

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE HARQUEENCY

SOUS-PREFECTURE
DE HARQUEENCY

- 2 JUL. 2012

ARRIVEE

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE



PREFECTURE DE L'EURE

13 JUL. 2012

ARRIVEE

NOTICE DE PRESENTATION

Cette notice est un additif au rapport de présentation

REVISION :

Prescrite le : 28 septembre 2010

Arrêté municipal du : 10 mai 2011

Enquête Publique : du 7 juin au 8 juillet 2011

Approuvée par délibération
du conseil municipal le : 10 avril 2012

Approuvée par arrêté préfectoral le :

31 JUL. 2012

CACHET DE LA MAIRIE



Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts

33 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN
Tél : 02 35 71 42 32 Fax : 02 35 07 50 66
Courriel : rouen@cabinet-eurotop.com
www.cabinet-eurotop.com

SOMMAIRE

<u>RAPPEL DES TEXTES</u>	p. 2
---------------------------------------	------

<u>PREAMBULE</u>	p. 5
-------------------------------	------

1. NOTICE DE PRESENTATION

1.1. Modification du secteur constructible en centre-bourg « Plaine de l'Eglise » ..	p. 6
1.1.1. Prise en compte des risques naturels	p. 7
1.1.2. Prise en compte de l'environnement	p. 7
1.2. Modification du secteur constructible en centre-bourg « RD125 »	p. 8
1.2.1. Prise en compte des risques naturels	p. 9
1.2.2. Prise en compte de l'environnement	p. 9
1.3. Compatibilité avec le SCOT du Vexin Normand	p. 10
1.4. Explications des choix d'aménagement retenus	p. 12
1.4.1. Carte communale initiale	p. 12
1.4.2. Révision de la carte communale	p. 14
1.5. Motifs des changements apportés aux délimitations des zones	p. 14

2. FORMALISATION REGLEMENTAIRE DE LA CARTE COMMUNALE

2.1. Le rapport de présentation	p. 15
2.2. Le plan des secteurs constructibles	p. 15
2.3. Liste et plan des servitudes	p. 15

3. ANNEXES

3.1. Extraits du plan des secteurs constructibles avant et après modification	
---	--

RAPPEL DES TEXTES

1. Le régime juridique des cartes communales :

L'article 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme un chapitre relatif aux cartes communales consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les cartes communales sont devenues de véritables documents d'urbanisme au même titre que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme.
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.
- Enfin les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi, selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14), les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L.121-2. (Modifié par Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 95 (V) JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005)

Dans les conditions précisées par le présent titre, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national. Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission desdites informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements. Le préfet fournit notamment les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi qu'en matière d'inventaire général du patrimoine culturel. Les porteurs à connaissance sont tenus à la disposition du public. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.

Les articles L.121-3, L.121-4-1, L.121-6, L.121-7, L.121-8 et L.121-9 du code de l'urbanisme s'appliquent également à la carte communale.

2. Modalités d'élaboration :

Article L124-1 du code de l'urbanisme.

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 6 JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

En application des articles **L.124-1** et **L.124-2** (Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)) du code de l'urbanisme, la carte communale doit :

- respecter les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 ;
- préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme, communément appelées règles nationales d'urbanisme ;
- délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- être approuvée, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, par le conseil municipal et le préfet. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable. Les cartes communales sont approuvées par délibération du conseil municipal, puis transmises par le maire au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public. Le projet de révision d'une carte communale concernant une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumis pour avis, par la commune, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.
- 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 ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L. 566-7 du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation en application de l'article L. 566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

NOTA :

Loi n° 2010-874 du 28 juillet 2010 article 51 IV : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 28 janvier 2011.

3. Le contenu du document (articles R.124-1 à R.124-3) :

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques, ces derniers étant opposables aux tiers.

Elle comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au neuvième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, l'étude prévue au quatrième alinéa de l'article L. 145-5 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa du même article.

• Le rapport de présentation :

A partir des caractéristiques de la commune, le rapport de présentation :

1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° 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 ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° 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.

• Les documents graphiques

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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 (ex : bâtiment industriel).

En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

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.

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 définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le cas échéant et sans que cela nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les risques naturels et technologiques et les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol.

PREAMBULE

La Carte Communale de la commune de HARQUENCY a été approuvée par arrêté préfectoral le 09/07/2007.

Aujourd'hui, afin d'ajuster son document d'urbanisme pour permettre deux opérations d'urbanisme de se réaliser, la commune de HARQUENCY a souhaité engager une procédure de révision de la carte communale qui porte sur les points suivants :

- Modification du secteur constructible en centre-bourg « Plaine de l'Eglise » :
- Modification du secteur constructible en centre-bourg « RD125 » :

Cette notice est un additif au rapport de présentation



1. NOTICE DE PRESENTATION

1.1. Modification du secteur constructible en centre-bourg « Plaine de l'Eglise »

Lors de l'élaboration de la carte communale, la délimitation du secteur constructible en centre-bourg a été réalisée en prenant en compte le tissu urbain existant et les projets en cours.

Aujourd'hui, un projet de 4 lots au Nord du centre-bourg est en cours de réalisation. Or la délimitation du secteur constructible ne permet pas la réalisation de cette opération d'urbanisme.

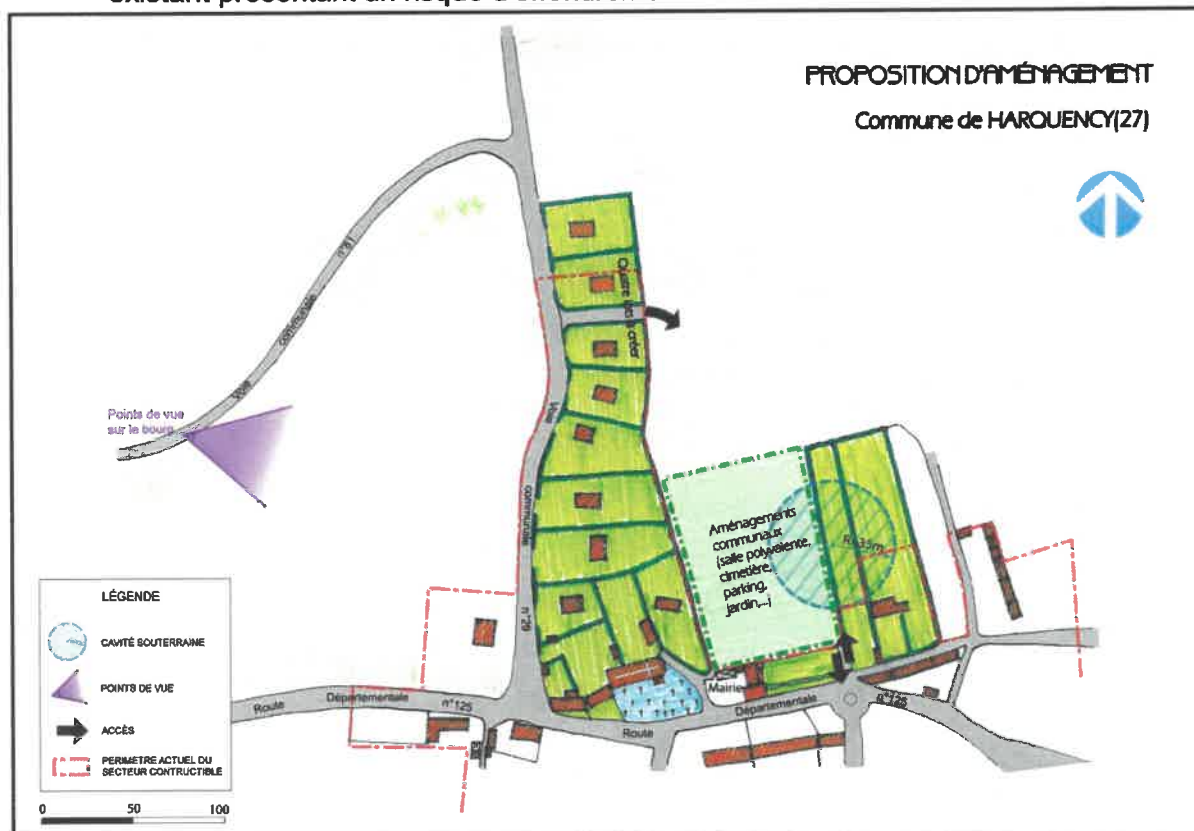
Pourtant, ce projet communal existait à l'époque de l'élaboration de la carte communale en 2007. La délimitation du secteur constructible a été réalisée telle que 3 lots étaient possibles. Seulement, après étude du projet de lotissement sur le secteur concerné, il s'avère que seulement 2,5 lots sont réalisables dans le périmètre du secteur constructible tel qu'il a été délimité.

Le point de modification ici présent consiste à modifier le secteur constructible légèrement afin de permettre la réalisation de cette opération de 4 lots, correspondant à un lotissement communal, sur un terrain appartenant à la commune

Le secteur constructible est donc agrandi à cet endroit pour une superficie d'environ 0,31 ha.

Ce secteur a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (voir ci-dessous). Ainsi, à l'opération d'habitat se joint l'aménagement du centre-bourg pour développer et améliorer les équipements publics :

- création d'une salle polyvalente ;
- extension du cimetière ;
- aménagement d'une aire de stationnement pour desservir l'église, le cimetière, la mairie et la future salle polyvalente ;
- aménagement d'un espace vert ;
- création d'un chemin pour les véhicules concernés (entretien, pompes funèbres) qui desservira le cimetière par le Nord et permettra ainsi de ne plus passer par le chemin existant présentant un risque d'effondrement d'une cavité souterraine.



Il ne s'agit pas d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation afin de pallier l'urbanisation des zones disponibles de la carte communale de 2007.

Mais il s'agit de permettre une opération vitale pour le développement, l'aménagement et l'amélioration du cadre de vie de la commune sur des terrains initialement prévus à cet effet.

1.1.1. Prise en compte des risques naturels

Le terrain concerné par l'extension du secteur constructible au Nord du bourg n'est pas concerné par un risque naturel connu :

- cavité souterraine ;
- inondation ;
- ruissellement des eaux pluviales.

Depuis l'approbation de la carte communale le 09/07/2007, ce secteur n'a pas été impacté par un nouveau risque naturel.

