

maître d'ouvrage

commune de Grand Camp

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du :

carte communale

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :



dossier approuvé

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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

SOMMAIRE

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 - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
 - I.1. - Armature urbaine et diagnostic paysager
 - I.2. - Espaces naturels et agricoles
 - I.3. - Topographie, relief et hydrologie
 - I.4. - Les risques et nuisances
 - I.5. - La protection des ressources naturelles
 - I.6. - Les servitudes d'utilité publique

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - La population

II.2. - Le logement

II.3. - Les activités

II.4. - Les équipements

III. - ANALYSE DE LA COMMUNE DANS UN FONCTIONNEMENT DE TERRITOIRE

III.1. - Approche socio-économique d'un territoire

III.2. - Les démarches d'intégration intercommunale

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

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, 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 précise 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 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 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 par délibération. Ce transfert est définitif.

Le Maire délivre alors 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

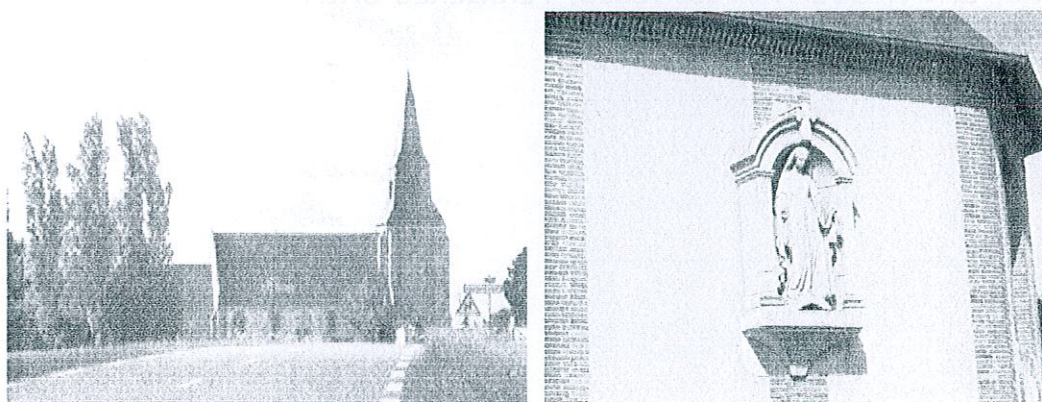
L'ANALYSE DE LA COMMUNE

GRAND CAMP signifie littéralement « Grande Plaine ». Grand-Camp est un des exemples les plus méridionaux de l'application du *c* dur normano-picard dans l'Eure.

On retrouve une appellation « Grandem Campum » vers l'an 1000.

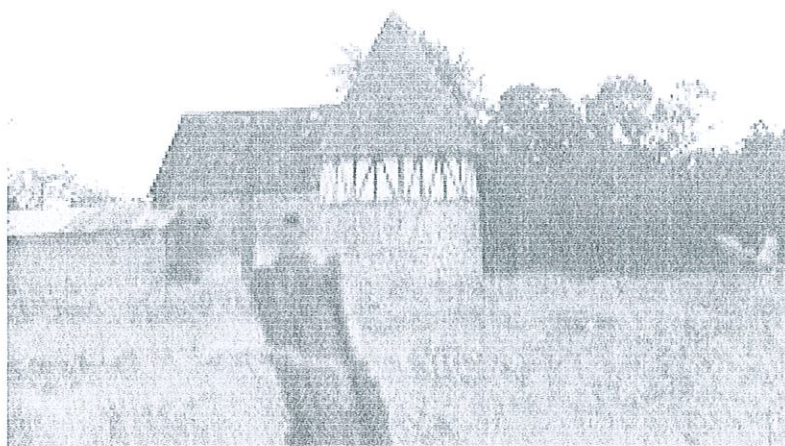
Site gallo-romain, le domaine faisait partie de la dot de la duchesse Judith qui le donna vers 1035 à l'abbaye de Bernay.

On note la présence de l'église Saint-Pierre XVIème - XVIIème avec un clocher en grès, une nef en crépi et un chœur en silex.



Deux châteaux sont présents sur le territoire communal : le château du Parc et le château de la Boulaye. Parmi le bâti remarquable de la commune on trouve également le Manoir du lis et le pigeonnier carré.

Pigeonnier au lieu-dit « la Francardière »



Un curieux calvaire avec des personnages grandeur nature peints se trouve au centre du village.



La commune de GRAND CAMP fait administrativement partie du canton de BROGLIE, dont elle est distante de 5 kilomètres.

Ses habitants sont des Grandcampois.

D'une superficie de 1411 hectares, GRAND CAMP possède des limites communales avec CAPELLE-les-GRANDS, SAINT-VICTOR-de-CHRETIENVILLE, CAORCHES-SAINT-NICOLAS, SAINT-QUENTIN-des-ISLES, FERRIERES-SAINT-HILAIRE, BROGLIE et SAINT-AUBIN-du-THENNEY.

I - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. Armature urbaine et diagnostic paysager

La commune de GRAND CAMP s'étend au Nord de Broglie.

Il s'agit d'une commune très vallonnée où de petits hameaux cohabitent très harmonieusement avec les vallons. Souvent séparés par des secteurs boisés, les hameaux sont bien distincts les uns des autres et sont rarement perceptibles de l'un à l'autre.

