

# COMMUNE DE BUREY

## RAPPORT DE PRESENTATION ADDITIF POUR LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE



Octobre 2010

# GENERALITES

## I - PRESENTATION DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE : RAPPEL DE L'OBJET ET DU 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, 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

↳ 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

Les modalités de révision de la carte communale sont fixées par l'article R 124-4 et suivants du code de l'urbanisme. Les modalités de révision d'une carte communale sont identiques à une élaboration.

L'initiative de la révision de la carte communale a été prise par le Conseil Municipal de BUREY par délibération du Conseil Municipal en date du .

## III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

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

- complète l'analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les nouveaux choix retenus dans la révision, 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 révision de la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**\* un document graphique** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, 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.

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

Il délimite 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. Ce document graphique est opposable 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.**

### **Objectifs de la commune de BUREY**

Plusieurs **objectifs** ont été fixés par la commune de BUREY pour la mise en œuvre de la révision de son document d'urbanisme :

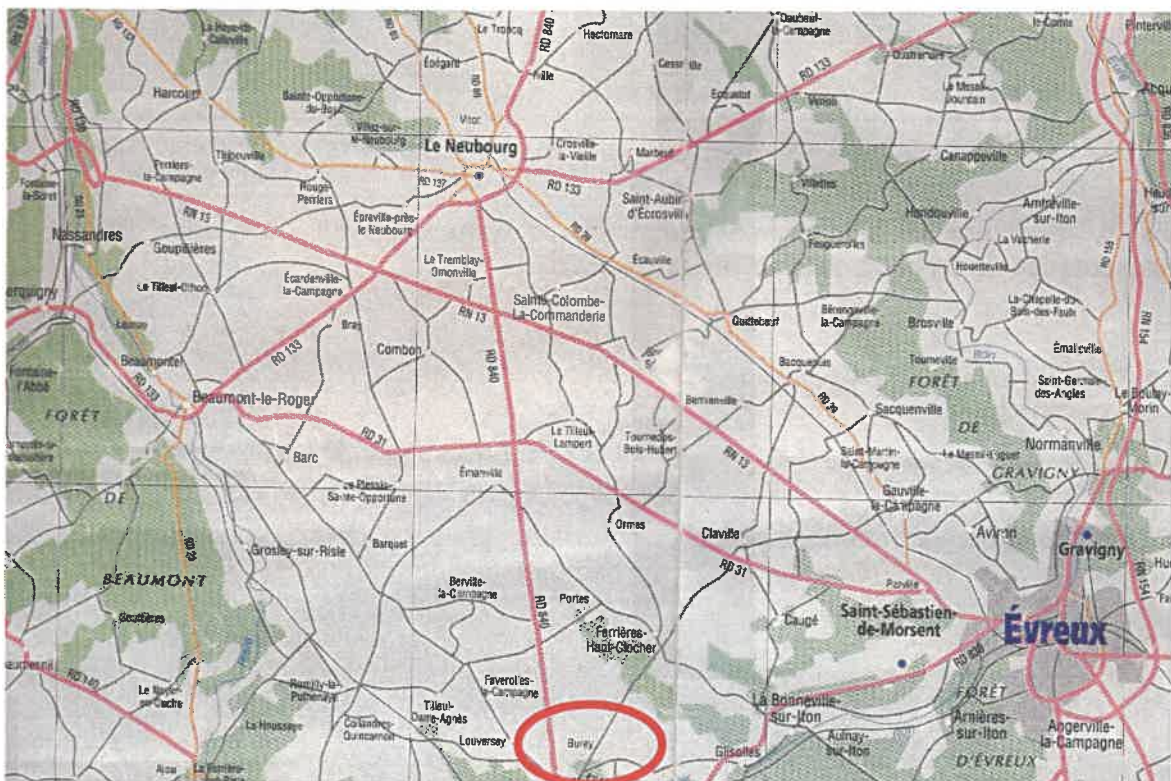
- Augmenter la capacité d'accueil résidentiel du bourg pour maintenir la dynamique démographique et conforter sa structure urbaine.
- Permettre aux habitations existantes sur l'ensemble du territoire d'évoluer en les intégrant dans le secteur constructible tout en tenant compte des contraintes.

# RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

## I-Etat initial de l'environnement

La commune de Burey appartient à la Communauté de Communes du Pays de Conches. Elle est limitrophe de la commune de Conches-en-Ouche, chef-lieu de canton.

D'une superficie de 540 hectares, Burey possède des limites communales avec Conches-en-Ouche, Louversey, Faverolles-la-Campagne, Portes et Saint-Elier.



Le territoire communal de Burey se présente sous la forme d'une vaste plaine agricole (altitude varie entre 136 et 160 mètres NGF), ponctuée par la présence du bourg et de fermes isolées. Elle a conservé cette structure paysagère avec notamment des zones bâties ayant une végétation de hautes tiges masquant les constructions. Des haies de thuyas limitent régulièrement les parcelles.

Par ailleurs, la commune a poursuivi un développement de son urbanisation souvent sous forme de « lotissement », renforçant son rôle d'accueil résidentiel par rapport à la proximité de Conches et d'Evreux.



Actuellement, la structure urbaine du bourg a été renforcée par de nouvelles constructions contemporaines de formes différentes. D'autre part, le hameau du Breuil, situé le long de la RD 840, a également quelques nouvelles constructions essentiellement en location.



Nouvelles constructions dans le bourg



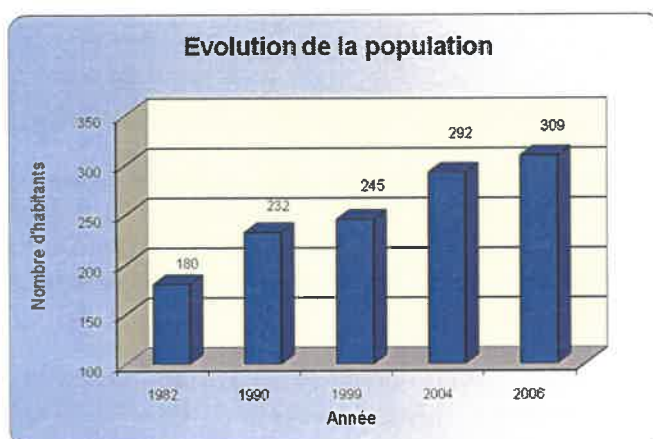
Nouvelles constructions dans le hameau du Breuil

Enfin, la commune est soumise aux mêmes risques et nuisances que lors de l'élaboration de sa carte communale en 2005-2006

