, 162 et 163 sont maintenues constructibles car elles constituent un prolongement en continuité de l'urbanisation existante. Ces parcelles actuellement en friche sont desservies par les réseaux eau et électricité et une voie carrossable. Des permis de construire ont été délivrés sur ces parcelles.

- *Voie communale n° 17 de Chambines à Chaignes :*

- La parcelle A 423 est maintenue constructible car elle constitue une densification de l'urbanisation existante. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et électricité et par une voie carrossable. Faisant actuellement partie d'une propriété clos de murs, elle représente un terrain à bâtir potentiel à plus ou moins long terme.

- *Rue Auguste Samson (V.C. n°56) et voie communale n°124 :*

- La parcelle ZA 14_{partie} est rendue constructible car elle accueillera un lotissement communal à réaliser en tranches (avant-projet du 15 Mars 2013). La commune est propriétaire de cette parcelle qui a déjà fait l'objet d'un plan d'aménagement validé par la commune. Bien que ce projet consomme de l'espace agricole, il permettra à AIGLEVILLE de diversifier son offre de logements à proximité immédiate des équipements (parc et école notamment). L'urbanisation de cette parcelle nécessitera des extensions des réseaux eau et électricité et une voie carrossable. Ces travaux ont été anticipés par la commune.

- Les parcelles ZA 34_{partie} et 85_{partie} sont rendues constructibles afin de rentabiliser les investissements faits par la commune en termes de réseaux (urbanisation concernant la même voie). Ces parcelles constituent un prolongement en continuité de l'urbanisation existante.

3.2 La zone naturelle

Cette zone comprend toutes les zones non classées précédemment. Elle comprend notamment le corps de ferme et son périmètre d'éloignement associé, les bosquets, les hameaux et les écarts dont le développement n'a pas été souhaité par les élus. Les parcelles ci-dessous appartiennent à la zone naturelle car elles ne sont pas rendues constructibles pour les raisons suivantes :

Les Sablons

- *Rue Maurice Doucet (R.D. n°70) :*
 - Les parcelles ZB 10_{partie Est}, 32_{partie}, 42_{partie}, A 104 et 623_{partie} : non constructibles car le développement de ce hameau à l'écart du bourg et de ses équipements n'est pas souhaité par la commune et va à l'encontre des préconisations du SCoT.

Le bourg

- *Rue Maurice Doucet (R.D. n°70) :*
 - La parcelle ZA 161_{partie} : non constructible car la topographie du terrain ne permet pas de raccordement au réseau collectif d'eaux usées sans la mise en place d'un poste de refoulement auquel le service assainissement n'est pas favorable ;
- *Rue Joseph Boulain (R.D. n°70) :*
 - La parcelle A 451, 452, 612, 117, 619 : non constructibles car incluses dans le périmètre d'influence de l'exploitation agricole ;
 - Les parcelles A 451 et 628_{partie} : non constructibles car permettent l'accès et la mise en valeur du cadre du château et car incluses dans le périmètre d'influence de l'exploitation agricole.
- *Rue de la Fontaine (V.C. n°125) :*
 - Les parcelles ZA 156 et 160 : non constructibles car incluses dans le projet de parc communal initié par la commune ;
 - De façon générale, le nombre de terrains à bâtir suffisant compte tenu de l'évolution souhaitée par la commission communale : 4,5 constructions par an maxi.

Il est intéressant de noter que la délimitation de secteurs non constructibles n'interdit pas une certaine constructibilité visée à l'article L 124.2 du Code de l'Urbanisme : 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.

Application de l'article R 111-14 du code de l'urbanisme :

Afin de permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de qualité, le changement d'affectation des constructions existantes pourra y être autorisé à condition qu'il ne compromette pas les activités agricoles et forestières.

Un corps de ferme a été répertorié sur le territoire communal. Afin de ne pas remettre en cause sa viabilité et de reconnaître sa vocation agricole, le corps de ferme et son périmètre d'éloignement ont été classés en zone naturelle.

3.3 L'offre foncière

La commune a connu une augmentation de population soutenue ces dernières années et la pression foncière reste forte. Sur les dix dernières années, une moyenne de 4 nouveaux logements par an ont été répertoriés (nouvelles constructions, division de bâti existant et changement d'usage de bâti existant). Les élus souhaitent maintenir ce rythme à 4 logements par an minimum pour les années à venir (4.2).

La commune a conscience que les terrains ouverts à l'urbanisation (notamment la parcelle ZA n° 14) offre plus de terrains potentiel que ses besoins ne nécessiteraient. Cependant, l'ouverture de cette parcelle est nécessaire à la finalisation du projet de raccordement à la station d'épuration de Pacy sur Eure dont dépend le développement de la commune. Sans ce raccordement, la commune ne pourra accueillir aucun logement supplémentaire.

