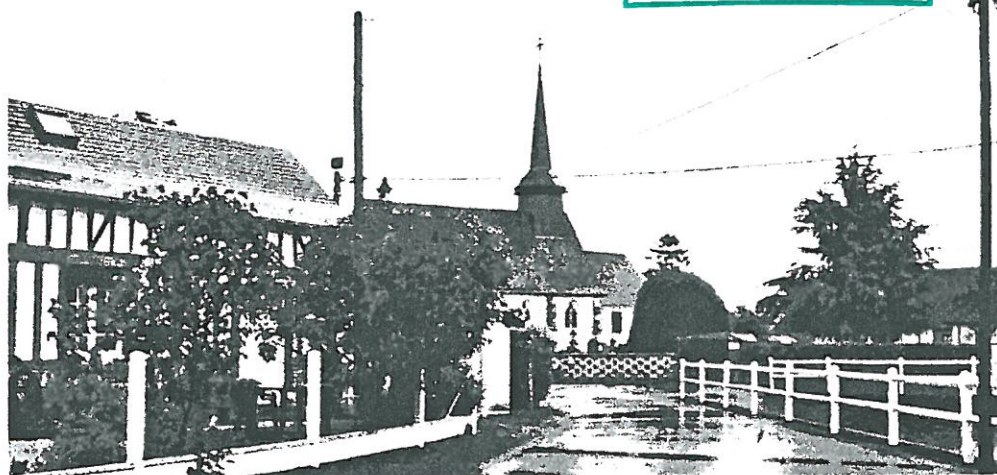


Commune De la HARENGERE

PREFECTURE DE L'EURE

- 4 OCT. 2004

ARRIVÉE



(source photo : L'Eure, les 675 communes – Daniel et Emmanuel DELATTRE – Editions Delattre)

CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRESENTATION

1



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Eure

Service

Aménagement

Du Territoire et

Environnement

*Carte communale approuvée par
Délibération du conseil municipal du : 15 septembre 2004*

*Carte communale approuvée par
Arrêté préfectoral du :*

Hôtel de l'Équipement

1, av. du Maréchal Foch – 27022 Evreux Cedex – Téléphone 02 32 29 60 60 – Télécopie 02 32 29 60 67 - Télex 180 928 F

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. - Les sites archéologiques
 - 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

III.3. - Orientations issues des documents d'urbanisme supérieurs

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, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier, 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 le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, si le conseil municipal de la commune le décide. Ce transfert est définitif.

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

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET SUPERFICIE

La commune de la HARENGÈRE se situe dans le canton d'Amfreville-la-Campagne.

D'une superficie de 359 hectares, elle compte 428 habitants au recensement de 1999.

Ses habitants sont des Harengérais.

La commune compte quatre hameaux ou écarts que sont : la Houle, la Vespasière, la Trétonnière et la Hamel.

La commune a des limites géographiques avec MANDEVILLE, CRIQUEBEUF-la-CAMPAGNE, FOUQUEVILLE, le BEC THOMAS, SAINT-GERMAIN-de-PASQUIER et SAINT-DIDIER des BOIS.



HISTORIQUE

Autrefois, les seigneurs de la Harengère étaient vassaux des Tournebu, barons du Bec Thomas. La commune comptait 4 cafés et un tissage/filage de laine (selon Daniel DELATTRE dans « les 675 communes de l'Eure »).

L'église Saint-Christophe des XVII^e et XVIII^e est en pierre et matériaux divers comprenant une voute du XVI^e et des vierges à l'enfant des XIV et XVI^e siècles.



Citée sous la dénomination de Harengeria au XIII^e siècle et la Harenguière en 1431, l'origine de son nom serait de formation médiéval en -ère, composée avec le nom de famille Hareng. (selon François de Beaurepaire dans « les noms des communes et anciennes paroisses de l'Eure » aux éditions Picard).

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

I.1. Armature urbaine et diagnostic paysager

* mode d'occupation du sol

La commune est située au Nord du département et offre des paysages variés.

Le relief est assez vallonné.

A l'Est se situent des boisements importants alors qu'à l'ouest, le territoire communal est occupé par de grandes cultures céréalières.

Quelques grands herbages et vergers subsistent au cœur du village.



L'intérêt paysager de la commune réside principalement dans :

- Une notion de paysage intéressant à l'Est du territoire communal.
- Un maillage bocager en bon état aux abords du bâti (haies, vergers, arbres de haute tige...).
- Le caractère très végétal du village : essences locales et d'ornement.
- Un talweg.
- Une belle approche de village à l'Est.

*** mise en place de l'urbanisation**

Le bâti ancien

Le bâti ancien est composé de fermettes, de maisons de maîtres et d'un corps de ferme. Les réhabilitations sont soignées.



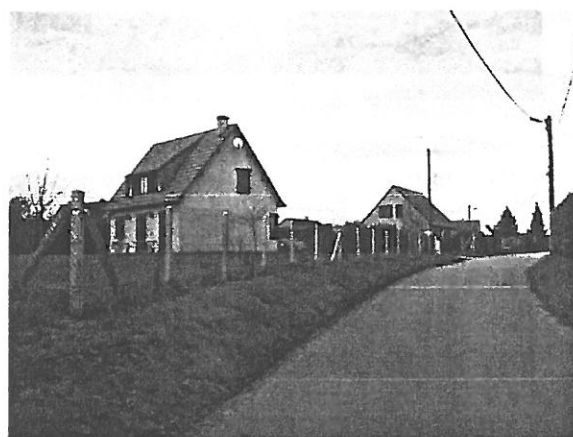
habitation « rue de Trétonnière » au
Sud-Ouest du village



habitation à l'angle de la « rue du
Hamel » et de la « rue du Petit Hamel »

Le bâti récent

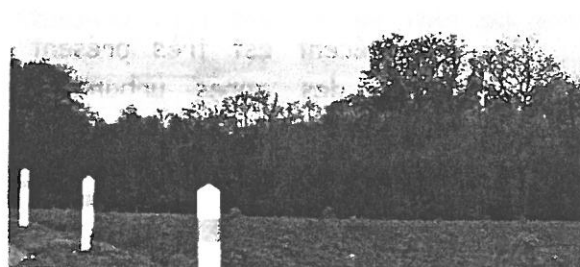
Le bâti récent est très présent sur l'ensemble des zones urbanisées. Il reste, malgré tout, relativement discret, dû notamment à son accompagnement végétal.



Conclusion

Dans le souci de la prise en compte du caractère rural de la commune, il convient donc de :

- Protéger l'entrée Est du village par la "route de Saint-Cyr", notamment le point de vue sur l'église et éviter toute urbanisation entre le CV 25 et les boisements.
- Etoffer le village en privilégiant des constructions à la parcelle dans les « dents creuses », en incitant la plantation d'essences locales.
- Protéger les haies bocagères, les essences de haute tige et les vergers en bon état ainsi que la partie Est du territoire communal.



- Protéger strictement le talweg du lieudit "La poulette" de toute urbanisation.



I.2. Espaces naturels et agricoles

* ZNIEFF

La commune de la Harengère est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Forêt de Bord, forêt de Louviers, bois de Saint-Didier »