## II-Contexte socio-économique

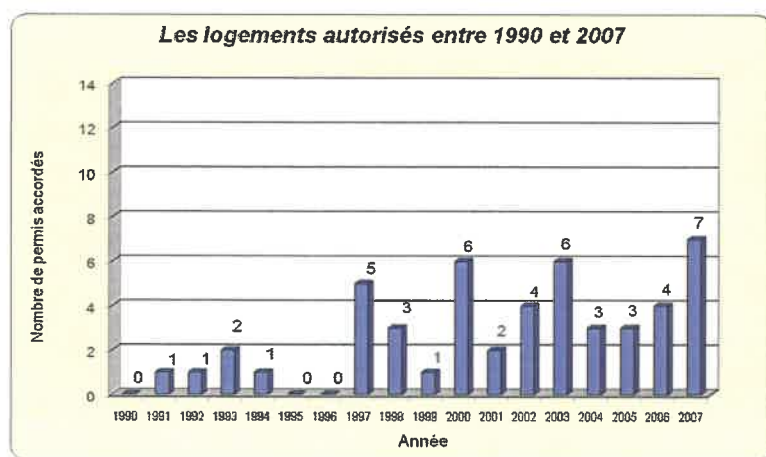
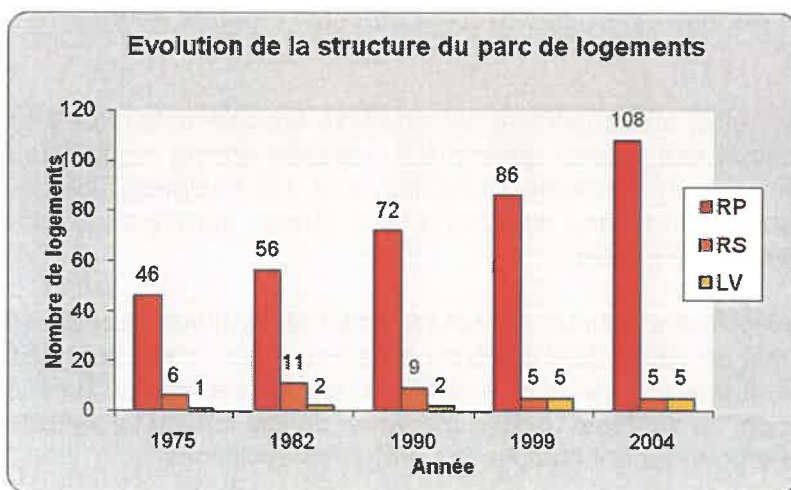
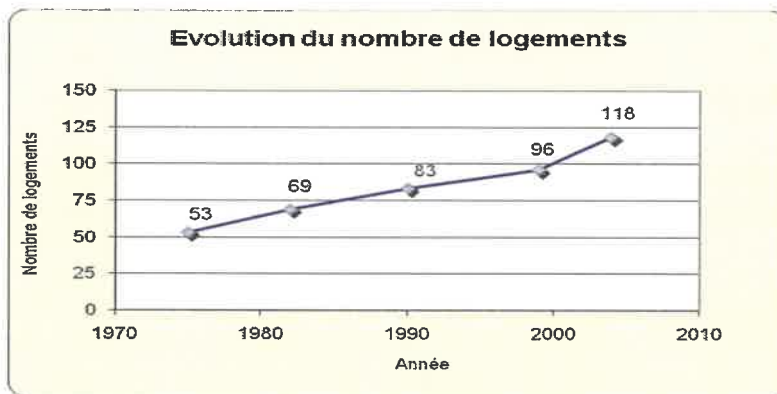
- Une progression importante de la population depuis 1999

Depuis le dernier recensement, la commune continue d'avoir une évolution positive de sa population. Elle compte, en 2006, 309 habitants soit une progression de plus de 26% par rapport à 1999.



➤ Un nombre de logement en hausse

Parallèlement à la progression démographique, la commune a vu son nombre de logement également progresser avec 22 logements supplémentaires en 5 ans soit une moyenne de 4,4 logements par an.



***L'ensemble de ces différents éléments sont à prendre en compte par la commune pour définir ses objectifs de développement, en particulier si elle souhaite poursuivre au même rythme son évolution.***

# Hypothèses et objectifs d'aménagement

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

### I.1. - Les perspectives démographiques

Les éléments actualisés de la carte communale ont mis en évidence que l'évolution du nombre de logement sur la commune depuis 1999 était en moyenne de 4,4 par an.

Ce constat de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination de l'évolution 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 redéfini offre une superficie constructible supplémentaires d'environ 1,5 hectares, à laquelle il faut ajouter environ 5,5 hectares encore disponible (dont le lotissement communal en cours de réalisation soit 1,8 hectares), ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1200 m<sup>2</sup> par terrain, correspond à environ 55 terrains constructibles théoriques.

De plus, ce chiffre doit 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. Il devrait y avoir environ 27 constructions, soit un rythme de 2,7 constructions par an, ce qui reste dans la moyenne définie lors de l'élaboration de la carte communale tout en tenant compte des dernières évolutions.

### I.2. - Les perspectives économiques

La commune de Burey adhère à la communauté de communes de Conches-en-Ouche qui porte la compétence « développement économique ».

La carte communale de Burey, a conforté une zone existante vouée aux activités afin de lui permettre une évolution en tant que de besoin.

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).

La révision de la carte communale ne remet pas en cause ces objectifs.

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

Les objectifs qui ont conduit la révision de la carte communale reprennent en grande partie ceux du document actuel à savoir :

- poursuivre le renforcement du bourg principal et plus globalement de sa structure urbaine ;
- inclure, autant que possible les constructions existantes dans le secteur constructible ; notamment pour leur permettre d'évoluer par rapport aux constructions d'annexes
- maintenir le secteur réservé à l'activité là où des entreprises sont déjà implantées ;
- assurer la sécurité des usagers en tenant compte des périmètres de protection des marnières et en évitant de construire lorsque la voie d'accès présente des risques ;

Ces 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 POUR LA REVISION

### II.1. – Le zonage

Le conseil municipal de BUREY a souhaité poursuivre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

↳ Les objectifs de la révision définis par la commune ont conduit à faire évoluer le secteur constructible **SC** déjà existant où sont autorisées les constructions en augmentant sa surface. Le secteur constructible **Sact** destiné aux activités n'a pas de changement.

- à l'extérieur du secteur SC, le secteur où seules sont autorisées :
  - l'adaptation, 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.

Ainsi, plusieurs parcelles font l'objet d'une intégration dans le secteur constructible destiné à la construction principalement d'habitation :

- **Autour du bourg** : plusieurs parcelles sont intégrées au secteur constructible afin de permettre un renforcement modéré du tissu urbain existant et la construction d'annexes à l'habitation. Il s'agit :
  - o pour deux d'entre elles, de parcelles à proximité d'une marnière mais situées hors des périmètres de protection



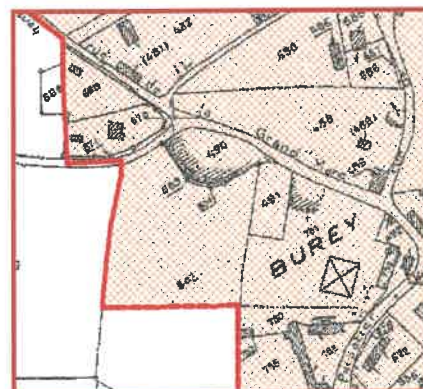
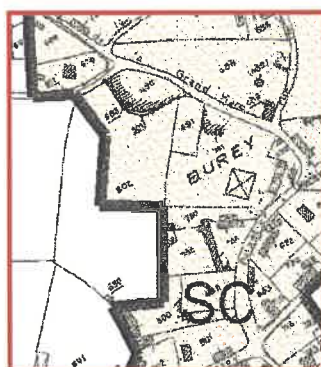
Zonage actuel



Zonage après révision



- o une parcelle à proximité d'une mare communale (surface 1995m2) pour réutiliser des terrains actuellement en friche, non exploitable et déjà urbanisés



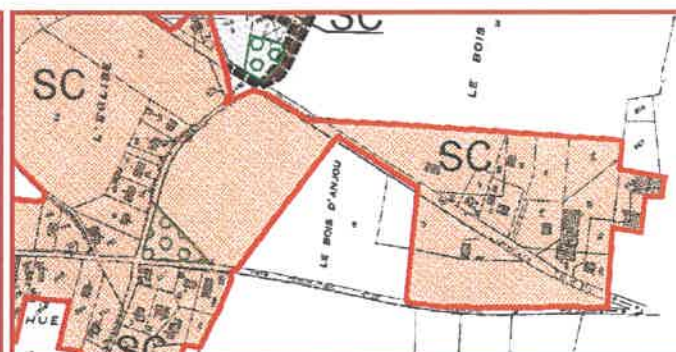
- o une ancienne ferme qui n'est plus en activité aujourd'hui et que l'on intègre également en secteur constructible afin de permettre une reconversion éventuelle des bâtiments. Elles sont desservies par un chemin et se trouve dans la continuité de maisons d'habitations récentes.