La maîtrise foncière de ce projet par la commune permet de limiter considérablement les risques de consommation brutale et de gaspillage de l'espace agricole. En effet, le projet d'aménagement de cette parcelle validé par la commune impose :

- une densité de logements à l'hectare importante pour une commune rurale avec des parcelles comprises entre 600 et 800 m² : 22 logements sur 18500 m² soit 12 logements à l'hectare.
- une diversification des formes d'habitat (individuel sur parcelles de surface variées, habitat groupé et micro-collectif).
- un découpage en « tranches » sous forme de certificats d'urbanisme pour des terrains s'intégrant obligatoirement dans le schéma général.

Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Surface totale disponible à l'urbanisation dans la carte communale approuvée le 7 décembre 2004 : 9 ha

Surface consommée depuis 2004 : 3,6 ha

Surface déclassée par la révision de la carte communale : 3,7 ha

Nouvelle surface ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la révision de la carte communale : 2 ha

Surface totale disponible à l'urbanisation dans le cadre de la révision de la carte communale : 3,7 ha

Calcul des besoins de la commune en terrain constructible

Durée de validité supposée du plan de zonage :	6 ans
Taux de rétention de l'offre foncière :	50%
Surface minimum des terrains à bâtir :	500m ²
Surface moyenne des terrains à bâtir :	800m ²
Surface disponible dans la partie actuellement urbanisée de la commune :	2 ha

Calcul théorique :

$$\frac{4,2 \times 800 \times 6}{0,5} = 40320 \text{ m}^2 \text{ soit } 4 \text{ ha environ}$$

$$4 \text{ ha} - 2 \text{ ha} = 2 \text{ ha}$$

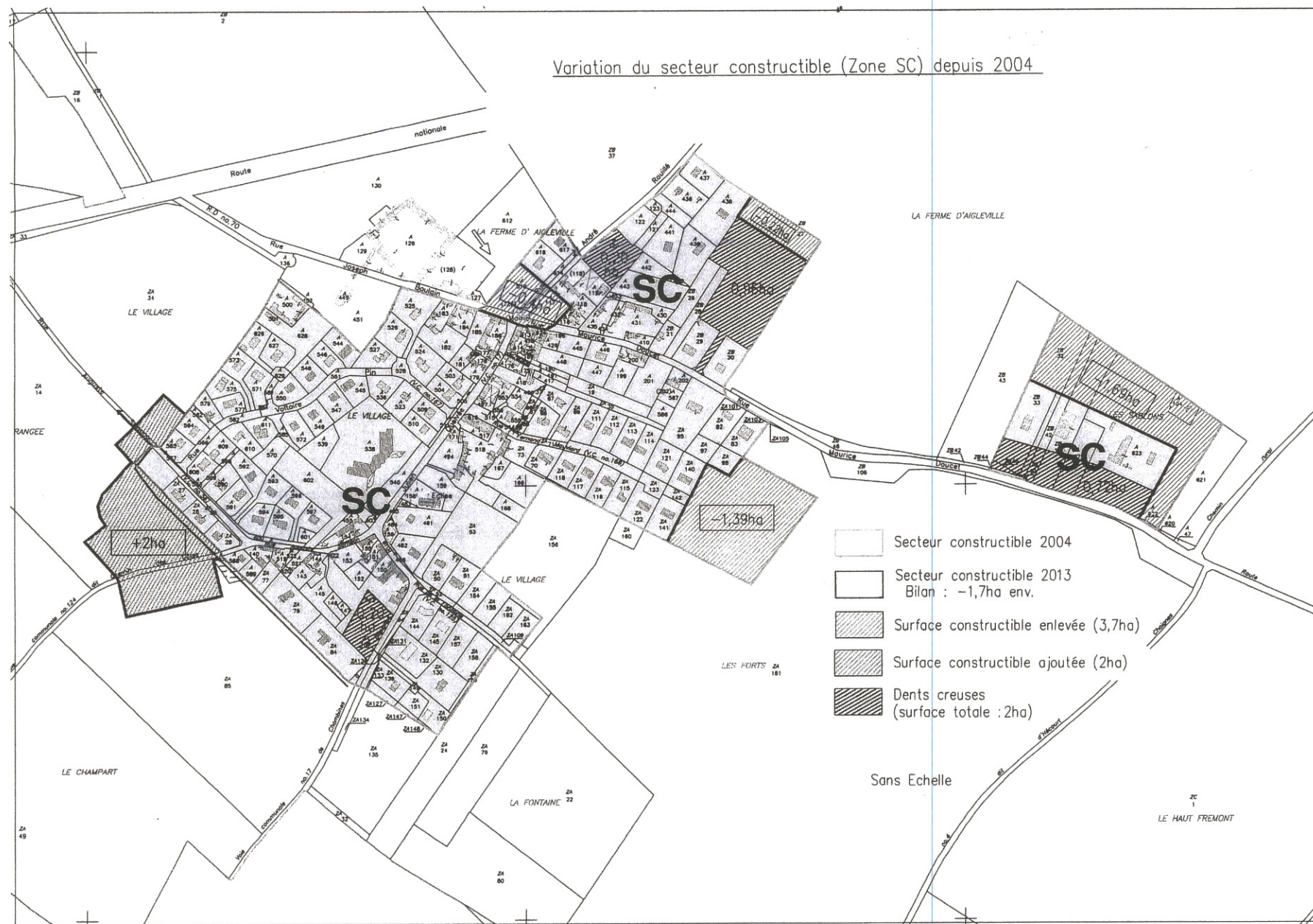
L'agrandissement de la zone constructible SC devrait être de 2 ha environ.