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

Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

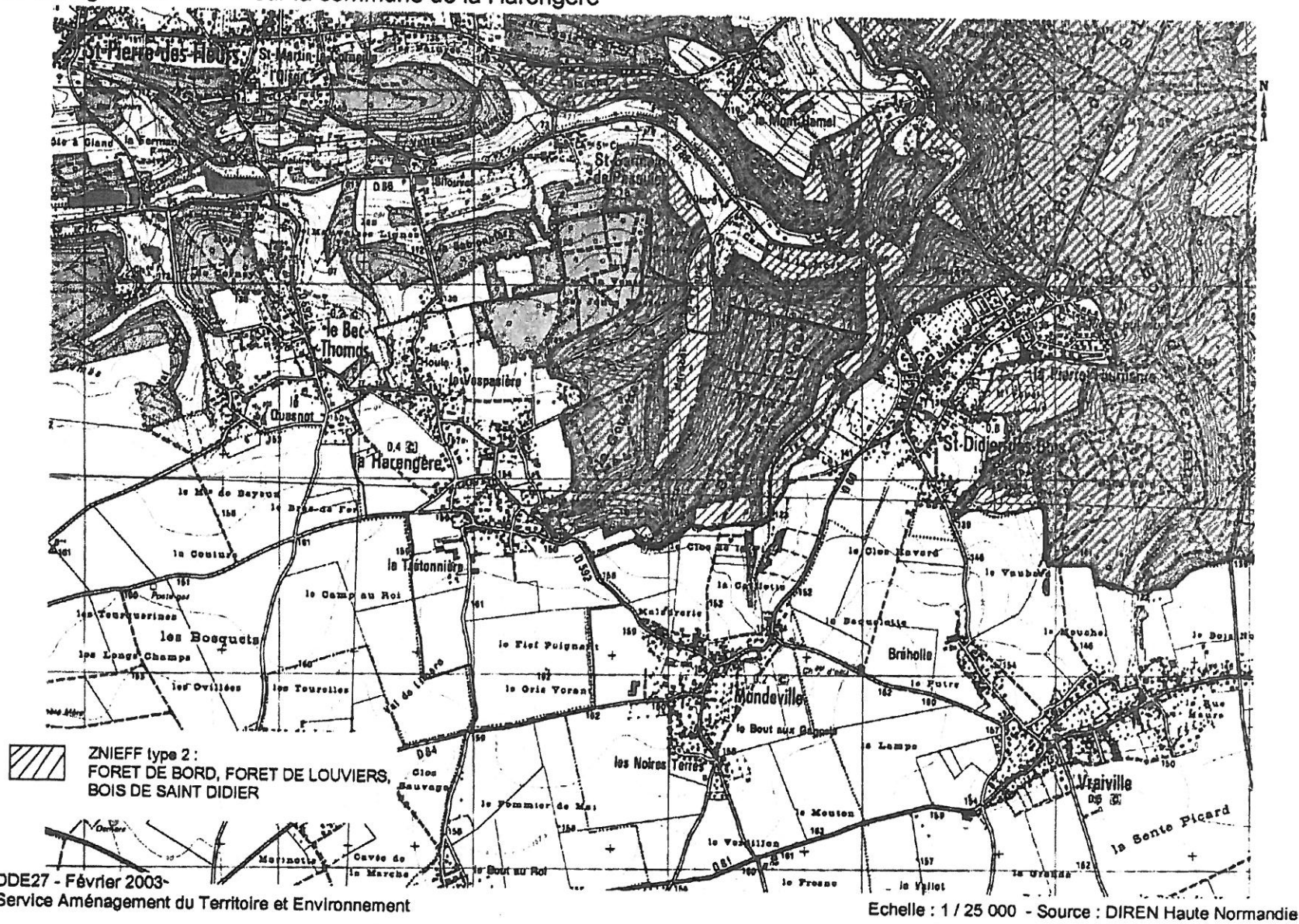
* Activité agricole

En 2000, une seule exploitation agricole était recensée sur le territoire communal

En 1979 on comptait 5 exploitations et en 1988 3 exploitations, mais ce chiffre est à comparer à la superficie moyenne utilisée qui est en augmentation à 51 ha en 1988 par rapport aux 33 ha de 1979.

Pour des raisons de confidentialité, nous ne pouvons disposer du nombre d'hectares cultivés ainsi que des données concernant l'exploitant encore en activité dans la commune.

Le zonage des ZNIEFF sur la commune de la Harengère



**FORET DE BORD, FORET DE LOUVIERS, BOIS DE SAINT
DIDIER**

Liste des communes concernées : CRIQUEBEUF SUR SEINE, INCARVILLE, LA HARENGERE, LA HAYE MALHERBE, LERY, LES DAMPS, LOUVIERS, MARTOT, MONTAURE, PONT DE L'ARCHE, SAINT CYR LA CAMPAGNE, SAINT DIDIER DES BOIS, SAINT GERMAIN DE PASQUIER, TOSTES, VAL DE REUIL, VRAVILLE

Date de la description : 1987/10

Date(s) de la mise-à-jour : aucune

Altitude de la zone : 20 m - 140 m

Superficie : 6624.9 ha

Typologie de la zone : Groupement boisé hors bois calcicole

Lithologie : SABLES ET ALLUVIONS SILICEUX, ARGILES, MARNES OU LIMONS

Activités sur la zone : SYLVICULTURE, AUTOROUTE ET GRANDES ROUTES

Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE, BOTANIQUE, PAYSAGER

Intérêt de la zone : La forêt domaniale de Bord possède un rôle écologique fonctionnel primordial en tant qu'élément de diversité biologique et zone refuge pour la flore et la faune sauvages. Les boisements de cette forêt sont diversifiés : pinède, hêtraie, chênaie, ... Des secteurs de hêtraie sont particulièrement remarquables sur le plan paysager. Par ailleurs, la forêt possède un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Evolution du site et propositions de gestion : Cette forêt est particulièrement fréquentée par les promeneurs. La limitation de la fréquentation par les automobiles permet de conserver des lieux de calme, nécessaires à la faune sauvage (la forêt est traversée par l'A13 et la N13). L'enrésinement des boisements parfois important, et les coupes à blanc abusives encore réalisées, sont des menaces pour le site.

I.3. - Topographie, relief et hydrologie

La commune de la Harengère a une altitude de 90 à 162 mètres
Il n'existe pas de rivière traversant le territoire communal.

I.4. - Les risques et nuisances

Les cavités souterraines

L'enquête générale menée en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales n'ont fait état d'aucune présence ou présomption de cavités.

Les écoulements d'eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales provoque l'inondabilité fréquente de quelques terrains de la commune, soit par stagnation soit par traversée.

Ainsi, les passages d'eau correspondant aux points bas de la commune, sont repérés sur le plan de zonage et ces terrains ne pourront supporter aucune construction. (flèche représentant les écoulements).



I.5. - Les sites archéologiques

Le service régional de l'archéologie a recensé 1 site archéologique sur le territoire de la commune.

L'église paroissiale Saint-Christophe (15^e-18^e) - non localisé - retranchements en terre cités par Coutil dans un bois.

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

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

**CARTE COMMUNALE - Commune de La Harengère -
sites archéologiques recensés au 26-12-2002**



non localisé - retranchements en terre cités par Coutil dans un bois

Cartographie H.Bolo - SRA de Haute-Normandie - données Patriarche 26-12-2002

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 concernent la protection d'ouvrages qui traversent le territoire communal. Elles sont les suivantes :

⚡ *PT3 Servitude relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques:*

Ligne AP2715 - Saint-Ouen de Pontcheuil / la Harengère

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

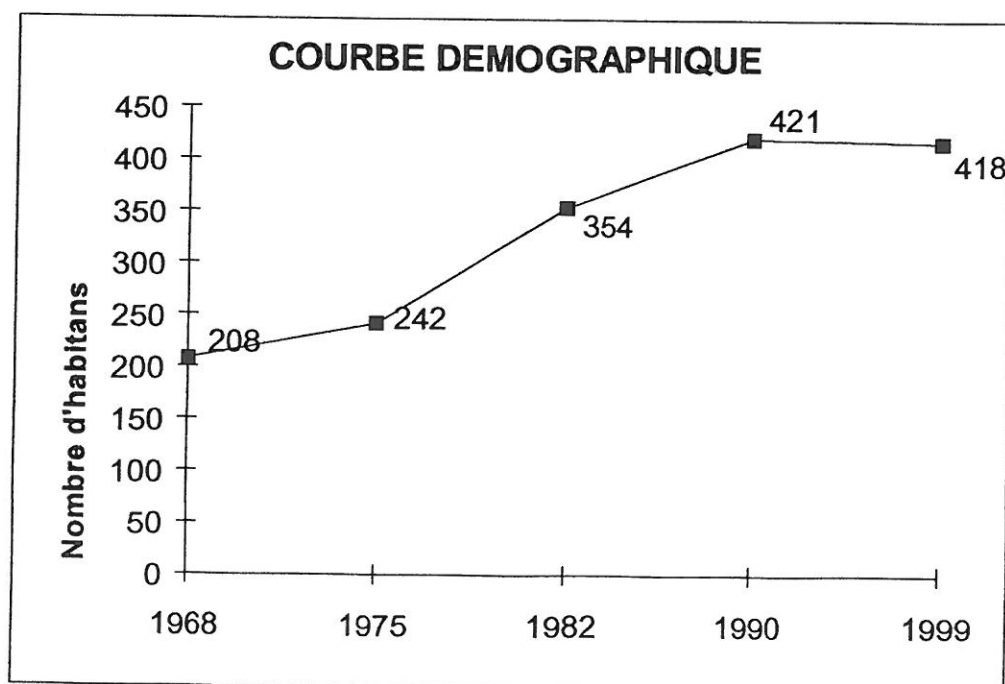
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - La population

La population sans les doubles comptes s'élève à 418 habitants au recensement de 1999. En 1990 on en dénombrait 421.