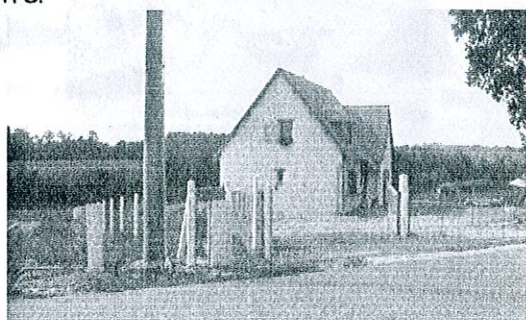
Les bois sont omniprésents sur tout le territoire, sous forme de bois, de bosquets ou encore de haies. Les plantations sur les parcelles bâties contribuent à cet effet de verdure.



haie imposante au lieu-dit « Le Plessix »

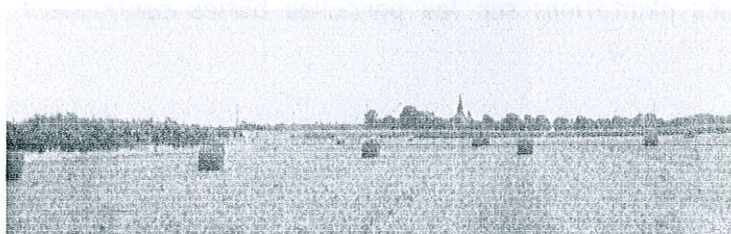


Seules les habitations très récentes sont pour le moment nues de végétation et portent atteinte à cette uniformité.



Très agricole, la commune compte beaucoup de corps de ferme mais également des bâtiments en ruine.

L'église et son clocher sont des éléments visibles de très loin sur la commune, d'une « colline » à une autre.



Le bâti ancien

Le bâti ancien se présente sous forme de fermettes de plain pied ou de maisons de maître rez-de-chaussée plus un niveau plus des combles aménagés. Les toitures sont généralement des toits à 4 pentes.

Construction au centre du village,
face à l'église



Construction à l'ouest du lieudit
« Les Portes »



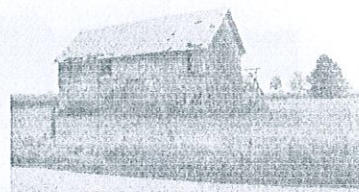
construction au sud de
« la Francardière »



Chaumière au « Boulbot »

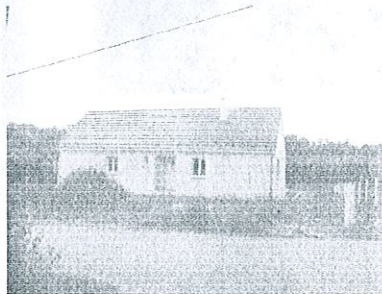
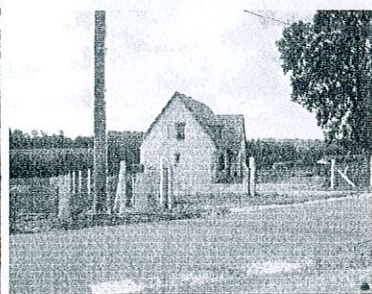
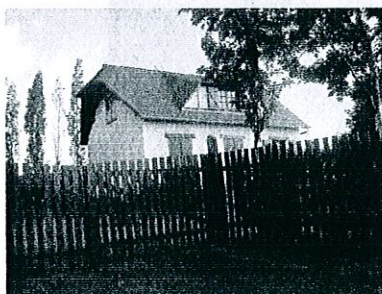
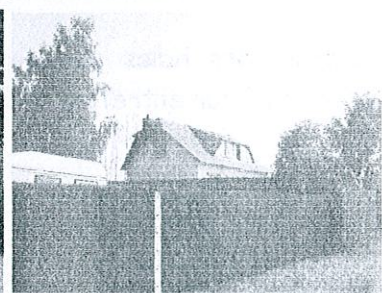
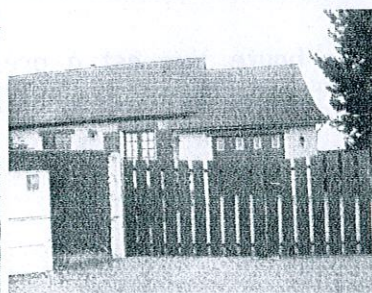


On note quelques ruines qui auraient mérité une attention particulière et une restauration.



Le bâti récent

Les constructions les plus récentes ont opté pour un enduit de couleur claire qui est heureusement masqué par de la végétation dense dans la plupart des cas. Les clôtures sont essentiellement végétales et la hauteur des habitations ne dépasse pas un rez-de-chaussée + des combles aménagés ou non. Quand les combles sont aménagés, des lucarnes percent le toit. Les toits sont à deux pentes avec, parfois, des queues de geai.



Conclusion

Les constructions récentes sont réparties de manière assez homogène sur l'ensemble du territoire communal, n'épargnant aucun hameau particulier.

Leur implantation est parfois étonnante, de par le mitage des terres qu'elles représentent ou alors dans un bois qui aurait mérité plus de protection.

Exemple de mitage des terres agricoles



Toutefois, la végétation ayant repris le dessus, l'intégration des constructions achevées depuis quelques années est réussie.

Vue du Sud du centre bourg



Le charme des haies d'arbres de haute tige est à préserver absolument de toute destruction. Leur entretien en fait des arcades remarquables.

sortie ouest du village



coupure entre deux secteurs bâtis du lieudit « Les portes »



haies le long de la RD 42 au « Plessix »



haie au lieu dit « la Francardière »



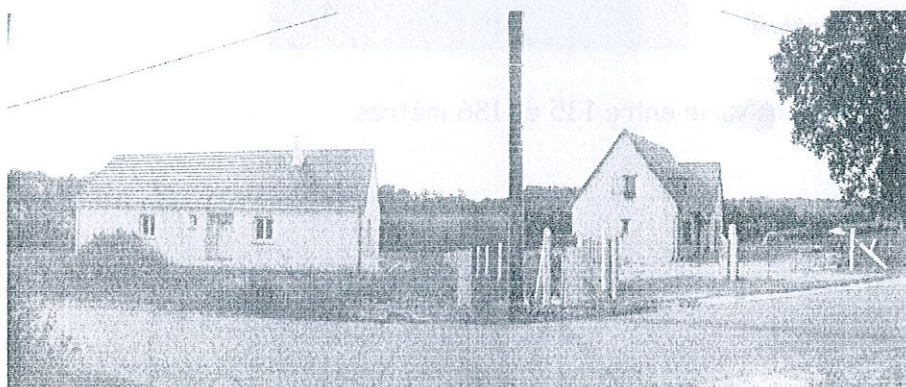
I.2. Espaces naturels et agricoles

La commune a su garder un caractère champêtre et agricole, et ce, malgré l'arrivée massive de nouvelles constructions depuis 30 ans.