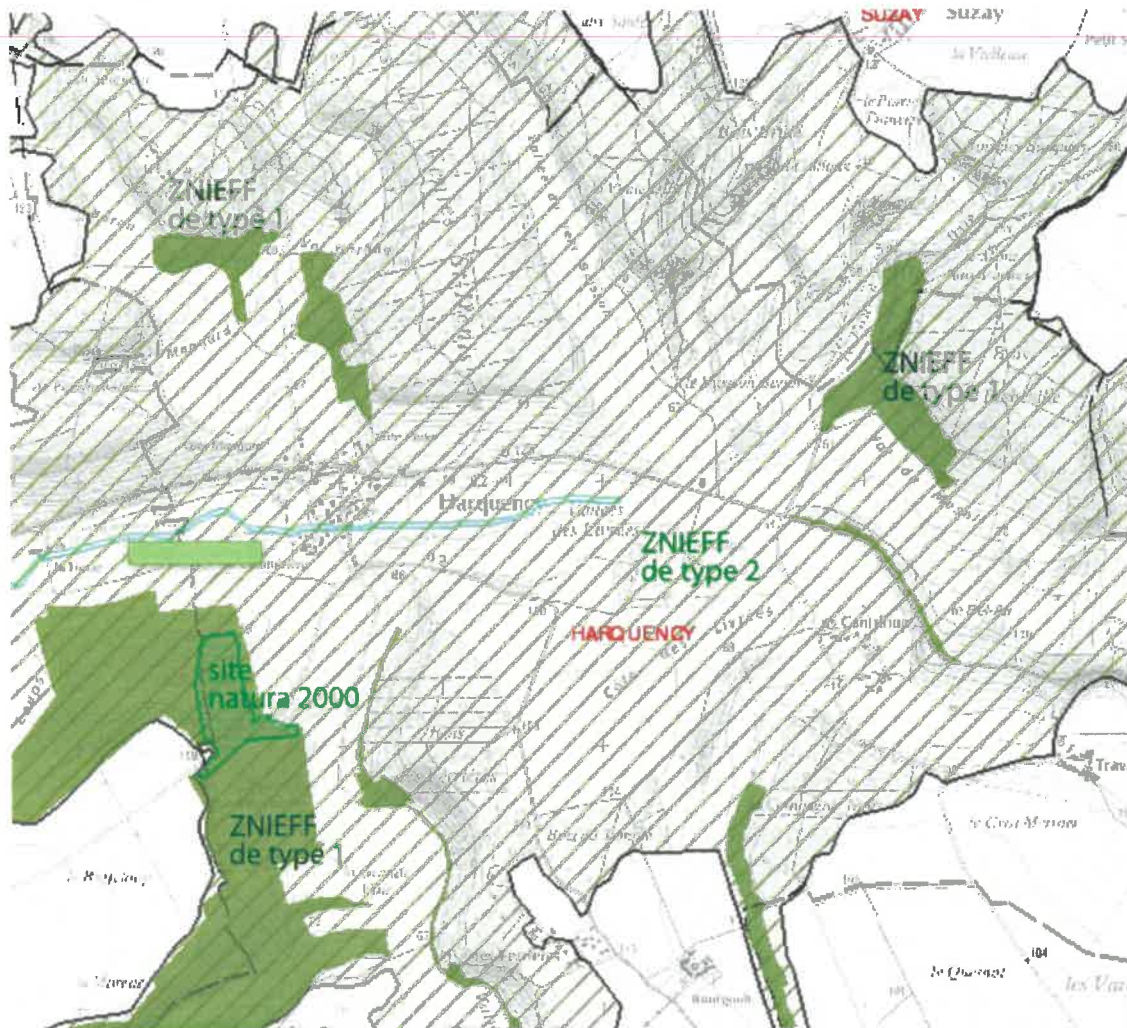
1.1.2. Prise en compte de l'environnement

Le projet d'extension du secteur constructible se situe en ZNIEFF de type 2 de première génération « Les vallées du Cambon, le vallon de Corny », comme l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, mais en dehors de toute autre protection au titre de l'environnement :

- Site Natura 2000. Le projet d'extension est également situé très éloigné du site Natura 2000 présent sur la commune ;
- ZNIEFF de type 1 ;
- Réserve naturelle ;
- périmètre d'arrêté de protection de biotope ;
- périmètre d'espace naturel sensible ;
- Parc national ;
- Parc naturel régional ;
- Zone d'application de la convention Ramsar ;
- Site classé et site inscrit.

Les périmètres d'inventaires et les zones bénéficiant d'une protection réglementaire majeurs d'un point de vue départemental, régional, national ou international ne sont donc pas concernés par le projet et se trouvent ainsi préservés.

Les milieux rencontrés sur le site du projet d'extension ne présentent pas un fort intérêt. Ils s'inscrivent dans un espace agricole ouvert dominé par des prairies.



1.2. Modification du secteur constructible en centre-bourg « RD125 »

Lors de l'élaboration de la carte communale, la délimitation du secteur constructible en centre-bourg a été réalisée en prenant en compte le tissu urbain existant et les projets en cours.

Cependant, aujourd'hui, un terrain ne dispose pas du minimum parcellaire pour permettre une construction (parcelle n°27). Sa superficie est en effet inférieure à 1000 m².

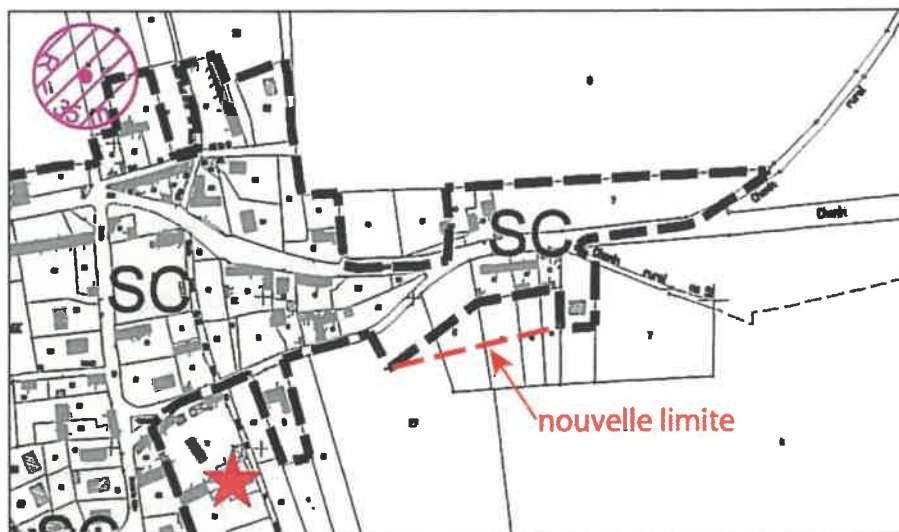
La commune souhaite alors agrandir le secteur constructible pour trois raisons :

- en particulier sur la parcelle concernée afin de permettre le projet de construction ;
- plus généralement sur le secteur afin que les terrains puissent avoir une superficie suffisante pour accueillir le dispositif d'assainissement individuel. Ces terrains présentant en effet des contraintes dues à la nature du sol hydromorphe, une superficie de 1200 m² est recherchée ;
- la dernière raison étant d'obtenir in fine une forme urbaine cohérente et un découpage qui facilite les pratiques culturelles.

Le secteur constructible est donc agrandi à cet endroit pour une superficie d'environ 0,23 ha.

Il ne s'agit pas d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation afin de pallier l'urbanisation des zones disponibles de la carte communale de 2007.

Mais il s'agit de permettre une opération pour le développement de la commune sur des terrains initialement prévus à cet effet mais dont les superficies sont trop petites pour réaliser l'assainissement individuel.



1.2.1. Prise en compte des risques naturels

Le terrain concerné par l'extension du secteur constructible au Nord du bourg n'est pas concerné par un risque naturel connu : mouvements de terrain, inondation, ruissellement des eaux pluviales.

Depuis l'approbation de la carte communale le 09/07/2007, ce secteur n'a pas été impacté par un nouveau risque naturel.

1.2.2. Prise en compte de l'environnement

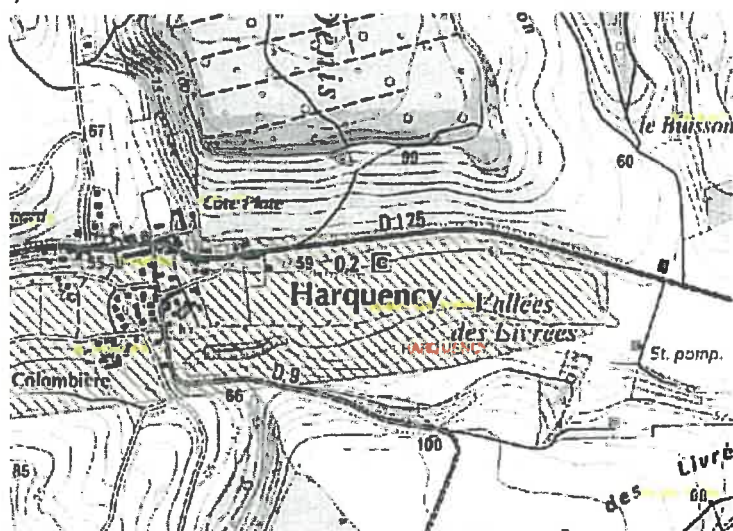
Le projet d'extension du secteur constructible se situe en ZNIEFF de type 2 de première génération « Les vallées du Cambon, le vallon de Corny », comme l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune (voir carte page précédente), mais en dehors de toute autre protection au titre de l'environnement :

- Site Natura 2000. Le projet d'extension est également situé très éloigné du site Natura 2000 présent sur la commune ;
- ZNIEFF de type 1 ;
- Réserve naturelle ;
- périmètre d'arrêté de protection de biotope ;
- périmètre d'espace naturel sensible ;
- Parc national ;
- Parc naturel régional ;
- Zone d'application de la convention Ramsar ;
- Site classé et site inscrit.

Les périmètres d'inventaires et les zones bénéficiant d'une protection réglementaire majeurs d'un point de vue départemental, régional, national ou international ne sont donc pas concernés par le projet et se trouvent ainsi préservés.

Les milieux rencontrés sur le site du projet d'extension ne présentent pas un fort intérêt. Ils s'inscrivent dans un espace agricole ouvert dominé par des prairies.

La nature des sols du secteur n'est pas humide mais hydromorphe, comme la grande partie du centre-bourg. C'est d'ailleurs pour cette raison que le secteur constructible est agrandie afin d'obtenir des superficies suffisantes pour accueillir les dispositifs d'assainissement non collectif dans ces types de sols.



1.3. Compatibilité avec le SCOT du Pays du Vexin Normand

La carte communale doit être compatible avec les dispositions du SCOT approuvé.

Le S.C.O.T. du Pays du Vexin Normand a été prescrit le 27 octobre 2005. Son périmètre a été défini le 16 février 2006 et arrêté par le Préfet le 11 octobre 2006. Le S.C.O.T. a été approuvé le 16 avril 2009. Il couvre 6 communautés de communes et 4 communes indépendantes, soit 107 communes.

Les principaux objectifs du SCOT sont les suivants :

- Rendre les politiques d'urbanisme plus claires.
- Mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.
- Offrir une large gamme en matière d'habitat (accession à la propriété, logements locatifs, logements sociaux ...) pour répondre aux besoins des différents publics (jeunes souhaitant s'installer sur le territoire, éclatement des familles, arrivée de nouveaux habitants, personnes âgées ...).
- Préserver l'environnement et le valoriser.

C'est un document d'urbanisme qui impose ses orientations aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) et aux cartes communales. Par ailleurs, il est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

Décider de doter le Pays du Vexin Normand d'un SCOT, c'est prendre appui sur un outil juridique pour concevoir un Projet de territoire qui s'inscrit dans le court, moyen et long terme en mettant les 25 prochaines années en perspective. Outil de planification stratégique, le SCOT du Vexin Normand doit avoir une vision concrète du territoire et une finalité centrale : *le bien-être, la prospérité et la qualité de vie dans le Pays du Vexin Normand aujourd'hui et demain*

→ Compatibilité avec le PADD

La stratégie de développement du Pays du Vexin Normand figurant au PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, s'appuie sur 3 objectifs :

- Une ambition de croissance maîtrisée avec un rythme de construction raisonnable, une offre qualitative de l'habitat, une amélioration des déplacements et l'adaptation des services à la population.
- Une ambition de dynamisme économique avec le renforcement de l'industrie et de l'artisanat, la revitalisation du commerce de proximité, le développement de l'économie touristique et la valorisation de nos savoir-faire agricoles.
- Une ambition de renforcement de la qualité du cadre de vie avec la construction d'une identité paysagère et urbaine du Vexin Normand, le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, le soutien au développement des énergies renouvelables ainsi que la gestion des risques et des nuisances.

