

maître d'ouvrage

commune de Beauficel-en-Lyons

## carte communale

## dossier approuvé

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale  
de l'Équipement de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

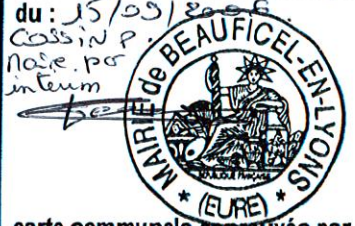


direction  
départementale  
de l'Équipement  
Eure

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

carte communale approuvée par  
délibération du conseil municipal

du : 15/09/2006  
Cassin P.  
Noté par  
interim



carte communale approuvée par  
arrêté préfectoral du :



# SOMMAIRE

<b>1ère PARTIE : ASPECTS JURIDIQUES</b> .....	<b>3</b>
I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	5
II - PROCESSUS D'ELABORATION.....	6
III - CONTENU.....	7
IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.....	8
V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT.....	8
<b>2ème PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE</b> .....	<b>9</b>
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
I.1. - Présentation générale de la commune.....	11
I.2. - Diagnostic paysager.....	13
I.3. - Les risques et nuisances.....	15
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	17
I.5. - Les équipements.....	22
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	23
II.1. - Population et logement.....	23
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	28
<b>3ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>33</b>
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	35
I.1. - Les perspectives démographiques.....	35
I.2. - Les perspectives économiques.....	35
I.3. - L'organisation spatiale souhaitée.....	36
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	36
II.1. - Le zonage.....	36
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	39
<b>4ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>41</b>
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	43
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	44
<b>5ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME</b> .....	<b>45</b>

## **1ère PARTIE : ASPECTS JURIDIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

### III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

**\* un rapport de présentation qui :**

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

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

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

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

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

#### **V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT**

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

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

## **2ème PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE**



Beauficel-en-Lyons est un village fondé par les moines de Mortemer à qui l'on doit le défrichement et la mise en culture du site (« l'Eure » par Michel de la Torre aux éditions Deslogis-Lacoste).

L'origine de la dénomination de BEAUFICEL-en-LYONS est la suivante d'après François de Beaurepaire : appelée Belfuissello en 1147, le nom est composé avec le vieux français fuissel (du latin fustellum), bois d'œuvre et par extension forêt où il y a du bois d'œuvre, futaie ; Beauficel est situé dans la forêt de Lyons. Homonymie avec Beauficel (Manche, Belle fussel 1203) et Beauficel à Calleville (Eure).

Daniel Delattre dans son ouvrage « les 675 communes de l'Eure », trouve l'origine du nom de BEAUFICEL-en-LYONS dans Bel-Fuissel, en latin Bellum-Focile. En Lyons a été rajouté en 1944. Il y est également précisé dans cet ouvrage que pendant quelques années au XV, Beauficel a appartenu aux anglais. On y trouvait un moulin à Blé, des sabotiers et quatre cafés.

Il serait dommage de traverser Beauficel-en-Lyons sans admirer sa belle église Notre-Dame (du XIIIème au XVIème siècle), son rare porche Renaissance en bois avec diverses sculptures naïves et, à l'intérieur, un intéressant mobilier parmi lequel une Vierge à l'Enfant polychrome du XIVème siècle et une colonne provenant de l'abbaye de Mortemer (source « le GUIDE » de l'Eure 2001 aux éditions La renaissance du Livre).



## I.2. - Diagnostic paysager

La commune est située au Nord-Est du département, dans le pays de Lyons/Andelle.

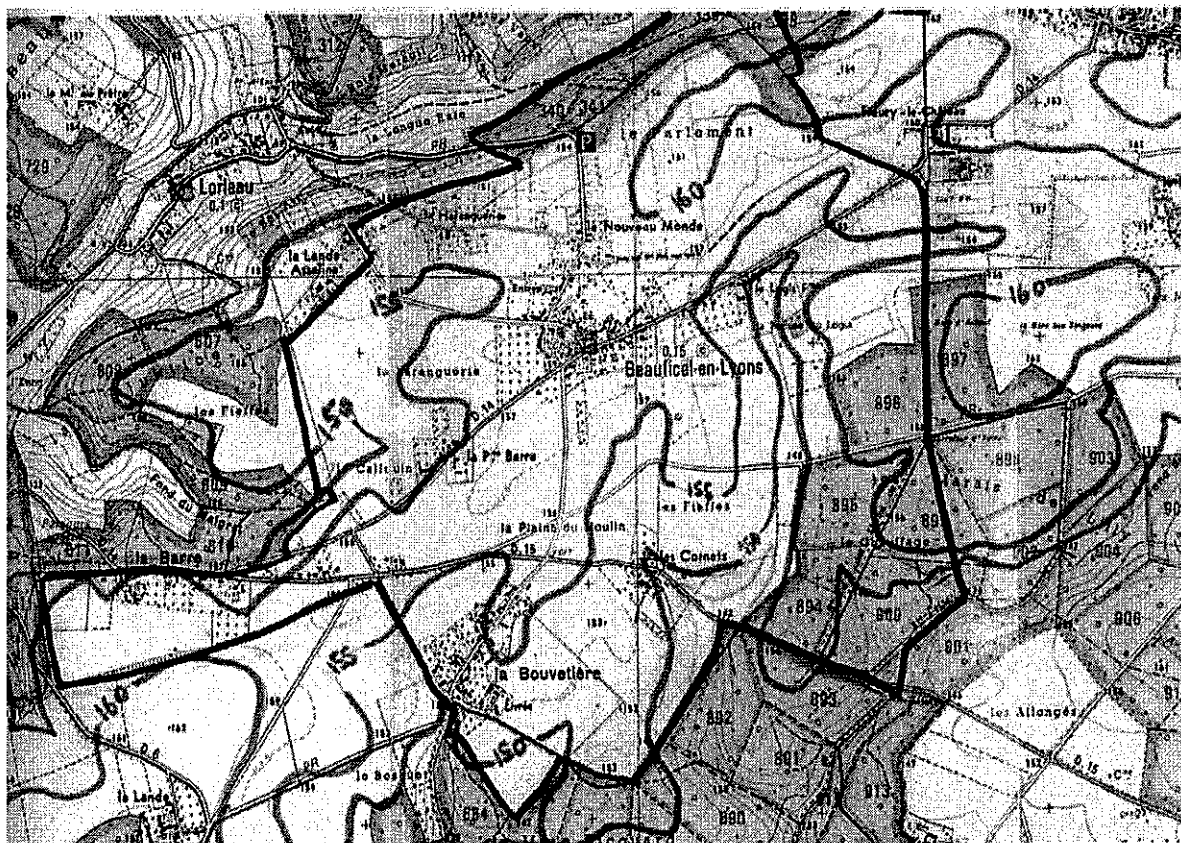
Elle offre un paysage agréable, sur un relief légèrement vallonné, composé de grandes cultures céréalières en majorité.

Quelques grands herbages et des vergers, pour la plupart anciens, entourent le bourg centre et les hameaux.

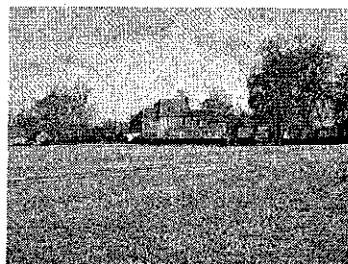
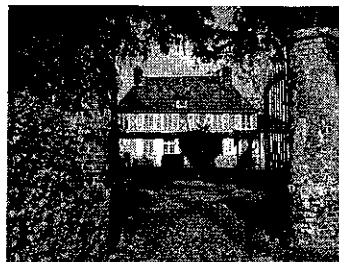
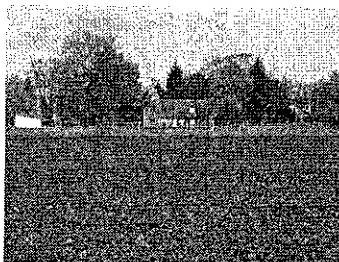
Les boisements, qu'ils soient ou non sur le territoire communal, sont omniprésents.