- **A l'Est du bourg en allant vers Conches** : cela concerne un terrain en limite de Conches pour environ 6000 m<sup>2</sup>, qui de par sa configuration, est compliqué à exploiter au niveau agricole. L'objectif de la commune est de conforter les possibilités d'extension de l'urbanisation dans ce secteur, très proche de Conches et de compléter la structure urbaine existante. Cette zone est correctement desservie et bordée par deux routes au nord et au sud, elle représentera l'amorce de la limite entre la frange urbanisable et la zone agricole. Par ailleurs, un traitement paysager de ses limites sera nécessaire pour permettre une meilleure transition avec d'une part l'espace agricole et d'autre part les espaces urbanisés à proximité.



Zonage actuel



Zonage après révision

- **En limite sud du Bourg**, le long de la route communale menant vers la D 840, parcelle communale en friche d'environ 2800m<sup>2</sup> dans la continuité du tissu urbain existant. Elle a été délimitée en s'appuyant sur la limite paysagère existante faite par une noue créée pour les problèmes de ruissellement dans le secteur.



Zonage actuel



Zonage après révision

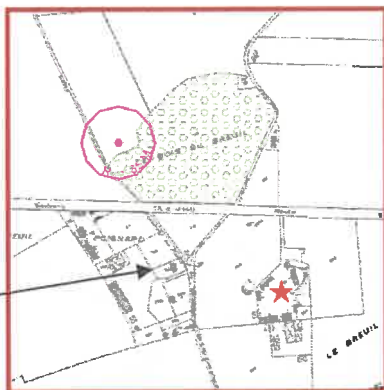


Zone constructible qui s'appuie sur la noue paysagère

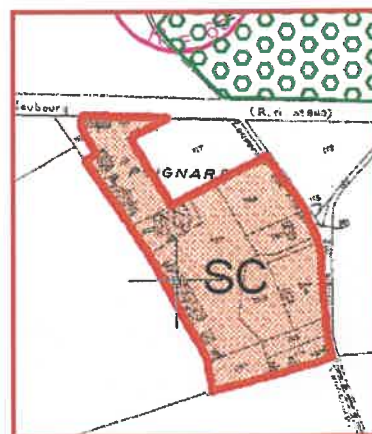
- **Les hameaux du Breuil et de Goupigny** : création d'un secteur constructible destiné à régulariser des zones déjà bâties et leur permettre d'évoluer par rapport aux possibilités de création d'annexes. Toutefois, la proximité de la RD 840 et ses nuisances ne permettent pas d'envisager un renforcement de nouvelles constructions à usage d'habitation dans ces secteurs.



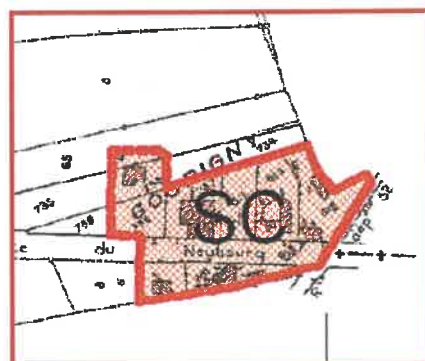
Zone bâtie récente dans le secteur du Breuil



Zonage actuel



Zonage après révision



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

L'objectif principal de la commune est de renforcer le bourg principal et ses limites en permettant l'implantation de nouvelles constructions.

Les élus ont souhaité que l'ensemble des constructions existantes soit intégré dans le secteur constructible afin d'avoir une gestion homogène des constructions notamment concernant les annexes. Toutefois, les secteurs ont été définis en tenant compte de la présence de marnière et des problèmes de sécurité et de nuisances liés aux routes et ils ne génèrent pas de capacité de constructions supplémentaires (hameau du Breuil et de Goupigny).

La commune confirme à travers cette révision de la carte communale sa volonté de renforcer sa structure urbaine en continuité de son tissu existant et de se développer vers la commune de Conches. Dans cette perspective, elle intègre des parcelles qui n'ont plus de vocation agricole dans le bourg ou en limite et une partie du secteur du bois d'Anjou dans le secteur constructible. Ces nouvelles capacités représentent environ 1 hectare de terrain et 4000m<sup>2</sup> correspondant à l'ancien corps de ferme situé en centre-bourg.

## INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

### III.1. – 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.

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. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

La révision de la carte communale a une incidence limitée sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole ou qu'à très court terme ou difficilement exploitable du fait de leur situation (cas de la pointe dans le secteur du bois d'anjou). Par ailleurs, l'extension de la zone constructible ne concerne pas d'éléments naturels et paysagers remarquables faisant l'objet d'une protection.

De plus, concernant l'activité agricole, la situation actuelle de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'en assurer la pérennité. A cette fin, des périmètres non constructibles ont été maintenus autour des corps de ferme en activité afin de permettre leur évolution.

### III.2. – 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 et des dernières extensions vers Conches;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

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

maître d'ouvrage  
commune de Burey



carte communale approuvée par  
délibération du conseil municipal  
du : 08 Juin 2006



carte communale approuvée par  
arrêté préfectoral du :

## carte communale

## 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 à l'application de la loi Barnier

II.3. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

## 3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

## 4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

# GENERALITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

### III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

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

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

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

## **1ère PARTIE**

### **L'ANALYSE DE LA COMMUNE**

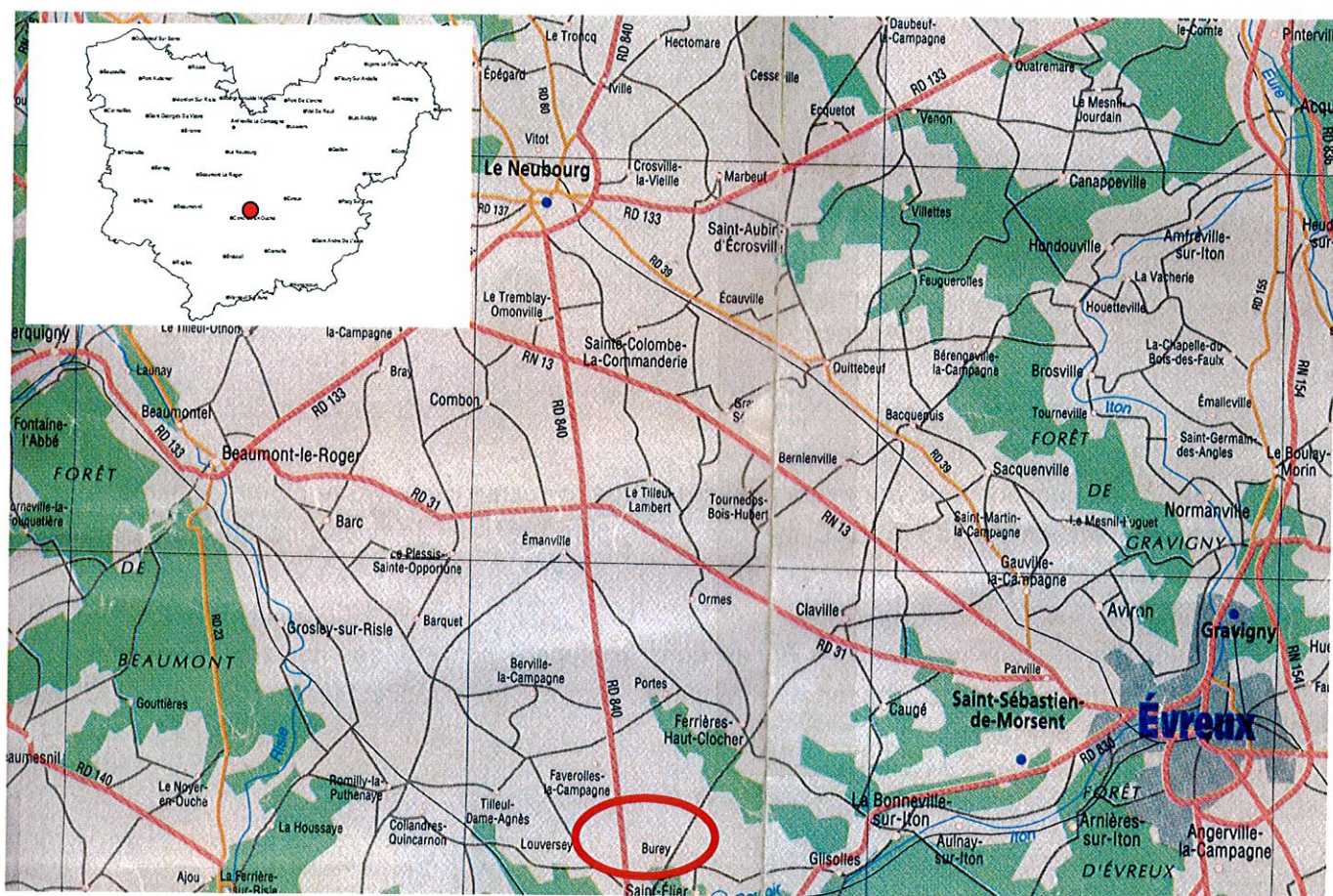
## I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### I.1. Présentation générale de la commune