Le schéma d'organisation du PADD (voir page suivante) classe la commune de HARQUENCY dans le secteur C.C. des Andelys et Environs pour lequel les orientations générales d'aménagement sont les suivantes:

- *potentiel résidentiel du secteur dans lequel il s'insère de 90 ha ;*
- *potentiel d'activités du secteur dans lequel il s'insère de 20 ha ;*
- *espace agricole et forestier à préserver ;*
- *patrimoine écologique à préserver.*

La carte communale, de par ses dispositions, est compatible avec le SCOT car où elle va dans le sens ou ne s'oppose pas aux 3 objectifs et au schéma d'organisation du PADD.



Le DOG, Document d'Orientations Générales, définit les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme auxquels le SCOT s'impose. Les orientations générales sont les suivantes :

- La carte communale, de par ses dispositions, est compatible avec le SCOT car où elle va dans le sens ou ne s'oppose pas aux orientations générales du DOG.

1.4. Explications des choix d'aménagement retenus

1.4.1. Explications des choix d'aménagement retenus de la carte communale initiale

Les explications des choix d'aménagement retenus dans la carte communale initiale étaient les suivantes :

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

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

*-un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;*

-à l'extérieur du secteur SC, un secteur où seules sont autorisées :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;*
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.*

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

La commune est constituée d'un bourg centre et de Trois hameaux : Travaillies, Canteloup et les Verrières. Le souhait de la commune est d'offrir la possibilité de construire au sein de deux de ces trois hameaux mais de manière très ponctuelle. Le bourg aura la vocation à accueillir le plus grand nombre de constructions nouvelles.

Hameau de Travaillies :

Il s'agit d'un lieu dit plus que d'un hameau en raison du faible nombre de constructions existantes. Un grand corps de ferme existe et doit faire l'objet d'une protection particulière afin d'assurer la pérennité de son activité. Les élus ne souhaitent pas entraver cette activité en permettant à de nouvelles constructions de s'implanter à proximité. Aucun secteur constructible n'est délimité au hameau de Travaillies.

Hameau de Canteloup

Ce hameau est constitué d'un corps de ferme pratiquant l'élevage et de constructions implantées d'une manière très dense autour d'une ruelle étroite et en sens unique. Le secteur constructible délimité englobe les constructions existantes en permettant la réalisation d'une à deux habitations dans la périphérie Sud. Ces nouvelles constructions seraient à plus de 100 mètres de l'exploitation agricole. Deux constructions supplémentaires sont possibles sur ce hameau.

Ce hameau comporte des constructions récentes qui en font un hameau plus résidentiel que rural. Contrairement aux deux hameaux ci-dessus, aucun corps de ferme n'est présent. Un réseau viaire « secondaire » permet la desserte des constructions par l'arrière et offre la possibilité d'un étoffement dans ce hameau. Les élus ne souhaitent toutefois pas que cet étoffement soit trop important au sein de cette carte communale. Seule la parcelle la plus près des constructions existantes est intégrée au secteur constructible ainsi qu'une partie de la parcelle n°4 permettant la construction d'une seule habitation sur cette portion de parcelle. L'absence d'accès et de réseaux publics empêche le classement dans le secteur constructible de l'arrière des parcelles vers l'Ouest du hameau. Il s'agit, de plus, d'un secteur compris dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Ce hameau offre la possibilité à 6 constructions de s'y implanter. Il est à noter que 5 de ces 6 possibilités font dorénavant déjà l'objet d'un projet concret de lotissement.

Le Bourg Principal

Le bourg accueille l'église et la mairie. Il est traversé d'Est en Ouest par la route départementale en provenance des Andelys. Le Gambon est présent sur tout une partie du bourg et provoque des désordres hydrauliques suffisamment importants pour limiter l'extension de l'urbanisation dans les secteurs Ouest et Sud. La délimitation du secteur constructible est définie en prenant en compte l'ensemble du bâti existant. Quelques parcelles ont été ajoutées lorsque le vis à vis était déjà construit. Un développement du bourg dans sa partie Nord sur **trois parcelles** est envisagé par la commune, propriétaire du terrain. L'arrière de la mairie est prévu pour un développement des équipements publics et ne fait pas l'objet d'un classement dans le secteur constructible pour le moment. En prolongement d'un lotissement existant au Sud du hameau, un terrain pourrait faire l'objet d'un lotissement en 10 lots environ. La commune ne souhaite pas de projet si important au sein de sa carte communale. Aussi, seule une partie de ce terrain permettant la construction d'environ **6 maisons** est intégrée dans le secteur constructible.

Un autre terrain après la dernière maison existante au Sud Ouest du bourg, est intégré au secteur constructible. Il permettra la construction d'environ **6 constructions** également essentiellement en second rideau derrière le bâti existant.

A long terme, la parcelle située entre ces deux terrains pourrait être rendue constructible. Il convient donc d'envisager une continuité du réseau viaire qui va être créé dans le cadre de l'aménagement des deux parcelles intégrées au secteur constructible. Même si aucun règlement ne permet de contraindre les aménageurs à une telle projection dans l'avenir de cette zone, la commune incitera les lotisseurs à respecter ce projet.

Deux parcelles situées au Nord Est du bourg en bordure de la route départementale n°29 sont exclues du secteur constructible en raison du dénivelé important par rapport à la route départementale ce qui occasionnerait des difficultés d'accès aux parcelles et des problèmes de sécurité routière. De plus, l'intégration paysagère des constructions serait rendue difficile par le surplomb des bâtiments vis à vis du terrain naturel environnant.

Les objectifs quantitatifs de la commune sont de 2 constructions par an. Les 20 à 23 terrains libres intégrés au secteur constructible remplissent cet objectif. Habituellement, un taux de rétention de 40 à 50 % est appliqué sur les terrains ouverts à l'urbanisation. Pour le cas d'Harquency, la quasi totalité des terrains du projet de zonage a déjà fait l'objet de projet de construction à l'oral de la part des propriétaires. On peut donc considérer que la rétention est voisine de 0.

Les objectifs qualitatifs de protection de l'activité agricole et d'étoffement limité de la commune sont d'autre part respectés.

1.4.2. Explications des choix d'aménagement retenus de la révision de la carte communale

Les explications des choix d'aménagement retenus dans le cadre de la révision de la carte communale sont quasi identiques à celles de la carte communale initiale.

Depuis l'approbation de la carte communale de 2007, deux constructions ont été réalisées.

La nouvelle délimitation du secteur constructible permet 1 construction de plus que l'ancienne délimitation de la carte communale approuvée le 09/07/2007, ainsi que les conditions d'aménagement du centre-bourg pour des futurs équipements publics, tel que le nouvel accès au projet du nouveau cimetière.

Par conséquent, les modifications à apporter portent sur deux paragraphes :

Le Bourg Principal

.....
Un développement du bourg dans sa partie Nord sur **quatre** parcelles est envisagé par la commune, propriétaire du terrain.
.....

Les objectifs quantitatifs de la commune sont de 2 constructions par an. Les **19 à 22** terrains libres intégrés au secteur constructible remplissent cet objectif. Habituellement, un taux de rétention de 40 à 50 % est appliqué sur les terrains ouverts à l'urbanisation. Pour le cas d'Harquency, la quasi totalité des terrains du projet de zonage a déjà fait l'objet de projet de construction à l'oral de la part des propriétaires. On peut donc considérer que la rétention est voisine de 0.

Ces nouvelles dispositions n'engendrent pas un profond changement du document d'urbanisme. Les objectifs de développement et d'aménagement dans le cadre de la révision sont identiques à ceux de la carte communale initiale qui respectait les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, les objectifs de développement et d'aménagement dans le cadre de la révision respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

1.5. Motifs des changements apportés aux délimitations des zones

D'une manière générale, la carte communale du 21/10/88 n'a pas subi de grands changements dans le cadre de la révision.

Les secteurs constructibles ou non ont été reconduits dans une large mesure avec les mêmes délimitations.

Seuls deux changements ont été apportés à la carte communale. Ces deux changements ne sont que des ajustements du périmètre du secteur constructible permettant la bonne réalisation des projets d'urbanisation.

Secteur constructible en centre-bourg « Plaine de l'Eglise »

La modification de la délimitation dans ce secteur permet de réaliser le projet de lotissement communal prévu à la carte communale initiale.

Cette modification permet la réalisation de 4 lots et de l'accès aux futurs équipements publics alors que le secteur constructible initial ne permettait que 3 lots.

Secteur constructible en centre-bourg « RD125 »

La modification de la délimitation dans ce secteur permet de réaliser l'urbanisation des terrains concernés avec une superficie de terrain suffisante pour réaliser le dispositif d'assainissement non collectif.

Ces modifications ne nuisent pas à la gestion économe des espaces et au développement durable des territoires.

2. FORMALISATION REGLEMENTAIRE DE LA CARTE COMMUNALE

2.1. Le rapport de présentation

Ce document n'est pas modifié par la procédure de révision de la carte communale.
Seule la superficie de la zone constructible est modifiée ; elle passe d'environ 20,63 ha à environ 21,17 ha.

La notice de présentation de la révision est un additif au rapport de présentation initial et lui est alors annexée.

2.2. Le plan des secteurs constructibles

Le plan des secteurs constructibles est modifié de manière localisée et peu étendue conformément aux points 1.1. et 1.2. précédents

Seul le plan 2.1 partie Nord est alors modifié (voir annexes pages suivantes).

Le plan 2.2 partie Sud n'est pas modifié.

2.3. Liste et plan des servitudes d'utilité publique

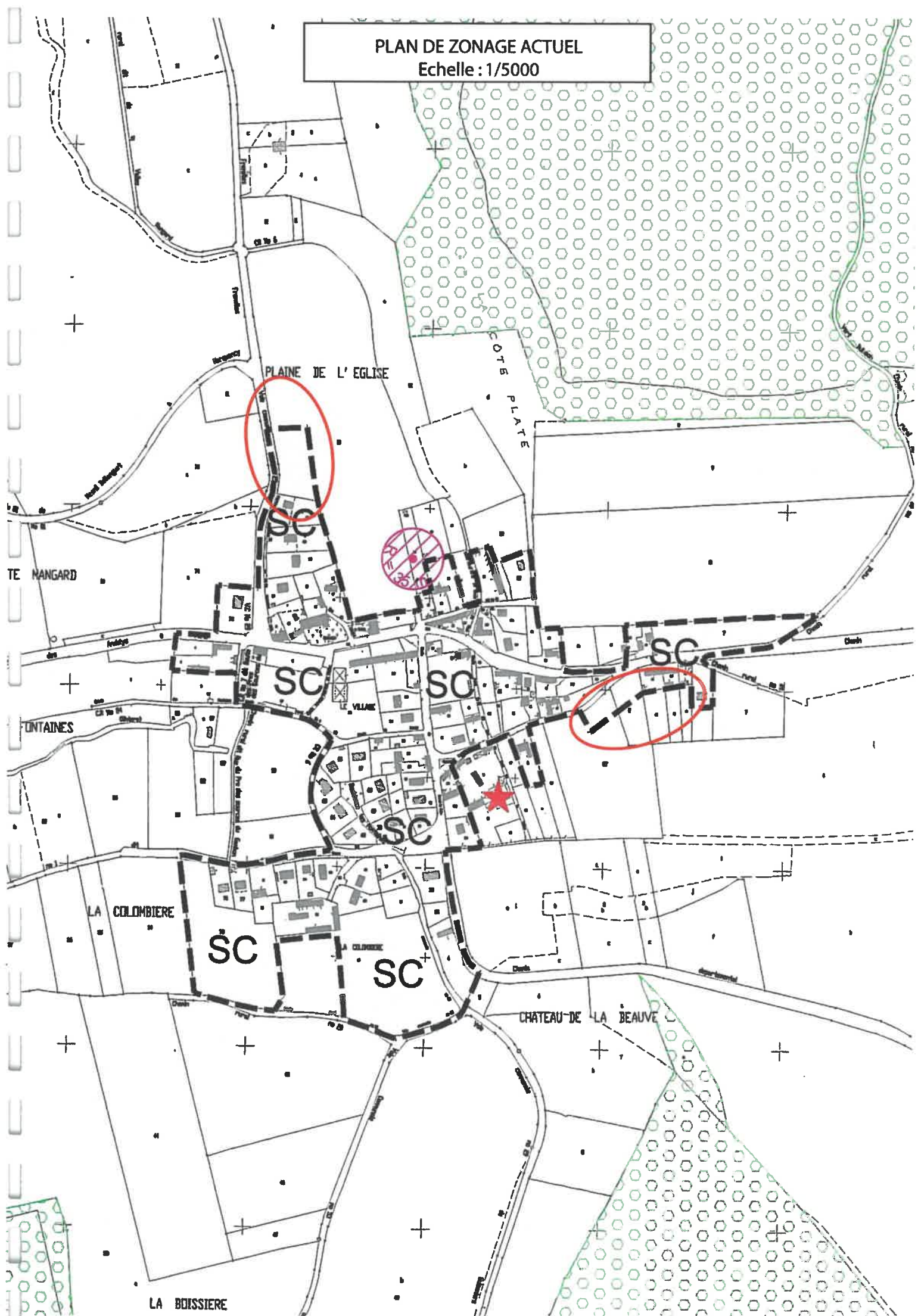
Ces documents ne sont pas modifiés par la procédure de révision de la carte communale.