La commune de Beauficel-en-Lyons a une altitude moyenne de 163 mètres NGF.

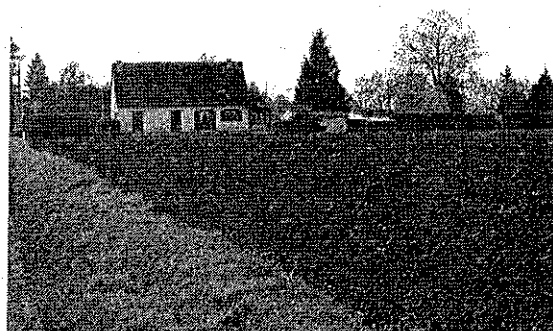
Il n'existe pas de rivière traversant le territoire communal, mais de nombreuses mares y sont disséminées.



La bâti ancien est majoritaire : corps de ferme et fermettes. Il est, dans l'ensemble, de bonne qualité. Les réhabilitations sont particulièrement soignées. Certains bâtiments annexes (granges, étables...) sont en mauvais état d'entretien, voire à l'abandon.



Le bâti récent est assez discret



## Conclusion

L'intérêt paysager de la commune réside principalement dans :

- la notion d'un paysage naturel de qualité à l'Est du territoire communal (vallonnement, boisements) ;
- le maillage bocager encore en bon état aux abords du bâti (haies, vergers, arbres de haute tige...) ;
- le caractère très végétal du bourg centre et des hameaux (beaucoup de végétation : essences locales d'ornements, beaucoup de haies champêtres taillées) ;
- la qualité de son bâti ancien.

Le caractère rural est une identité forte de la commune.

En conservant les hameaux en l'état et en se servant des haies bocagères existantes comme limites d'urbanisation, cette identité pourra être préservée.

### I.3. - Les risques et nuisances

#### ↳ Les cavités souterraines

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

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

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

Des recherches effectuées aux archives départementales et de l'enquête de 1995, il ressort que de nombreuses marnières sont présentes sur le territoire communal dont certaines à proximité du bâti existant.

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



#### ↳ L'activité agricole

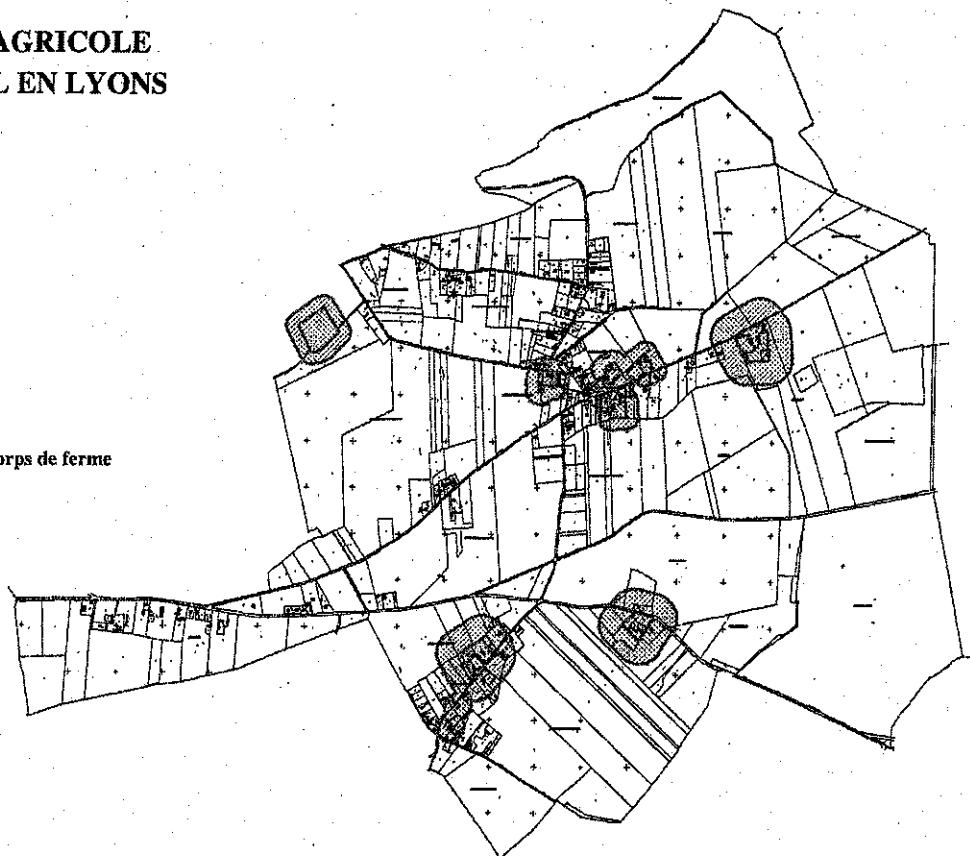
Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent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

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



## ENQUÊTE AGRICOLE BEAUFICEL EN LYONS

-  Corps de ferme
-  Zone de protection du corps de ferme



1/20000  
Année 2004  
Service Aménagement

*Localisation des corps de ferme sur la commune de Beauficel-en-Lyons*

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

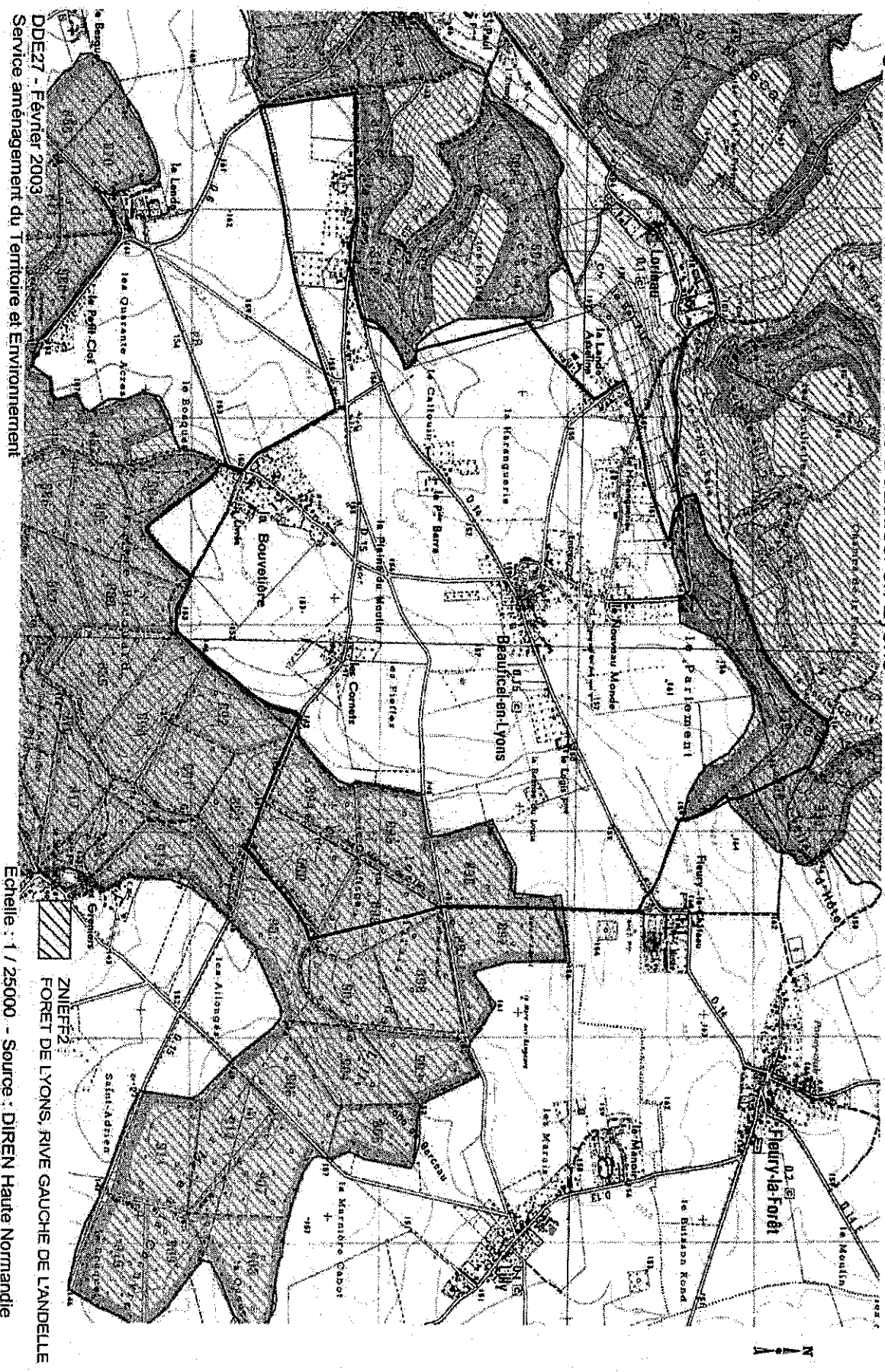
##### ↳ Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique :

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

La commune de Beauficel-en-Lyons est concernée par une ZNIEFF de type II correspondant à la forêt de Lyons, rive gauche de l'Andelle.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

Le zonage des ZNIEFF sur la commune de Beauficel en Lyons



## FORET DE LYONS, RIVE GAUCHE DE L'ANDELLE

*Liste des communes concernées* : BEAUFICEL EN LYONS, BEAUVOIR EN LYONS, BEZU LA FORET, BOSQUENTIN, CHARLEVAL, COUDRAY, FLEURY LA FORET, LES HOGUES, LA FEUILLIE, LA HAYE, LA NEUVE GRANGE, LE TRONQUAY, LISORS, LYONS LA FORET, MARTIGNY, MENESQUEVILLE, MONTROTÉ, MORGNY, NEUF MARCHÉ, NOLLEVAL, PERRIERS SUR ANDELLE, PERRUEL, ROSAY SUR LIEURE, TOUFFREVILLE, VASCOEUIL *+Lorsleaux*

*Date de la description* : 1983/11

*Date(s) de la mise-à-jour* : aucune

*Altitude de la zone* : 51 m - 197 m

*Superficie* : 15876.6 ha

*Typologie de la zone* : Groupement boisé hors bois calcicole, Bois calcicole, Pelouse calcicole, Tourbière, bas marais

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

*Activités sur la zone* : SYLVICULTURE

*Mesures de gestion et de protection* : INDETERMINE

*Principaux intérêts* : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

*Intérêt de la zone* : La forêt domaniale de Lyons constitue un ensemble forestier très vaste et diversifié. Les groupements végétaux les plus largement représentés dans le massif, sont la hêtraie calcicole, les pelouses et pré-bois calcaires, la hêtraie à *Melica uniflora* et *Endymion nonscriptus* (type forestier le plus répandu), les chênaies-frênaies et chênaies-charmaies, la chênaie acidophile et l'aulnaie à sphaignes. Sous la dépendance plus ou moins étroite de ces groupements, on note plusieurs associations, présentes sur de faibles surfaces, mais écologiquement très diversifiées, telles que prairies tourbeuses à Hypnacées, prairies forestières à *Alchemilla xanthochlora*, laies forestières humides à *Carex strigosa*, coupes et clairières, etc... De nombreuses espèces rares et protégées ont été observées dans cette ZNIEFF. Cette forêt joue aussi un rôle fonctionnel fondamental. C'est un élément de diversité, une zone refuge pour la flore et la faune (oiseaux, mammifères). Elle a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

*Evolution du site et propositions de gestion* : La gestion est mal adaptée, conduisant à la banalisation de la strate herbacée. La sylviculture monospécifique, plus sensible aux maladies, entraîne une fragilisation de la forêt. D'autre part, la pression anthropique des promeneurs: piétinement, décharges sauvages constitue une menace pour le site.

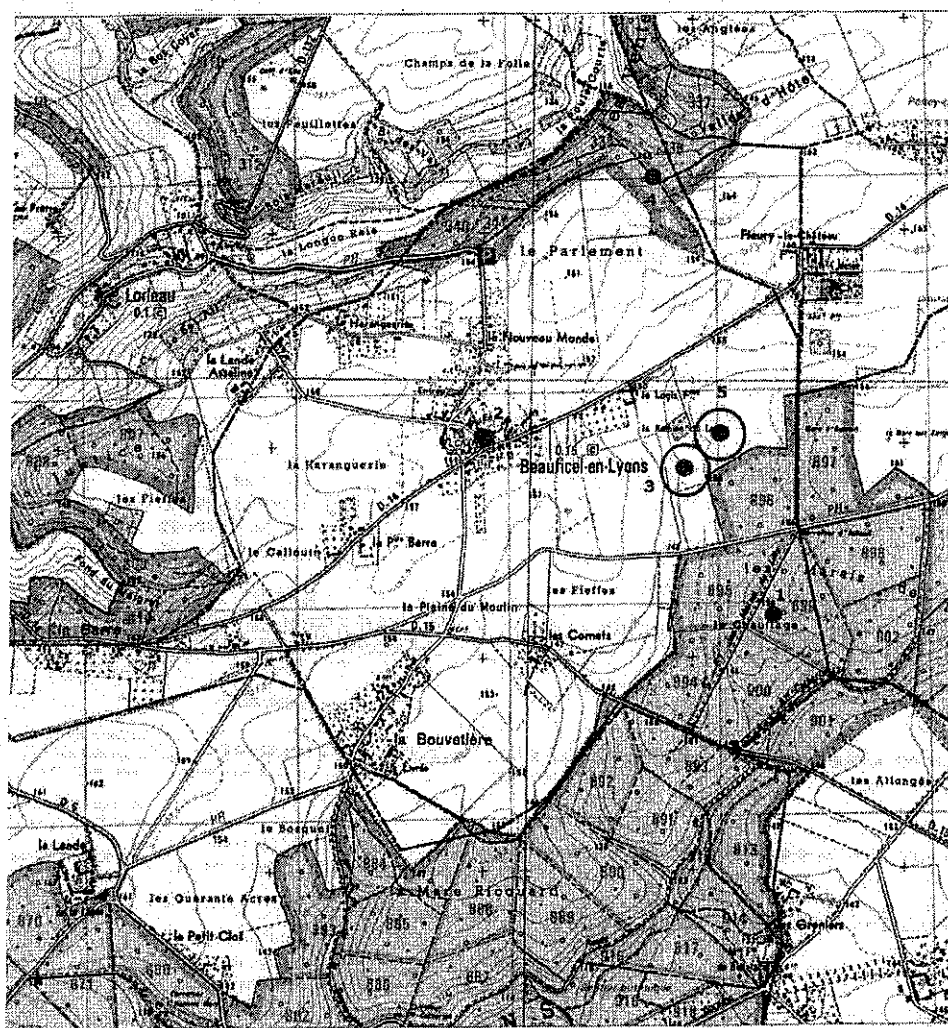
## les sites archéologiques

La commune de Beauficel-en-Lyons est un lieu riche en sites archéologiques. Ces sites sont répertoriés dans la carte ci-dessous.