* Evolution démographique de la commune de 1975 à 1999

Années	Population	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	208				
		+34	+2.19	+0.19	+2.00
1975	242				
		+112	+5.56	+0.05	5.51
1982	354				
		+67	+2.19	+0.26	+1.93
1990	421				
		-3	-0.08	+0.08	-0.16
1999	418				



- Variations démographiques de la commune, du canton et du département de 1968 à 1999:

		1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Commune	taux de variation annuel	+2.19	+ 5.56	+ 2.19	- 0.08
	<i>dû au solde naturel</i>	+0.19	+ 0.05	+ 0.26	+ 0.08
	<i>dû au solde migratoire</i>	+2.00	+ 5.51	+ 1.93	- 0.16
Canton	taux de variation annuel	+3.70	+ 4.30	+ 1.37	+ 0.35
	<i>dû au solde naturel</i>	+0.54	+ 0.52	+ 0.59	+ 0.34
	<i>dû au solde migratoire</i>	+3.16	+ 3.78	+ 0.79	+ 0.01
Département	taux de variation annuel	+ 1.42%	+ 1.27%	+ 1.33%	+ 0.57%
	<i>dû au solde naturel</i>	+ 0.76%	+ 0.54%	+ 0.59%	+ 0.48%
	<i>dû au solde migratoire</i>	+ 0.66%	+ 0.73%	+ 0.74%	+ 0.09%

Source INSEE RGP 90 et RGP 99

Le solde migratoire de la commune est devenu négatif entre 1990 et 1999 après avoir été très largement positif dans les années 75-82

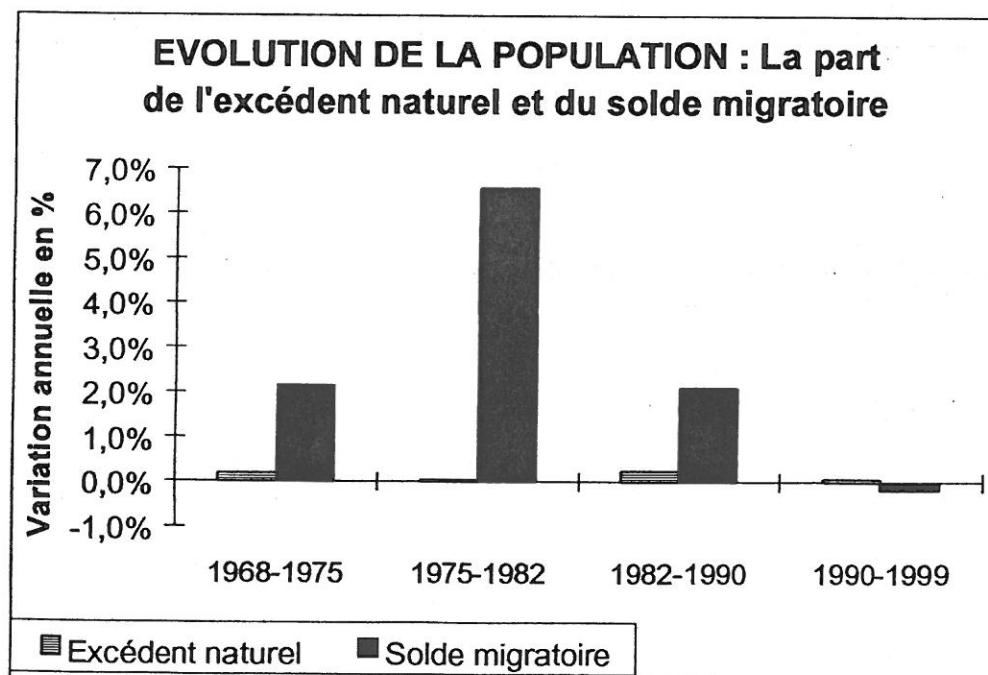
Cette diminution du taux de variation annuel enregistrée depuis le début des années 90 est essentiellement due au solde migratoire, pour la première fois négatif depuis 1968.

* Répartition de la population par âge en 1999.

TRANCHES D'ÂGES	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'EURE	Communes de l'EURE
Moins de 20 ans	104	24.8	27.2	27.1%	27.3%
De 20 à 39 ans	97	23.2	24.1	25.1%	27.0%
De 40 à 59 ans	159	37.9	32.0	28.9%	26.6%
60 ans et plus	58	14.1	16.7	18.9%	19.1%
TOTAL	418	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Structure par âge (RGP 82 - 90)

Tranches d'âge	Commune	Canton	Communes Rurales du département
0-19 ans	36.7% en 82 31.7% en 90 24.8% en 99	36.1% en 82 32.2% en 90 27.2% en 99	32.3% en 82 30.5% en 90 27.2% en 99
20 – 39 ans	32.5% en 82 28.1% en 90 23.2% en 99	31.7% en 82 27.6% en 90 24.1% en 99	29.1% en 82 28.9% en 90 25.1% en 99
40 – 59 ans	17.5% en 82 27.9% en 90 37.9% en 99	20.8% en 82 27.6% en 90 32.0% en 99	21.7% en 82 23.6% en 90 28.9% en 99
60 ans et plus	13.3% en 82 12.3% en 90 14.1% en 99	11.4% en 82 12.6% en 90 16.7% en 99	16.9% en 82 17.0% en 90 18.9% en 99



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

2.76 en 1982 ; 2.58 en 1990 et 1.76 en 1999 sur la commune ;

3.17 en 1982 ; 2.56 en 1990 et 1.63 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 ci-dessus confirme :

- ✓ L'indice de jeunesse du canton est en chute depuis 1982, perdant 1.5 points
- ✓ La commune vieillit mais reste néanmoins au dessus de la moyenne départementale
- ✓ Les indices de jeunesse de la commune et du canton sont nettement supérieurs à celui du département et celui des communes rurales du département.

Il s'agit d'une commune jeune, correspondant au canton d'Amfreville-la-Campagne, mais le vieillissement est amorcé ; surtout depuis les années 90. Le nombre d'habitants n'a que peu évolué entre 1990 et 1999.

II.2. - Le logement

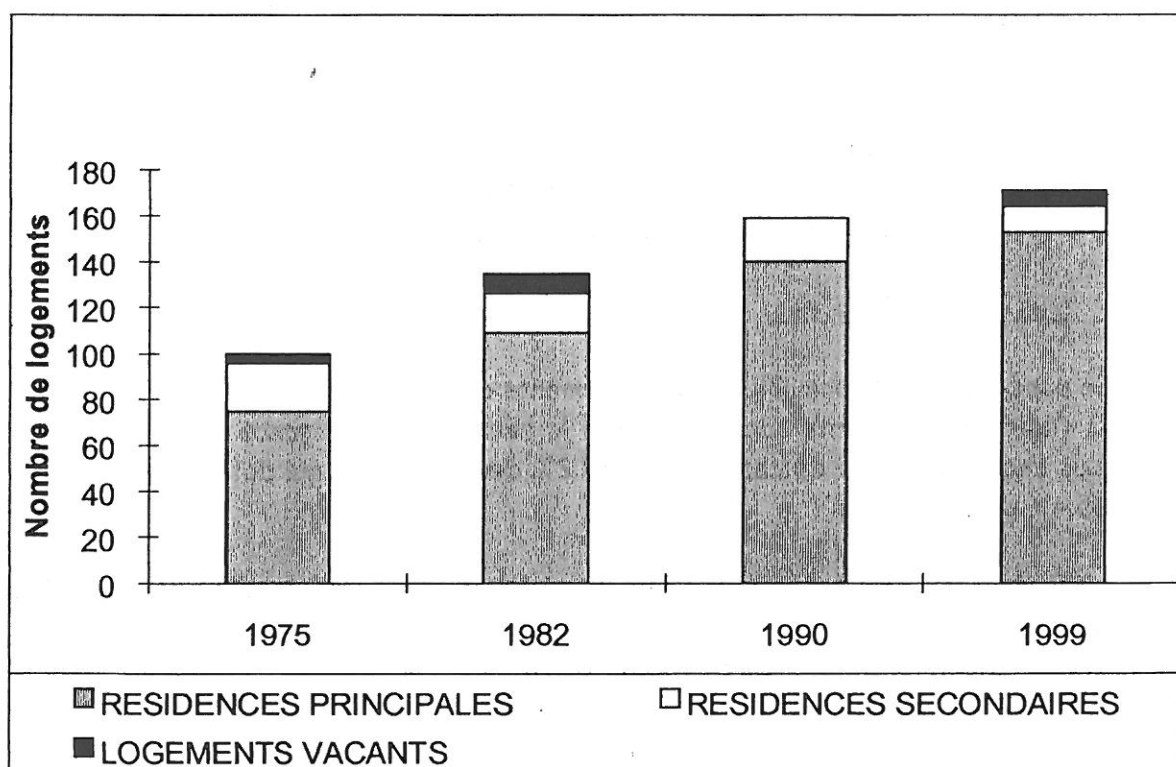
Le parc de logement a suivi l'évolution démographique de la commune, ainsi après une forte augmentation du nombre de logements entre 1975 et 1989 (59 logements sur 15 ans), l'évolution s'est fortement ralentie depuis 1990.