3. ANNEXES

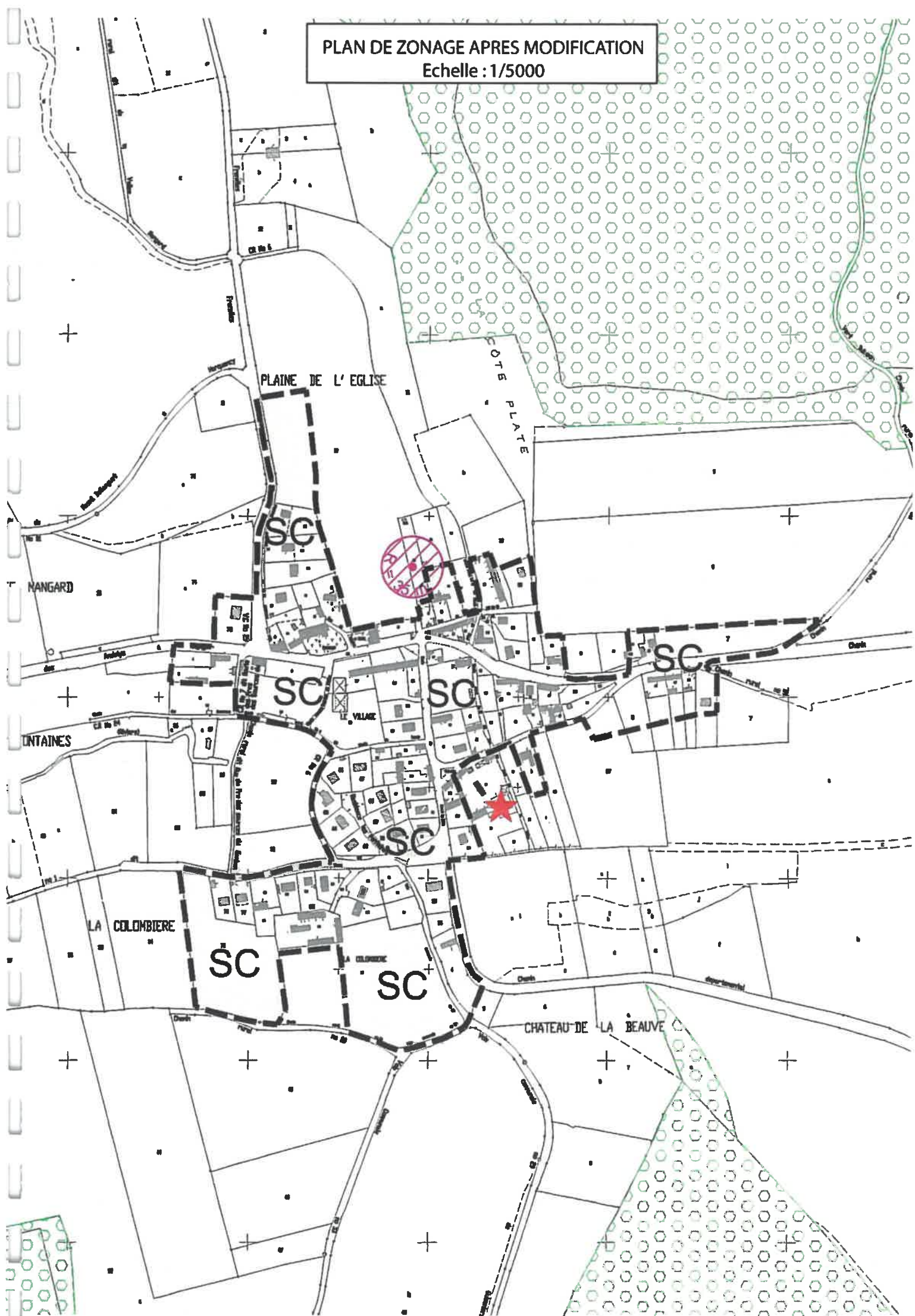
3.1. Extraits du plan des secteurs constructibles avant et après modification (voir pages suivantes)

PLAN DE ZONAGE ACTUEL
Echelle : 1/5000

PLAN DE ZONAGE ACTUEL
Echelle : 1/5000



PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION
Echelle : 1/5000



DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE HARQUENCY

CARTE COMMUNALE

SOUS-PREFECTURE
DES ANDELYS

- 2 JUL. 2012

ARRIVEE



STURE DE L'EURE

13 JUL. 2012

ARRIVEE

RAPPORT DE PRESENTATION

1

REVISION :

Prescrite le : 28 septembre 2010

Arrêté municipal du : 10 mai 2011

Enquête Publique : du 7 juin au 8 juillet 2011

Approuvée par délibération
du conseil municipal le : 10 avril 2012

Approuvée par arrêté préfectoral le : 31 JUL. 2012

CACHET DE LA MAIRIE



Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts

33 Boulevard de l'Yser - 78000 ROUEN
Tél : 02 35 71 12 32 Fax : 02 35 07 50 66
Courriel : rouen@cabinet-eurotop.com
www.cabinet-eurotop.com

SOMMAIRE

GENERALITES.....	2
I – PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	2
II –PROCESSUS D'ELABORATION.....	3
III -CONTENU.....	4
IV -INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.....	4
V -ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT.....	4
 1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE.....	 5
I -ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	7
I.1. -Présentation générale de la commune.....	7
I.2. - Diagnostic paysager.....	10
I.3. – Les risques et nuisances.....	18
I.4. – La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	21
I.5. – Les équipements.....	32
II -ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	33
II.1. – Population et logement.....	33
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	38
 2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	 43
I – PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	44
I.1. – Les perspectives démographiques.....	44
I.2. – Les perspectives économiques.....	44
I.3. – L'organisation spatiale souhaitée.....	44
II – JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS	45
II.1. – Le zonage	45
II.2. – Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	47
 3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	 49
I -INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	50
II -PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	50
 4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	 51

GENERALITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

* un **rapport de présentation** qui :

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

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

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

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

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

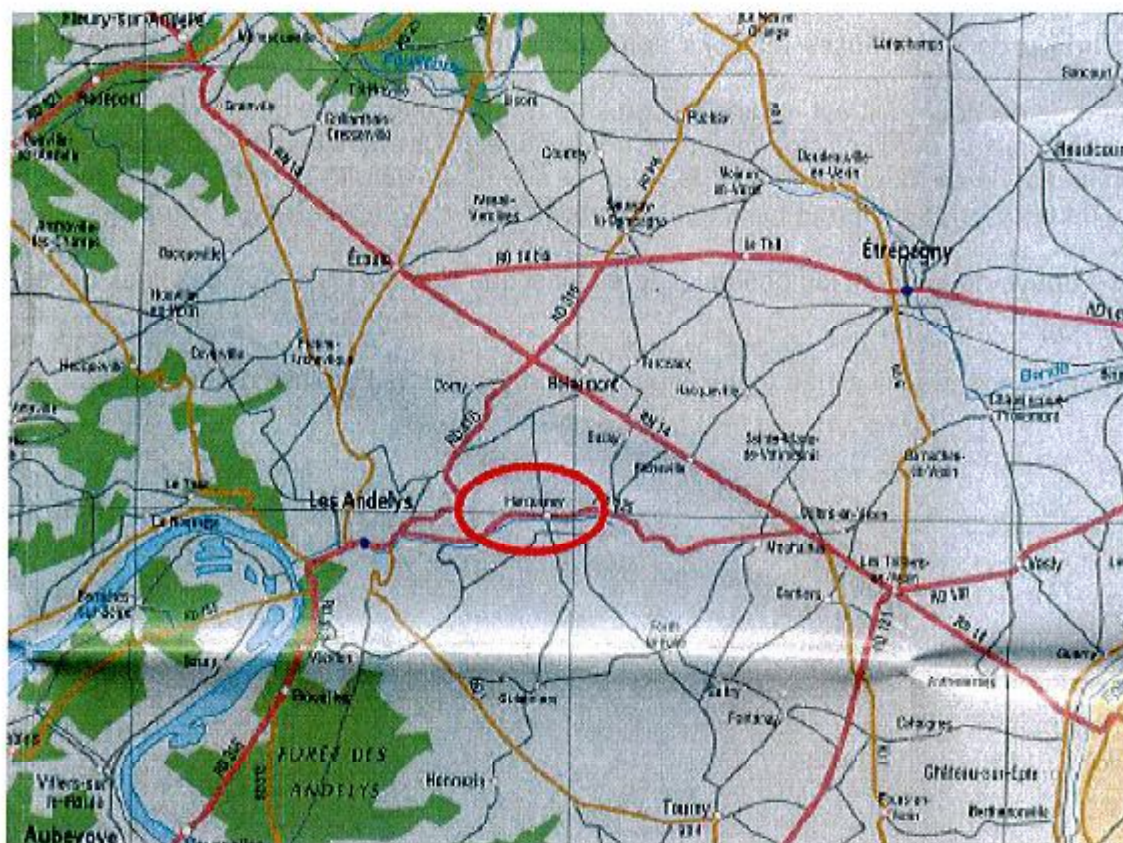
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de Harquency fait administrativement partie du canton des Andelys.

Ces habitants s'appellent des harquencéens selon le site de la préfecture ou des Harquencyais selon Daniel Delattre dans « l'Eure / les 676 communes ».

D'une superficie de 1395 hectares, Harquency possède des limites communales avec Suzay, Boisemont, les Andelys, Guiseniers, Forêt-la-Folie, Mouflaines et Richeville.



Autrefois le village a porté le nom d'Harquencéium. L'appellation d'Archenceim a également été trouvée en 1174 pour désigner le village.

Ce village, qui avait ses seigneurs particuliers, faisait partie du domaine d'Etrepagny. Les Templiers avaient des biens à Harquency.

Travaillès fut réuni à Harquency en 1842. Ce village avait aussi ses seigneurs particuliers. En 1032, il fut compris parmi les localités appartenant à l'église de Rouen.

On y comptait un moulin à eau, une fabrication de gants et un café.

Aujourd'hui l'église Saint-Pierre, de caractères romans en pierre et silex a été restaurée.



Un ancien calvaire est présent dans le cimetière.

Travaillès est un hameau essentiellement composé d'une ferme ancienne et de son pigeonnier circulaire en briques et silex. L'ancienne église de ce village est convertie en habitation.