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

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

BEAUFICEL EN LYONS : carte communale  
Sites archéologiques recensés au 21/08/02



1/25000e

Cartographie : Claire Baufen - Service Régional de l'Archéologie de Hauts-Normandie - Données Dircar - 21.08.2002

- 001 - Les Marais de Lilly : occupation gallo-romaine (prospection 1994)
- 002 - Eglise Notre-Dame 13e - 16e s. - Inscrite MH 1940
- 003 - Les Marais de Lilly : Mobilier lithique paléolithique/Néolithique
- 004 - Les Ventes Légères : occupation gallo-romaine (prospection 1996)
- 005 - La Remise du logis : occupation gallo-romaine (prospection 1999)

### ↳ Monuments historiques

La commune est concernée par de nombreuses servitudes de protection liées aux monuments historiques.

On notera les servitudes de protection des monuments historiques classés liées à la présence du château de Fleury-la-Forêt, façades et toitures du château, parc, grille et mur de clôture ouest (arrêté du 15 mars 1993).

Puis les servitudes de protection des monuments historiques inscrits liées à la présence de l'église de Beauficel (inscrite le 19 mars 1940), du château de Fleury-la-Forêt, façades, toitures et gros œuvre de l'ensemble des bâtiments encadrant la cour devant le château et murs clôturant cette cour (arrêté du 19 septembre 1991) ainsi que du château de Fleury-la-Forêt, intérieur du château (inscrit le 15 mars 1993).

Pour ce qui est des servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés, l'église de Beauficel et peupliers, haie et murs du cimetière, calvaire a fait l'objet d'un classement par décret du 20 avril 1925.

Les abords du château de Fleury-la-Forêt ont fait l'objet d'une inscription le 3 novembre 1942 et se voient, à ce titre, dotés de servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits.

### ↳ les éléments remarquables du patrimoine

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études.

Parmi ces édifices on peut noter un manoir avec colombier du XVIII, l'église paroissiale Notre Dame, une ferme dont le logis du XVI a été remanié, un manoir avec une chapelle, une grange et un puits...

## I.5. - Les équipements

### ↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

Aucun service public n'est présent sur la commune.

Les différents hameaux sont reliés entre eux par de petites départementales permettant une desserte correcte. Les RD 14 et RD15 traversent la commune.

### ↳ équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

La commune ne dispose d'aucun équipement sportif.

Une salle communale, à la place de l'ancienne école permet les réunions et réceptions diverses.

### ↳ enseignement

Un regroupement scolaire des communes de Lyons-la-Forêt, le Tronquay, Beauficel-en-Lyons et Lilly permet la scolarisation des enfants de la commune à Lyons-la-Forêt et au Tronquay pour la maternelle et l'école primaire.

Pour ce qui est du CES les enfants sont scolarisés à Fleury-sur-Andelle et le Lycée se trouve à Franqueville Saint-Pierre.

### ↳ réseaux et assainissement

En matière d'assainissement, les habitations sont dotées de dispositifs de traitement et d'élimination autonome.

La collectivité n'a pas engagé les démarches nécessaires pour aboutir au schéma directeur d'assainissement. Un regroupement de 7 communes est envisagé pour la réalisation de ce schéma.

## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II.1. - Population et logement

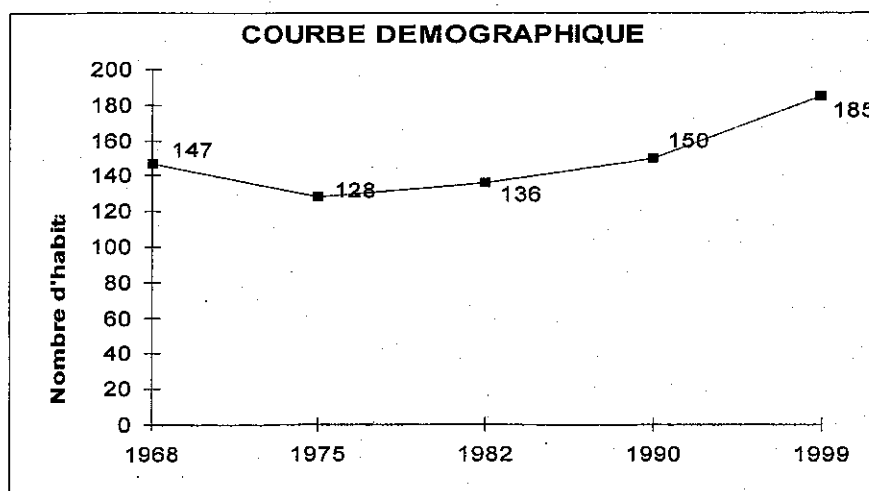
#### ↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

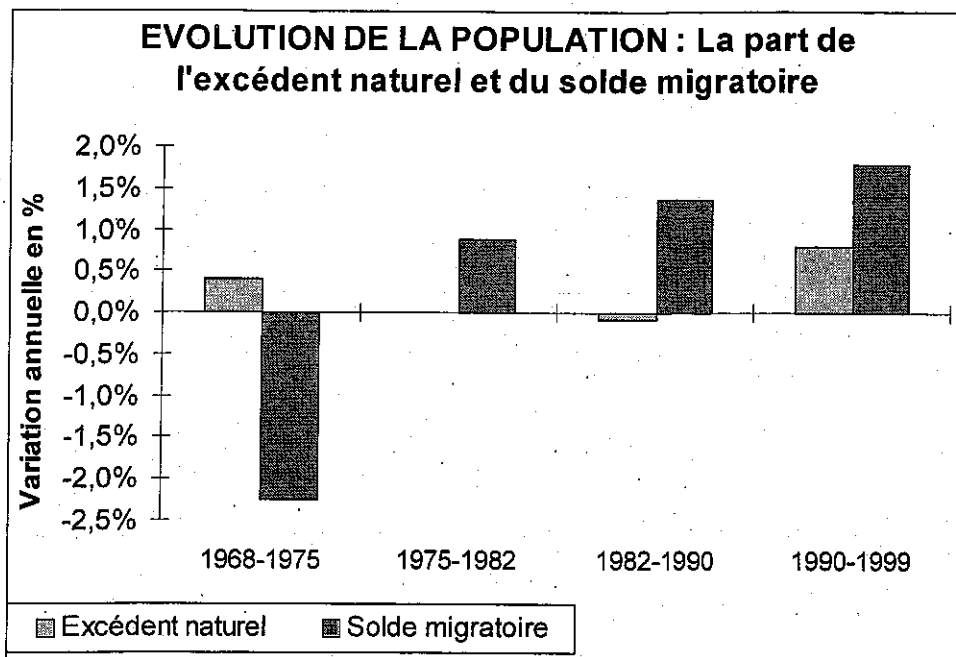
Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	147				
		-19	-1.8	0.4	-2.2
1975	128				
		+6	0.87	0.00	0.87
1982	136				
		+14	1.23	-0.09	1.32
1990	150				
		+35	2.35	0.81	1.55
1999	185				

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

La population sans les doubles comptes s'élève à 185 habitants au recensement de 1999. En 1990, on en dénombrait 150.