La commune de Burey fait administrativement partie du canton de Conches-en-Ouche, dont elle est limitrophe.

Ses habitants sont des Bureyois, au nombre de 250 en 1999.

D'une superficie de 540 hectares, Burey possède des limites communales avec Conches-en-Ouche, Louversey, Faverolles-la-Campagne, Portes et Saint-Elier.



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

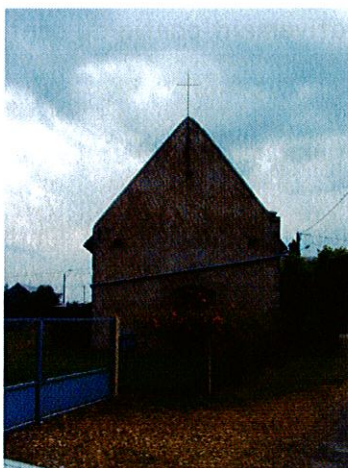
On trouve l'appellation de Bureium en l'an 1300.

Burey fit partie du domaine de Conches-en-Ouche qui fut donné à l'oncle de Rollon.

Au XI, Roger de Clères obtint Burey.

Avant la révolution, le village appartenait à l'abbaye de Saint-Sauveur.

Aujourd'hui on trouve une église désaffectée nommée Saint-Aubin (évêque d'Angers).



Une chapelle existait au hameau de Breuil-Poignard.

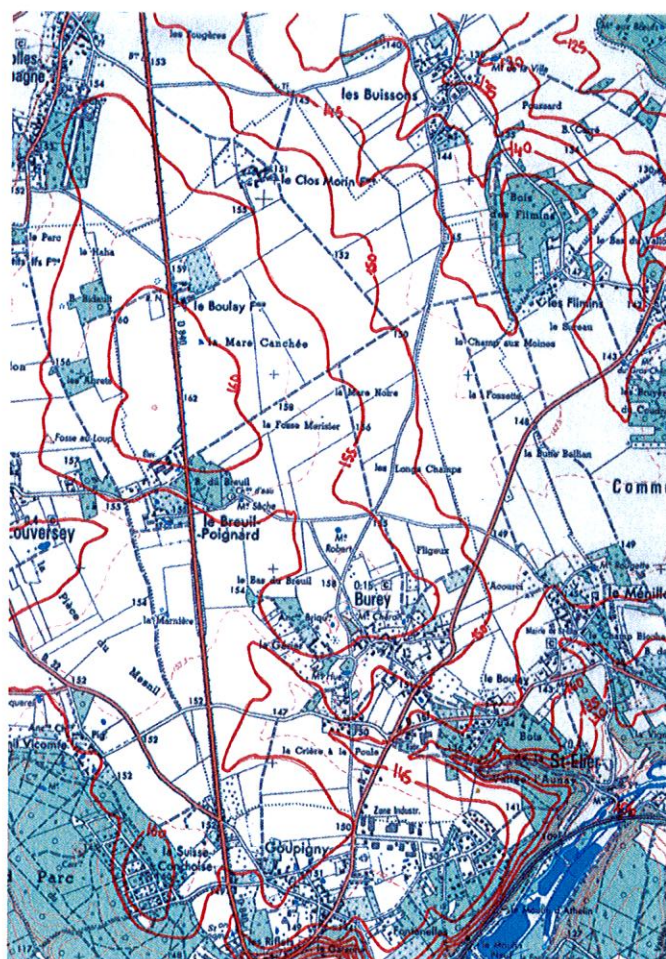
## I.2. Diagnostic paysager

### ↳ Topographie et hydrologie

Le territoire communal de Burey se présente sous la forme d'une vaste plaine agricole dont l'altitude varie entre 136 et 160 mètres NGF, ponctuée par la présence du bourg et de fermes isolées.

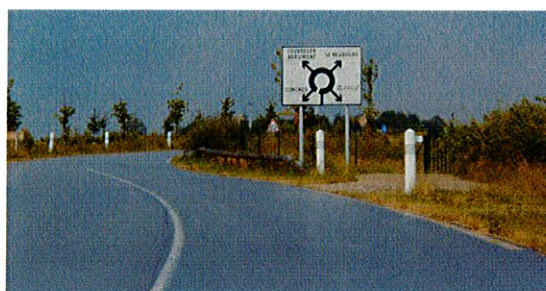
Plusieurs mares sont présentes à Burey dont la plupart portent des noms (« Mare Hue », « Mare Sèche », « Mare Chéron », « Mare Robert »). La « Mare Hue » fait l'objet d'un aménagement paysager.





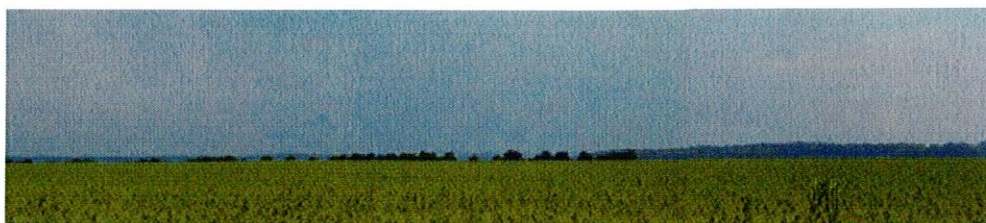
### ↳ Paysage et urbanisation

L'aménagement de la déviation avec le giratoire coupe définitivement le bourg principal des quelques autres zones bâties du territoire communal.



L'horizon est marqué au sud par un grand massif boisé qui se prolonge dans la partie Est.





Dans la partie Ouest le paysage reste celui d'une vaste plaine agricole où seules quelques bosquets lointains marquent une ligne d'horizon faite de champs.



Les zones bâties comportent de la végétation de haute tige qui pourtant ne masque pas les constructions.



On retrouve très souvent des haies de thuyas en limite parcellaire, couplées avec des arbres de haute tige dans les parcelles :



## ↳ le bâti

Le bâti communal est essentiellement constitué de bâti récent de ces trente dernières années. Leur impact au milieu du plateau font de Burey une commune où l'impression de « grand lotissement » domine.



Le bâti ancien n'est pas d'une grande qualité architecturale et est très peu présent :



## Conclusion

Seules quelques constructions anciennes et les trottoirs enherbés donnent un aspect rural à cette commune qui aux abords de Conches est devenue une commune d'accueil pour des gens qui travaillent sur Conches ou Evreux.