On trouve de nombreuses maisons normandes ainsi qu'un ancien manoir du XVII^e près de l'église.

La ferme de Bourgoult est un ancien corps de ferme remarquable doté d'une grange attribuée aux Templiers et d'un pigeonnier à Colombages. Divers sites sur internet évoquent la commanderie de Bourgoult parmi lesquels le site lié à l'activité de réceptions/banquets qui a lieu dans ce corps de ferme mais également des sites historiques sur les Templiers.

On y trouve notamment les photos ci-après ainsi que l'aspect historique des lieux qui est relaté ci-dessous.

La commanderie était située à une lieue des Andelys, sur la Paroisse d'Harquency.

Quelques personnages ayant donné en ce lieu diverses parties des bois aux Templiers, ceux-ci défrichèrent et y formèrent un établissement de leur Ordre.

Principaux donateurs :

- Robert de Crespin, seigneur d'Harquency en 1219 (terres situées dans le bois de Bourgoult et Agnès de Rouvray son épouse).
- Guillaume Crespin, neveu de Robert en 1225
- Asseline, veuve de Richard le Clozier de Longueville en 1231.
- Godefroy Gobelin en 1231.
- Jean Crespin, seigneur de Suzay en 1265.

A l'origine, la Commanderie dépendait de Saint-Etienne de Renneville, la plus importante du Comté d'Evreux au XIII^e siècle.

Le commandeur avait toute justice et seigneurie dans son fief de Bourgoult, et jouissait de toutes les dîmes de la paroisse d'Harquency.

Son domaine consistait en une grande maison ou château, avec basse-cour, et une chapelle dédiée sous les Templiers à Notre-Dame du Temple datant de 1231.

L'ordre de Malte la fit démolir en 1768 et reconstruire en 1770 beaucoup plus petite sous l'invocation de Saint-Jean-Baptiste.

Les bâtiments et la grange dîmière furent modifiés également. La grange mentionnée dans les Baux de 1386 et 1396 et ses particularités architecturales la font remonter au XIII^e (surtout ce type d'assemblage).

Quand les Templiers furent arrêtés en 1307, les moines soldats de Bourgoult furent emprisonnés dans le Château de Gisors.

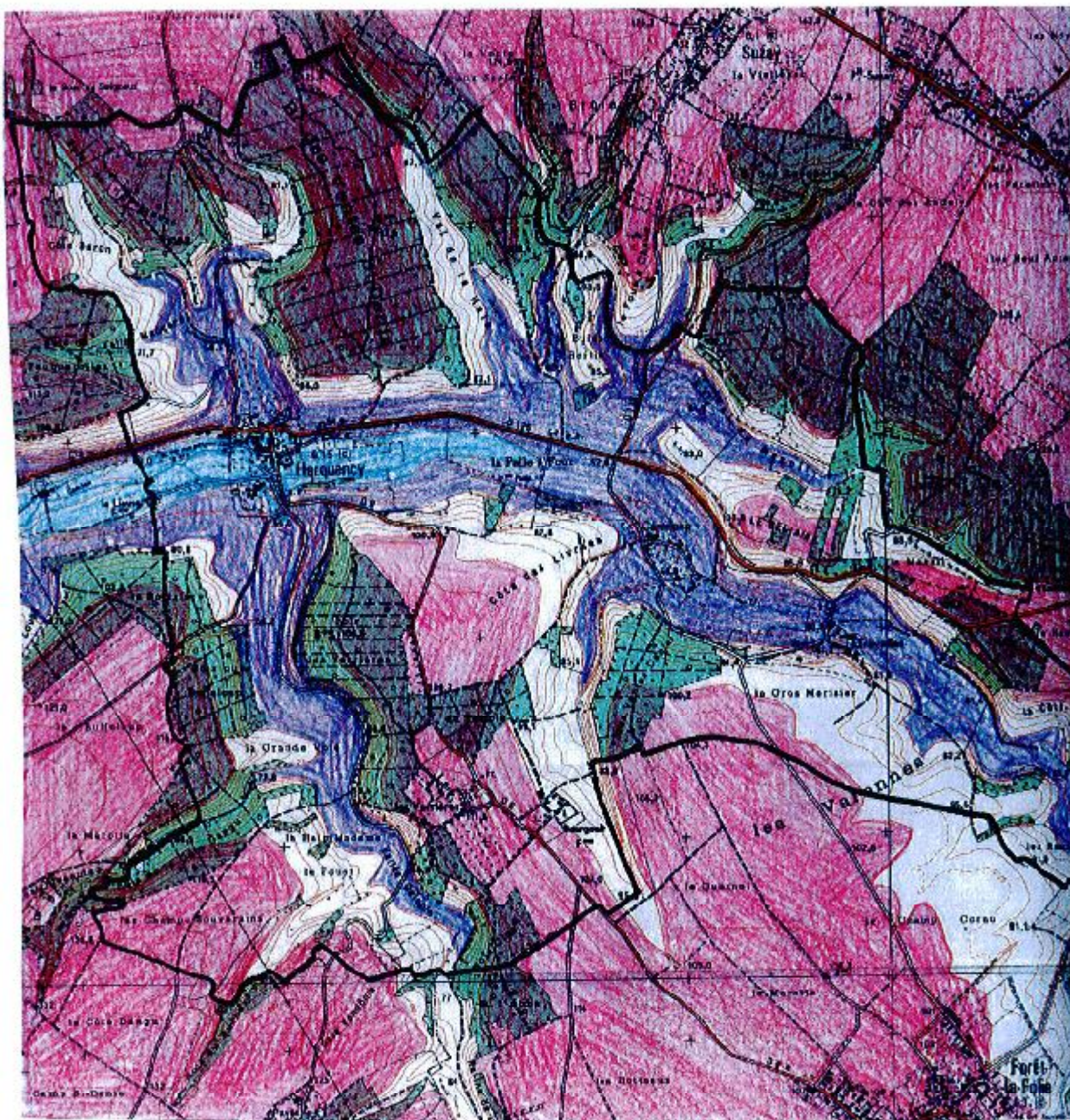
De nos jours, il subsiste le grand corps de ferme entretenu dans lequel des réceptions et séminaires sont organisés.



1.2. - Diagnostic paysager

La commune d'Harquency est située au nord-est du département, à une dizaine de kilomètres à l'est des Andelys, dans le Vexin Normand.

Traversée par le Gambon qui prend sa source sur le territoire communal, elle offre un relief très marqué, coupé par de nombreux vallons.



En rose les parties du territoire ayant une altitude supérieure à 100 mètres NGF.

En rose les parties du territoire ayant une altitude supérieure à 50 mètres NGF
En bleu les parties du territoire ayant une altitude inférieure à 50 mètres NGF

En violet, les parties du territoire ayant une altitude comprise entre 50 et 75 mètres NGF.

Les boisements, en crête, sont importants et disséminés sur l'ensemble du territoire de la commune.

Les flancs de coteaux, en pente douce, sont largement occupés par des cultures céréalières, les herbages s'étendant principalement autour des corps de ferme.



Le paysage est continuellement changeant : fermé par endroit par les boisements et le relief, il s'ouvre tout à coup au détour d'une courbe, offrant de magnifiques points de vue.



Au sud, la côte des Livrées et le hameau « les verrières » offrent un paysage plus traditionnel de plateau.



Les entités paysagères

1°) les boisements

Ils occupent les lignes de crête, allant du bosquet aux bois plus importants. Ils sont répertoriés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II comme, d'ailleurs, l'ensemble du territoire communal.

2°) la vallée du Gambon

A l'ouest du territoire communal, le village s'est implanté sur le fond étroit de la vallée du Gambon. De toute part, l'œil est arrêté par les boisements et le vallonnement.



Le fond de vallée est occupé par de grands herbages, puis les cultures remontent vers les boisements sur les pentes douces du coteau.

3°) Le plateau

Il est délimité par la RD 9 au lieu-dit la Côte des Livrées et le hameau « les Verrières ». Il offre un relief plat et dénudé, coupé au centre par le bois du Temple.

4°) Les secteurs bâtis

L'urbanisation s'est développée au sud de la route départementale n°125 en un bourg principal et quatre hameaux.

Le village

Le bourg principal s'est implanté à l'ouest du territoire communal, à la croisée de la RD 125 et de la RD 9, sur la bande étroite de la vallée du Gambon. Le village est composé d'un noyau de bâti ancien, de très grande qualité, principalement implanté le long de la voirie et de constructions récentes organisées en lotissement ou, plus récemment, en pavillons individuels. La structure du village reste agglomérée du fait du relief et de la rivière, mais on note une tendance à implanter les pavillons au nord de la D 125, à flanc de coteau, voire en mitage en sortie de village.



Les verrières

Le hameau situé sur une zone de plateau quasiment plane, est composé d'un bâti ancien sans cachet particulier et de constructions récentes.



Canteloup

Le hameau est constitué d'un grand corps de ferme, de quelques pavillons récents et de bâti ancien, entouré de grands herbages.



Travailles

Composé d'un très grand corps de ferme, le hameau en fond de vallée est entouré de grandes parcelles en culture.



Bourgoult

C'est un ancien corps de ferme en limite de plateau, reconverti en bâtiment de réception.



Caractéristiques du bâti.

Tissu ancien

Le bâti ancien est de grande qualité, notamment dans le bourg centre. L'ancien corps de ferme du Bourgoult est particulièrement bien entretenu.



Le bâti ancien est composé, dans l'ensemble, de fermettes de plain pied en briques et silex jointés à la chaux.



Il se décline aussi sous forme de maisons bourgeoises R+1+combles dans les mêmes matériaux. Certaines constructions anciennes sont à pans de bois.



Il se compose également de grands corps de ferme constitués de plusieurs bâtiments.



Les toitures sont généralement en petites tuiles plates et les combles ont vocation de grenier. On note toutefois quelques couvertures en ardoises.

Lors des réhabilitations, les façades ont été enduites et les combles aménagés.



Il reste quelques murs hauts en torchis et en briques et silex.

L'accompagnement végétal se fait en fonction de la grandeur des parcelles, en essences locales d'ornement.



Bâti récent

Les extensions récentes se sont principalement implantées dans le bourg centre et le hameau des Verrières. On note deux ou trois pavillons dans le hameau de Canteloup.

Dans le village, le bâti récent se présente sous forme d'un lotissement et de pavillons linéaires le long de la voirie. Certains pavillons sont en mitage à l'entrée et en sortie du village.



Dans les hameaux des Verrières et de Canteloup, les constructions récentes se font plus discrètes.



Le bâti récent se présente sous forme de pavillons à deux pans couverts en tuiles mécaniques brunes ou rouges, parfois en petites tuiles plates, plus rarement en ardoises.

Hormis les constructions très récentes, les parcelles sont plantées d'essences locales et d'ornement. Sauf rares exceptions, les clôtures sont doublées d'une haie de thuyas.

Conclusions

La commune d'Harquency bénéficie d'un paysage remarquable du fait de son relief et de la vallée du Gambon. Il s'agit d'un paysage qu'il convient de préserver sans pour autant le figer.

Le centre bourg et le hameau des Verrières accueillent le plus de constructions récentes et comptent encore de nombreuses dents creuses.

L'implantation de nouvelles constructions à l'extérieur des hameaux et de manière linéaire perturbe le paysage.

La plantation de haies bocagères composées de plusieurs essences locales doit être vivement encouragée afin de donner une approche de qualité aux constructions futures.

Les corps de ferme de grande qualité architecturale font partie intégrante du paysage que l'on se doit de garder cohérent.

I.3. – Les risques et nuisances

Les cavités souterraines

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

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

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

Les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de cavités au nombre de 13 marnières et deux effondrements sur Harquency.