Les abords des zones bâties sont protégés par une végétation dense qui masque les enduits de couleur claire des constructions récentes.

La présence d'un lotissement d'une trentaine de constructions récentes au centre bourg représente une intégration parfaite du bâti dans les espaces naturels de la commune.

A contrario, les constructions autorisées à la sortie Est du village auront beaucoup de difficultés pour s'intégrer au milieu naturel. L'absence de végétation avant leur implantation contribue à l'impact important qu'ont ces bâtiments sur le plan visuel, sur un des points hauts de la commune.



I.3. - Topographie, relief et hydrologie

Le territoire communal de GRAND CAMP se présente sous la forme de deux vastes plateaux d'altitude moyenne 170 mètres NGF, séparés par un léger vallon humide allant du sud vers le nord.

I.4. - 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'Equipeement 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 correspondant à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissement, 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^{ème} siècle.

Les services de la DDE informent que plusieurs zones bâties sont concernées par les marnières, très nombreuses, sur le territoire.

* 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 nationale 138 est concernée par le classement sonore des infrastructures routières. Cette voie est classée en catégorie 3, correspondant un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée

↳ La sécurité routière

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la Direction Départementale de l'Équipement établit chaque année la liste des points noirs et zone d'accumulation d'accidents pour une période de 5 ans.

Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves (tués ou blessés graves) ont eu lieu.

Une zone d'accumulation d'accidents est définie par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité a recensé pour la période de 1997-2001 une zone d'accumulation d'accidents sur la RN 138 du PR 19 + 800 à 20 + 400 - (commune de Grand Camp et Saint-Quentin-des-Isles).

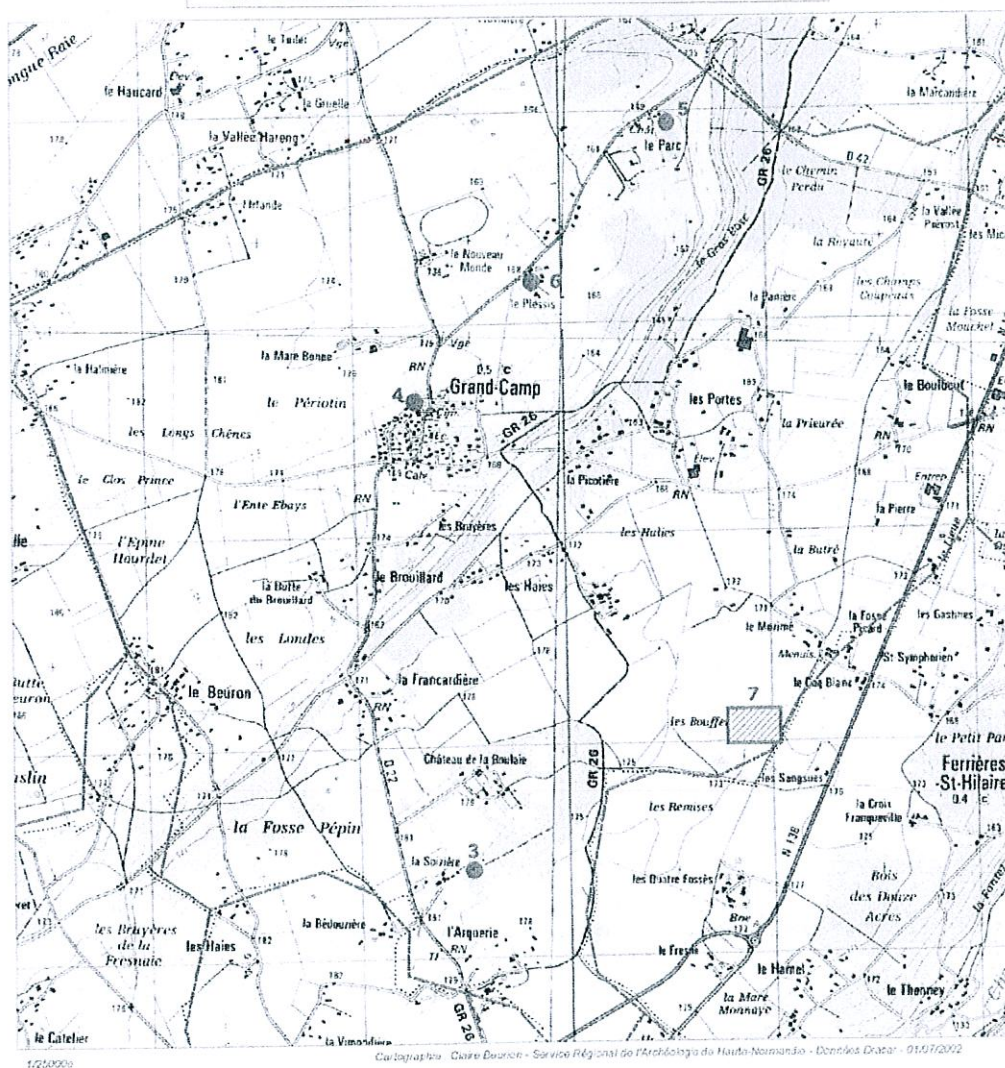
I.5. - La protection des ressources naturelles

* la protection des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé six sites archéologiques sur le territoire de la commune (cf carte de localisation).

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

GRAND-CAMP : carte communale
sites archéologiques recensés dans la zone d'étude au 01/07/2002



- 001 - Au fond d'un vallon : occupation gallo-romaine (non localisée)
- 002 - Herbage de La Boulaie : occupation gallo-romaine (non localisée)
- 003 - La Boulaie : mur gallo-romain
- 004 - Eglise Saint-Pierre 13e s.
- 005 - Le Parc : Manoir 13e s.
- 006 - Le Plessis : cave 15e s.

