

maître d'ouvrage
commune de Bray



carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du :

22 SEP. 2006
et 23/02/07

carte communale



carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du : 03/04/07

dossier approuvé



1 – rapport de présentation

maître d'œuvre
direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



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

S O M M A I R E

GENERALITES

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

III - CONTENU

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

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

I.2. - Diagnostic paysager

I.3. - Les risques et nuisances

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

I.5. - Les équipements

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

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

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

I.2. - Les perspectives économiques

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

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

II.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

GENERALITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

L'établissement d'une carte communale est élaboré 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.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 4 mois.

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

* un **rapport de présentation** qui :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique

- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;

- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

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

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

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

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

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

L'approbation de la carte communale peut entraîner le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, si le conseil municipal de la commune le décide. Ce transfert est définitif.

Le Maire délivre les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de la commune.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. Présentation générale de la commune

Situation géographique et superficie

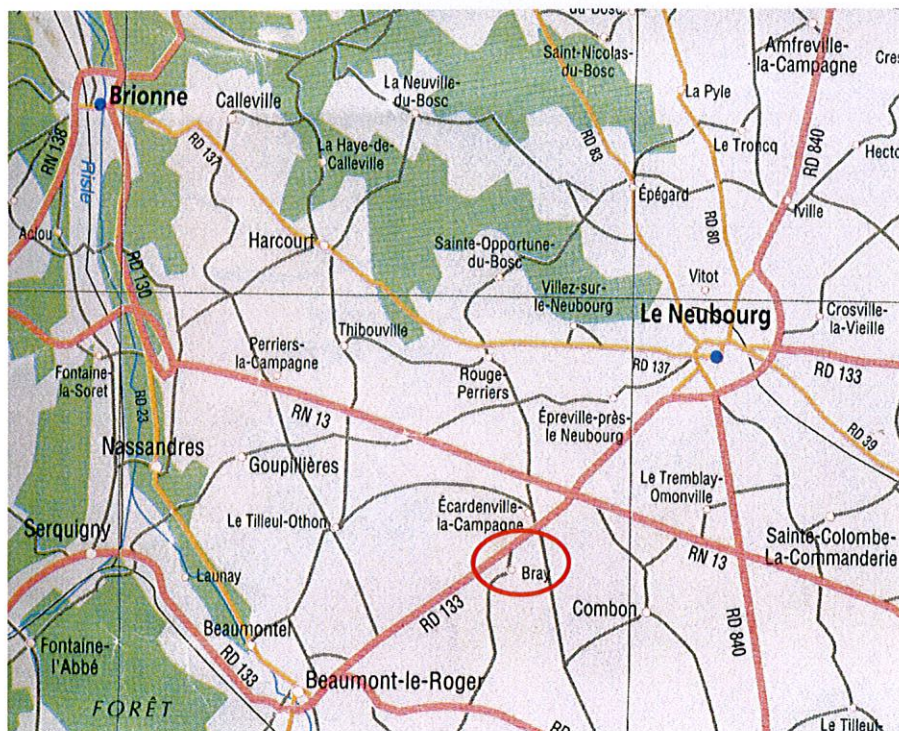
La commune de Bray fait administrativement partie du canton de Beaumont-le-Roger, dont elle est distante de 5 kms.

D'une superficie de 585 hectares, elle compte 249 habitants au recensement de 1999.

Ses habitants sont des Brayens (selon Daniel Delattre).

Les principaux hameaux sont Le Village et la Croix Ricard.

Bray possède des limites communales avec Ecardenville-sur-Eure, Beaumontel, le Tilleul-Othon, Barc, le Plessis-Sainte-Opotune et Combon.



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

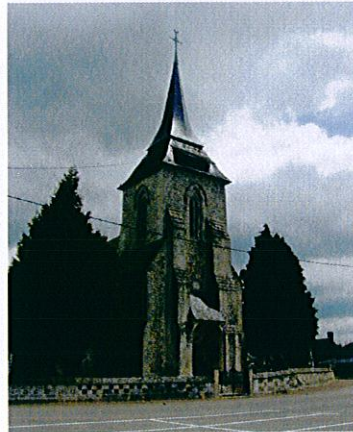
↳ Historique

Dans le livre « les noms des communes et anciennes paroisses de l'Eure », François de Beaurepaire cite le nom de Bray comme représentant l'appellatif gallo-romain *bracum*, lieu humide, vallée, encore attesté en ce dernier sens au VIII^{ème} siècle, par une glose des *Gesta* de Fontenelle. On retrouve l'appellation de *Brayo* vers 1190.

Pour ce qui est de l'origine du nom l'étymologie celtique *braium*, qui signifie boue, est avancée par Daniel Delattre dans son ouvrage « les 675 communes de l'Eure ».

La seigneurie dépendait à l'origine principalement de la famille d'Harcourt et aussi de celle de Beaumont. Le dernier seigneur fut de Cherville.

Aujourd'hui, on trouve une église Notre Dame reconstruite au XVII^{ème} siècle avec des décors style XIII^{ème}, notamment sur le clocher ainsi que de beaux retables.



I.2. Diagnostic paysager

La commune de Bray s'étend au nord est de Beaumont-le-Roger, à deux kilomètres environ de la Route Nationale n°13.

Elle offre un paysage de plateau investi par de grandes cultures céréalières sur l'ensemble du territoire communal.



Les points de repère, dans ce paysage ouvert, sont : le clocher de l'église et les lignes de transport E.D.F..



La route départementale n°133 traverse le territoire communal dans son quart nord ouest, coupant ainsi la continuité bâtie du village.



Un réseau de voies secondaires dessert l'ensemble du territoire.

Autour du bâti, les cultures laissent places aux herbages clos de haies bocagères (partiellement conservées pour certaines) ou de barbelés et de prés vergers dont certains sont très récents, tant dans le village même qu'à l'extérieur.



Cependant, les vergers présents sur la commune sont très anciens et pour quelques uns en très mauvais état d'entretien.



L'écran végétal créé par le maillage bocager et les vergers confère une bonne intégration du bâti en donnant l'illusion d'un bosquet, rompant ainsi la monotonie du plateau.



Le bâti d'est implanté en un village groupé autour de son église, toutefois, il tend à s'étirer le long des voies de communication.

Une partie de l'habitat est séparée du bourg par la route départementale n°133.

Le bâti ancien

Le bâti ancien, très riche sur la commune, se décline sous plusieurs formes :

- des fermettes de plain-pied en briques avec combles aménagés ou non, couvertes en ardoises,





- des fermettes de plain-pied à pans de bois sur soubassement en briques avec combles aménagés ou non, couvertes en ardoises ou en tuiles plates,

- des maisons de maîtres en briques comprenant un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou un grenier, couvertes en ardoises. Une grille en fer forgé, encadrée par des piliers en briques en protège l'entrée.



Certaines ont des ailes rajoutées et offrent une façade plus travaillée mélangeant deux couleurs de briques ;



- des constructions Normandes traditionnelles dont les façades ont été remaniées ;



- des corps de ferme composés de plusieurs bâtiments, étables à pans de bois, hangar en tôle ondulée.



Dans l'ensemble, le tissu ancien est de bonne qualité et bénéficie d'une restauration soignée. Cependant, quelques bâtiments sont complètement abandonnés.

Le chaume est très peu présent sur la commune, toutefois, les couvertures en tôles ondulées sur les bâtiments abandonnés peuvent amener à en conclure qu'il était traditionnellement utilisé.



Le bâti ancien est accompagné d'une végétation très dense : haies bocagères, plantations d'essences locales et d'ornement (parfois haie de persistants).