L'implantation des constructions au fil des ans sous forme de lotissements autour d'impasses ou le long de la voirie auraient cependant pu être plus harmonieuse en utilisant des couleurs de revêtement moins claires.

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

#### ↳ Les cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires 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 déjà état de la présence ou de présomptions de très nombreuses cavités. Leur nombre peut être estimé à 60 000 dans le département de l'Eure.

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

Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnière qui ont pu être faites depuis le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle.

Plusieurs marnières ou zones de marnières ont été recensées sur le territoire communal. Les hameaux « le Breuil Poignard » et « les genettes » sont essentiellement concernés.

Un rayon de protection de 65 mètres, non constructible, a été inscrit autour de ces indices (le détail de la prise en compte du risque marnières est relaté dans la deuxième partie de ce rapport).

#### ↳ Les nuisances sonores :

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement.

La route départementale n°840 sera concernée par le classement sonore des infrastructures routières, mais les données disponibles actuellement ne permettent pas de définir la catégorie dans laquelle elle sera classée.



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

### Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (le S.A.G.E.) de l'Iton

La commune de Burey est incluse dans le périmètre du S.A.G.E. de l'Iton en cours d'élaboration. Ci-après deux extraits de la plaquette réalisée sur ce sujet.



## Une pièce en quatre actes

- ▶ Le SAGE fixe des objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné
- ▶ Le SAGE définit des objectifs de répartition de la ressource en eau entre les différents usages
- ▶ Le SAGE identifie et protège les milieux aquatiques sensibles
- ▶ Le SAGE définit des actions de protection de la ressource et de lutte contre les inondations.

Initiés le plus souvent dans des contextes difficiles (pénuries d'eau, inondations, conflits d'usage, etc), les SAGE permettent de renouer le dialogue et d'engager la concertation entre les acteurs. Les acteurs locaux préparent ainsi un dossier et l'adressent au préfet. Après consultation des collectivités concernées et du Comité de Bassin, le préfet délimite le périmètre et constitue la CLE. Le SAGE aboutit à la définition d'orientations pour la gestion de l'eau, à l'horizon de quinze ans.

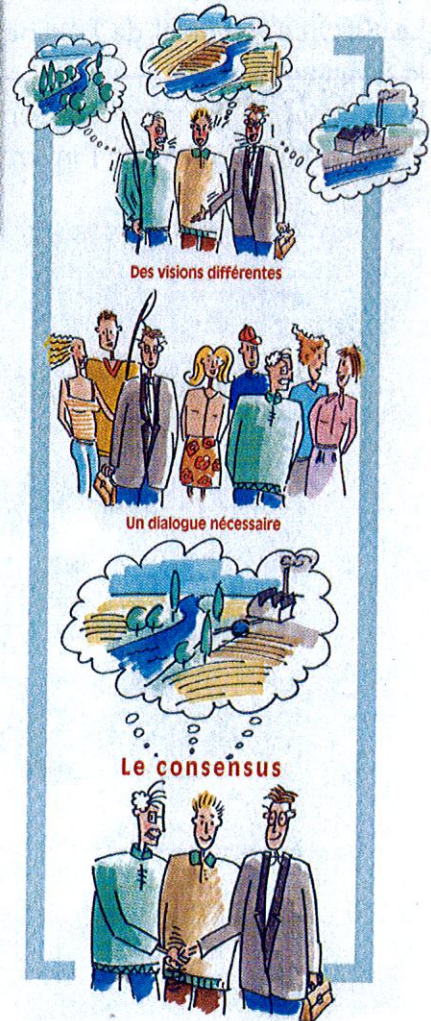
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification à caractère non obligatoire, mis en œuvre, par la Commission Locale de l'Eau.

La Commission Locale de l'Eau, créée par le représentant de l'Etat, élabore et assure le suivi du SAGE sur un périmètre constituant un



système hydrographique cohérent ou plus généralement une unité fonctionnelle. Elle est composée pour moitié d'élus (dont le président), pour un quart d'usagers et pour un quart de représentants de l'Etat et de ses établissements publics.

Le SAGE dresse un état des lieux et fixe les objectifs d'utilisation, de mise en valeur quantitative et qualitative et de protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, énonce les priorités à retenir pour les atteindre en tenant compte de la protection des milieux naturels et de l'évolution des usages et évalue les moyens économiques et financiers nécessaires. Il doit être compatible avec les orientations du SDAGE, s'impose aux décisions prises par les autorités administratives dans le domaine de l'eau et doit être pris en compte pour les autres décisions administratives. Le SAGE est finalement approuvé par l'Etat après consultation des conseils généraux et régionaux concernés, avis du Comité de Bassin, et mise à disposition du public. Cette procédure d'élaboration et de validation dure entre trois et cinq ans. On entre ensuite dans une phase de mise en œuvre qui s'étale sur une dizaine d'années.





## I.5. - Les équipements

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

Les voies de communication sont les routes départementales 61 et 840 ainsi qu'une déviation en périphérie nord du bourg facilitent l'accès à Burey.

Située en périphérie de Conches-en-Ouche, la desserte routière en venant du Sud est la plus aisée.

Pour ce qui est de la desserte interne, beaucoup de voies sont en impasse ou en sens unique, avec des bas-côtés enherbés qui donnent un côté rural malgré l'abondance de maisons récentes.

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

La commune compte une salle des fêtes.

### ↳ enseignement

Les élèves de maternelle au primaire sont scolarisés à l'école de Saint-Elier qui est une école intercommunale (SIVOS du Rouloir constitué des communes de Saint-Elier, Burey et la Croisille). L'école comporte une garderie et une cantine.

Pour ce qui est du collège, les enfants vont à Conches.

Les lycéens ont le choix entre Verneuil-sur-Avre ou Evreux (lycée Modeste Leroy).

### ↳ réseaux et assainissement

La commune n'a pas de difficulté particulière en matière de réseaux. Elle compte un château d'eau au lieu dit « le Bois du Breuil ».



L'assainissement est autonome sur tout le territoire communal.

## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II.1. - Population et logement

#### ↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

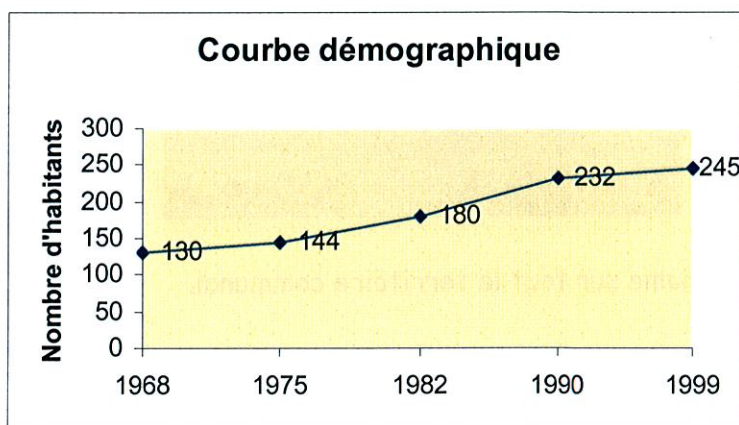
Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	130				
		14	1.48	0	1.48
1975	144				
		36	3.22	0.90	2.33
1982	180				
		52	3.22	0.74	2.48
1990	232				
		13	0.61	-0.14	0.75
1999	245				

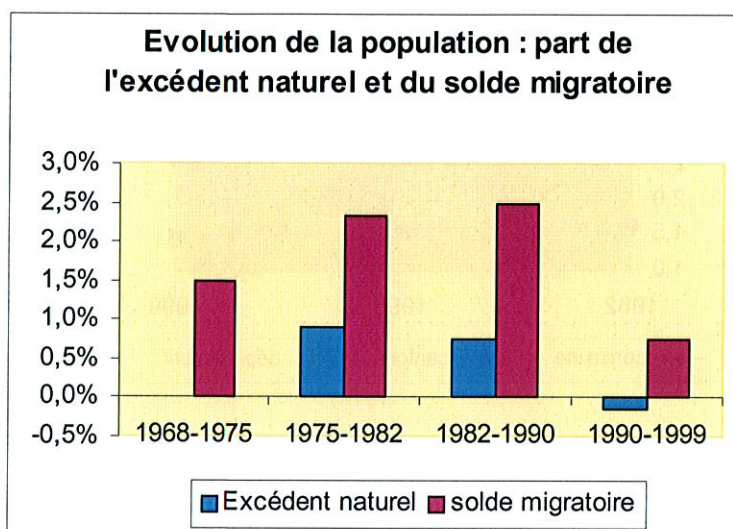
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

La population augmente de manière très progressive. Une augmentation un peu plus marquée entre 1982 et 1990 correspond à une progression du nombre des constructions sur le territoire communal. On retrouve ces chiffres dans un solde migratoire important durant cette période.