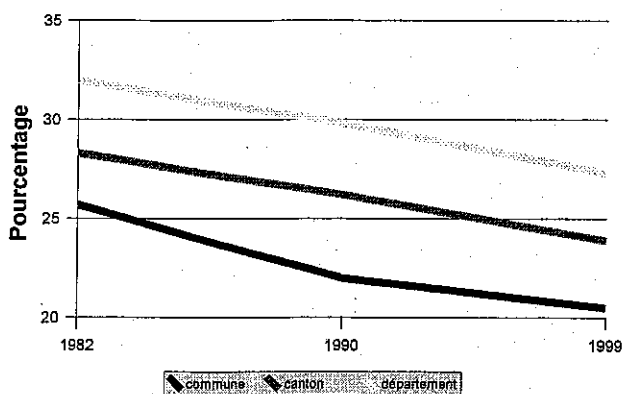
Il est à noter qu'en 1968 la population était de 149 habitants, soit autant qu'en 1990. Après avoir perdu de nombreux habitants dans les années 1968-1975, la commune a enregistré une augmentation de population, particulièrement dans les années 90.



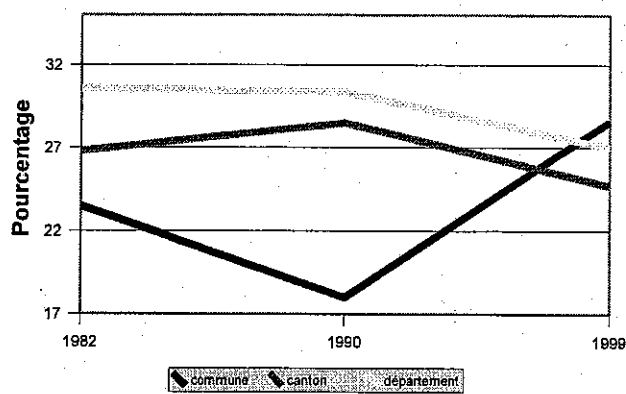


### Évolution de la répartition de la population par âge

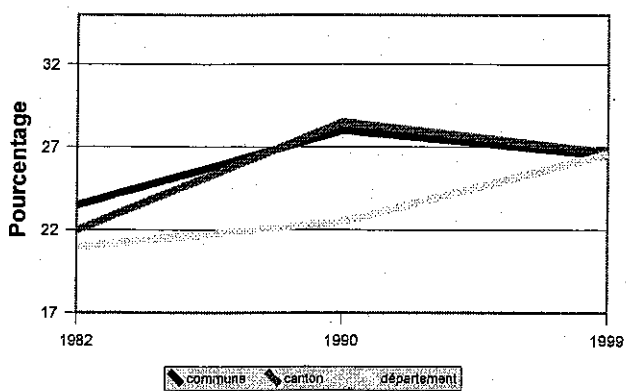
Moins de 20 ans



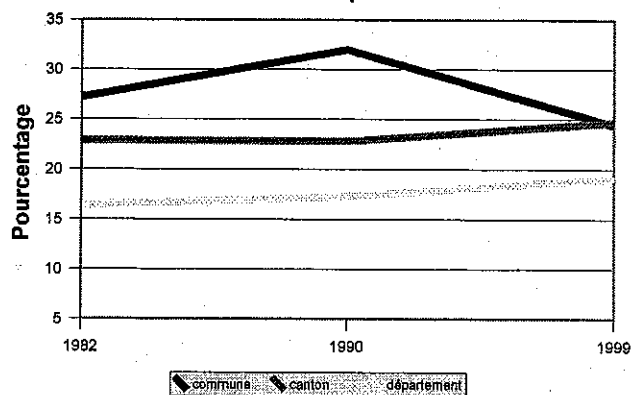
De 20 à 39 ans



De 40 à 59 ans

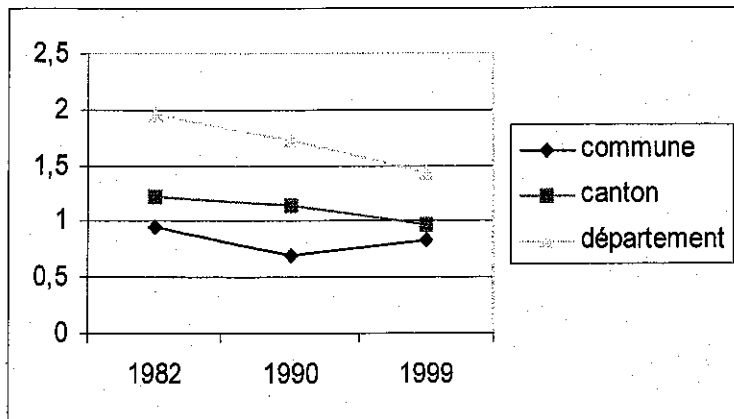


60 ans et plus



Depuis le recensement de 1982, la proportion de moins de 20 ans est moins importante dans la commune que dans le reste du canton. De plus, cette proportion ne cesse de diminuer et le vieillissement de la population est amorcé.

*évolution des indices de jeunesse de la commune, du canton et de l'Eure*

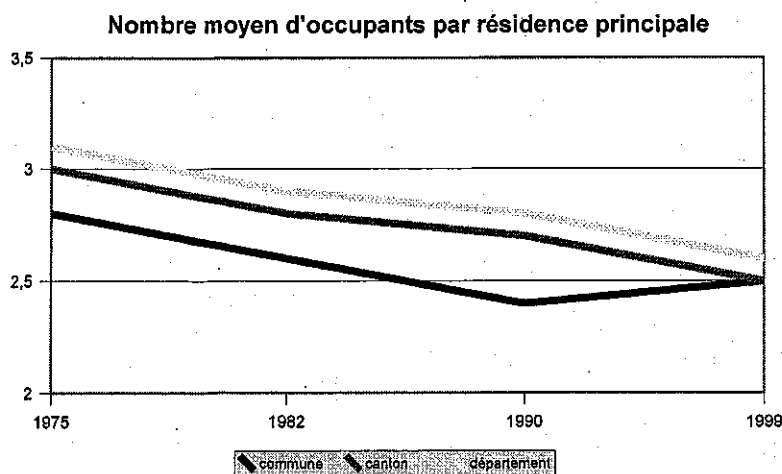


Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme :

- ♦ une population nettement plus vieille sur la commune que dans le reste du canton ou du département;
- ♦ l'inversion de la tendance au vieillissement de la population communale depuis 1990 alors que sur le canton, le vieillissement continu;
- ♦ des évolutions sensiblement identiques sur le canton et le département.