007 - Les Bouffins - Site repéré au hasard en 1996
par un des habitants

* les éléments remarquables du patrimoine

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études (inventaire réalisé en 1982)

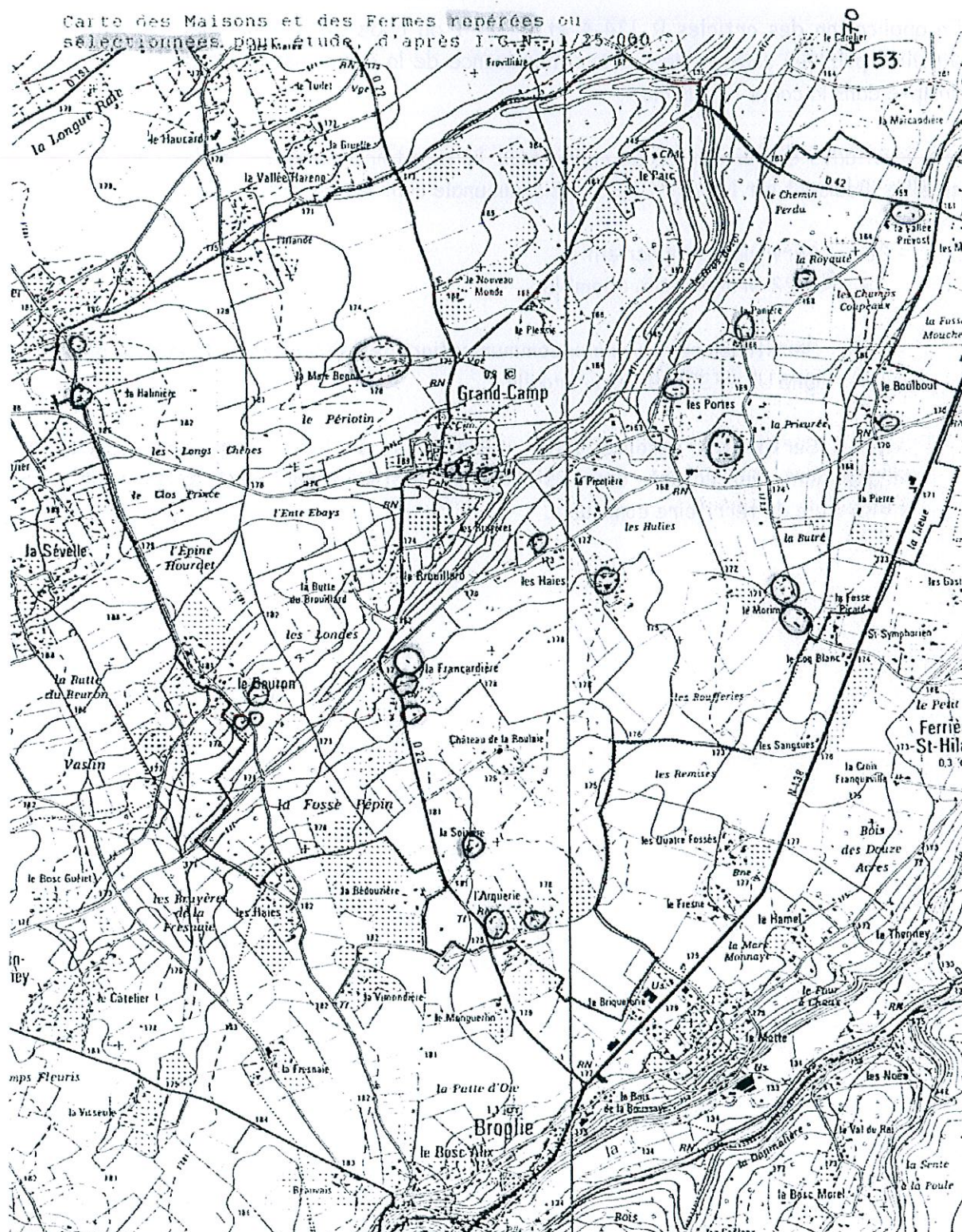
loc1=27 Grand-Camp

Page 1

LISTE PROVISOIRE DES OEUVRES ETUDIEES éditée au 01.07.2002

	Localisation	Dénomination architecture	Dénomination objet
02055	27 Grand-Camp	GENERALITES	
03997	27 Grand-Camp	MAISONS-FERMES	
03998	27 Grand-Camp	EGLISE PAROISSIALE, Saint Pierre	
03999	27 Grand-Camp	CROIX DE CIMETIERE	
04000	27 Grand-Camp	CALVAIRE	
04001	27 Grand-Camp, le Beuron	MANOIR	
04002	27 Grand-Camp, la Boulaie	CHATEAU-MANOIR	
04003	27 Grand-Camp, l'Irlande	MANOIR	
04004	27 Grand-Camp, le Parc	CHATEAU-MANOIR	
04005	27 Grand-Camp, le Plessis	MANOIR	
04006	27 Grand-Camp, la Soizière	FERME	

Carte des Maisons et des Fermes repérées ou
sélectionnées pour étude, d'après I.T.G. N° 1/25-000



I.6. - Les servitudes d'utilité publique

En application des articles R 124-4 et R 121-1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la carte communale.

Les servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal et les conséquences qu'elles induisent sur le projet de carte communale sont les suivantes :

- EL7 Servitude d'alignement :
 - RD 22 Grand camp, Chamblac

- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - Ligne UP 2739 - Bernay/Brogie

- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - La population

* Evolution démographique de 1968 à 1999

La population sans les doubles comptes s'élevait à 453 habitants au recensement de 99. En 1990, on en dénombrait 485.