Quelques murs hauts subsistent ; ils sont en bauge ou en briques et leur état est relativement correct.



Le bâti récent

Le bâti récent se compose de pavillons à quatre pans des années soixante, couverts en ardoises ou en tuiles mécaniques brunes, et de constructions plus récentes à deux pans.



Il s'est implanté de façon individuelle, à la parcelle et sous forme de zones pavillonnaires.

L'accompagnement végétal est très dense (beaucoup d'essences d'ornement), excepté pour les constructions très récentes.



Des haies bocagères ont été plantées ou conservées autour du bâti récent, mais dans la majeure partie des cas, les parcelles sont closes de haies de thuyas.

Ces haies, combinées aux façades « ton pierre » des pavillons, créent un impact d'autant plus important que les extensions s'implantent en périphérie du bourg.

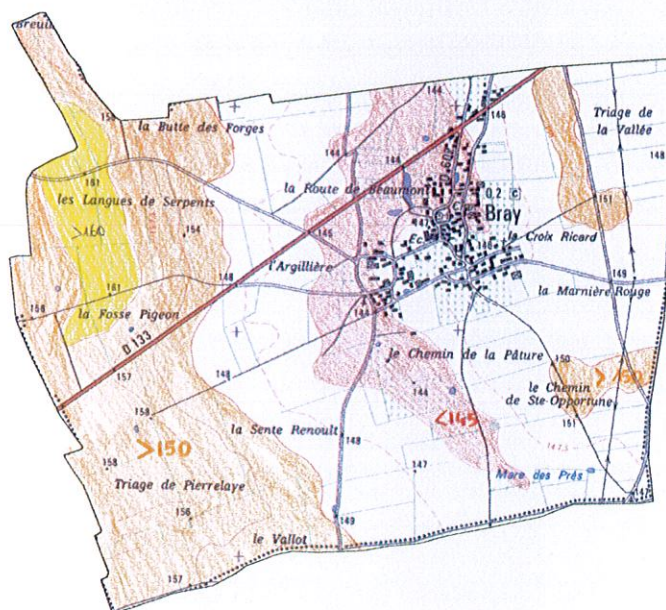


Bray située sur le plateau du Neubourg est une commune principalement tournée vers l'agriculture intensive, l'élevage y est peu présent.

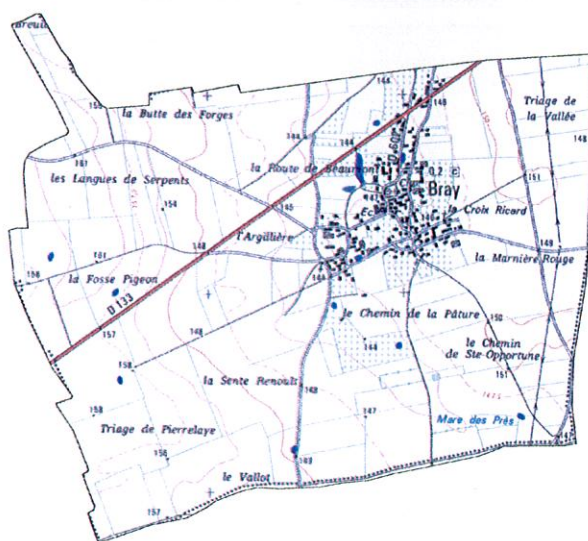
Un seul siège d'exploitation pratiquant l'élevage est présent à Bray.

Topographie, relief et hydrologie

Le territoire communal de Bray se présente sous la forme d'un vaste plateau d'altitude moyenne de 145 mètres NGF, à peine vallonné.



De nombreuses mares sont disséminées sur l'ensemble de la commune. Un étang communal bénéficie d'un aménagement paysager de qualité.



Conclusion

Son caractère rural est renforcé par le maillage bocager (herbages, haies, prés vergers), présent aux abords du bâti et par ses nombreux jardins fleuris ; le tout permettant une bonne intégration du village dans ce paysage totalement ouvert.

C'est pourquoi il faut protéger de façon stricte les haies bocagères et les vergers en bon état, leurs plantations doivent être encouragées.

Bray offre un bâti ancien de très bonne qualité dont l'état d'entretien est satisfaisant. Une réhabilitation des bâtiments abandonnés pourrait être envisagée, permettant ainsi d'utiliser le patrimoine bâti de la commune et d'éviter les constructions anarchiques. Il convient, en effet, de s'interroger sur l'implantation de nouvelles constructions et leur intégration dans le site.

En effet, les extensions sont souvent en périphérie de village et « attirent » l'œil du promeneur notamment pas le ton des façades qui apparaissent très claires et, le plus souvent, pas les haies de persistants (thuyas lauriers) qui créent un mur vert opaque qui banalise le paysage et fait perdre à la commune son identité.

Il est important que le bâti récent respecte les volumes et les caractéristiques du bâti ancien ainsi que son implantation par rapport à la parcelle.

Les façades pourraient adopter des tons plus soutenus de beige ocre, rappelant les couleurs chaudes présentes sur le site (briques bois torchis). La reprise des matériaux existants peut se faire en évitant « les caricatures » des maisons normandes traditionnelles.

Enfin, il est primordial de recréer l'écran végétal existant à l'origine à savoir : vergers aux abords des constructions et haies bocagères.

Le thuya doit être utilisé avec beaucoup de prudence et en aucun cas seul. Il serait préférable de la proscrire en façade.

Dans le cas d'une opération d'habitat groupé, le principe d'un pré-verdissement doit être étudié. Les extensions doivent éviter une implantation le long des voies de communication, mais au contraire chercher à étoffer le bourg de manière homogène.

Les nombreuses mares disséminées sur l'ensemble du territoire communal doivent être entretenues et protégées, leur rôle en matière de régulation des eaux de ruissellement est primordial.

Il n'est pas question de figer le paysage, mais de permettre son évolution en respectant son patrimoine bâti et végétal.

I.3. Les risques et les nuisances

↳ Les cavités souterraines

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétouilles ou marnières qui représentent un risque d'effondrement. La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a prévu dans son article 159 que les communes 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.

Une enquête générale menée en 1995 par la Direction Départementale de l'Équipement auprès de toutes les communes, ainsi que des recherches systématiques effectuées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de très nombreuses cavités.

Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou des déclarations correspondants à des indices de surfaces, (puits d'accès, affaissement, effondrement, informations locales).

Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouvertures de marnière qui ont pu être faites depuis le milieu du 19^{ème} siècle.

Les services de la DDE ont recensé une bétouille ainsi que deux zones de marnières non localisées sur le territoire communal.

Un rayon de protection de 85 mètres, non constructible a été inscrit autour des marnières (le détail de la prise en compte du risque marnière est relaté à la fin du rapport).