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

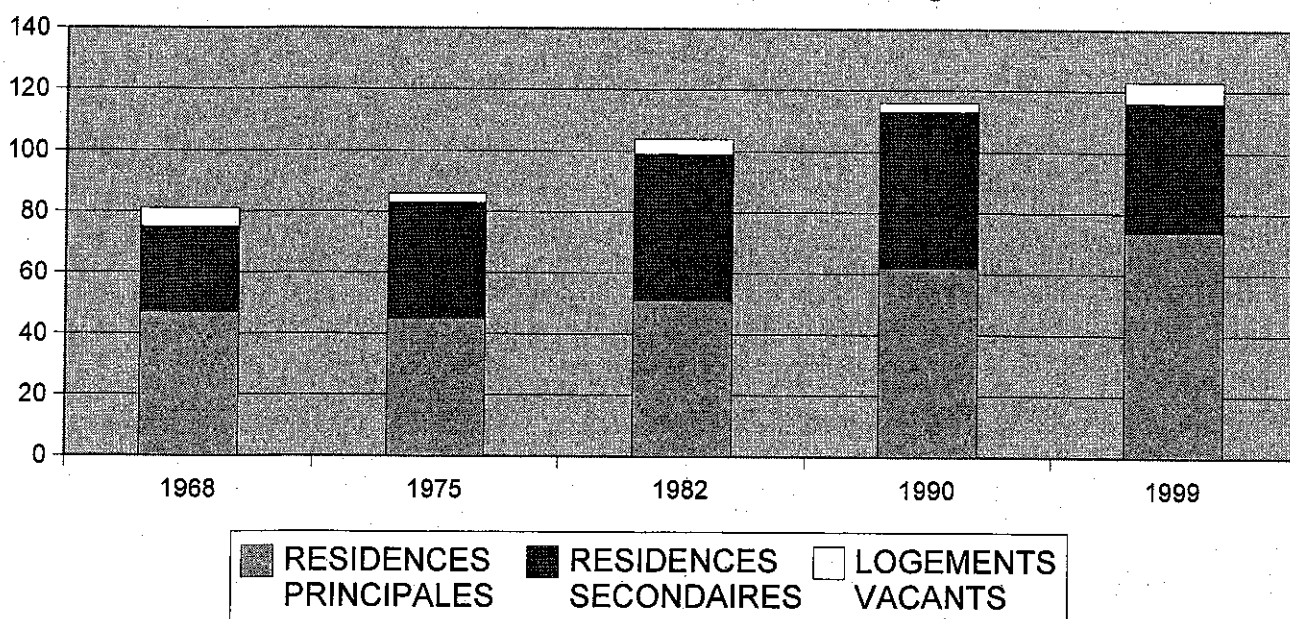
La taille des ménages est de 2.5 personnes à charge par ménage, ce qui est identique à moyenne du canton (2.5) mais au-dessous de la moyenne départementale (2.6)



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

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	81			47	58,0%	28	35,0%	6	7,0%
		5	0,9%						
1975	86			45	52,3%	38	44,2%	3	3,5%
		+18	2,8%						
1982	104			51	49%	48	46,2%	5	4,8%
		+12	1,6%						
1990	116			62	53,4%	51	44%	3	2,6%
		+7	0,8%						
1999	123			74	60,2%	42	34,1%	7	5,7%

**Evolution du logement entre 1968 et 1999 :  
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants**



Le nombre de résidences secondaires n'a cessé d'augmenter de 1975 à 1990, atteignant 44% du parc de logement, pour ensuite fléchir en 1999. Il représente en 1999 plus du tiers des logements sur la commune.

Pour ce qui est du canton, la proportion des résidences secondaires ne se situe en dessous des 30% que depuis le dernier recensement de 1999 (28,2%). Au préalable, cette proportion était de 33,7% en 1990, 33,1% en 1982 et 30,3% en 1975.

La commune, de même que le canton reste bien supérieure aux chiffres du département concernant le nombre de résidences secondaires.

Sur le département le taux de résidences secondaires est de 9.2 % pour l'ensemble des communes mais remonte à 15.7 % en ne prenant en compte que les communes rurales (communes qui n'appartiennent pas à une unité urbaine au sens de l'INSEE).

Le nombre de logements vacants a plus que doublé entre 1990 et 1999.

Le parc de résidences principales ne comprend que des logements individuels.

En 1999 :

- \* 79,7% des habitants sont propriétaires,
- \* 14,9% des habitants sont locataires du privé,
- \* 5,4% sont logés à titre gratuit,

Le parc de logements est un parc soit relativement récent soit très ancien. En effet, très peu de logements se sont construits entre 1915 et 1974, représentant à peine 15% du parc sur 60 ans de vie communale :

- \* 40.5% des résidences principales de la commune ont moins de 25 ans contre 27.8% dans le canton.

- \* 44.6% des logements datent d'avant 1915

En général les logements sont grands : 74.3% des logements ont au moins 4 pièces dont 20.3%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4.27 pièces  
 dans le canton : 4,20 pièces  
 dans le département : 4.03 pièces

Le niveau de confort est moyen : 3 logements sont sans confort aucun (ni WC intérieur, ni baignoire, ni douche) ; il y en avait 9 en 1990.

Seuls 52.7% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 90.5% des logements ont WC intérieur et une douche ou une baignoire.

Pour les communes rurales du département, les chiffres sont respectivement les suivants 67.8% ( WC, douche ou baignoire et chauffage central) et 95.2 si on exclut le chauffage.

#### ↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	94-2004	2000-2004
LOGEMENTS COMMENCES	1	0	0	1	4	2	0	2	0	1	1	1,09	0,8
LOGEMENTS TERMINES	0	0	0	0	3	3	0	1	0	1	0	0,73	0,4

Depuis 1994 et jusqu'en 2004, on comptabilise 12 mises en chantier soit environ 1 logement par an.

Les constructions neuves datent essentiellement des années 1998-2002 puisque 8 des dix constructions depuis 1992 ont été commencées après 1998.

Les variations du nombre de logement depuis 1982 montrent une croissance quasi constante légèrement supérieure à 1 construction par an.

Entre 1975 et 1982, 18 logements supplémentaires ont été construits sur la commune. C'est aussi à cette période que le solde migratoire est devenu positif.

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

### Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	18	23%	20.9%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	59	77%	79.1%	82.3%	67.9%
TOTAL	77	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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

BEAUFICEL-en-LYONS accueille quelques activités économiques :

- un couvreur
- un exploitant forestier
- un expert comptable

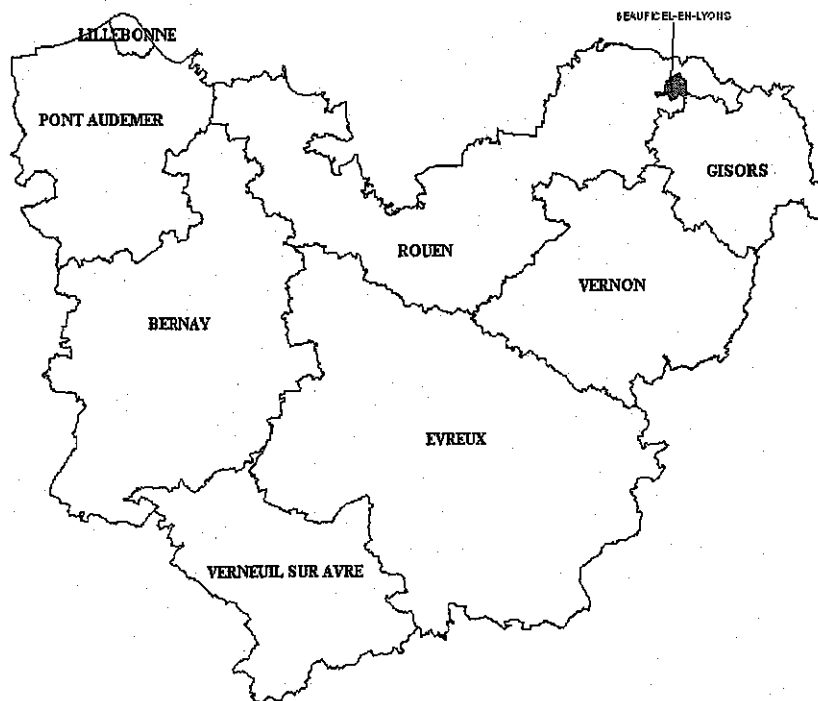
D'après le RGP 1999, 68% des 77 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 23% dans la commune, et 8% dans le reste du canton de Lyons la forêt et 22% dans celui de Fleury sur Andelle. Par ailleurs, 19% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 13% en région parisienne.

En 1990, on pouvait noter que 42% des 53 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 25% travaillaient alors hors du département ( dont 6% en seine Maritime, 18% la région Parisienne).