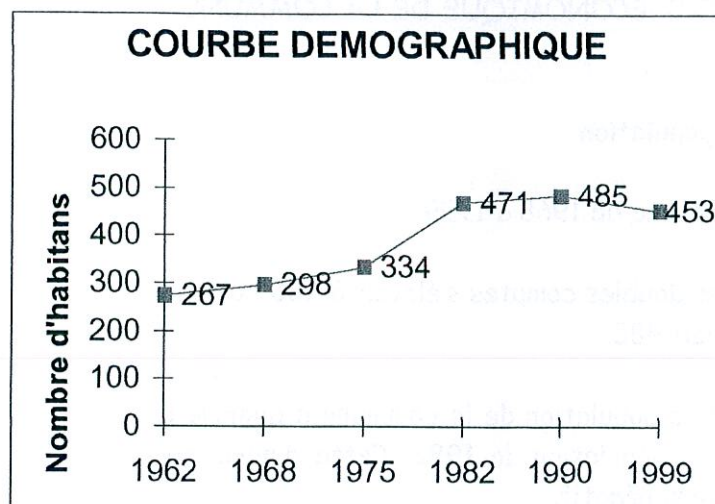
Entre 1990 et 1999, la population de la commune a diminué de manière importante allant bien au dessous de la population de 1982. Cette diminution est essentiellement due au solde migratoire devenu négatif.

L'augmentation de la population a été importante entre 1975 et 1982, sans doute du fait de la réalisation d'un lotissement communal de 19 lots en 1975.

La population du canton reste stable depuis 1975. On note juste une diminution d'environ 3% entre 1982 et 1990.

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1954	257				
		+10	-0.48%	+2.15%	-2.63%
1962	267				
		+31	+1.85%	+1.31%	+0.54%
1968	298				
		+36	+1.65%%	+0.41%	+1.24%
1975	334				
		+137	+5.01%	+0.66%	+4.35%
1982	471				
		+14	+0.37%	+0.73%	-0.37%
1990	485				
		-32	-0.75%	+0.47%	-1.23%
1999	453				

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

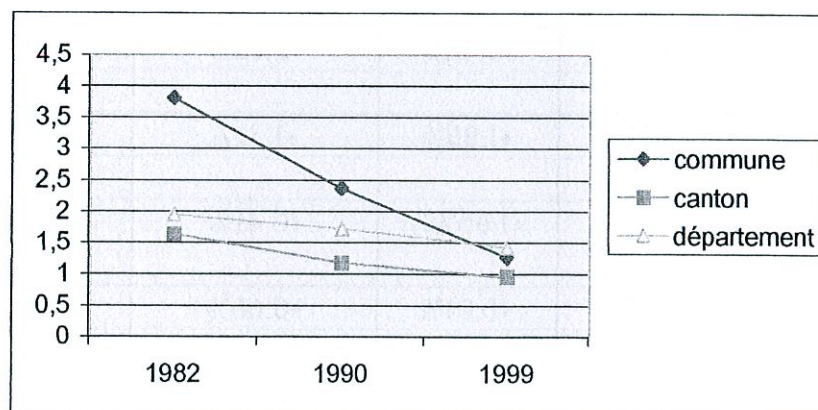


Grand Camp est une commune au profil assez jeune, correspondant au reste du canton et du département.

On peut toutefois remarquer une tendance au vieillissement de la commune due à une augmentation de 10 points de la tranche d'âge des 40-59 ans ; tendance qui se retrouve également au niveau du canton et du département mais de manière plus faible.

Évolution de l'indice de jeunesse (part des - de 20 ans par rapport aux + de 60 ans):

- 3.81 en 1982; 2.37 en 1990 et 1.27 en 1999 sur la commune,
- 1.64 en 1982; 1.18 en 1990 et 0.96 en 1999 sur le canton,
- 1.95 en 1982; 1.73 en 1990 et 1.43 en 1999 sur le département.



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

- une population beaucoup plus jeune que sur le canton et le département jusqu'en 1990,
- une population communale qui vieillit beaucoup plus vite que sur le canton ou le département
- au recensement de 1999, les données commençaient à s'inverser, la commune enregistrant un indice de jeunesse inférieur à celui du département,
- un vieillissement identique de la population sur le département et sur le canton.

* Répartition de la population par âge en 1999.

TRANCHES D'AGES	EN NOMBR E	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'EURE	Communes de l'EURE
Moins de 20 ans	115	25.4%	24.6%	27.1%	27.3%
De 20 à 39 ans	95	21.0%	22.7%	25.1%	27.0%
De 40 à 59 ans	153	33.8%	27.3%	28.9%	26.6%
60 ans et plus	90	19.9%	25.5%	18.9%	19.1%
TOTAL	453	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

II.2. - Le logement

La proportion de résidences secondaires est faible sur la commune. Elle représentait à peine plus de 15 à 16% du parc jusqu'en 1990 et s'établit à 12% au recensement de 1999. Ces chiffres sont toutefois supérieurs à la moyenne cantonale qui s'établit à 11.3% du parc.

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

En 1999 :
* 81.9% des habitants sont propriétaires,
* 13.5% des habitants sont locataires du privé,
* 4.1% sont logés à titre gratuit,

Ancienneté du parc

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

Ainsi :

- 27.1% des logements datent d'avant 1949 contre 52.0% dans le canton
- 27.7% des logements ont moins de 20 ans contre 18.9% dans le canton.

Caractéristiques des logements

Les logements sont très grands (78.9% des logements ont au moins 4 pièces dont 15.9%, 6 pièces ou plus) et leur taille est inférieure à la taille moyenne des logements du canton (74.0% de logements de 4 pièces et plus).