Ainsi les données affichent

- 17 constructions entre 1915 et 1948
- 9 constructions entre 1949 et 1967
- 19 constructions entre 1968 et 1974
- 29 constructions entre 1975 et 1981
- 30 constructions entre 1982 et 1989
- 13 constructions entre 1990 et 2001

En 1999, on comptait 171 logements sur la commune dont

- 153 résidences principales (89.5 %)
- 11 résidences secondaires (6.4 %)
- 7 logements vacants (4.1%)



La proportion de résidences secondaires est en diminution constante depuis 1975. Sur le canton en 1999, on compte 4.3% de résidences secondaires.

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	100			75	75%	21	21%	4	4%
		+35	4.4%						
1982	135			109	80.7%	17	12.6%	9	6.7%
		+24	2.4%						
1990	159			140	88.1%	19	11.9%	0	0
		+12	1%						
1999	171			153	89.5%	11	6.4%	7	4.1%

Répartition des constructions au sein de la commune de 1975 à 1999

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

Le parc de résidences principales se décompose ainsi :

90.8% des habitants sont propriétaires,

5.9% des habitants sont locataires du privé

3.3% sont logés à titre gratuit (5 logements), en 1999.

Autres caractéristiques :

Le parc de la commune: 28.3% des logements ont moins de 20 ans (25.1% dans le canton). Il s'agit des logements construits dans la période de croissance de la commune. Le parc plus ancien que celui du canton avec 33.2% des logements qui datent d'avant 1949 contre 25.4% dans le canton).

Les logements sont très grands : 84.9% des logements ont au moins 4 pièces dont 17.1%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune	4.46 pièces
dans le canton	4.26 pièces
dans le département	4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est assez haut : 80.9% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 75.7% pour le canton et 67.8% pour le département.

Le pourcentage passe à 95.4% des logements si on ne considère que les critères : WC intérieurs et une douche ou une baignoire.

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

95.2% des logements comprennent un WC intérieur + une douche ou une baignoire.

* Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	92-2002	98-2002
Logements commencés	1	0	2	0	2	2	4	2	3	5	5	2.36	3.8
Logements terminés	0	1	1	1	0	2	5	1	3	2	4	1.81	3

La construction neuve :

De 1975 à 1981, 36 logements ont été construits soit une moyenne de 5 logements/an ;

De 1982 à 1991, 30 logements ont été construits soit une moyenne de 3 logements/an ;

Depuis 1992 et jusqu'en 2002, on comptabilise 26 mises en chantier soit un peu moins de 2.5 logements par an (2.46).

Ces chiffres confirment une croissance du nombre de logements sur la commune de 3 logements par an depuis 20 ans.

* 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 dans les moyennes du canton (2.8) et du département (2.63).

ANNEES	NOMBRE D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
		Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
1975	3.2	3.5	3.18	3.07
1982	3.2	3.3	3.00	2.87
1990	3.0	3.1	2.91	2.76
1999	2.7	2.8	2.70	2.60

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	92.54	91.37	92.4%	91.2%
Femmes 20-59 ans	81.15	77.18	77.3%	77.3%
Population active totale	63.84	60.17	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

Le taux d'activité de la population en place (63.84) est supérieur à celui du canton (60.17%) ; sur le département ce taux est de 58.4%.

La Harengère accueille quelques activités économiques :

- Un coiffeur
- Un maçon
- Un couvreur employant environ 20 personnes
- Un chauffeur routier
- Un taxi
- Un foreur

II.4. - Les équipements

*** Services publics, infrastructures (voies de communication),**

En matière de services publics, la commune n'offre plus que le service scolaire de 4 classes correspondant aux niveaux listés ci-dessous.

Un chemin de grande randonnée traverse la commune.

*** équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels**

Les équipements sportifs présents sur la commune sont le terrain de football, le terrain de basket, le terrain de pétanque et le circuit de voitures téléguidées.

La vie associative est importante à l'échelle communale.

Ainsi un club de gymnastique et un club des aînés "les pommiers fleuris" sont très actifs.

Notons également un comité des fêtes très présent et actif.

Deux "foires à tout" annuelles sont organisées. Une par le comité des fêtes et l'autre par "les Pommiers Fleuris".

*** enseignement**

Le regroupement intercommunal, SIVOS de l'OISON regroupe 4 communes accueillant pour trois d'entre elles quelques classes.

Ainsi :

- Saint-Amant des Hautes Terres accueille les petite et grande sections de maternelle.

- La Harengère accueille la grande section de maternelle ainsi que les CP, CE1 et CE2.

- Fouqueville accueille les classes de CM1 et CM2.

- Saint-Ouen-de-Pontcheuil n'accueille aucune classe.

La suite de la scolarité se déroule à la Saussaye pour le CES et à Elbeuf pour le Lycée.

Un relai repas est organisé à Fouqueville ainsi qu'une garderie.

*** réseaux, ordures ménagères et assainissement**

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

La collectivité n'a pas encore engagé les démarches nécessaires à l'aboutissement du schéma d'assainissement.

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	17	8.5%	11.2%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	183	91.5%	88.8%	82.3%	67.9%
TOTAL	246	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

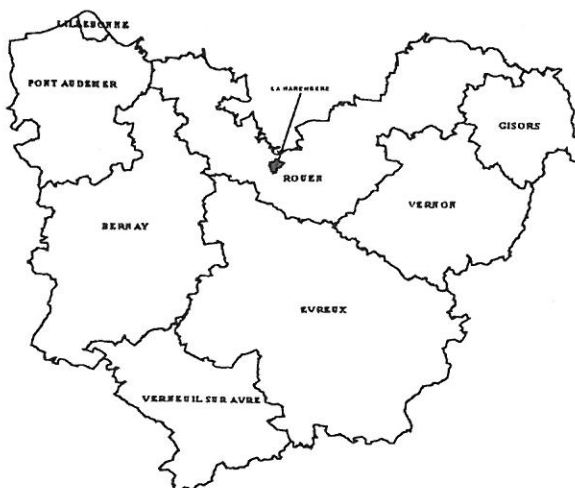
Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes.

Les données relatives à la zone d'emploi permettent d'affiner cette tendance.

* la zone d'emploi

Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de la Harengère est dans la zone d'emploi de Rouen.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



La commune de la Harengère:

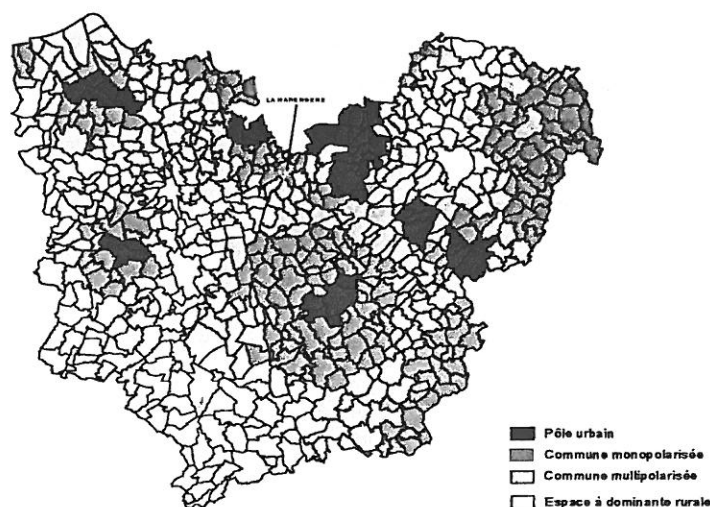
Population active ayant un emploi : 200 en 1999 et 182 en 1990

D'après le RGP 1999, 38% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 9% dans la communes et 4% dans le reste du canton d'Amfreville la Campagne, 6% dans les cantons de Louviers. 61% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 2% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 13% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 5% des actifs travaillaient déjà hors du département dont 63% en Seine Maritime

Source : INSEE RGP99

* Les aires urbaines du département :



La commune de la Harengère est une commune monopolisée, elle est tournée vers le pôle urbain d'Elbeuf.