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

Les sols susceptibles d'être pollués

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement recense des sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de services) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Les sites suivants ont été répertoriés dans la base BASIAS sur le territoire de la commune : la mairie d'Harquency et Quillet vidanges.

La commune ne possède pas d'information sur ces sites et ne peut localiser l'entreprise Quillet.

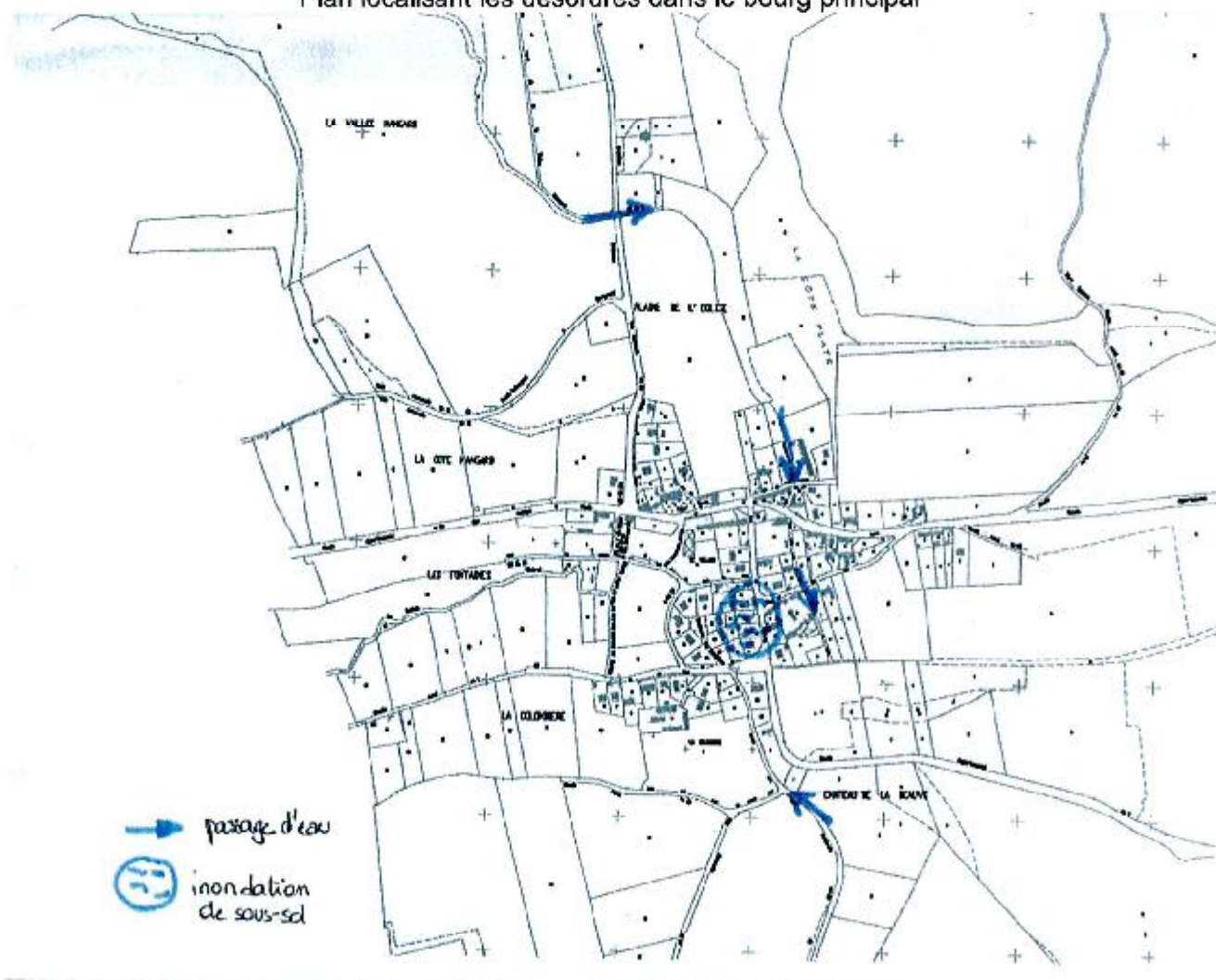
Les désordres liés aux eaux pluviales

Une étude Ingétec a été réalisée pour le compte de la communauté de communes des Andelys et ses environs pour le bassin versant du Gambon.

Cette étude d'avril 2005 n'a pas encore fait l'objet d'une validation officielle mais présente doré et déjà un état des lieux des désordres liés aux eaux pluviales, notamment pour la commune d'Harquency.

On notera la mise en évidence de 4 zones d'écoulements d'eaux pluviales sur chaussée et d'un secteur concerné par des inondations de sous-sols.

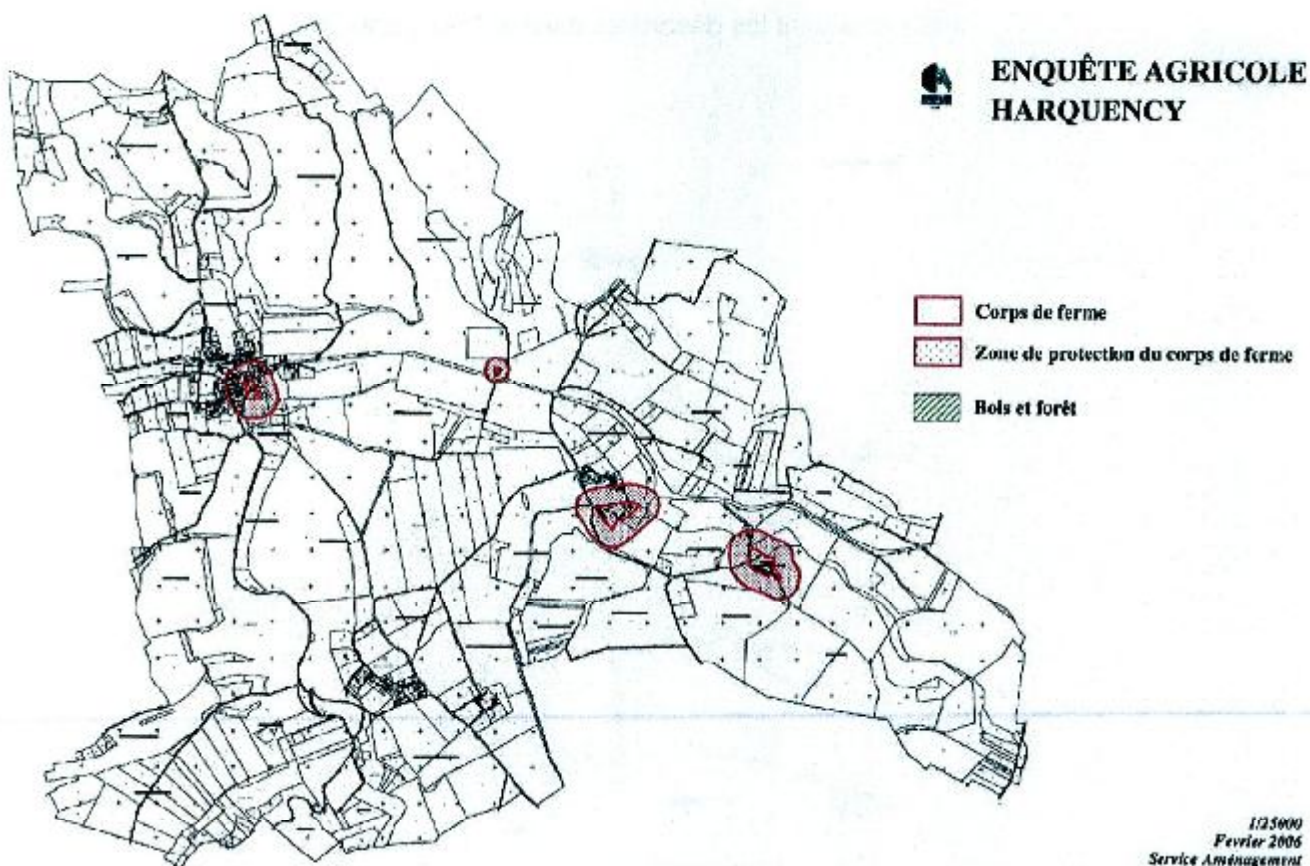
Plan localisant les désordres dans le bourg principal



L'activité agricole

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

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



La commune compte 13 exploitants agricoles sur son territoire dont 3 corps de ferme et un hangar. Les trois corps de ferme accueillent de l'élevage et se situent au centre bourg, au hameau de Canteloup et au hameau de Travaillies.

Sur les trois corps de ferme un seul est enclavé dans du bâti existant dans le centre bourg et mérite une attention particulière en cas de souhait de développement de l'urbanisation dans ce secteur.

Un hangar le long de la route départementale à l'Est du bourg est éloigné de toute construction.

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

Les sites archéologiques :

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 20 sites archéologiques sur le territoire de la commune. Ces sites sont reportés sur la carte ci-après.