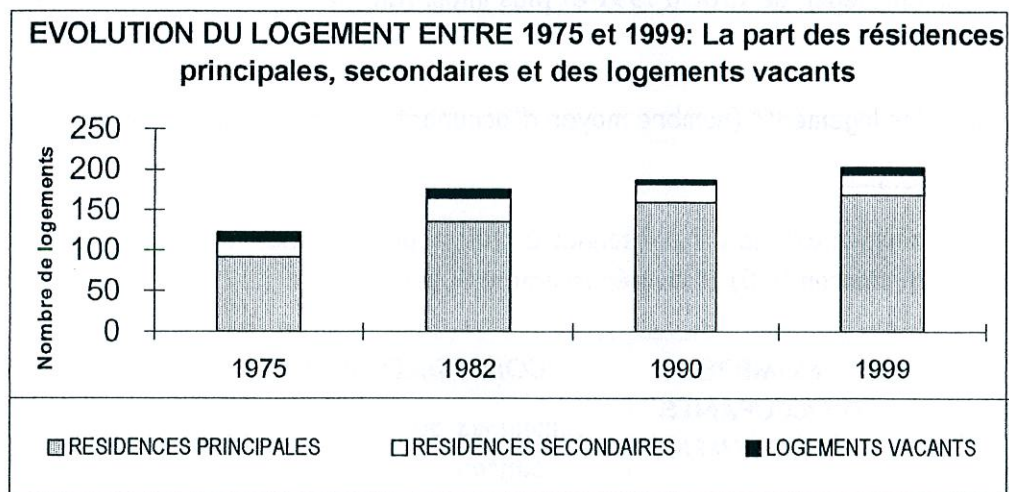
Taille moyenne des logements :

- dans la commune 4.38 pièces
- dans le canton 4.30 pièces
- dans le départ. 4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est plus élevé que sur le reste du canton, se rapprochant davantage de la moyenne départementale : 70.0% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 61.9% 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 95.3% des logements (WC intérieurs et une douche ou une baignoire), 95,2% pour les communes rurales du département et 94.3% pour le canton.

* Composition et évolution du parc de logements entre 1975 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
1975	123			92	74.8%	19	15.4%	12	9.8%
		+52	5.3%						
1982	175			135	77.1%	29	16.6%	11	6.3%
		+12	0.9%						
1990	187			159	85.0%	23	12.3%	5	2.7%
		+16	1.0%						
1999	203			169	83.3%	25	12.3%	9	4.4%



* Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-03
LOGEMENTS COMMENCES	0	3	1	1	1	1	0	0	2	1	2	1	1.25
LOGEMENTS TERMINES	1	1	2	0	0	2	1	0	1	2	0	0.9	0.75

De 1975 à 1981, 52 logements ont été construits soit une moyenne d'environ 7 logements/an,

Entre 1982 et 1991, 47 logements ont été construits soit plus de 4 logements/an,

Depuis 1992 et jusqu'en 2001, on comptabilise 20 mises en chantier soit une moyenne de 2 logements/an.

Ces chiffres confirment une croissance de la commune dans les années 1975 à 1981, puis un ralentissement, léger de 1982 à 1991 et plus important ces dix dernières années.

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

La taille des ménages est de 2.7 personnes à charge par ménage, ce qui se situe au dessus des moyennes du canton (2.5) et du département (2.6).

ANNEES	NOMBRE D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
		Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
1975	3.6	3.2	3.2	3.1
1982	3.5	2.9	3.0	2.9
1990	3.1	2.7	2.9	2.8
1999	2.7	2.5	2.7	2.6

II.3. - Les activités économiques

* Taux d'activité en 1999

POPULATION ACTIVE	TAUX D'ACTIVITE EN % (1)	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
		Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Hommes 20-59 ans	92.1%	92.0%	92.4%	91.2%
Femmes 20-59 ans	78.7%	73.4%	77.3%	77.3%
Population active totale	59.5%	52.5%	59.1%	58.4%

(1) Taux d'activité d'une tranche d'âge = population active de cette tranche / population de cette tranche
Taux d'activité total = nombre d'actifs de plus de 15 ans / population des plus de 15 ans

Sur la commune, le taux d'activité de la population est de 59.5%. Les moyennes cantonales et départementales sont respectivement de 52.5% et de 58.4%.

89.7% de la population active de la commune est occupée; sur le canton, ce chiffre est de 87.0% et de 87.2% sur le département.

Le taux de chômage de la commune est de 10.3% de la population active de la commune soit 23 personnes. Sur le canton, ce taux est beaucoup plus haut : 13.0%. (Chiffres INSEE du RGP 99).

Plusieurs artisans sont implantés sur la commune :

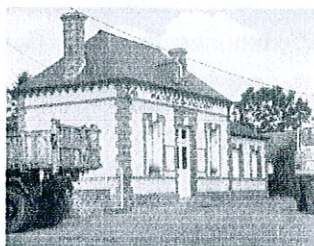
- 1 maçon
- 3 menuisiers charpentiers
- 2 électriciens

On note également la présence d'un café.

II.4. - Les équipements

* Services publics, infrastructures (voies de communication),

La mairie :

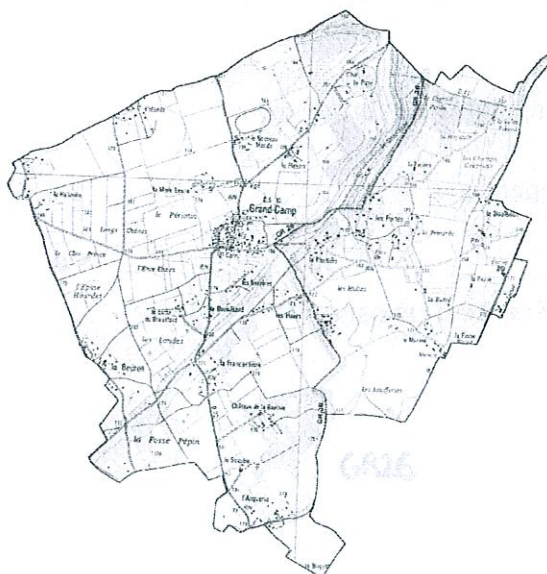


La commune est bien desservie puisqu'elle est traversée par la RN138.

* équipements sportifs, de loisirs, culturels et culturels

La commune compte un chemin de Grande randonnée sur son territoire, le GR26. Il traverse la commune de part en part.

La commune bénéficie également d'une bibliothèque mobile.



* enseignement

La commune accueille une école et bénéficie d'une cantine scolaire et d'une garderie.