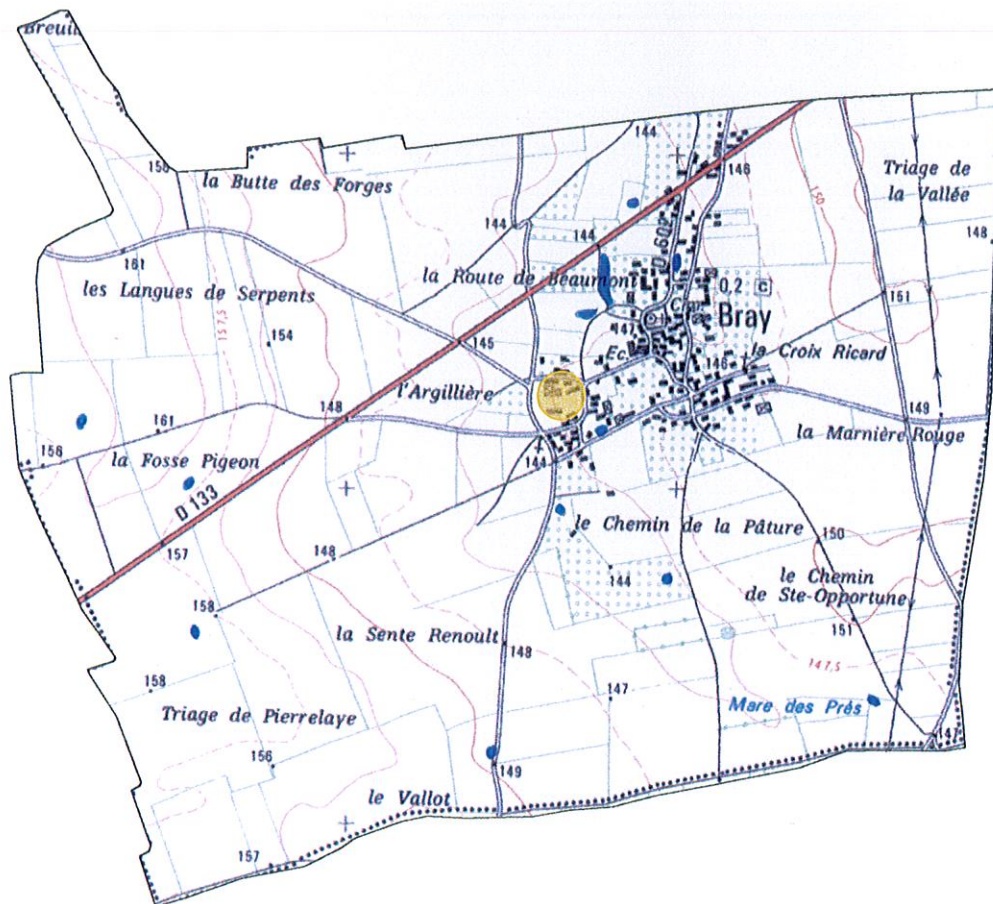
↳ Risques liés à l'activité agricole

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.

Sur la commune de Bray, tenant compte de ces éléments, une protection de 50 mètres a été mise en place pour le corps de ferme. Cette protection représente une zone tampon dans laquelle on interdira toute construction supplémentaire de tiers pour permettre à l'exploitation de pratiquer ses activités dans de bonnes conditions.

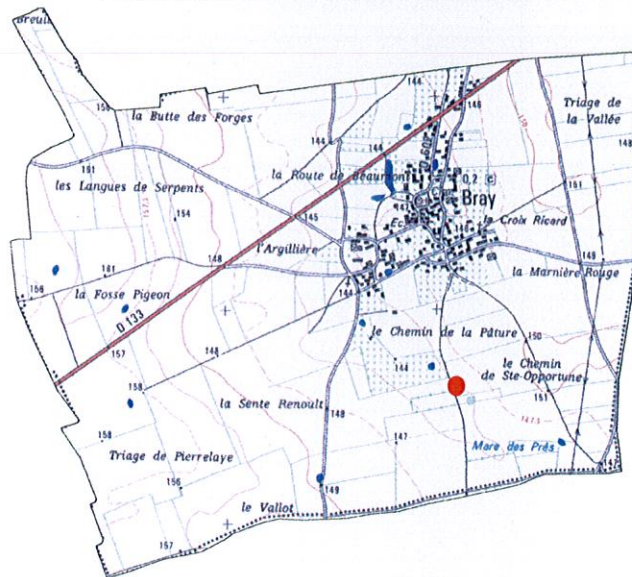


I.4. La protection des ressources naturelles et du patrimoine

↳ captage d'eau potable

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la forêt signale l'existence d'une bétroire qui a fait l'objet d'un traçage positif avec le forage de Bosrobert. Cette relation est très rapide (environ 500m/h).

Localisation de la bétroire concernée



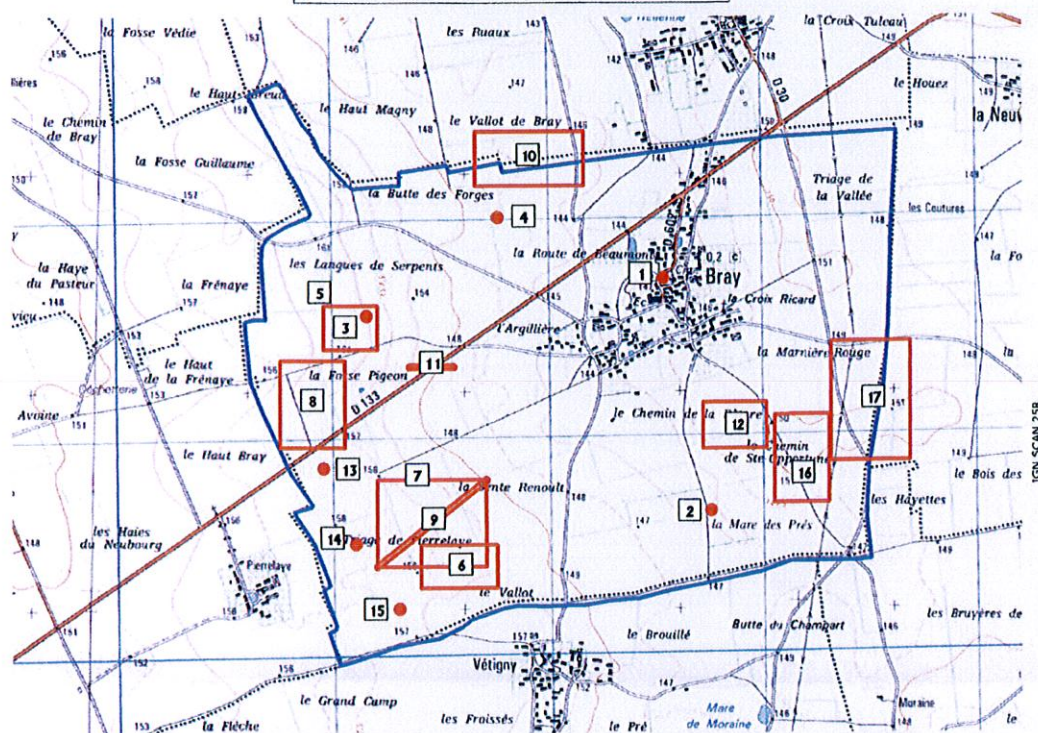
↳ les sites archéologiques

La commune de Bray est un lieu particulièrement riche en sites archéologiques recensés. Ces sites, au nombre de 17, sont explicités sur la carte ci-après.

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

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

BRAY : données archéologiques



N°	Lieu-dit	Interprétation	Chronologie	Observations
1	Eglise Notre-Dame	église	Moyen âge	
2	Le Chemin de Sainte-Opportune	enceinte	Indéterminée	Prospection aérienne
3	Les Langues de Serpent	Villa	Gallo-romain	Prospection aérienne
4	La Sente au Prêtre	aménagement indéterminé	Indéterminée	Prospection aérienne
5	Les Langues de Serpent	enclos funéraire?	Gallo-romain	Prospection aérienne
6	Le Vallot (2)	enclos	Indéterminée	Prospection aérienne
7	Le Triage de Pierrelaye	enclos	Indéterminée	Prospection aérienne
8	La Fosse Pigeon	parcellaire	Indéterminée	Prospection aérienne
9	Le Triage de Pierrelaye	voie	Indéterminée	Prospection aérienne
10	la butte des Forges 2	aménagement indéterminé	Indéterminée	Prospection aérienne
11	l'Argillière	aménagement indéterminé	Indéterminée	Prospection aérienne
12	Le Chemin de la Pature 2	bâtiment	Indéterminée	Prospection aérienne
13	Le Triage de Pierrelaye 1	aménagement indéterminé	Indéterminée	Prospection aérienne
14	Le Triage de Pierrelaye 1 (centre)	chemin	Indéterminée	Prospection aérienne
15	Le Triage de Pierrelaye 1 (sud-est)	enclos	Indéterminée	Prospection aérienne
16	Le Chemin de Sainte Opportune	aménagement indéterminé	Indéterminée	Prospection aérienne
17	La Marnière Rouge	aménagement indéterminé	Indéterminée	Prospection aérienne

↳ la protection de la ressource en eau

La commune de Bray est incluse dans le périmètre du SAGE de la Risle (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne n'est qu'en phase d'études actuellement.