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

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

HARQUENCY

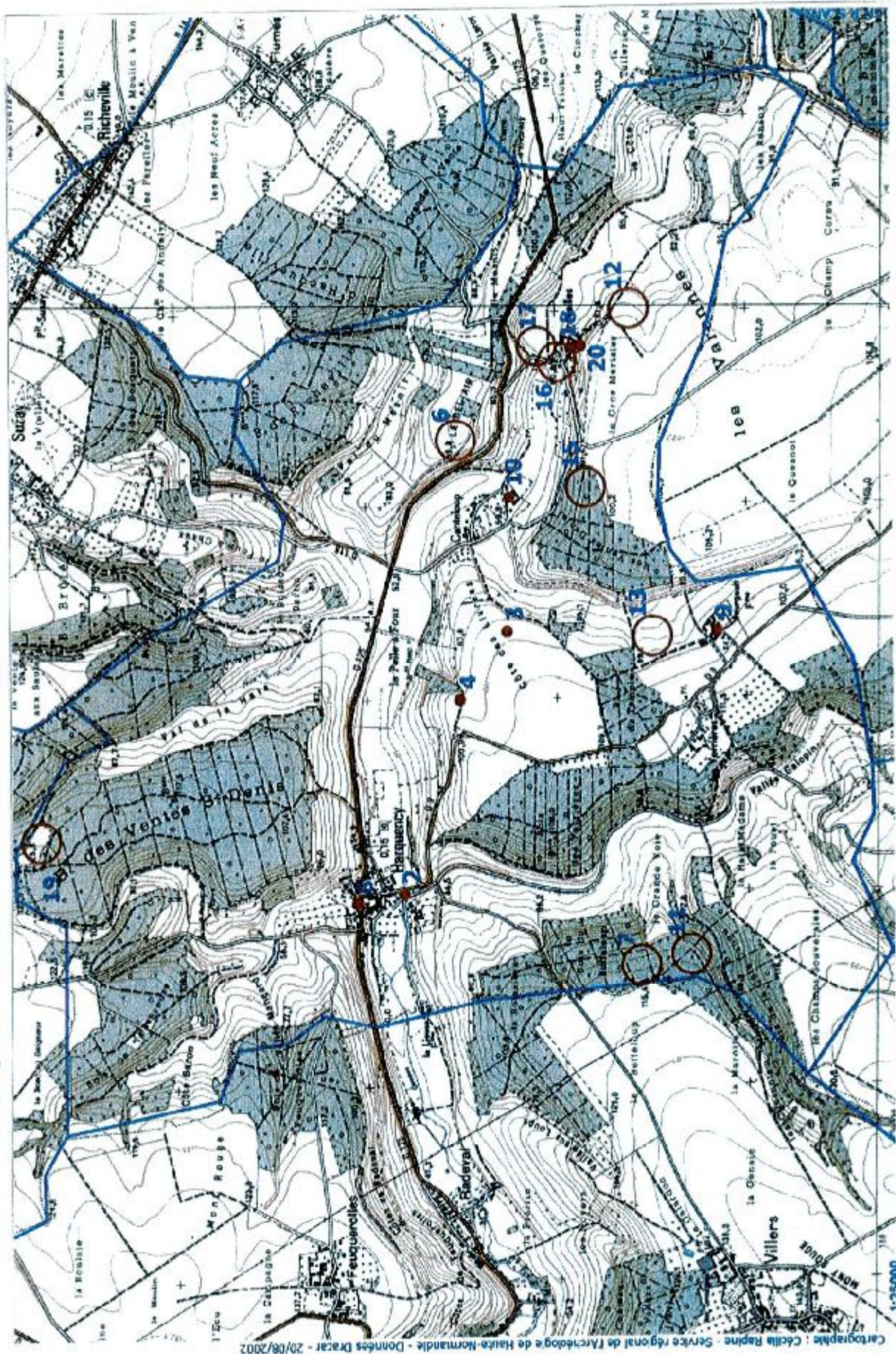
Carte communale

Sites archéologiques recensés sur le secteur : état au 20 août 2002

- 001 : La Calebasse. Céramiques et tegulae gallo-romaines. Bibliographie
- 002 : Près du pont du Cambon. Monnaies gallo-romaines. Bibliographie
- 003 : Côte des Livrées. Mobilier lithique, paléolithique moyen . Bibliographie
- 004 : Bas de la côte des Livrées - Tour de la Bove. Bâtiment gallo-romain. Bibliographie
- 005 : Cimetière mérovingien non localisé. Bibliographie
- 006 : Bel Air. Haches en diorite et silex, néolithique ? Bibliographie
- 007 : Bois de Buffeloup. Mobilier lithique néolithique. Bibliographie
- 008 : Eglise Saint-Pierre. XIIe siècle.
- 009 : Bourgout. Commanderie de Templiers. Moyen Age.
- 010 : Canteloup. Manoir XVIIe siècle. Source Service régional de l'Inventaire
- 011 : Bois du Fayel. Mobilier lithique, paléolithique moyen. Bibliographie
- 012 : Hameau de Travaillès - Varennes. Mobilier lithique, paléolithique moyen. Bibliographie
- 013 : Côte de Canteloup - Bourgout. Mobilier lithique, paléolithique moyen. Bibliographie
- 014 : "Grande ferme d'Harquency". Non localisée. Occupation gallo-romaine. Bibliographie
- 015 : Canteloup, bois de l'Abbé. Occupation gallo-romaine. Bibliographie
- 016 : Hameau de Travaillès. Tuiles gallo-romaines. Bibliographie
- 017 : Sente de Flumesnil, près de la vieille église de Travaillès. Sarcophages Haut Moyen Age. Bibliographie
- 018 : Hameau de Travaillès. Eglise Notre-Dame XVIIe siècle. Source Service régional de l'Inventaire
- 019 : Vert Buisson. Mobilier lithique, néolithique. Bibliographie
- 020 : Hameau de Travaillès. Manoir moderne. Source Service régional de l'Inventaire.

Etat : Cécilia Rapine - Service régional de l'Archéologie de Haute-Normandie - Données Dracar - 20/08/2002

HARQUENCY - Carte communale : sites archéologiques recensés sur le secteur, état au 20 août 2002

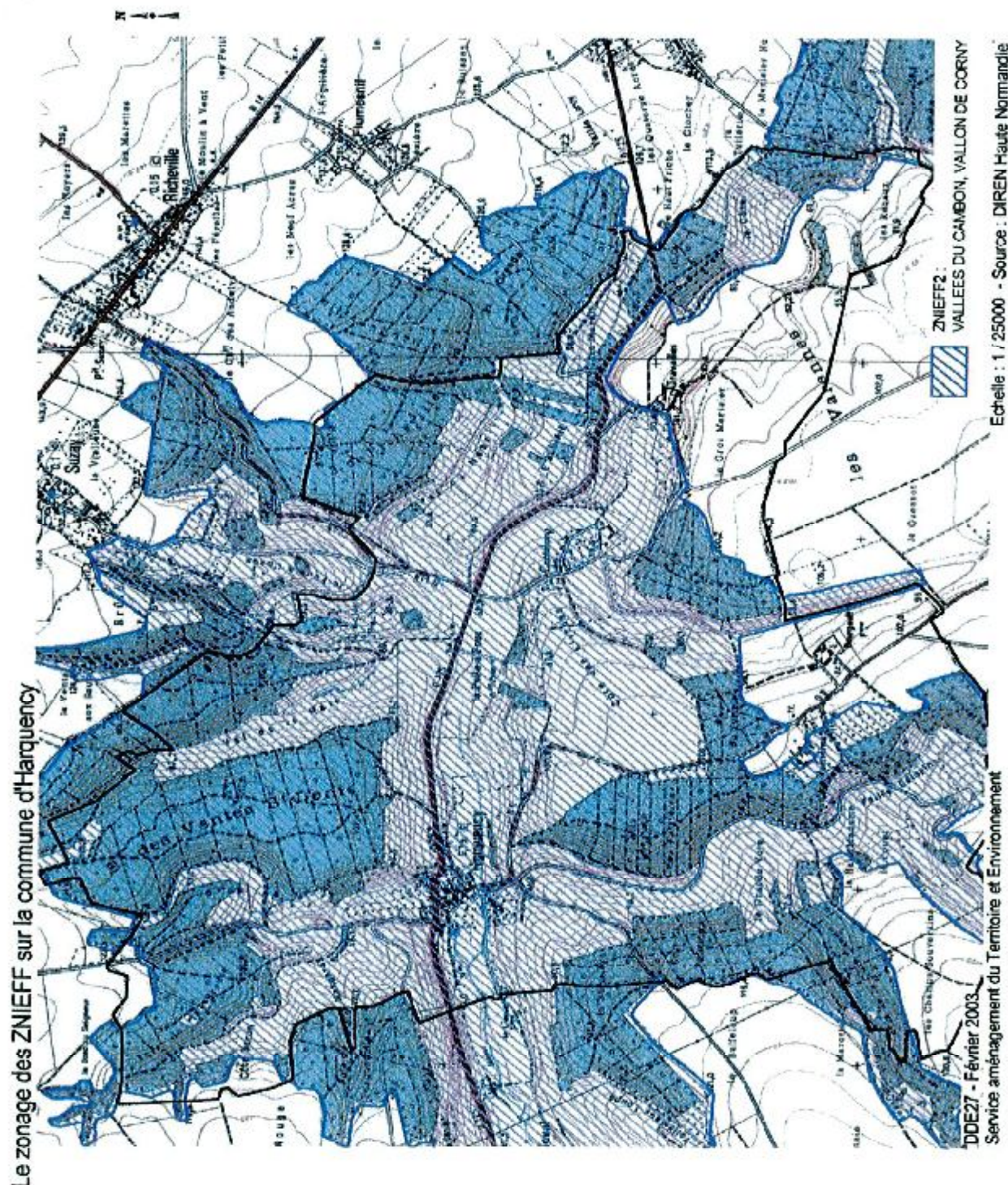


Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique :

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

La commune de Harquency est concernée par une ZNIEFF de type II correspondant à « la vallée du Cambon et au vallon de Corny ».

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



VALLEES DU CAMBON, VALLON DE CORNY

Liste des communes concernées : BOISEMONT, CANTIER, CORNY, ECOUIS, FORET LA FOLIE, FRESNE L'ARCHEVEQUE, GUISENIERS, GUTRY, HARQUENCY, LES ANDELYS, MOUFLAINES, RICHVILLIE, SUZAY

Date de la description : 1987/10

Date(s) de la mise-à-jour : aucune

Altitude de la zone : 30 m - 145 m

Superficie : 3453,7 ha

Typologie de la zone : Groupement boisé hors bois calcicole, Culture, Cours d'eau, Pelouse calcicole, Bois calcicole

Lithologie : ARGILES, MARNES OULINONS, CRAIE

Activités sur la zone : AGRICULTURE, SYLVICULTURE, ELEVADE, CHASSE

Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, PAYSAGER

Intérêt de la zone : Cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental. Elle sert de zone refuge pour la flore et la faune. Les milieux qui composent cet ensemble sont diversifiés, et contribuent à la richesse de ce vaste éco-complexe, qui a un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

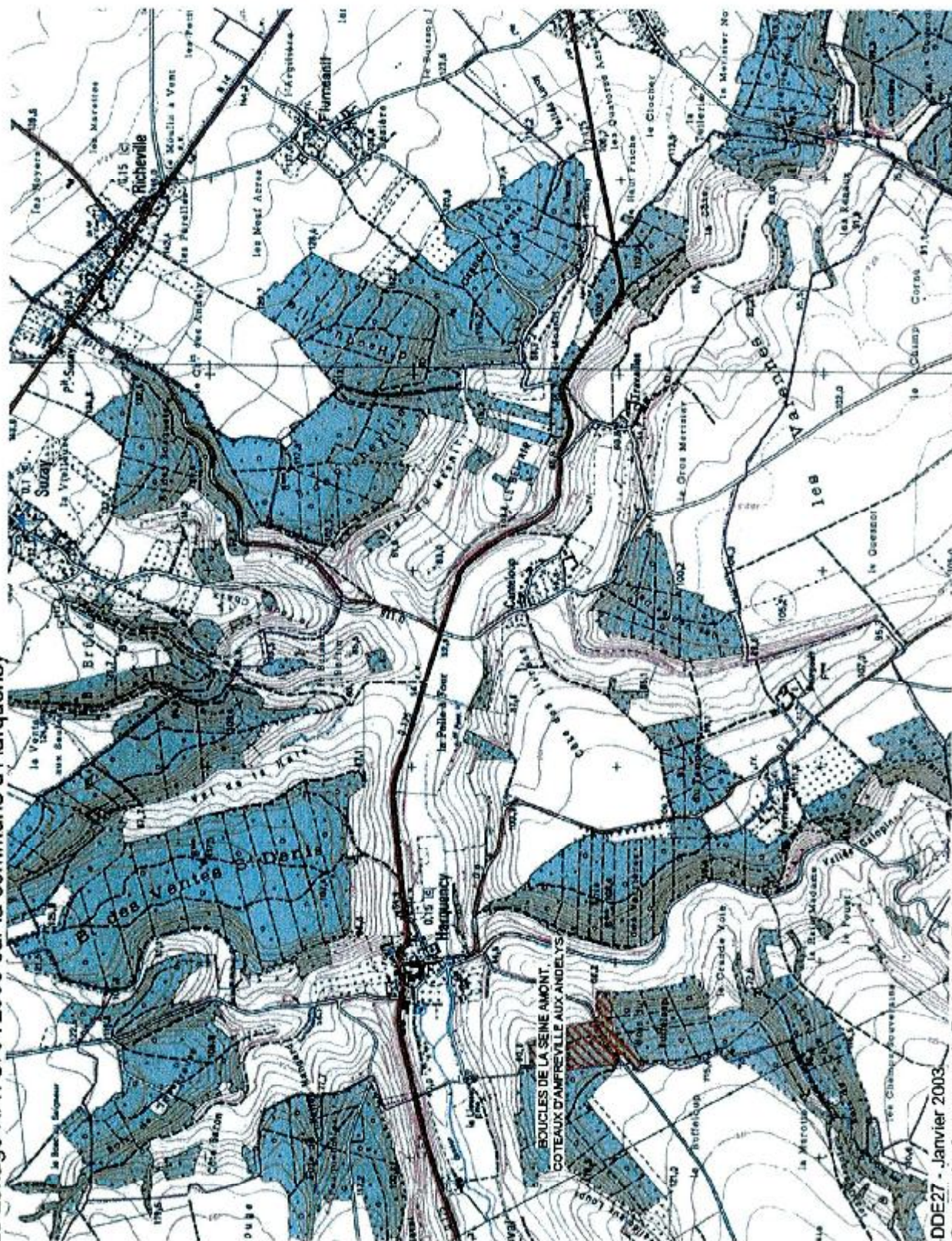
Evolution du site et propositions de gestion : Non explicité

Natura 2000 :

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique majeur qui doit structurer durablement le territoire européen et contribuer à la préservation de la diversité biologique à laquelle l'Union européenne s'est engagée dans le cadre de la convention de RIO adoptée au Sommet de la Terre en juin 1992. L'objectif de ce réseau est d'assurer le maintien, le rétablissement ou la conservation d'espèces et d'espaces naturels reconnus d'intérêt communautaire. Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable conciliant les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités locales.