III - ANALYSE DE LA COMMUNE DANS UN FONCTIONNEMENT DE TERRITOIRE

III.1. - Approche socio-économique d'un 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	36	18.0%	30.3%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	164	82.0%	69.7%	82.3%	67.9%
TOTAL	200	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.

* la zone d'emploi

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

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



La commune de Grand Camp :

Population active ayant un emploi : 200 en 1999 et 213 en 1990

D'après le RGP 1999, 88% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 18% dans la commune, et 64% dans le reste de la zone d'emploi de Bernay (8% dans le reste du canton de Broglie et 47% dans ceux de Bernay). Par ailleurs, 2% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 11% hors de la région (7% pour le Calvados, 3% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 23% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 44% dans la ville de Bernay, 7% à Broglie, 10% travaillaient déjà hors du département (5% pour le Calvados, 2% dans l'Orne, 2% en Région parisienne et 1% en Seine Maritime).

Source : INSEE RGP99

** Enquête sur les superficies disponibles dans les documents d'urbanisme applicables*

Enfin, la Direction Départementale de l'Équipement a établi un observatoire des superficies des zones des plans locaux d'urbanisme. Les données issues de cet observatoire pour les communes proches Grand-Camp montrent que dans les cantons de Broglie, 2 communes disposent d'un PLU approuvé .

Les superficies prévues en zones d'activités (en hectares) sont en effet les suivantes :

	Zones urbaines	Zones naturelles à urbaniser
BROGLIE	16.45	0
MONTREUIL L'ARGILLE	11.3	5.3

Il faut noter aussi que 7 communes des cantons de Bernay, disposent de surfaces disponibles en zones d'activités soit 144ha en zone urbaine et 125 ha en zone naturelle à urbaniser.

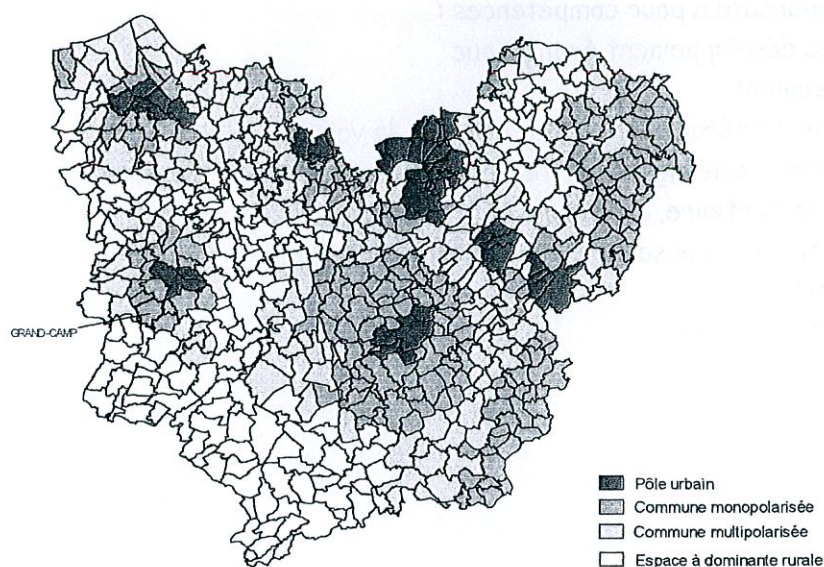
Source : zonage POS janvier 2002

** Les aires urbaines du département*

Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a 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 Grand-Camp est une commune monopolarisée, attirée par le pôle urbain de Bernay.

III.2. - Les démarches d'intégration intercommunale

* L'intercommunalité

La commune de Grand Camp appartient à la communauté de communes du Canton de BROGLIE créée le 31/12/1996 et comprenant 20 communes.

Cette communauté a pour compétences :

- l'action de développement économique
- l'assainissement
- la création, l'aménagement, l'entretien de la voirie
- la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- le tourisme
- le transport scolaire

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 1999 était de 2 logements par an environ. Néanmoins, le nombre de constructions annuelles étant de 7 dans les années 80, puis 4 par an dans la décennie suivante, la commune souhaiterait retrouver cette croissance.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 12 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 80 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 GRAND CAMP adhère à la communauté de communes du canton de Broglie. Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à GRAND CAMP, il est prévu une zone spécifiquement dédiée aux activités, mais cette zone ne fait que conforter la présence d'entreprises implantées depuis longtemps. Il n'est pas prévu d'extension de cette zone.

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 des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois ;

Les trois 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 *GRAND CAMP* a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

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

- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- à l'extérieur du secteur **SC**, un secteur où seules sont autorisées :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection, 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 :

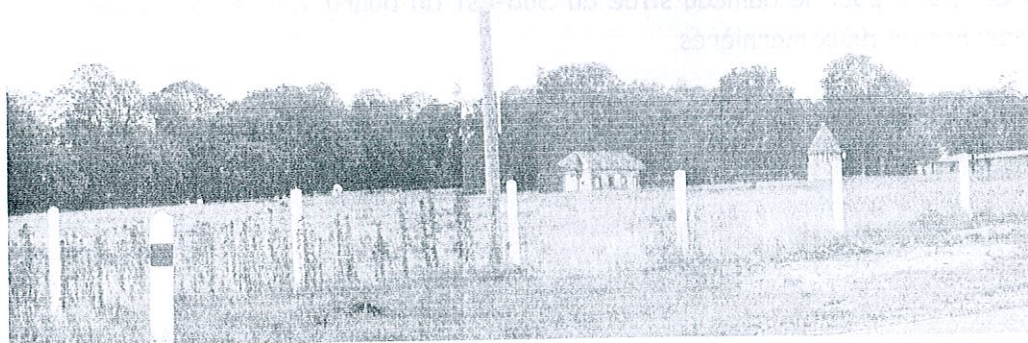
La Francardière

Il s'agit d'un hameau qu'il ne convient pas d'étendre au delà de ses limites existantes. La définition du secteur constructible se limite donc au bâti existant, en y excluant les parcelles sur lesquelles des constructions agricoles sont utilisées dans le cadre d'un élevage.