Ce document qui n'est nullement obligatoire est de nature à apporter aux problèmes de l'eau les solutions hydrographiquement et économiquement les plus cohérentes. La représentativité des différents usagers dans la Commission Locale de l'Eau (CLE) qui élabore le SAGE et la large procédure de concertation garantissent que les solutions retenues minimisent les conflits d'usage et sont les plus aptes à la satisfaction durable des différents besoins.

A partir d'un inventaire de l'état des milieux aquatiques et de leur potentialité, le schéma définit les orientations, aménagements et moyens particuliers à mettre en œuvre sur le bassin pour assurer la gestion équilibrée de ces milieux et la meilleure satisfaction des usages. Il évalue les coûts, propose un échancier, recherche les maîtres d'ouvrage et les financements.

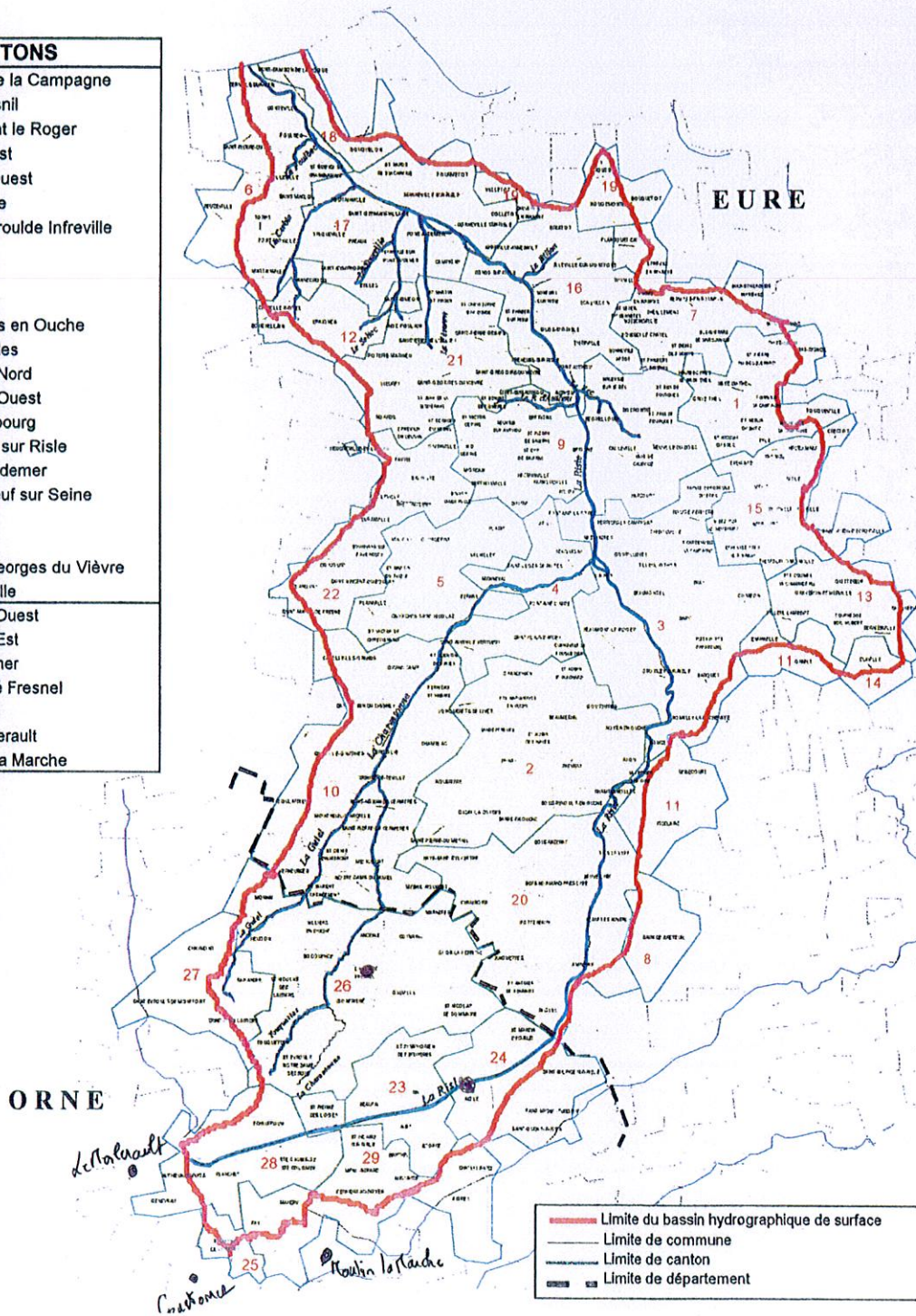
Les orientations pour le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne sont les suivantes :

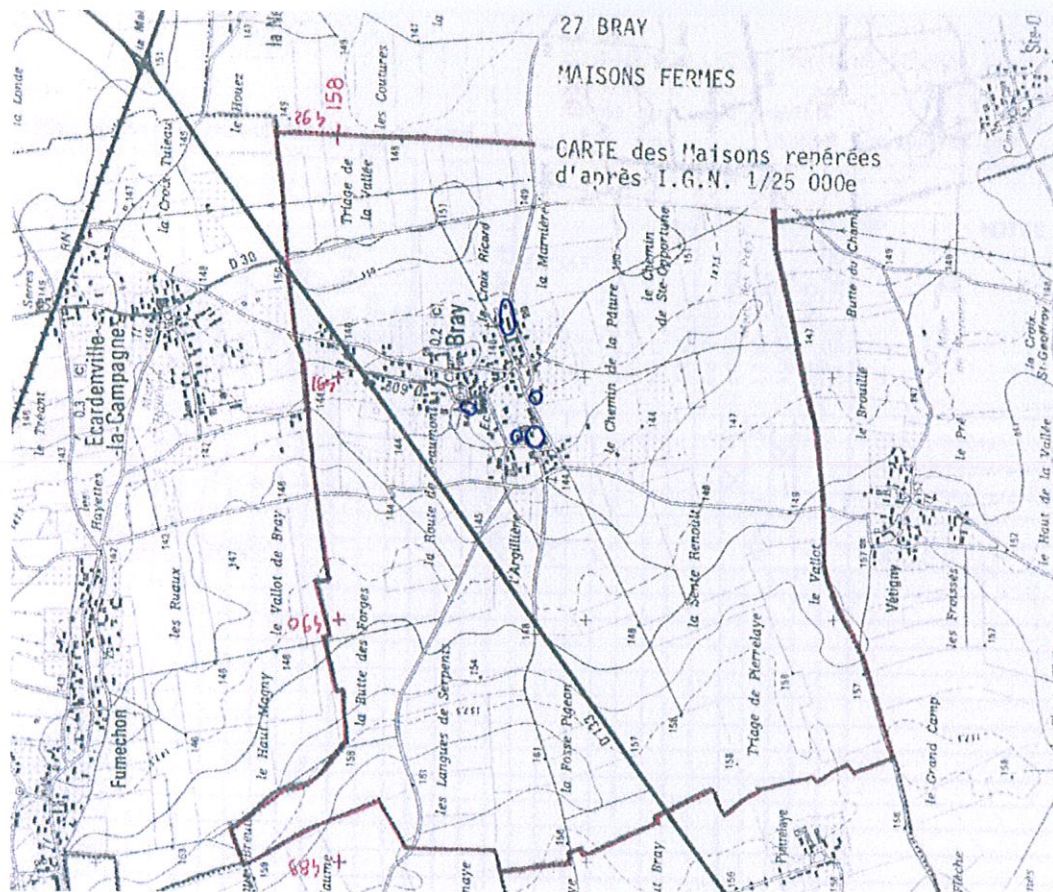
- réduction de la pollution des eaux superficielles et souterraines
- la lutte contre les inondations
- la préservation du patrimoine naturel