* Renseignements complémentaires sur la commune de la Harengère

Dans le canton d'Amfreville-la-Campagne, 9 communes disposent d'un PLU approuvé. Les superficies prévues en zone d'activités(en hectares) sont les suivantes :

	Zones d'activités
Amfreville la campagne	9.4
Le Gros Theil	6
Thuit Anger	10
Thuit Signol	4
total	29.4 ha

En matière de zonage d'activités, le canton de Bourgthéroulde-Infreville comptabilise 11.25 ha de zone urbaine et 68.2 ha de zone d'activités. Source :zonage POS janvier 2002

III.2. - Les démarches d'intégration intercommunale

* l'Intercommunalité

Conformément à l'article R. 123-66 du Code de l'Urbanisme, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) directement intéressés en raison de leur ressort territorial, peuvent faire connaître à la collectivité élaborant ou révisant un document d'urbanisme, s'ils souhaitent être consultés sur le projet en cours d'élaboration.

La commune de la HARENGERE appartient à la communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne créée le 28/12/95 et comprenant 24 communes.

Cette communauté a notamment pour compétences :

- les activités culturelles, scolaires, sociales et sportives,
- la collecte et le traitement des déchets,
- la création des zones d'activités,
- la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie,
- la politique du logement
- le tourisme,
-

III.3. - Orientations issues des documents d'urbanisme supérieurs

la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA Estuaire de la Seine)

Le département de l'Eure est concerné par la D.T.A. de l'Estuaire de la Seine.

14 cantons du département sont inclus dans le périmètre de cette D.T.A. La commune de la Harengère fait partie de ce périmètre.

Le périmètre de la D.T.A. dans l'Eure :



La procédure de D.T.A. comporte 3 phases :

- Etudes Préalables
- Elaboration
- Approbation après consultations réglementaires et enquête publique

Après les études préalables qui se sont déroulées de 1997 à 1999 ; l'avant projet de la DTA de l'estuaire de la Seine a été approuvé par le CIADT le 13.12.2002. Les consultations réglementaires ont été réalisées avant la mise en enquête publique.

A l'issue de cette dernière phase, le décret approuvant la D.T.A nécessitera la mise en compatibilité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme avec les orientations de la D.T.A.

Le schéma de cohérence territoriale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas départementaux d'équipement commercial (SDEC).

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération : habitat social et privé, infrastructures de voirie et de transports collectifs, déplacements, implantations commerciales et protection de l'environnement.

Le schéma de cohérence territoriale du Roumois :

Le Schéma Directeur du Roumois a été approuvé le 5 novembre 1998, après une mise en révision le 30 mars 1993. Il couvre les trois cantons d'Amfreville-la-Campagne, de Bourgtheroulde-Infreville et de Routot.

La commune de la Harengère fait partie de ce périmètre.

L'axe de développement du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Vallée du Roumois, consiste à préserver la qualité du cadre de vie et de l'espace dans le Roumois.

- Concernant l'habitat, l'objectif est de diversifier le parc de logements en favorisant la mise en œuvre de programmes locatifs.
- Concernant les activités économiques, le Roumois étant un espace à dominante résidentielle dépendant de bassins d'emplois externes (Elbeuf et Rouen), l'objectif est de privilégier le caractère intercommunal de l'offre de zones d'activités, sans toutefois être en contradiction avec l'enjeu primordial du Schéma Directeur qui est la qualité de vie.

L'intégration au paysage des sites accueillant des activités ou de l'habitat exigera des soins particuliers (Se référer en particulier au volet paysager du schéma directeur).

Le SYDAR (Syndicat d'Aménagement du Roumois) reste l'établissement public ayant compétence pour gérer le schéma, celui-ci demeure donc applicable jusqu'à sa prochaine révision pour un délai maximum de 10 ans. Il bénéficie, pour ses modifications ou révisions, des allègements de procédure prévus par la loi.

Article L. 122-18 ... " Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale tel qu'il est défini par le présent chapitre. Ils demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision et ont les mêmes effets que les schémas de cohérence territoriale. Le schéma devient caduc si cette révision n'est pas intervenue au plus tard dix ans après la publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. "...

Par conséquent, depuis le 1^{er} avril 2001, le schéma directeur est devenu le schéma de cohérence territoriale du Roumois.

Le S.Y.D.A.R.(Syndicat d'Aménagement du Roumois), devra donc être un interlocuteur privilégié de la commune lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Conformément à l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale.

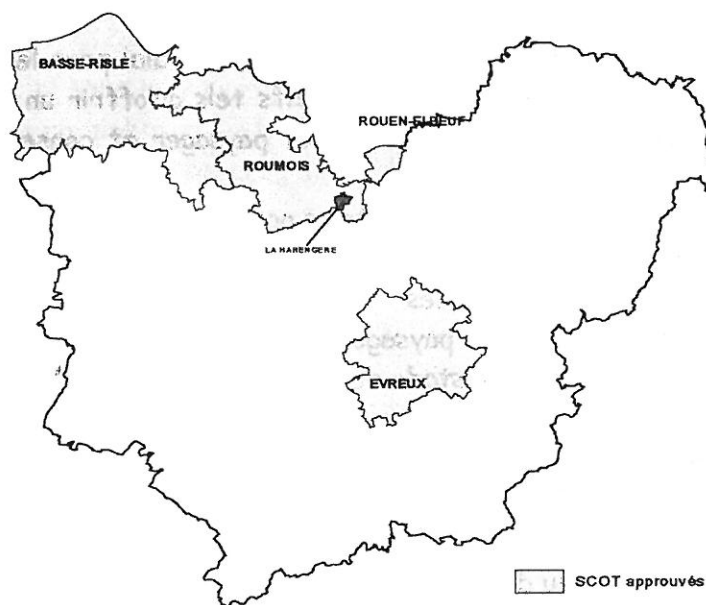


Schéma de Cohérence Territoriale du ROUMOIS sur le territoire de la HARENGERE

Une des orientations du ScoT du ROUMOIS est de maintenir la qualité du cadre de vie. Il est indispensable que les effets de l'extension d'habitat individuel ne conduisent pas à dénaturer ou trop banaliser le paysage et l'environnement. Ainsi, le ScoT définit des orientations paysagères mettant en évidence les principaux points de vigilance à prendre en compte.

En matière d'agriculture, la vocation rurale est affirmée comme la vocation dominante. A ce titre, le maintien du tissu agricole du Roumois doit être favorisé. On peut également citer comme objectifs principaux la protection des bêttoires et des points bas en général et la conservation du patrimoine paysager en particulier.

Les problèmes liés à la qualité de l'eau, et notamment à la gestion des eaux superficielles, constituent un enjeu essentiel du SCoT. Avec l'aide de l'agence de l'eau des services du département et de l'Etat, la réalisation d'études globales sur le territoire a été décidée de façon à déterminer les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

La qualité des paysages constitue un enjeu primordial pour le SCoT. En effet, le paysage se situe à la croisée de plusieurs objectifs tels qu'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants, valoriser le patrimoine bâti et paysager et conserver l'identité paysagère du Roumois.