Une attention toute particulière devra cependant être accordée sur les sorties. En effet, le virage de la route départementale n°22 ne permet pas une grande visibilité. Les accès seront donc dangereux aux abords de ce virage.

Les sorties devront être regroupées vers le sud de la parcelles.

Panoramique en deux parties du virage et du terrain ouvert à l'urbanisation



Le Coq Blanc

Ce hameau, entièrement cerné par des marnières, ne doit pas s'étendre de manière importante. La définition du secteur bâti ne permet que les constructions suffisamment éloignées des marnières connues pour limiter le risque d'effondrement.

La Halinière

La délimitation du secteur constructible se limite au secteur actuellement bâti en y ajoutant, dans la partie nord, deux parcelles situées entre une construction existante et une voie. La voie est la limite naturelle du secteur constructible.

Grand Camp

C'est sur ce secteur que sont implantées les constructions récentes et les services publics. La commune souhaite étoffer ce secteur, extension surtout dirigée vers l'Est et la route nationale n° 138.

Aussi, la limite du secteur constructible dans les autres directions se borne au bâti existant.

Quant au hameau situé au Sud-ouest de Grand Camp, sur la RD 22, la volonté première de la commune était de le rattacher au bourg : mais un passage d'eau et la nécessité de préserver de grandes parcelles agricoles rendent pour le moment ce projet impossible.

Il en va de même pour le hameau situé au Sud-est du bourg, qui se voit séparé du bourg par la présence de deux marnières.

La délimitation du secteur constructible se base sur le bâti existant et les limites naturelles que sont les voies.

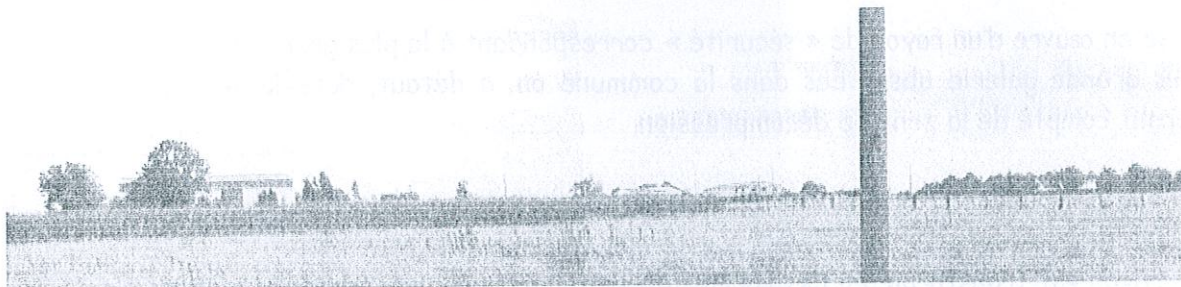
Le Plessix

Ce secteur, de capacité réduite, ne permet d'accueillir au maximum que deux ou trois constructions en cas de division de parcelles : ce hameau est limité au sud-ouest par la présence d'une marnière, et au nord-est par la proximité d'une exploitation agricole comportant un élevage.

Secteur d'activités

Des activités sont implantées sur la commune sur un même secteur. Le souhait de la commune est de reconnaître ce pôle d'activités. La seule parcelle libre incluse dans le secteur d'activités est vouée à l'extension d'une activité implantée sur la zone. Ces limites permettent également le respect de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les accès de ces parcelles ne devront pas être prévus sur la route nationale n°138.

Zone d'activités vue de l'Ouest



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 :

Indice connu :

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 70 mètres.

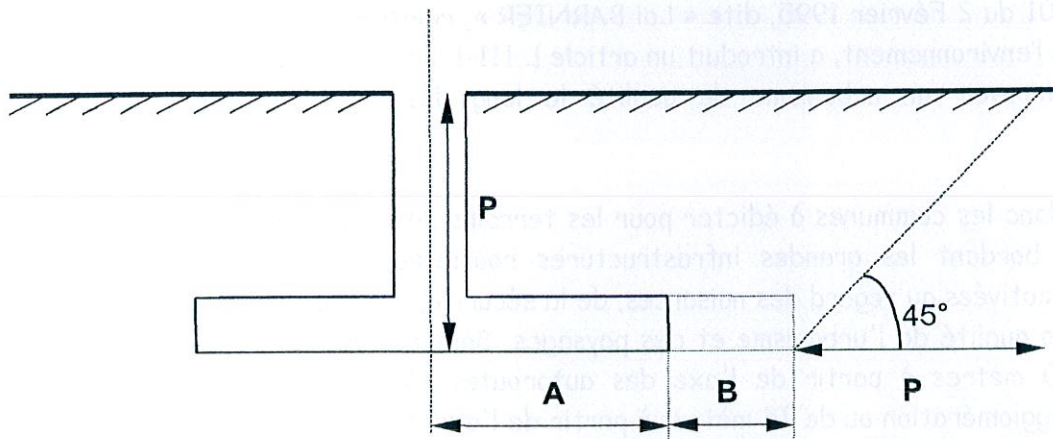
Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées. Un indice « cs » est mis en place qui permettra de signaler que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet 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 au document d'urbanisme et une information incitera le pétitionnaire 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 = 20 mètres) D'où un rayon : R = 70 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.

II.3. - 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.

La commune de GRAND CAMP est traversée par la RN 138, route classée à grande circulation.

Il a été délimité un secteur constructible le long de cet axe.

Toutefois, aucune extension de l'urbanisation n'étant prévue, la commune n'est pas concernée par l'étude citée ci-dessus.

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet visant à une urbanisation des espaces présente immanquablement 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 GRAND CAMP, les orientations de la carte communale auront principalement 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.

La carte communale n'a pas d'incidence 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 ;
- des limites physiques existant 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.

PROTÈGEZ VOTRE ENVIRONNEMENT

Le développement durable est une préoccupation des citoyens et des entreprises. Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Page 48

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