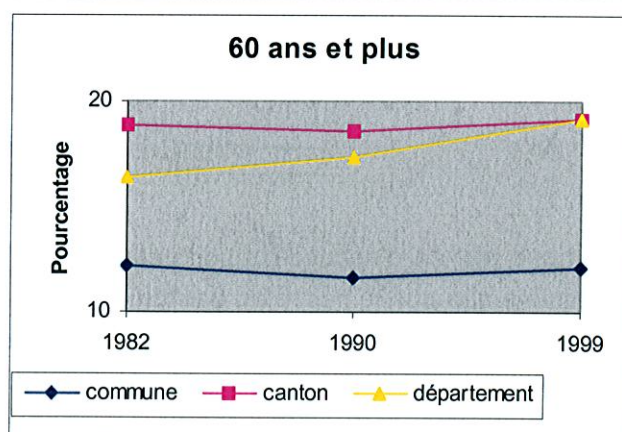
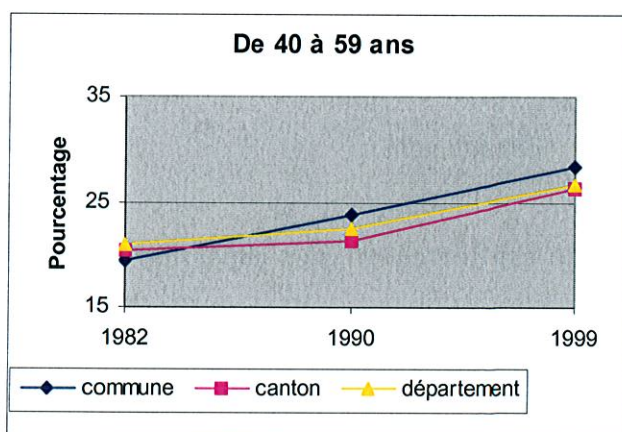
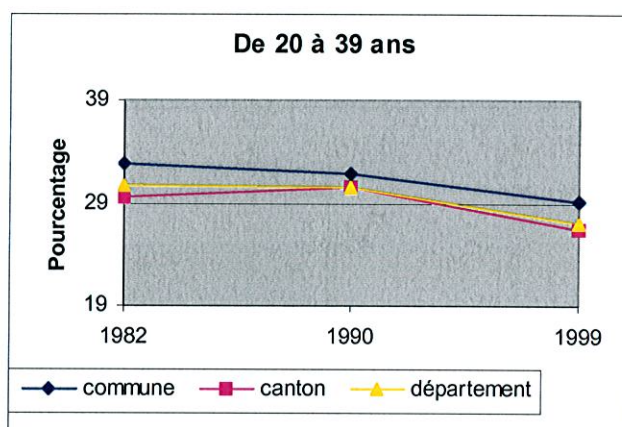
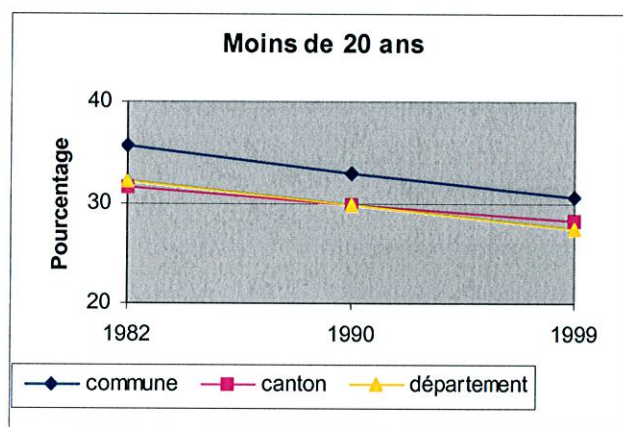
Par contre, alors que les constructions continuent à se réaliser en nombre important entre 1990 et 1999, la population n'augmente pas autant. Un excédent naturel négatif fait infléchir la tendance.

On retrouve la différence de ces progressions également dans le fait que le nombre de personnes par ménage diminue en 1999.



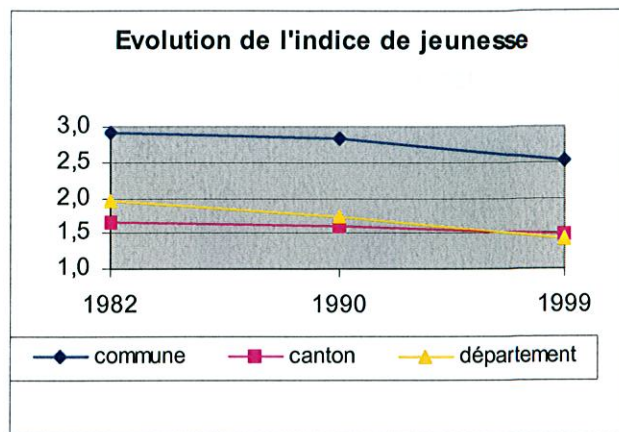


### Évolution de la répartition de la population par âge



Les chiffres de la répartition de la population par âge sont totalement différents des valeurs cantonales ou départementales, dans toutes les tranches d'âge.

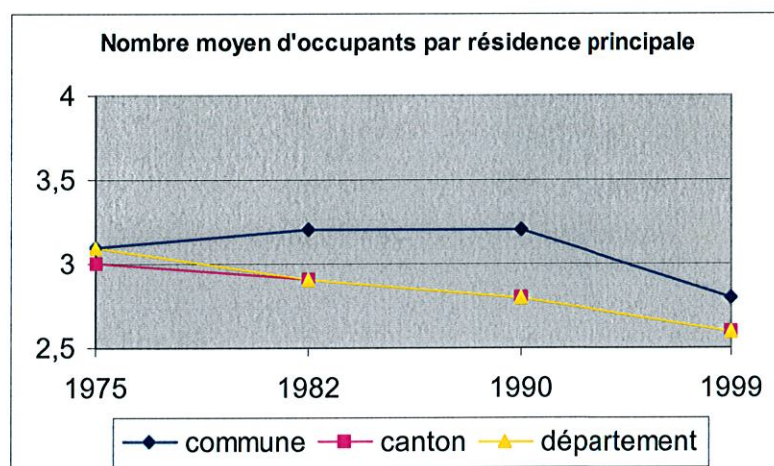
Alors que les moins de 60 ans sont en nombre plus important sur la commune que les valeurs moyennes cantonale et départementale, les personnes de plus de 60 ans sont moins nombreuses dans la commune que sur le canton de Conches-en-Ouche ou dans l'Eure.