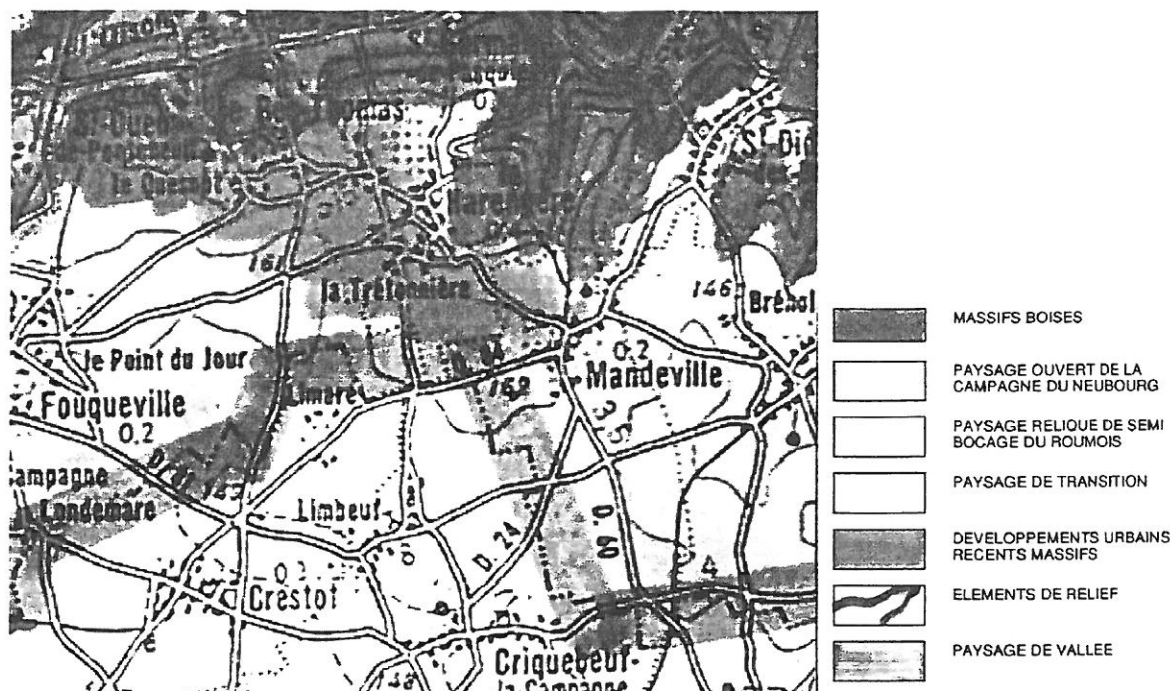
Pour atteindre ces objectifs, un certain nombre d'actions allant dans ce sens telles que :

- protection des vallons
- protection des massifs boisés
- mieux intégrer le bâti au paysage en veillant aux dispositions paysagères des nouvelles opérations et ceci dès le stade du lotissement

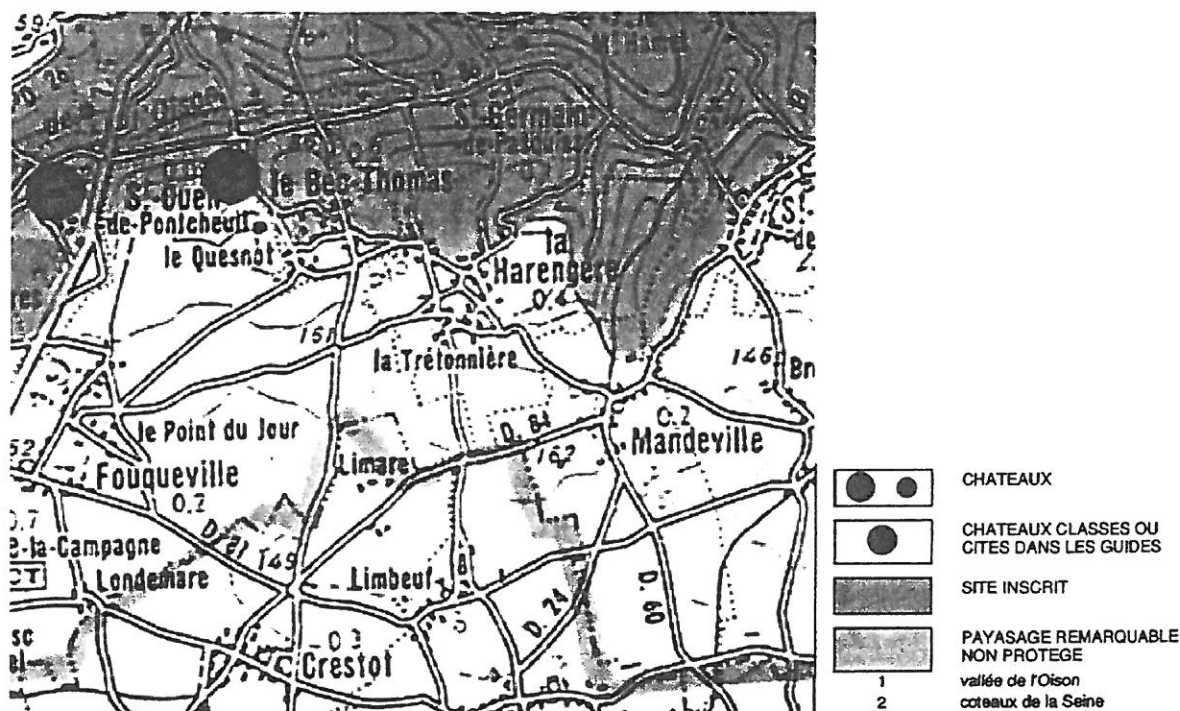
Pour la commune, dans le respect du SCoT la municipalité a souhaité protéger:

- les mares
- les terrains supportant les passages d'eaux pluviales
- le talweg au lieu dit « la poulette »
- les massifs boisés

UNITES DE PAYSAGE



Quelques caractères marquants du paysage



cartes extraites du Schéma Directeur du ROUMOIS devenu SCoT du ROUMOIS (05/11/1998)

L' article L. 122.2 du code de l'Urbanisme:

A ce jour, la commune de la Harengère est intégrée dans l'aire du schéma de cohérence territoriale du ROUMOIS. Elle n'est pas soumise aux règles de constructibilité limitée, prévue par la loi.

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 1982 était de 3 logements par an

Ce constat de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination des secteurs constructible 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 ».

La commune ne souhaite pas, de plus, devenir une citée dortoir et envisage de n'accueillir que quelques constructions par an. L'objectif communal a été fixé à 4 constructions annuelles.

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 11 à 12 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1500 m² à 2000 m² par terrain, correspond à environ 70 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 la Harengère appartient à une communauté de communes ayant entre autre la compétence du développement économique.

Ainsi à la Harengère, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant une implantation d'artisans ou de commerces.

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

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

I-3 - L'organisation spatiale souhaitée

En tenant compte de l'organisation spatiale et des équipements de la commune les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale ont été les suivants :

- le développement limité du bourg,
- l'étoffement sous forme de comblement de parcelles en "dents creuses",
- la protection du corps de ferme viable, et des terres agricoles qu'il exploite,
- la protection des bois ou parcelles largement végétalisées,
- la préservation des zones de circulations d'eaux de ruissellement connues (au sud du lieu-dit « La Poulette », au nord du corps de ferme et à l'extrême nord Ouest en direction de St Germain de Pasquier),
- l'utilisation optimale des réseaux publics existants.

Les quatre premiers 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.

De plus, la commune tient à prendre en compte les quelques zones de ruissellement d'eaux pluviales dans son zonage en rendant inconstructibles certaines parcelles concernées par ces passages d'eau reportés au plan de zonage afin d'assurer une prévention de ce risque, en application du §3 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 la Harengère 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 :

- protection des passages d'eaux pluviales,
- protection du seul corps de ferme sur la commune et des terres agricoles,
- protection des paysages et de l'environnement, notamment l'entrée Est de la commune avec la présence de la ZNIEFF et le talweg de « la Poulette », ce, dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale du Roumois,
- étoffement du village souhaité par densification du bâti existant et rattachement de quelques parcelles en périphérie immédiate.

Ces motifs ont permis de délimiter la zone constructible, lieudit par lieudit, de la manière ci-après expliquée :

Entrée Ouest en venant du BEC THOMAS

A l'entrée Ouest de la commune par la "rue du Bec Thomas" existe un passage d'eau qu'il convient de laisser en l'état afin de ne pas perturber l'écoulement sur le secteur. De même, pour des questions de sécurité routière, notamment sur les accès, les deux parcelles au croisement des "rue du Bec Thomas" et CV n° 58 resteront inconstructibles.