Source : INSEE RGP99

L'INSEE a aussi défini les zones d'emploi. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de Beauficel-en-Lyons étant située dans celle de Rouen.

*Le périmètre des zones d'emploi dans le département:*

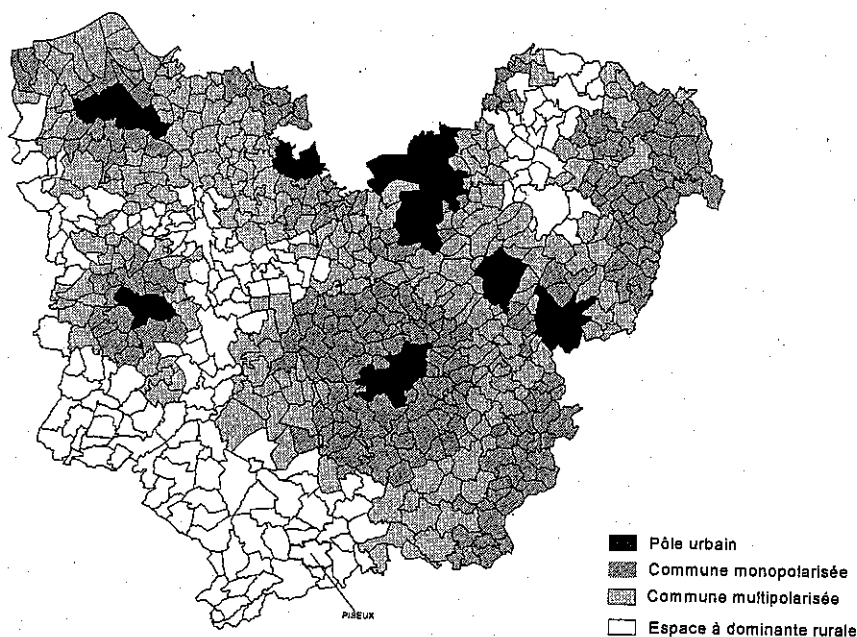


Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont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

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

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

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



La commune de Beauficel-en-Lyons est une commune rurale.

#### Le pays du Vexin Normand

La commune de Beauficel en Lyons faisait partie du périmètre du P.A.C.T. Lyons Andelle. Le P.A.C.T.-Lyons Andelle, qui regroupait les cantons de Fleury-sur-Andelle et de Lyons-la-Forêt, s'est terminé le 31/12/1999. L'Association Lyons Andelle Développement était chargée de suivre et mettre en place les engagements du P.A.C.T. Lyons Andelle.

Le syndicat mixte du pays du Vexin Normand a été créé le 22 décembre 2000 par arrêté préfectoral, il regroupe les communautés de communes de Lyons la forêt et d'Etrépagny ainsi que 23 communes.

La commune de Beauficel en Lyons fait partie de ce territoire.

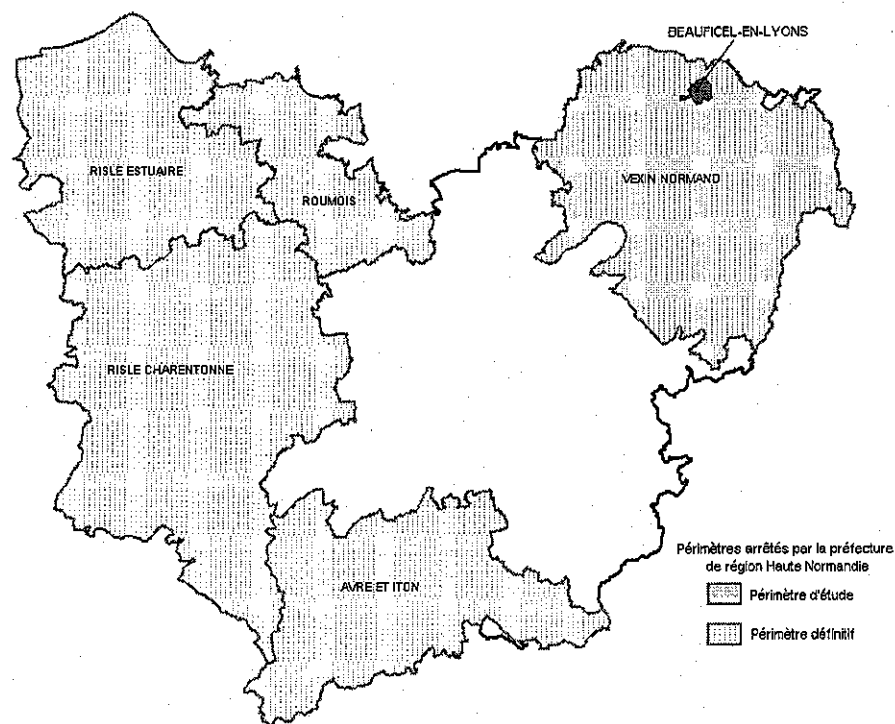
Le syndicat mixte du pays du Vexin Normand a engagé une démarche de constitution de Pays au sens des lois du 04/02/1995 et 29/06/1999 (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement durable du Territoire) " Lois dites Pasqua et Voynet " afin de contractualiser dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région 2000/2006.

Le périmètre d'étude de pays a été reconnu par la CRADT du 23 juillet 2002 (Conférence Régionale d'Aménagement et de Développement du Territoire ). Il comprend l'ensemble des cantons de Fleury sur Andelle, Lyons la forêt, Gisors, les Andelys, Etrépagny et partiellement celui d'Ecos.

Le syndicat mixte du pays du Vexin Normand est chargé de suivre et mettre en place le projet de pays articulé autour de 3 axes majeurs :

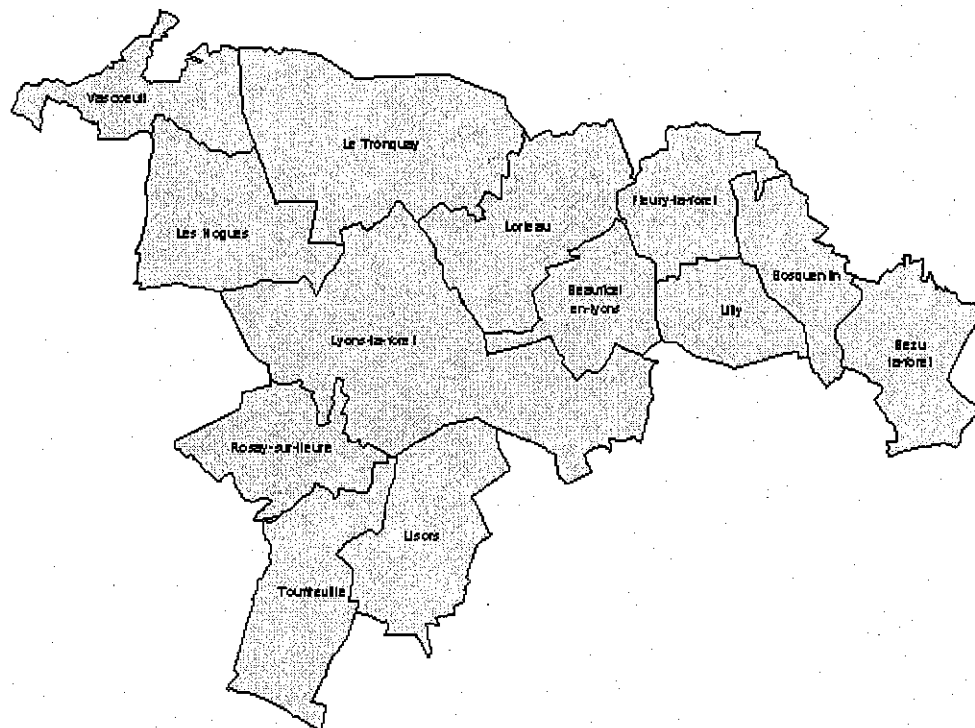
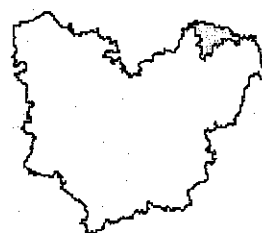
- Le développement économique ;
- L'aménagement de l'espace et la protection de l'environnement ;
- Le développement touristique.