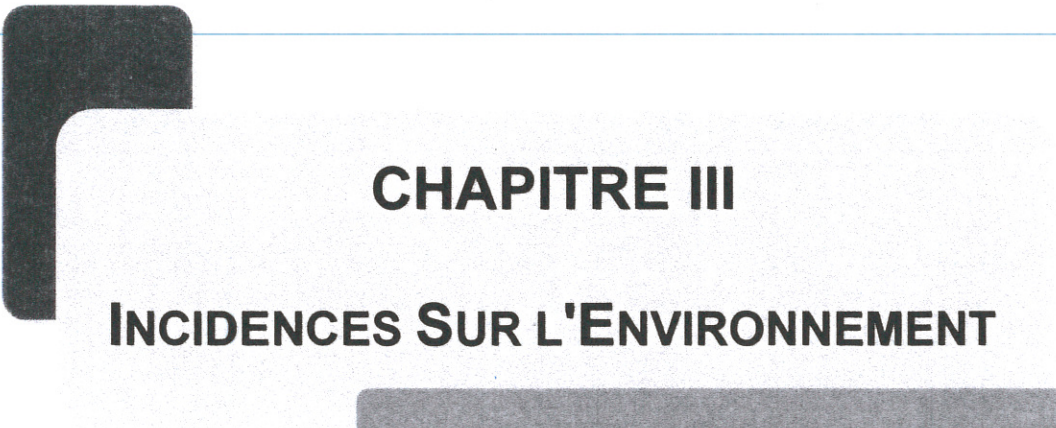
Résultat de l'étude de la carte communale :

Surface totale disponible pour terrains à bâtir : 3,7 ha

$$3,7 \times 0,5 = 1,85 \text{ ha} \quad \text{soit } 18\,500 \text{ m}^2$$

soit environ 23 terrains à bâtir (surface moyenne : 800 m²)
soit 4 terrains à bâtir par an environ.





CHAPITRE III

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les nouvelles zones à urbaniser sont contiguës au bâti existant ou insérées dans ce dernier. D'autres parcelles ont été rendues constructibles car déjà situées dans les parties urbanisées de la commune. La commune a conscience de l'importance de la surface ouverte à l'urbanisation à l'ouest de la commune (parcelle Z14partie), cependant :

- la maîtrise de l'urbanisation de cette parcelle est assurée directement par la commune qui en a la maîtrise foncière (accord de principe signé) ;
- la commune s'engage à une imperméabilisation minimum des espaces publics, à la gestion de la problématique du ruissellement des eaux de pluies et à une bonne intégration visuelle de l'opération située en limite d'un espace agricole ouvert ;
- la situation de cette surface à proximité des équipements dont l'école et le futur parc municipal est stratégique au sein de la commune ;
- la densité de logements appliquée est importante pour une commune comme AIGLEVILLE et est rendue possible par la présence de l'assainissement collectif et du futur raccordement à la station d'épuration de Pacy sur Eure.

Ceci en fait un projet cohérent permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé par la commune et limitant au mieux son impact sur l'environnement.

De plus, il n'est pas prévu d'urbanisation "linéaire" le long d'une voie, d'urbanisation dispersée ou de lotissement déconnecté de la structure urbaine. Ce type de développement empiéterait trop largement sur les espaces agricoles. On peut ajouter qu'il n'est pas prévu de zones constructibles dans les parties boisées. L'objectif principal est de conserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce continuum bâti et d'éviter le mitage des espaces naturelles. Par conséquent, l'impact sur l'environnement est minimisé.