Eloignée du lit majeur de la Risle, la commune ne sera que peu touchée par ce S.A.G.E..

Les limites administratives du bassin Risle - Charentonne

CANTONS	
1	Amfreville la Campagne
2	Beaumesnil
3	Beaumont le Roger
4	Bernay Est
5	Bernay Ouest
6	Beuzeville
7	bourgtheroulde Infreville
8	Bréteuil
9	Brionne
10	Brogile
11	Conches en Ouche
12	Cornailles
13	Evreux Nord
14	Evreux Ouest
15	Le Neubourg
16	Monfort sur Risle
17	Pont Audemer
18	Quillebeuf sur Seine
19	Routot
20	Rugles
21	Saint Georges du Vièvre
22	Thiberville
23	L'Aigle Ouest
24	L'Aigle Est
25	Courtomer
26	La Ferté Fresnel
27	Gace
28	Le Merlerault
29	Moulin la Marche





I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication),

Deux accès à la route départementale n° 133 vont être supprimés à moyen terme, à l'Ouest de la commune. Les problèmes de sécurité routière occasionnés par ces accès seront donc réglés.

Le carrefour au droit du calvaire ne présente pas toute la sécurité nécessaire pour permettre un développement qui accentuerait le danger par la fréquentation plus importante des voies concernées.

De nombreuses voies ne sont pas revêtues et ne permettront pas un développement de l'urbanisation sans travaux de revêtement.

La présence de la RD 133 isole une partie du bourg dans sa partie nord, sans provoquer pour autant de difficulté au sein du carrefour qui offre une bonne visibilité.

↳ enseignement

La commune possède une école à côté de la mairie.

↳ équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

La commune compte une salle des fêtes et un terrain de sports en plein cœur du bourg face à l'église.

↳ réseaux et assainissement

La totalité de la commune est en assainissement non collectif.
Les réseaux ne posent pas de problème particulier.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

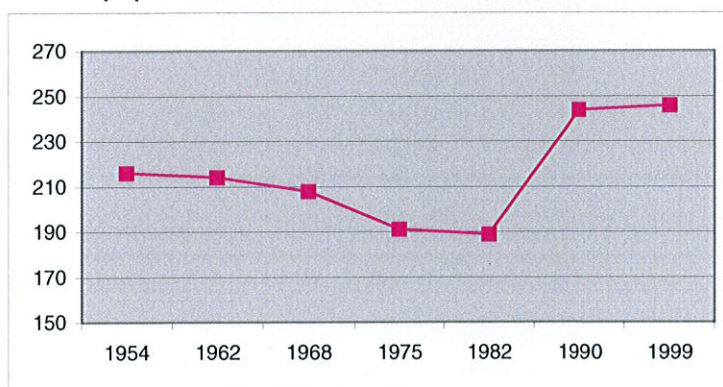
II.1. - Population et logement

↳ 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	208				
		-17	-1.21	0.86	-2.07
1975	191				
		-2	-0.15	-0.22	0.07
1982	189				
		55	3.24	0.29	2.95
1990	244				
		2	0.09	0.14	-0.05
1999	246				

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

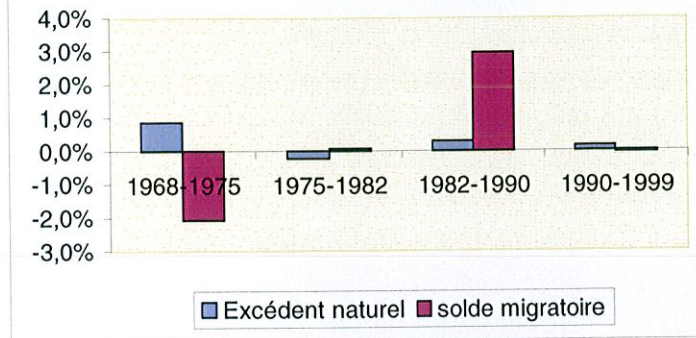
population communale de 1954 à 1999



La population sans les doubles comptes s'élevait à 246 habitants au recensement de 99. En 1990, on en dénombrait 244.

La population communale diminuait sensiblement depuis 1954 jusqu'en 1982. L'arrivée de nouvelles constructions dans les années 1980 ont apporté 55 habitants supplémentaires entre les deux recensements de 1982 et 1990.

Evolution de la population : part de l'excédent naturel et du solde migratoire

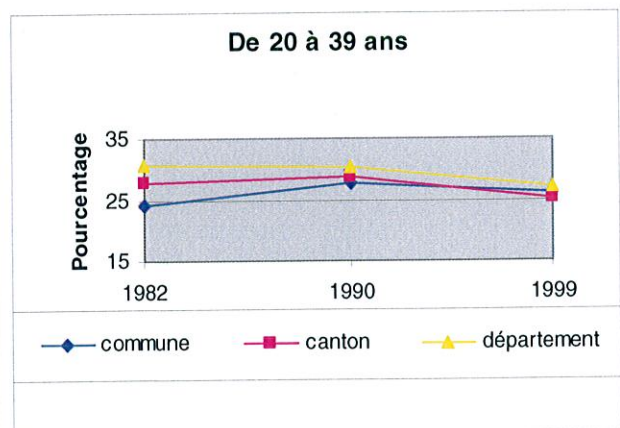
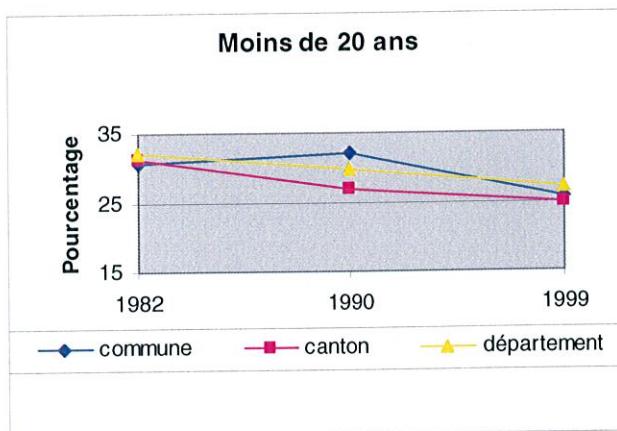