Photo n°1

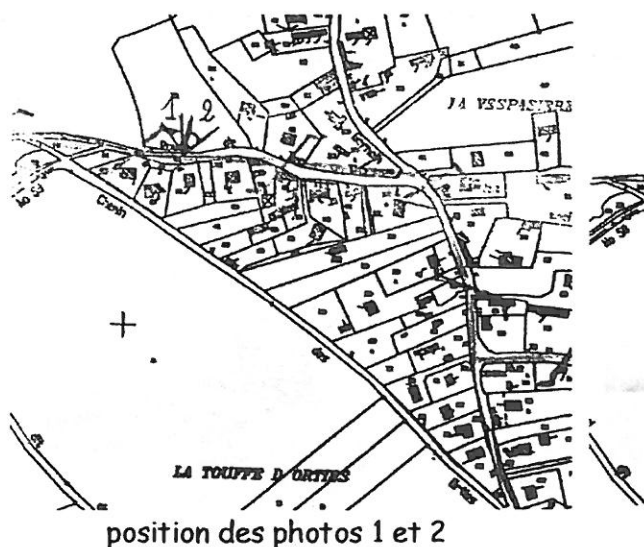


Photo n°2

Passage d'eau au nord de la commune

La Touffe d'Orties

Le "chemin des Orties" n'étant pas encore viabilisé, la partie sud du chemin ne sera pas constructible. Les quelques parcelles encore libres de construction, situées au nord de ce chemin sont classées en secteur constructible mais ne pourront en tout état de cause être raccordée aux réseaux publics par le "chemin des Orties" qui n'a pas vocation à être desservi par ces réseaux.



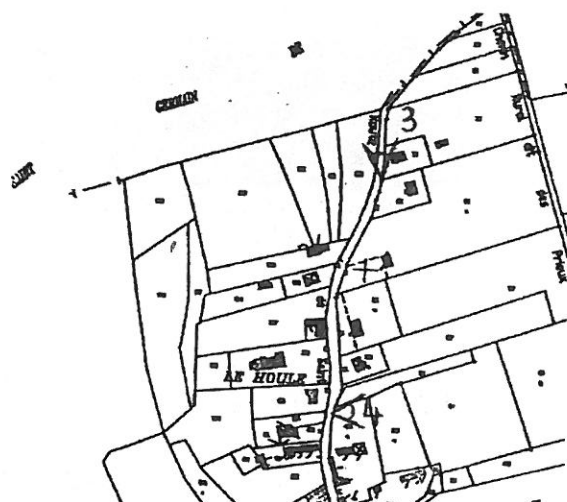
Le Houle

L'extension du bâti existant sur 2 ou 3 parcelles vers la commune de Saint-Germain de Pasquier permet de compléter un maillage de constructions le long d'une voie desservie par les réseaux. Toutefois, la profondeur sera limitée pour ne garder qu'un premier rideau de constructions sur la partie Nord.

En entrant d'avantage dans le village, des constructions en second rideau peuvent être autorisées dans la limite de l'enveloppe bâtie existante. Ainsi, un terrain à l'est du lieudit (vers le Bois Gamard), permet l'accès par la "route de Saint-Germain" mais la ou les constructions se feront en second rideau.



photo n°3
terrain ouvert à l'urbanisation à
l'extrémité nord de la commune en limite
avec Saint-Germain



position des photos 3 et 4

La Vespasière

Un vaste terrain, encore dépourvu d'habitation permettrait la construction de 4 à 5 pavillons si un découpage et une organisation soignés sont proposés.

Une profondeur limitée permet néanmoins un contrôle sur le morcellement des terres agricoles.

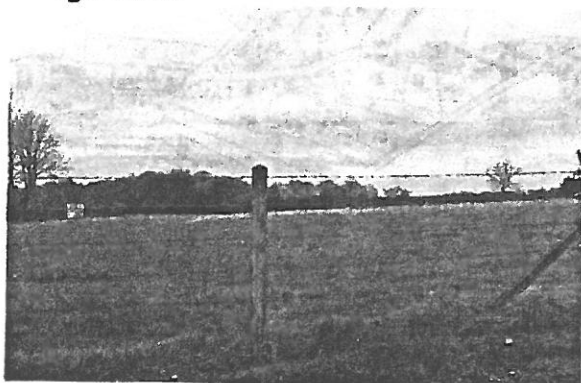


photo n°4
vue vers le « bois Gamard » à partir de la
Route de Saint Germain



zonage proposé

Le village

Son extension à l'est se voit limitée par la présence de la ZNIEFF. Il convient en effet, de ne pas étendre d'avantage les constructions dans cette direction.

Quelques terrains, sous forme de dents creuses sont classés en secteur constructible pour densifier le maillage existant. On trouve dans ce secteur, les terrains de foot ball et de basket qui, de part leur vocation première, ne sont pas "constructibles" dans l'immédiat.

Dans la continuité du lieudit "la Vespasière", un terrain dont l'accès a été prévu sur la "rue du Village" peut accueillir environ six constructions sous forme de lotissement. La proximité des équipements publics et sa position centrale en fait un terrain propice à accueillir de nouvelles constructions.

Au nord du lieudit se trouve un chemin dit "de la Croix aux levées" qui n'est pas revêtu et ne dispose d'aucun réseau. Les parcelles non rattachées à des constructions suffisamment proches ne sont pas dans le secteur constructible.



photo n° 5

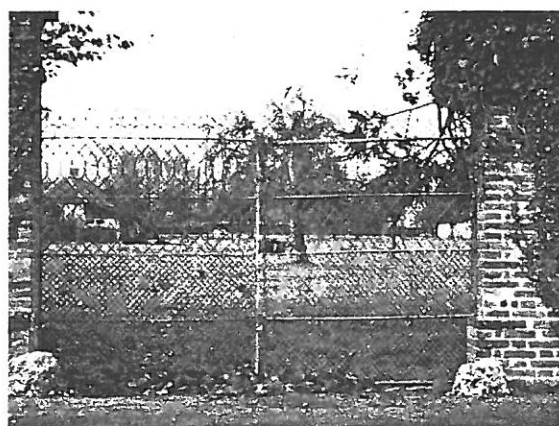


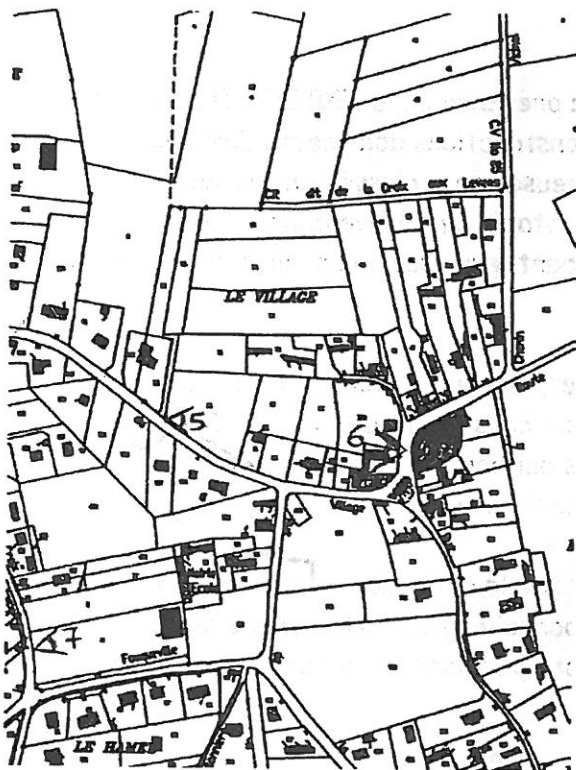
photo 6

Photos des terrains ouverts à l'urbanisation au lieu dit "le village" au centre de la commune dans sa partie nord.