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

- une commune beaucoup plus jeune que le reste du canton ;
- la commune vieillit doucement mais a néanmoins un indice de jeunesse très élevé ;
- un canton plus vieux que le reste du département jusqu'en 1990 où la tendance s'infléchit légèrement ;

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

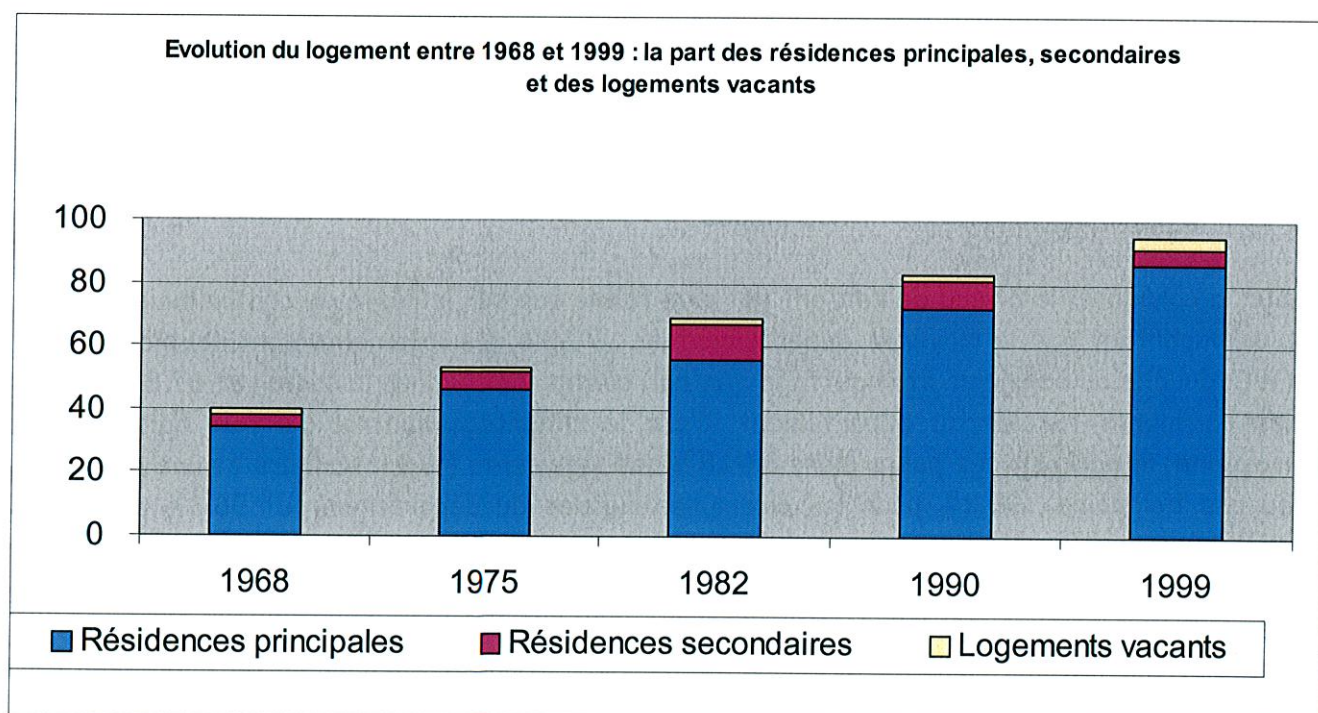


Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est nettement plus important dans la commune que sur le reste du canton.

Le canton subit exactement les mêmes variations que le département en matière de diminution du nombre d'habitants par logement.

↳ 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	40			34	85.0	4	10.0	2	5.0
		13	4.1						
1975	53			46	86.8	6	11.3	1	1.9
		16	3.9						
1982	69			56	81.2	11	15.9	2	2.9
		14	2.7						
1990	83			72	86.7	9	10.8	2	2.4
		12	2.0						
1999	95			86	90.5	5	5.3	4	4.2



La proportion de résidences secondaires après avoir représentée près de 16% en 1982 a nettement diminué depuis 1990, ne représentant plus que 5% en 1999.

Ce chiffre est inférieur à la moyenne cantonale qui s'établit à 11% du parc en 1999.

La commune compte 4 logements vacants sur son territoire alors qu'ils étaient 2 en 1990. Le nombre de logements vacants reste minime.

Le parc de résidences principales ne comprend quasiment que des logements individuels, seul un logement collectif est présent sur la commune.

En 1999 :

- \* 91.9% des habitants sont propriétaires ;
- \* 8.1% des habitants sont locataires du privé ;
- \* aucun n'est logé à titre gratuit.

### Ancienneté du parc

Le parc de la commune est un parc plus récent que celui du reste du canton.

Ainsi :

- 23.3% des logements datent d'avant 1949 contre 35.8% dans le canton ;
- 39.5% des logements ont été construits après 1982 soit presque autant que le canton avec 39.9%.

### Caractéristiques des logements

Les logements sont grands (84.9% des logements ont au moins 4 pièces dont 23.3%, 6 pièces ou plus) et leur taille est supérieure à la taille moyenne des logements du canton (69.6% des logements ont plus de 4 pièces).

Taille moyenne des logements :

- dans la commune           4.61 pièces
- dans le canton            4.14 pièces
- dans le département    4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est plus faible que sur le reste du canton mais reste plus important que la moyenne départementale : 70.9% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 72.2% pour le canton et 67.8% pour les communes rurales du département. C'est le chauffage central qui fait baisser la moyenne, le pourcentage passe alors à 91.8% des logements (WC intérieurs et une douche ou une baignoire), 95,2% pour les communes rurales du département et 96.3% pour le canton.

Le nombre de constructions sur le territoire communal ne cesse d'augmenter depuis 1968, enregistrant sa plus forte progression entre 1982 et 1999. Le nombre de logements a quasiment doublé depuis 1975.

## ↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-2003
<b>LOGEMENTS COMMENCEES</b>	1	2	1	1	0	3	1	2	3	2	2	1.63	2.25
<b>LOGEMENTS TERMINES</b>	2	0	0	1	1	4	3	2	6	2	6	2.45	4

De 1975 à 1981, 16 logements ont été construits soit plus de 2 logements/an.

Entre 1982 et 1990, 19 logements ont été construits et depuis 1993 et jusqu'en 2003, on comptabilise 27 logements terminés soit, plus de 2 logements/an.

Ces chiffres confirment une croissance continue de la commune correspondant à 2 voire 3 constructions par an.

## 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	16	13.6	22.4%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	102	86.4	77.6%	82.3%	67.9%
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Population active ayant un emploi : 118 actifs en 1999 et 104 actifs en 1990

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.

Cette proportion est supérieure à celle du reste du canton.

D'après le RGP 1999, 92% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 14% dans la commune, 24% dans le reste du canton de Conches en ouche et 36% dans ceux d'Evreux. Par ailleurs, 2% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 6% hors de la région ( 4% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 16% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 41% dans la ville de Conches en ouche et 19% à Evreux, 65% travaillaient déjà hors du département ( dont 3% la région Parisienne).