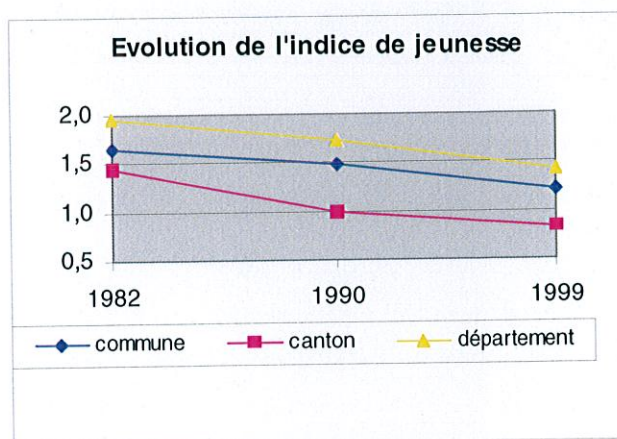
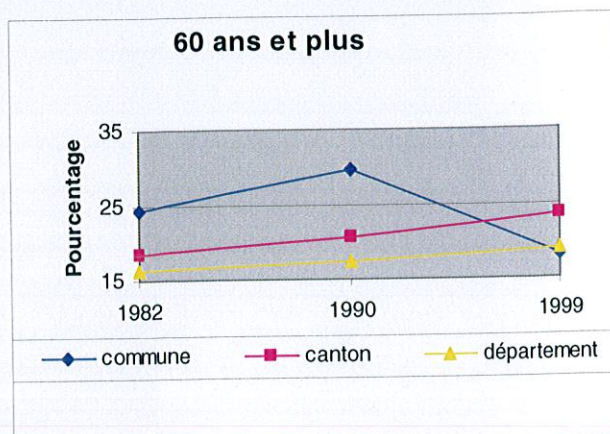
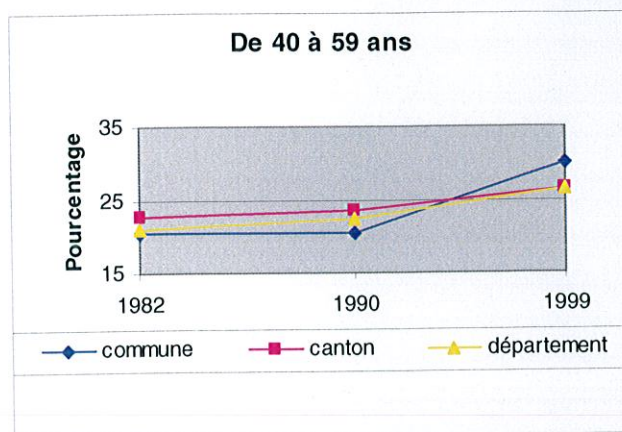
Depuis 1990, la population est stable, enregistrant un solde naturel faible et un solde migratoire légèrement négatif.

Enregistrant un taux annuel proche de 0.3 depuis 1975, la croissance du canton est stable tant au niveau du solde naturel qu'au niveau du solde migratoire.

La commune, malgré un excédent naturel positif entre 1968 et 1975, n'a pas gardé un nombre d'habitant croissant, le solde migratoire étant négatif jusqu'aux années 1980. Les nombreuses constructions des années 1980 ont apporté 55 habitants supplémentaires mais la croissance s'est essouffée, diminuant de paire le nombre de naissances par rapport au décès et les nouveaux arrivants.

Evolution de la répartition de la population par âge



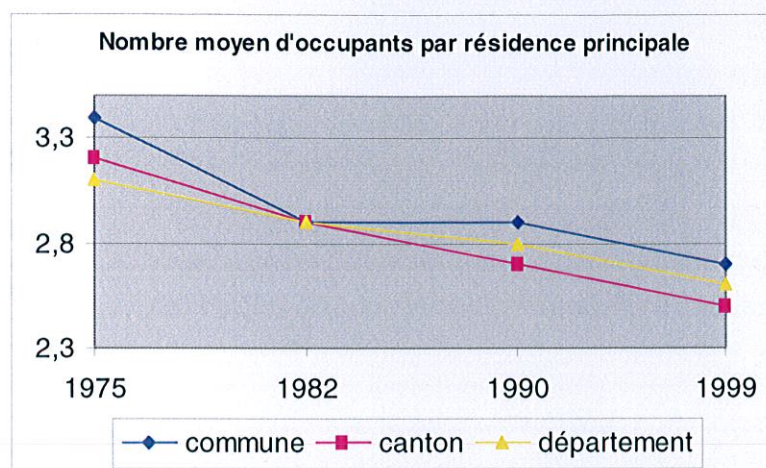


Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme que :

- * la population est plus jeune dans la commune que dans le canton ;
- * le canton est plus vieux que l'ensemble du département et vieillissant de manière constante depuis 1982 ;
- * les courbes d'indice de jeunesse vieillissent pareillement pour le canton, le département et la commune.

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

La tendance est à la baisse pour la taille des ménages des communes rurales en général et également pour le canton de Beaumont-le-Roger et la commune de Bray. En perdant environ 0.2 personnes par ménage à chaque recensement, la commune possède néanmoins un nombre de personnes par ménage plus important que dans le reste du canton puisqu'il était déjà plus important en 1975 et suit le même déclin.



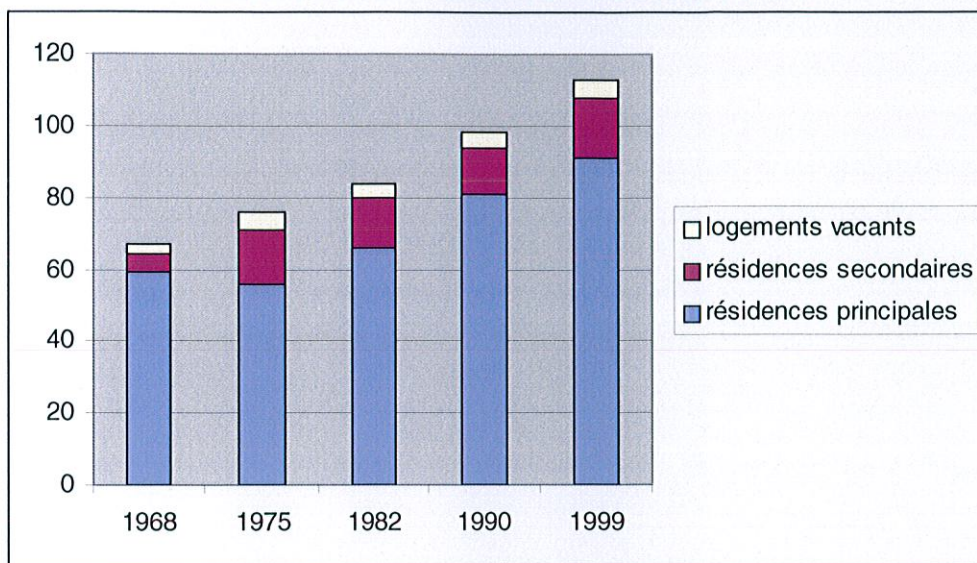
↳ Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

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	67			59	88.1	5	7.5	3	4.5
		+9	1.8						
1975	76			56	73.7	15	19.7	5	6.6
		+8	1.4						
1982	84			66	78.6	14	16.7	4	4.7
		+14	2.2						
1990	98			81	82.7	13	13.3	4	4.0
		+15	2.1						
1999	113			91	80.5	17	15.0	5	4.5

L'évolution du nombre de constructions se fait sur une moyenne proche de 1 logement par an depuis 1975. Avant 1975, la commune diminuait de manière lente son nombre de constructions à usage d'habitation.

Le nombre de logements vacants et celui de résidences secondaires restent relativement stables depuis 1975. On note juste la présence de 4 résidences secondaires supplémentaires entre 1990 et 1999.