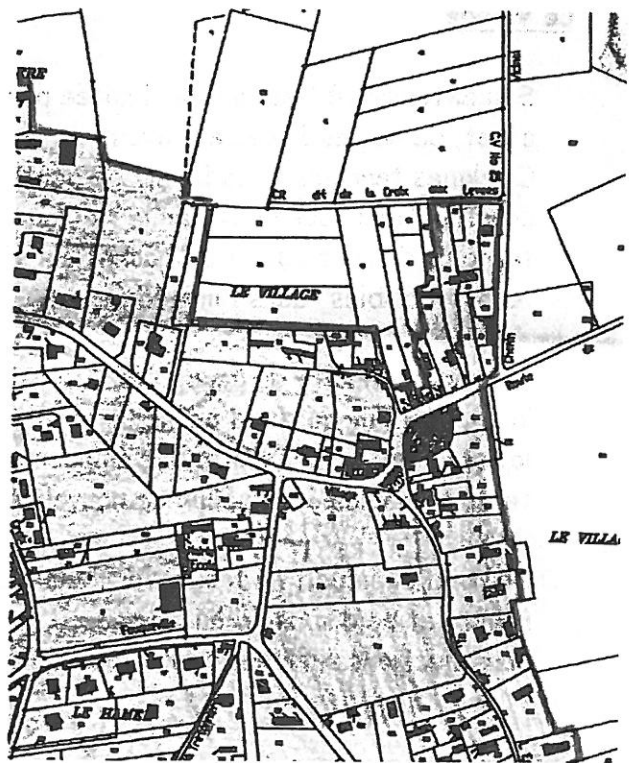


photo n° 7

Photo du terrain communal au centre du bourg



position des photos 5 à 7

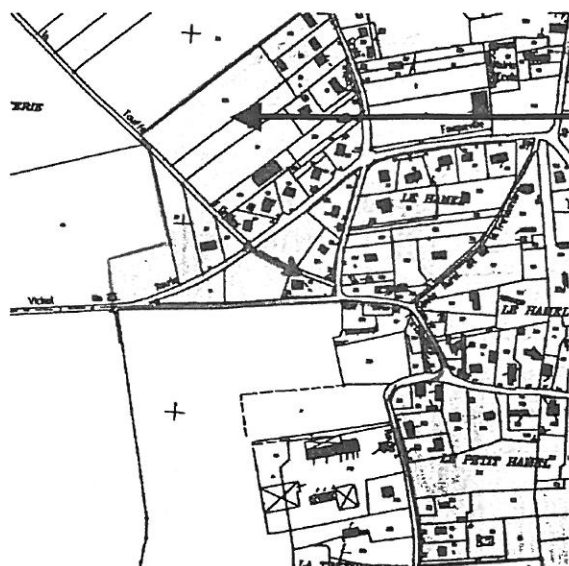


zonage proposé

A l'est de la mairie, de vastes terrains, pourtant enclavés au centre du village sont à ce jour dépourvus de construction. Considérés comme dents creuses dans le maillage routiers du centre bourg, ils offrent une capacité d'accueil d'environ 14 constructions à terme.

La Briqueterie

En entrant par "le chemin de la Touffe d'Orties", un terrain composé de deux parcelles cadastrales est une propriété communale. La vocation de ces terrains est de l'habitat selon les opportunités qui seront proposée à la commune. La proximité du centre bourg et la continuité du bâti par rapport aux parcelles en limite séparatives en fait un terrain propice à recevoir des constructions tout en restant sous le contrôle communal pour ce qui est de l'aménagement intérieur de la parcelle. Ces parcelles offrent une capacité d'environ 6 constructions.



Localisation des parcelles communales

Le Hamel

En venant de la commune de Fouqueville, l'entrée ouest par le chemin vicinal 25 se fait par des constructions relativement récentes, végétalisées et laissant des dents creuses au milieu d'un maillage routier.

Une zone d'écoulement préférentiel des eaux pluviales est à préserver sur environ 10 mètres de large en prolongement sud du chemin de "la touffe d'Orties".

La continuité du bâti pour 2 ou 3 terrains est décidée par la commune vers l'ouest des constructions existantes. Très limitée, l'extension du périmètre bâti sur ce secteur n'affectera que peu l'espace agricole tout en bénéficiant des réseaux présents et suffisants.



photo n° 8

Photo du terrain à l'entrée ouest de la commune par le chemin vicinal n°25



Photo 9

photo du corps de ferme

La présence du corps de ferme au sud de la mare rend inconstructibles les terrains à proximité immédiate de celle-ci



Photo n° 10

Photo de la mare communale à l'Ouest de la commune

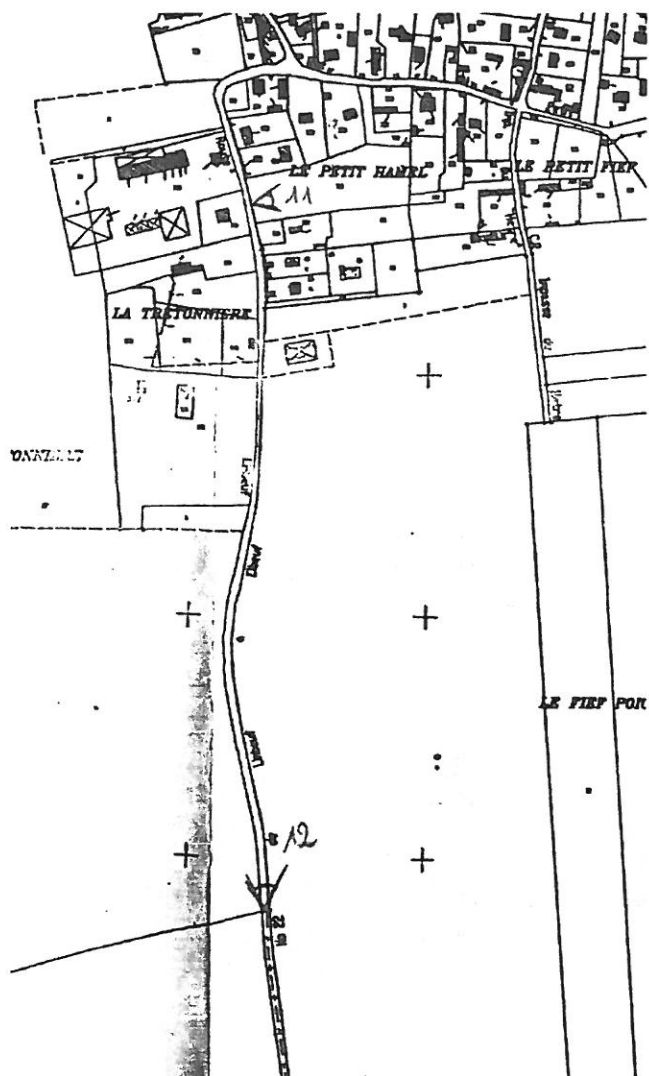


localisation des photos 8 à 10

Le Petit Hamel

Face à l'exploitation agricole, quelques parcelles, insérées dans un périmètre déjà bien bâti sont vouées à être construites. Une attention particulière en raison de la proximité du corps de ferme sera de rigueur, bien que celle-ci puisse s'étendre à l'ouest si elle souhaite s'agrandir. Sept à Huit lots peuvent être créés à cet endroit.

Afin de permettre un éventuel bouclage routier, une parcelle au sud du lieu-dit est incluse dans le secteur constructible. Actuellement desservie par une impasse, cette parcelle est correctement desservie par les réseaux et une organisation du secteur pourrait y accueillir 2 ou 3 lots supplémentaires.



localisation des photos 11 et 12



photo n° 11

Photo du terrain ouvert à l'urbanisation au
lieu dit le Petit Hamel



photo n° 12

Photo de l'entrée sud de la commune
"Le Fief Poignant"

La trétonnière

La présence du corps de ferme sur ce lieu dit justifie à lui seul le souhait de la commune de préserver cette activité en classant tout le lieudit en secteur inconstructible

Le petit Fief

Ce lieudit est déjà entièrement construit en premier rideau même si des parcelles apparaissent encore vierges sur le cadastre.

Le souhait de la commune n'est pas de constituer un deuxième rideau de constructions qui viendrait morceler les grandes parcelles agricoles au sud de la commune.

La Poulette

La présence d'eau stagnante et le relief du secteur rend inconstructible plusieurs terrains de ce lieudit. De plus, la présence de la ZNIEFF montre que ce secteur est à préserver autant que possible de toutes nouvelles constructions.



photo n° 13

Photo du talweg au lieu dit "la poulette"



La Vallée Moisson

Le Sud du lieudit accueille 3 maisons neuves en entrée de commune par la "rue de Mandeville".

Le découpage effectué par ces 3 constructions englobe une quatrième parcelle qui est intégrée dans le secteur constructible.

Afin d'éviter le morcellement des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation se limite à cette parcelle au sud.

La continuité du bâti du lieu dit "le Petit Fief" vers ces trois constructions neuves ne peut se faire en raison de la présence d'un passage d'eau pluviales. L'extension du "Petit Fief" peut néanmoins se faire sur la largeur d'une parcelle en limitant la profondeur.



Photo n°14

Au sud de la commune le long du CD 592 :
photo du terrain ouvert à l'urbanisation



photo n° 15

Au sud de la commune constructions neuves
existantes en alignement le long du CD 592



localisation des photos 13 à 15



zonage proposé et localisation de l'écoulement
préférentiel des eaux pluviales

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 la Harengère, 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 trouvaient imbriqués pour la plupart dans le bourg. Le paysage va donc s'en trouver modifié.

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 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 existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

Quant aux bois et à la plaine agricole, 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