(Source : INSEE RGP99)

On note sur la commune la présence de plusieurs activités :

- un garage qui répare les voitures de collection
- un magasin de matériaux
- un carreleur
- deux maçons
- un paysagiste

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 Burey est située dans la zone d'emploi d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:

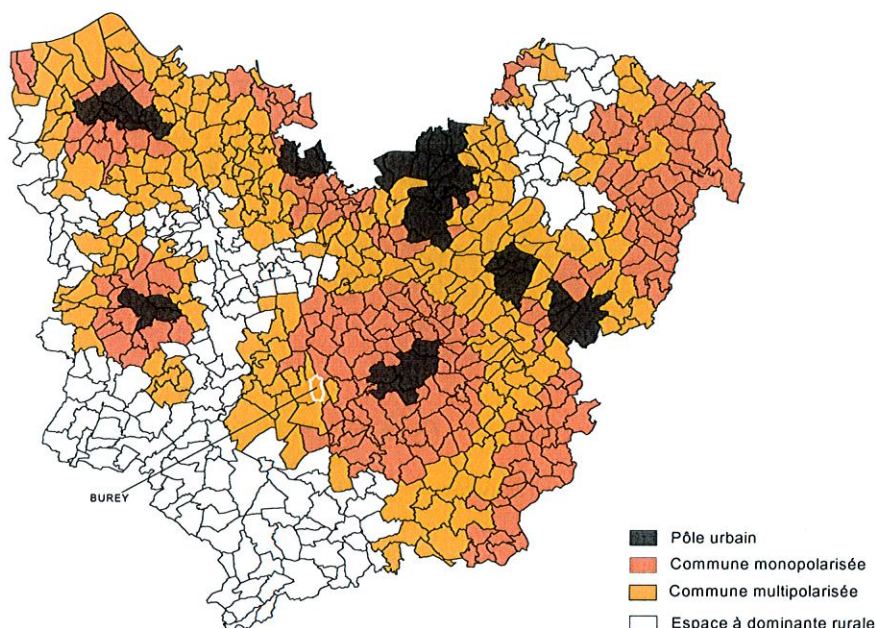


Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories.

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. 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 Burey est une commune multipolarisée vers les pôles urbains d'Evreux et de Conches-en-Ouche.

## Intercommunalité

La commune de Burey appartient à la communauté de communes de Conches-en-Ouche créée le 21 décembre 1992 et comprenant 27 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
- SCOT

### COMPETENCES OPTIONNELLES

#### Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Ramassage des ordures ménagères
- Eau et assainissement
- Service d'incendies
- Contrat paysage
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

#### Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Gestion de l'aide sociale
- Création de logements locatifs
- Aide ménagère
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Maison de retraite
- formation professionnelle

#### Voie

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

#### Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Concevoir un équipement sportif et culturel
- M.J.C.
- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels

## **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 constaté une évolution de la construction sur la commune depuis 1999 de 2 logements par an. Le souhait de la commune étant de répondre aux nombreuses demandes, la capacité d'accueil des zones constructibles est basée sur 2 à 3 constructions par an environ.

Ce choix 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 8 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne d'environ 1500 m<sup>2</sup> par terrain, correspond à une cinquantaine de terrains constructibles théoriques.

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

Les possibilités de construire offertes par la délimitation du secteur constructible correspondent ainsi au rythme souhaité par la commune, soit environ 2 à 3 logements par an.

### I.2. - Les perspectives économiques

La commune de Burey adhère à la communauté de communes de Conches-en-Ouche. Celle-ci a comme compétence le développement économique.

A Burey, il existe déjà une zone vouée aux activités qu'il ne convient pas d'étendre mais uniquement de conforter pour lui permettre une évolution en tant que de besoin.

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 :

- renforcer le bourg principal ;
- inclure, autant que possible les constructions existantes dans le secteur constructible ;
- créer un secteur réservé à l'activité là où des entreprises sont déjà implantées ;
- assurer la sécurité des usagers en rendant inconstructible le pourtour des marnières ;
- assurer la sécurité des usagers en évitant de construire lorsque la voie d'accès présente des risques ;
- étendre la commune plutôt vers Conches ;
- s'éloigner de la route départementale générant des contraintes sonores ;
- optimiser les réseaux existants ;
- protéger les corps de ferme.

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 Burey 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 trois secteurs :

- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- un secteur **Sact** réservé aux activités ;
- 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 :

L'objectif principal de la commune est de renforcer le bourg principal sans permettre l'implantation de nouvelles constructions ailleurs.

Ainsi, le secteur constructible de la carte communale ne concerne que le bourg.

Les élus ont souhaité que l'ensemble des constructions existantes dans ce secteur soit intégré dans le secteur constructible à condition de pouvoir en assurer la sécurité tant au niveau des cavités souterraines que de la sécurité routière. Ainsi, les secteurs concernés par des marnières et les terrains dont l'accessibilité routière est difficile sont exclus du secteur constructible.

Les parcelles autour de la mare communale au Nord Est sont déjà bâties bien que n'apparaissant pas sur le cadastre actuel. Leurs emprises foncières sont intégrées au secteur constructible.

Des développements du bourg ont été prévus mais uniquement dans sa partie centrale, évitant ainsi de se rapprocher de la route départementale jugée bruyante et du seul corps de ferme encore en activité dans le bourg.

A moyen terme, lors d'une révision de la carte communale, le développement de la commune se fera vers la commune de Conches. Pour une cohérence de ce souhait, une parcelle est dorénavant et déjà ouverte à l'urbanisation au « bois d'Anjou ». Cette parcelle sera rejointe par le secteur constructible qui reliera la zone Ouest et le bâti existant.

La construction en second rideau n'est pas souhaitée par la commune dans le centre du bourg. En préférant une implantation uniquement en bordure de voie lorsque la parcelle est trop profonde, on retrouvera donc des parcelles urbanisables sur uniquement une cinquantaine de mètres.

Un terrain communal fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation plus profonde par rapport à la route, et ce, en raison du contrôle des élus sur le projet d'aménagement qui sera possible sur l'ouverture de tout ou partie de la parcelle.

On note la présence d'un secteur d'activités qui est à maintenir et à permettre aux entreprises présentes sur le site d'évoluer sans pour autant dépasser les limites parcellaires existantes.

Une maison d'habitation existante au sein de ce secteur en a été exclue et mise en secteur constructible sans la vocation d'activité.



## II.2. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

La loi n° 95-101 du 2 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 Urbain 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.

Le territoire de la commune est concerné par la RD840, route classée à grande circulation.

Les élus n'ont souhaité de secteur constructible aux abords de cette voie.

La commune n'est donc pas concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

### **II.3. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines**

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

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

Mise en œuvre d'un 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 65 mètres.

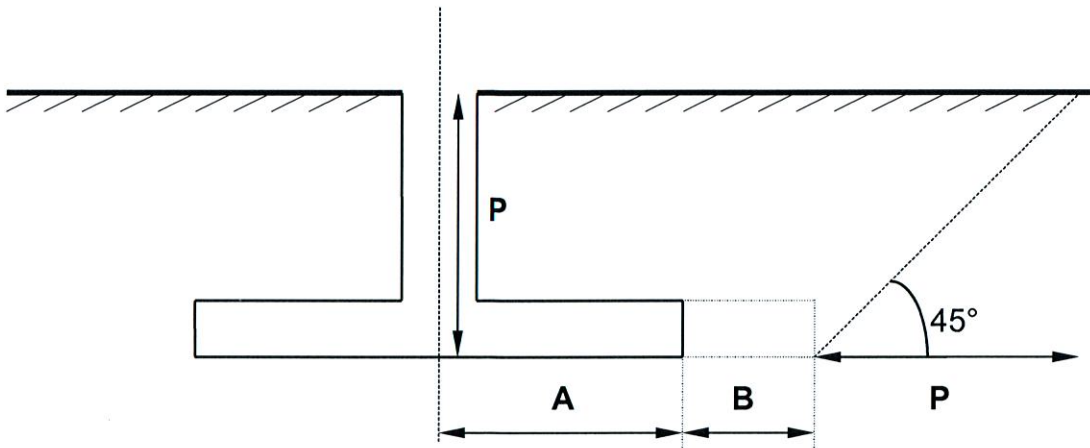
A l'intérieur de ce cercle, il sera signalé que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes. A défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article 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 = 35 mètres )**

**A = 20 mètres ) D'où un rayon : R = 65 mètres**

**B = 10 mètres )**

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



## **3ème PARTIE**

### **PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

## I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

### ↳ incidence sur le paysage

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

### ↳ 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.

A cette fin, des périmètres non constructibles ont été maintenus autour des corps de ferme afin de permettre leur évolution.

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

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

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

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

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