EVOLUTION DU LOGEMENT ENTRE 1968 et 1999:



Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales : 80.5 % au R.G.P. de 1999, ce qui place le territoire au-dessous de la moyenne cantonale (82.4 %). Le pourcentage de résidences secondaires est de 1.7 points supérieur à la moyenne cantonale : il représente 15 % du parc. Le taux de vacance correspond au taux du canton (autour de 4%). Depuis 1975, le nombre de logements vacants n'a guère évolué (4 à 5 logements depuis 1975).

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

Dans la commune en 1999 :

- * 84.6% des habitants sont propriétaires,
- * 12.1% des habitants sont locataires du privé,
- * 3.3% sont logés à titre gratuit,

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 84.6% des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont moins nombreux représentant néanmoins 71.4%.

Le parc de la commune est globalement plus ancien que celui du reste du canton. Mais accueillant davantage de maisons récentes.

Ainsi :

- 52.8% des logements datent d'avant 1949 contre 40.8% dans le canton
- 25.3% des logements ont moins de 20 ans contre 17.0% dans le canton.

Les logements sont très moyens (71.5% des logements ont au moins 4 pièces dont 15.4%, 6 pièces ou plus) et leur taille est identique à la taille moyenne des logements du canton.

Taille moyenne des logements :

- dans la commune 4.15 pièces
- dans le canton 4.14 pièces
- dans le département 4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est moins important que sur le reste du canton et sur le département : 63.7% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 70.0% pour le canton et 67.8% pour les communes rurales du département. C'est le chauffage central qui fait baisser la moyenne, le pourcentage passe alors à 95.6% des logements (WC intérieurs et une douche ou une baignoire), 95,2% pour les communes rurales du département et 96% pour le canton.

↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-03
LOGEMENTS COMMENCEES	0	0	0	1	1	2	1	1	0	1	0	0.6	0.5
LOGEMENTS TERMINEES	0	0	0	0	1	3	0	1	1	0	2	0.7	1

De 1975 à 1981, 10 logements ont été construits soit une moyenne de 1.4 logement/an.

Entre 1982 et 1991, 14 logements ont été construits soit un peu plus de 1.5 logements/an.

Depuis 1993 et jusqu'en 2003, on comptabilise 8 constructions récentes soit une moyenne inférieure à 1 logement/an.

Ces chiffres confirment une faible croissance de la commune en matière d'implantation de nouvelles constructions, avoisinant un logement par an depuis 1975.

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

Migrations alternantes en 1999

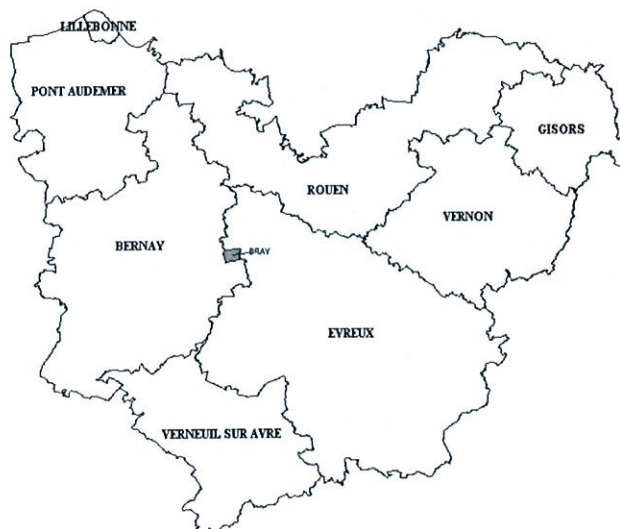
ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	9	7.69	23.6%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	108	92.31	76.4%	82.3%	67.9%
TOTAL	117	100.0%	100.0%	100.0%	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.

Population active ayant un emploi : 117 actifs en 1999 et 88 actifs en 1990

Dans la région Haute-Normandie qui comprend treize zones d'emploi (zones définies par l'INSEE comme des lieux où l'on réside et travaille à la fois), la commune de Bray est dans la zone d'emploi d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 89% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 8% dans la commune et 23% dans les cantons d'Evreux.

Par ailleurs, 3% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 9% hors de la région (5% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 17% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 17% dans la ville de Beaumont le Roger et 28% dans la ville d'Evreux. 9% travaillaient déjà hors du département (dont 6% en région parisienne, 3% en Seine Maritime).

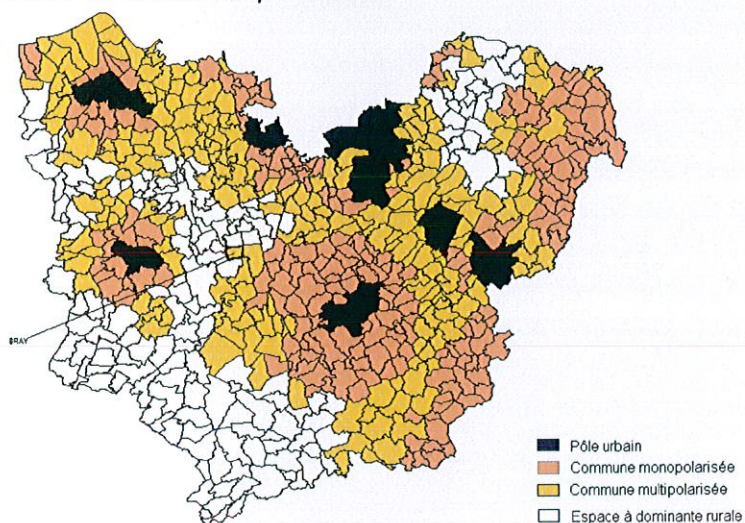
Ceux qui habitent la commune vont travailler dans :

destination	1999
Cantons d'Evreux	27
Canton du Neubourg	26
Canton de Beaumont-le-Roger	25
Région Parisienne	6
Canton d'Amfreville-la-Campagne	5
Canton de Val-de-Reuil	5
Seine Maritime	3
Autres	20
Total	117

Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs définis, 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 et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par une couronne périurbaine (communes monopolarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise au seul pôle urbain. Pour la définition des aires urbaines des pôles frontaliers, dont une partie de l'agglomération est située à l'étranger, sont comptabilisés les flux à destination de la partie étrangère de l'unité urbaine pour déterminer les communes appartenant à la couronne périurbaine.

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Bray est une commune multipolarisée, elle est attirée par les pôles urbains d'Évreux, de Beaumont et du Neubourg.

↳ l'intercommunalité

La commune de Bray appartient à la communauté de communes du canton de Beaumont-le-Roger, créée le 31 décembre 1996 et comprenant 17 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

- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Politique de l'eau et de l'assainissement
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

Politique du logement et du cadre de vie

- Gestion de l'aide sociale
- OPAH
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Aide aux associations
- Insertion et formation professionnelle
- Maison de retraite
- Contrat temps libre, centre aéré

Voirie

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

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Equipements primaires et maternels
- Activités scolaires et périscolaires
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

2ème PARTIE

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, il a été défini que l'évolution de la construction sur la commune depuis 1996 était de 1 logement par an cependant, la commune souhaitant accueillir d'avantage de nouveaux habitants, un souhait de 2 à 3 constructions par an est émis.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 7 à 8 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à 50 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 Bray adhère à la communauté de communes du canton de Beaumont-le-Roger.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à BRAY, 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 bourg en périphérie immédiate ;
- la protection du corps de ferme viable, et des terres agricoles qu'il exploite ;
- la protection des bois ;
- la prise en compte des nuisances sonores de la salle des fêtes ;
- la prise en compte de l'application de l'article L. 111-1-4 lié à la route départementale n° 133.