*Les périmètres d'études des Pays dans le département :*



## Intercommunalité

La commune de Beauficel en Lyons appartient à la communauté de communes du canton de Lyons la forêt créée le 2/12/1996 et comprenant 13 communes.



### COMPETENCES OBLIGATOIRES

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

### COMPETENCES OPTIONNELLES

- ▣ Protection et mise en valeur de l'environnement
  - ▣ Politique d'élimination des déchets
  - ▣ Déchetterie
  - ▣ Ramassage des ordures ménagères
- ▣ Politique du logement et du cadre de vie
  - ▣ Gestion de l'aide sociale
  - ▣ Création de logements locatifs
- ▣ OPAH
- ▣ Action sociale
- ▣ Contrat temps libre, centre aéré
- ▣ Voirie
  - ▣ Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
  - ▣ Assainissement eaux pluviales
- ▣ Constructions, entretien et fonctionnement des équipements
  - ▣ Création et entretien des équipements sportifs et culturels
  - ▣ Transports scolaires

### **3ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**



## I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent une évolution de la construction sur la commune de Beauficel-en-Lyons, d'environ 1 construction tous les deux ans.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 1,5 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m<sup>2</sup> par terrain, correspond à environ 10 terrains constructibles théoriques.

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

### I.2. - Les perspectives économiques

La commune de Beauficel-en-Lyons. adhère à la communauté de communes du canton de Lyons.

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

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

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

### I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement du pôle bâti existant que représente « le Village » ;
- la préservation de tous les autres hameaux en les retirant du secteur constructible ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois .

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

## II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

### II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de Beauficel-en-Lyons. a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

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

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

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

Un surpresseur d'eau potable est en place sur la commune depuis le début des années 60. Celui-ci ne suffit néanmoins pas toujours à alimenter de façon correcte les constructions existantes. Ajouter des constructions ne fera qu'augmenter les problèmes rencontrés en matière d'eau potable.

Pour ce qui est du réseau d'électricité, les insuffisances constatées aboutissent sur le même objectif : limiter le plus possible le nombre de nouvelles constructions au sein de la commune pour ne pas aggraver les problèmes actuels.

Les finances communales ne permettent pas la réalisation de renforcement ou d'extensions des réseaux publics. Il en est de même pour l'aménagement des voiries actuellement non revêtues ou insuffisantes au regard de la sécurité publique.

Aussi, il ne paraît pas opportun d'ouvrir à l'urbanisation des terrains qui ne seraient de toute façon pas desservis par les réseaux publics.

Le « Village de Beauficel-en-Lyons » est le seul qui fera l'objet d'une délimitation d'un secteur constructible afin de préserver l'aspect rural de la commune et de concentrer les nouvelles constructions autour du centre de vie représenté par la mairie et l'église.

La délimitation de l'enveloppe du secteur constructible s'est appuyée sur des haies bocagères existantes dans la partie nord Ouest, ou sur le bâti existant et son vis à vis dans la partie nord.

La présence de quatre corps de ferme en activité dans la partie sud du village empêche tout développement de l'urbanisation dans ce secteur dont les élus souhaitent assurer la pérennité de la vocation agricole des lieux. Seules les parcelles incluses dans le tissu bâti existant et ayant un accès sur la route départementale n° 14 pourront faire l'objet d'implantation de nouvelles habitations.

Pour ce qui est de la partie centrale, les limites du secteur constructible se sont appuyées sur le bâti existant, en limitant la profondeur lorsque les parcelles seraient susceptibles d'être construites en second rideau.

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

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

### \* manière dont la présence est certaine :

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

Pour la commune, ce rayon est de 35 mètres.

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

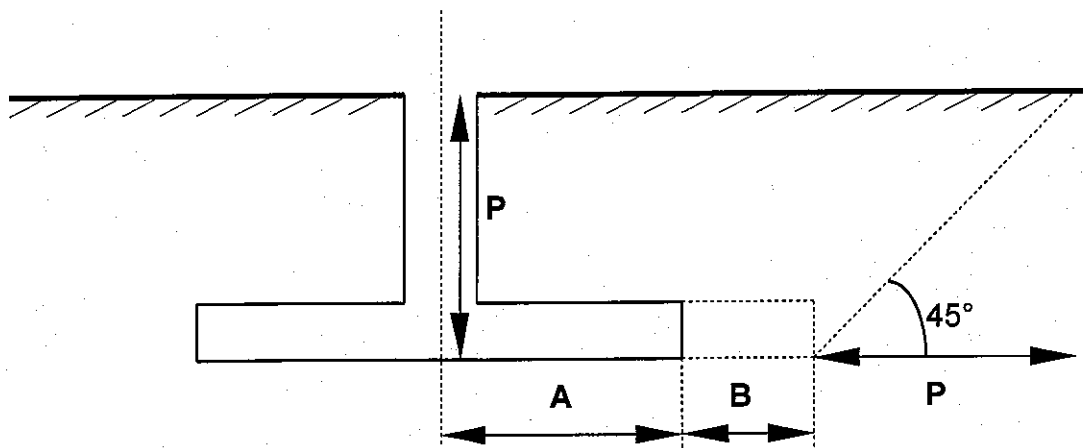
Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

### \* présomption de cavités souterraines :

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

## DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



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

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

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

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

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

POUR LA COMMUNE :

P = 15 mètres )

A = 15 mètres ) D'où un rayon : R = 35 mètres

B = 5 mètres )

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

## 4ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

## **4ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**



## I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

### ↳ incidence sur le paysage

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

### ↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

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

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

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

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

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

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole comme les haies qui marquent l'entrée du village à l'Ouest.

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

**5ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**



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

Deux cas se présentent :

\* le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

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

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

**a) Au titre de la protection des espaces agricoles :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

**Exemples :**

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

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

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

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

**b) Au titre de la protection des espaces forestiers :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

**Exemples :**

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

**Exemples :**

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

**Exemples :**

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

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

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

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

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

**e) Au titre de la protection des ressources :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

**Exemples :**

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

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

**f) Au titre de la protection des milieux fragiles :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

**Exemples :**

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

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

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

**g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

**Exemples :**

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

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

**h) Au titre de la défense des intérêts communaux :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

**Exemples :**

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

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

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

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

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

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

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

**a) des conditions d'accès et de voirie :**

Secteurs concernés : tous

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

**b) de la desserte par les réseaux :**

Secteurs concernés : tous

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

**c) de son implantation par rapport aux voies :**

Secteurs concernés : tous

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

**d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :**

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

**f) de sa hauteur :**

Secteurs concernés : tous

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

**g) de son aspect extérieur :**

Secteurs concernés : tous

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

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

**h) des conditions de stationnement :**

Secteurs concernés : tous

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

**i) des espaces verts à réaliser :**

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

**f) de sa hauteur :**

Secteurs concernés : tous

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

**g) de son aspect extérieur :**

Secteurs concernés : tous

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

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

**h) des conditions de stationnement :**

Secteurs concernés : tous

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

**i) des espaces verts à réaliser :**

Secteurs concernés : tous

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