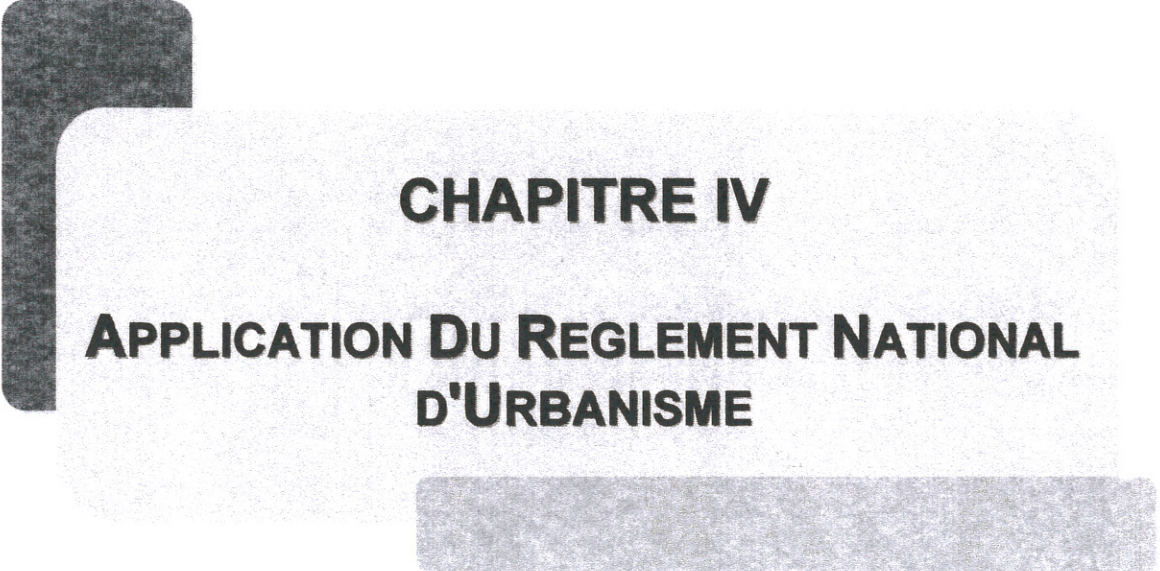
La définition du secteur constructible prouve le souci de prise en compte de l'environnement. La préservation et la mise en valeur de l'environnement sont assurées car les surfaces à urbaniser directement liées au bâti existant et les grandes parcelles agricoles de qualité ne sont pas « mitées ».

Aucun règlement d'urbanisme n'est prévu dans le cadre de la carte communale, mais les élus devront veiller, dans le cadre de l'instruction des nouvelles autorisations à ce que le projet :

- Soit en harmonie avec l'architecture existante ;
- Respecte les sites archéologiques ;
- Respecte la sécurité publique ;
- Respecte l'activité agricole et l'environnement ;
- Respecte la protection des marnières et notifie le risque d'effondrements.

De plus, compte tenu du caractère très rural de la commune, il est souhaité que des plantations soient prévues dans les permis de construire, le long de la limite contiguë à l'espace agricole, tout en respectant l'article 671 du Code Civil (distances à respecter par rapport à la limite de propriété voisine lors de plantations).

La carte communale permet d'assurer l'équilibre entre une urbanisation maîtrisée, le développement rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.



CHAPITRE IV

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions (art. R 111-2 à 24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

3. 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.
4. 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. 1^{ER} 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 : les secteurs 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 en soustrayant un espace nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation est de nature à porter 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 : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

Le projet, en raison de la 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

Secteur concerné : 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 garage en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité

Secteur concerné : 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 :

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

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 : les secteurs 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 de milieux fragiles

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article 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 ou à compromettre l'exploitation de cette ressource et/ou 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 : les secteurs 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, éparpillée ou progressive 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 ou le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et qu'il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et la commune ne peut dire dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la commune la réalisation, le renforcement ou l'extension de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources naturelles.

Le projet est de nature 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.

Si le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires, cela 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-tout de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (article R 315-28 du code de l'urbanisme).

2. 2^{EME} 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

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-14

b) de la desserte par les réseaux

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

c) de son implantation par rapport aux voies

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111,3-1 et R 111-8

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-19

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

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

f) de sa hauteur :

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

g) son aspect extérieur

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-21

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

i) des conditions de stationnement

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-4

j) des espaces verts à réaliser

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