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 Bray a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

↳ L'élaboration de la carte communale a suscité l'organisation d'une enquête agricole. Celle-ci a permis de mettre en valeur à Bray le seul siège d'exploitation agricole pérenne.

Ces corps de ferme ont tous été classés en dehors du secteur SC, de même que la quasi-totalité des terres qu'ils exploitent.

Les surfaces boisées ont également été rattachées à cette zone.

↳ Afin de permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de qualité, le changement d'affectation des constructions existantes pourra être autorisé à l'extérieur du secteur SC à condition que cela ne compromette pas les activités agricoles et forestières (article R 111.14.1 du code de l'urbanisme).

↳ 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, l'extension des constructions existantes et leurs annexes ;
- 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 :

La commune ne compte aucun hameau ou écart autre que le bourg principal. Seule une partie de la zone bâtie est située au nord de la RD 133 et se trouve ainsi « coupée » du reste du bourg.

Plusieurs zones de développement ont été choisies par les élus, toujours en respectant leur souhait de permettre des constructions sur l'ensemble territoire communal.

La partie nord de la RD 133 :

Le carrefour présentant une visibilité suffisante, les élus souhaitent également un développement de cette partie de manière modérée et répartie sur la périphérie du secteur.

Il convient toutefois de ne pas ouvrir de terrains qui poseraient des difficultés d'accès et mettraient en péril la sécurité routière.

La définition du secteur constructible s'est essentiellement appuyée sur les terrains déjà construits en permettant l'implantation de nouvelles habitations en vis à vis de l'existant.

Au nord de la RD 133, une dizaine de lots est possible en rendant constructibles des parcelles en vis à vis des constructions existantes.

Au sud Ouest, un vis à vis des constructions existantes permettra l'implantation d'environ 8 à 10 maisons.

Le calvaire, jugé important à protéger par les élus, sera exclu du secteur constructible.

Au Sud Est, un développement est prévu en s'appuyant sur les limites physiques constituées par les voies communales. Cette extension de l'urbanisation amènerait également 8 à 10 constructions nouvelles. Des travaux de voirie pourraient être nécessaire pour ce développement de la commune en raison du mauvais état des voies de desserte de quelques uns de ces terrains.

A l'est, une extension du bâti en second rideau est prévue, pouvant constituer 2 à 3 lots en plus des 4 lots en cours de projet le long de la voirie communale.

Le centre du bourg :

Les dents creuses peuvent offrir une dizaine de terrains à bâtir.

Des grandes parcelles pourraient également faire l'objet d'une division, produisant de ce fait de nouveaux quelques terrains susceptibles d'accueillir une nouvelle habitation.

Ont été exclus les terrains suivants :

- le terrain d'accueil du calvaire, jugé inadéquat et à protéger en raison de sa valeur historique ;
- la proximité immédiate et non encore bâtie de la salle des fêtes. Cela concerne la partie ouest de la salle ;
- les terrains insuffisamment desservis par les réseaux ou d'accès difficile par l'absence de voirie correcte ;
- les terrains situés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune et à l'intérieur de la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD 133.

L'objectif communal de 50 terrains constructibles est respecté de même que l'étalement des offres au sein du territoire.

La commune est propriétaire d'un terrain au sud du bourg, pouvant faire l'objet d'un aménagement de type lotissement d'environ 15 parcelles. Considérant que cet objectif est réalisable à moyen voire à long terme, ce projet n'est pas intégré immédiatement dans le secteur constructible de la carte communale. La commune pourra, par le biais d'une procédure de révision de la carte communale, rendre constructible ce secteur quand le moment sera venu. De plus, un phasage de l'opération résoudra les problèmes liés à l'arrivée massive que pourrait engendrer l'ouverture à l'urbanisation d'une si grande zone en milieu rural.

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 rayon de « sécurité » correspondant à 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 85 mètres.

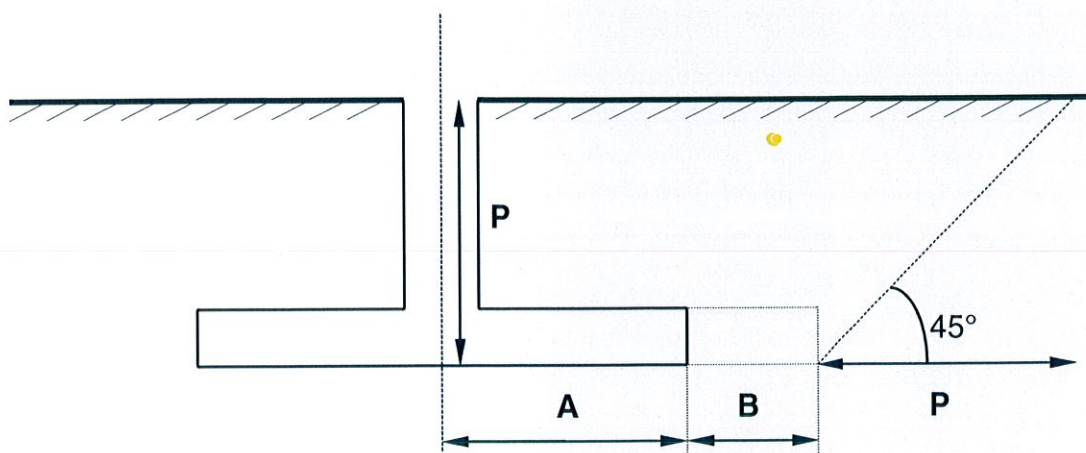
Ce rayon est transformé pour déterminer le secteur constructible en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées. A l'intérieur de ce cercle, il sera signalé que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes. A défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

présomption de cavités souterraines :

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera 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 = 40 mètres)

A = 30 mètres) D'où un rayon : R = 85 mètres

B = 15 mètres)

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

II.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

La loi n°95-101 du 02 février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L. 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La loi invite donc les communes à édicter pour les terrains situés en dehors des espaces urbanisés et bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Sans ces règles d'urbanisme, une bande de 100 mètres à partir de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération ou de 75 mètres à partir de l'axe des autres routes classées à grande circulation ne peut être rendue constructible.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a ajouté pour les communes non dotées de Plan Local d'Urbanisme ne pouvant donc pas appliquer de règles d'urbanisme édictées dans le cadre cité plus haut, la possibilité d'urbaniser ces espaces lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites est jointe à la demande d'autorisation du projet.

La commune de Bray est traversée par une route à grande circulation qu'est la RD133.

Un pôle urbanisé est situé le long de la RD 133 mais ce n'est pas la volonté de la commune de rendre constructibles des terrains situés de part et d'autre de cet axe et en dehors des parties actuellement urbanisées. Les terrains ouverts à l'urbanisation situés le long de la route départementale n°133 correspondent à des « dents creuses » dans le tissu bâti existant.

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Pour la commune de Bray, les orientations de la carte communale ont pour objectif de limiter l'impact sur le paysage, en inscrivant l'urbanisation future à l'intérieur des espaces interstitiels dessinés par l'urbanisation passée. Ce parti d'aménagement a plutôt l'ambition de rattraper une urbanisation qui a déjà eu un impact sur les espaces naturels et agricoles, en investissant les bords de voies sur des distances parfois très importantes. Ce parti nécessite, pour pouvoir être mis en œuvre efficacement, de réaliser des aménagements par le biais d'opération d'ensemble et de ne pas offrir simplement une urbanisation au coup par coup sans réflexion préalable à l'aménagement des espaces constructibles.

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.

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

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

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

- du périmètre bâti existant ;
- de la présence d'un calvaire ;
- des limites physiques, lorsqu'elles existent, entre l'espace urbanisé et la plaine agricole.

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

4ème 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