La commune est concernée par une proposition de site d'intérêt communautaire Natura 2000 « Boucles de la Seine amont – coteaux d'Amfreville aux Andelys » désignée selon les critères de la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive Habitats ». Cette directive a pour objet la conservation d'habitats naturels et d'espèces de la faune et de la flore d'intérêt communautaire énumérés dans les annexes de la directive.

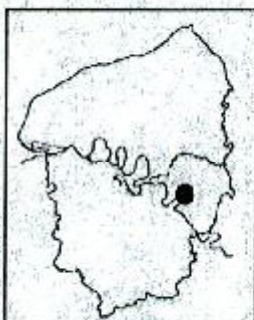
Le zonage NATURA 2000 sur la commune d'Harquency



DDE27 - Janvier 2003

Service Aménagement du Territoire et Environnement

Echelle : 1 / 25000 - Source : DIREN Haute Normandie



Site Natura 2000 des Boucles de la Seine Amont

Coteaux d'Amfreville Sous les Monts aux Andelys

Présentation du site

N° du site : FR2300126	Site proposé au titre de la directive Habitats pour les habitats et espèces suivantes :
Superficie proposée : 1465 ha	habitats herbacés :
Communes concernées : Amfreville-sous-les-Monts, Les Andelys, Aubovoyé, Bouafle, Connelles, Courcelles-sur-Seine, Daubeuf-près-Valteville, Flipou, Harquency, Hennevis, Heudebouville, Muids, Pont-Saint-Pierre, Port-Mort, Romilly-sur-Andelle, la Roqueuse, Saint-Pierre-du-Vauvray, Le Thuit, Tosny, Valteville, Venable, Vézillon, Villers-sur-le-Roule, Virovay.	- éboulis calcaires (code 3160)* - pelouses karstiques (code 6110)* - pelouses calcicoles à orchidées (code 6210)*
	habitats forestiers :
	- hêtraie à humus doux (code 9130) - hêtraie calcicole à laurêole (code 9130) - hêtraie à houx (code 9120) - forêts de ravins (code 9180)*
	espèces :
	- flore : violette de Rouen*, biscutelle de Neustrie* - faune : écaille chinée, damier de la suceuse, lucane cervinolant

DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Au sein de la Haute Normandie, la vallée de la Seine constitue un véritable monument naturel par la taille et la diversité des milieux qu'elle abrite et le rôle particulier qu'elle assure, notamment en permettant la remontée d'influences climatiques plus méridionales.

Les coteaux de la vallée situés en amont de Rouen, et notamment entre la Côte des deux Amants et les Andelys sont particulièrement remarquables ; leur caractère très abrupt et leur nature crayeuse induisent des milieux - pelouses, bois - et des espèces - orchidées, papillons - très originaux, de grand intérêt biologique et éligibles à la directive Habitats. Outre les cortèges caractéristiques des pelouses calcicoles, particulièrement riches sur ce site, ces coteaux abritent les stations les plus importantes de deux espèces endémiques à la Haute Normandie - c'est à dire n'existant nulle part au monde ailleurs qu'en Haute Normandie - la violette de Rouen et la biscutelle de Neustrie. Ces deux espèces, prioritaires pour la directive, colonisent les éboulis et les pelouses écorchées présentes sur le site, qui de ce fait possède une importance majeure dans le réseau Natura 2000.

Le site proposé depuis 1998 comprend la majorité des pelouses et des bois situés sur les coteaux. Il exclut les secteurs construits situés à leurs pieds. A la demande de la commune des Andelys et d'un propriétaire volontaire, il est agrandi de pelouses situées auprès du Château Gaillard et d'un bois peuplant un petit ravin plus au nord.

Ces coteaux abritent 7 habitats de la directive qui se répartissent en deux séries.

- une série herbacée : les formations herbeuses calcicoles, avec 3 habitats et 4 espèces éligibles à la directive



Violette de Rouen



Biscutelle

- les éboulis calcaires (habitat prioritaire), formations sur lesquelles se développe une végétation rase pionnière très originale à laquelle appartient la violette de Rouen et la biscutelle. Cet habitat et ces espèces sont très menacés par la stabilisation des éboulis qui entraîne leur colonisation par une flore moins originale

- les pelouses karstiques (habitat prioritaire) : elles occupent les hauts et parois des coteaux, la végétation y est rase et clairsemée, dominée par des espèces supportant des conditions de fort ensoleillement et des sols très minces. Cet habitat très localisé est menacé par la colonisation d'espèces envahissantes et une fréquentation excessive du public

- les pelouses sèches, riches en orchidées remarquables (habitat prioritaire). Cet habitat présente un intérêt exceptionnel par sa richesse en espèces rares pour la région. Autrefois entretenues avec un pâturage extensif, elles sont aujourd'hui menacées par l'enfrichement et le boisement.

Ces habitats herbacés accueillent de nombreux papillons rares dont deux sont éligibles à la directive : le damier de la succise et l'écaille chinée

- une série boisée, avec trois habitats forestiers éligibles à la directive :



Céphalanthère rose

- la hêtraie à humus doux, caractérisée par un tapis de jacinthes au printemps, cet habitat se développe sur les colluvions argileuses du site

- la hêtraie calcicole à lauréole : très développée sur le site, elle présente sur le site des espèces remarquables, notamment la céphalanthère rose

- le bois de ravin, habitat prioritaire colonisant les fortes pentes ombragées, dominé par le frêne et l'érable et caractérisé par une strate herbacée dominée par les fougères.

Les milieux boisés du site abritent le lucane cerfvolant, très gros insecte dont la larve vit dans le bois mort.



Armérie des sables



Herniaire hérissée

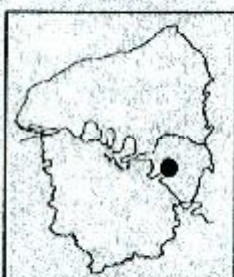
Outre les extensions évoquées sur les coteaux des Andelys, il est proposé une extension particulière au site des boucles de la Seine Amont, dans la boucle de Bouafle, au niveau des alluvions anciennes, c'est à dire sur les terrasses sableuses créées par la Seine. Il s'agit de pelouses sèches et très rases, comparables à celles des dunes, qui se développent dans le site des carrières de Morillon Corvol.

Ces formations sont extrêmement rares dans tout le nord ouest de la France et se caractérisent par une végétation adaptée à des conditions de vie très sèches avec des lichens de type cladonie et, chez les végétaux supérieurs, des tissus épais caractéristiques (espèces crassulacées). Plusieurs espèces exceptionnelles se développent dans ces pelouses comme l'armérie des sables et l'herniaire hérissée.

Deux habitats de la directive sont présents sur le site : "les pelouses calcaires sur sable xérique" (code 6120, habitat prioritaire) et "les dunes continentales" (code 2330) ; cette dernière correspondant aux secteurs plus acides.

Cette extension se fait avec l'accord du carrier propriétaire du site et porte sur 38 ha.

C'est le rapprochement géographique et l'appartenance à l'entité "Vallée de Seine" qui font inclure ces pelouses dans le site des Boucles de la Seine Amont.



Site Natura 2000 des Boucles de la Seine Amont

Coteaux d'Amfreville Sous les Monts aux Andelys

Orientations de gestion

N° du site : FR2300126

Superficie proposée : 1465 ha

Communes concernées : Amfreville-sous-les-Monts, Les Andelys, Aubevoye, Bouafle, Connelles, Courcelles-sur-Seine, Daubeuf-près-Vatteville, Flipou, Harquency, Hennezis, Heudebouville, Muids, Pont-Saint-Pierre, Port-Mort, Romilly-sur-Ancelle, la Roquette, Saint-Pierre-du-Vauvray, Le Thuit, Tosny, Vatteville, Venable, Vézillon, Villers-sur-le-Roule, Vironvay.

Site proposé au titre de la directive Habitats pour les habitats et espèces suivantes :

habitats herbacés :

- éboulis calcaires (code 8150)*
- pelouses karstiques (code 6110)*
- pelouses calcicoles à orchidées (code 6210)*

habitats forestiers :

- hêtraie à humus doux (code 9130)
- hêtraie calcicole à laurêole (code 9130)
- hêtraie à houx (code 9120)
- forêts de ravins (code 9180)*

espèces :

- flore : violette de Rouen*, biscutelle de Neustrie*

faune : écaille chinée, damier de la succise, lucane cerfvolant

ORIENTATIONS DE GESTION :

Le document d'objectifs du site des Boucles de la Seine Amont est en cours d'élaboration, plusieurs réunions sur les orientations de gestion ont déjà eu lieu. Il a été confié au Centre Régional de la Propriété Forestière avec la participation du Conservatoire des sites naturels de Haute Normandie pour les milieux herbacés.

L'étude de l'état de conservation des habitats éligibles à la directive et des activités humaines présentes sur le site fait apparaître que la principale menace pour les milieux herbacés est l'enfrichement suite à l'absence de gestion. L'objectif principal de gestion pour le site Natura 2000 des Boucles de la Seine Amont sera donc la mise en place, sur la base du volontariat et avec l'aide de contrats Natura 2000, d'une gestion limitant le développement des espèces envahissantes, par fauche ou pâturage sur l'ensemble des milieux herbacés du site. D'ores et déjà, plusieurs propriétaires ont conventionné avec le Conservatoire des sites naturels de Haute Normandie, le pâturage d'une partie des pelouses du site.

En certains endroits, il serait également nécessaire de maîtriser la fréquentation du public dont le piétinement peut nuire à la bonne conservation des pelouses.

L'objectif principal de gestion des milieux forestiers est le maintien de futaies claires ou de taillis sous futaie permettant le développement d'une flore de sous-bois diversifiée, en favorisant la régénération spontanée. Dans les secteurs très pentus et les forêts de ravins, il est préconisé l'évolution vers une conduite irrégulière des peuplements forestiers. Le maintien au sol de troncs morts et de souches favorisera le lucane.

Un document de gestion spécifique sera réalisé pour les pelouses sur sable, l'objectif étant le maintien de stades pionniers par une gestion adaptée.

Les éléments remarquables du patrimoine :

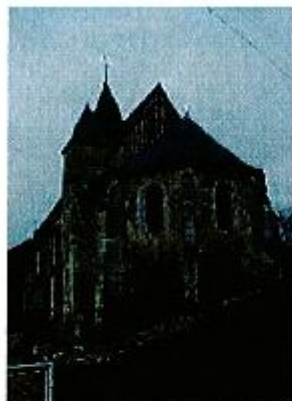
Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études en 1969-1980.

On notera entre autres, quelques fermes et manoirs mais également

- un manoir avec grange, colombier et pressoir à cidre
- l'église paroissiale Notre Dame
- le presbytère du XVIIIème siècle
- la commanderie de Templiers, de chevalier de Malte



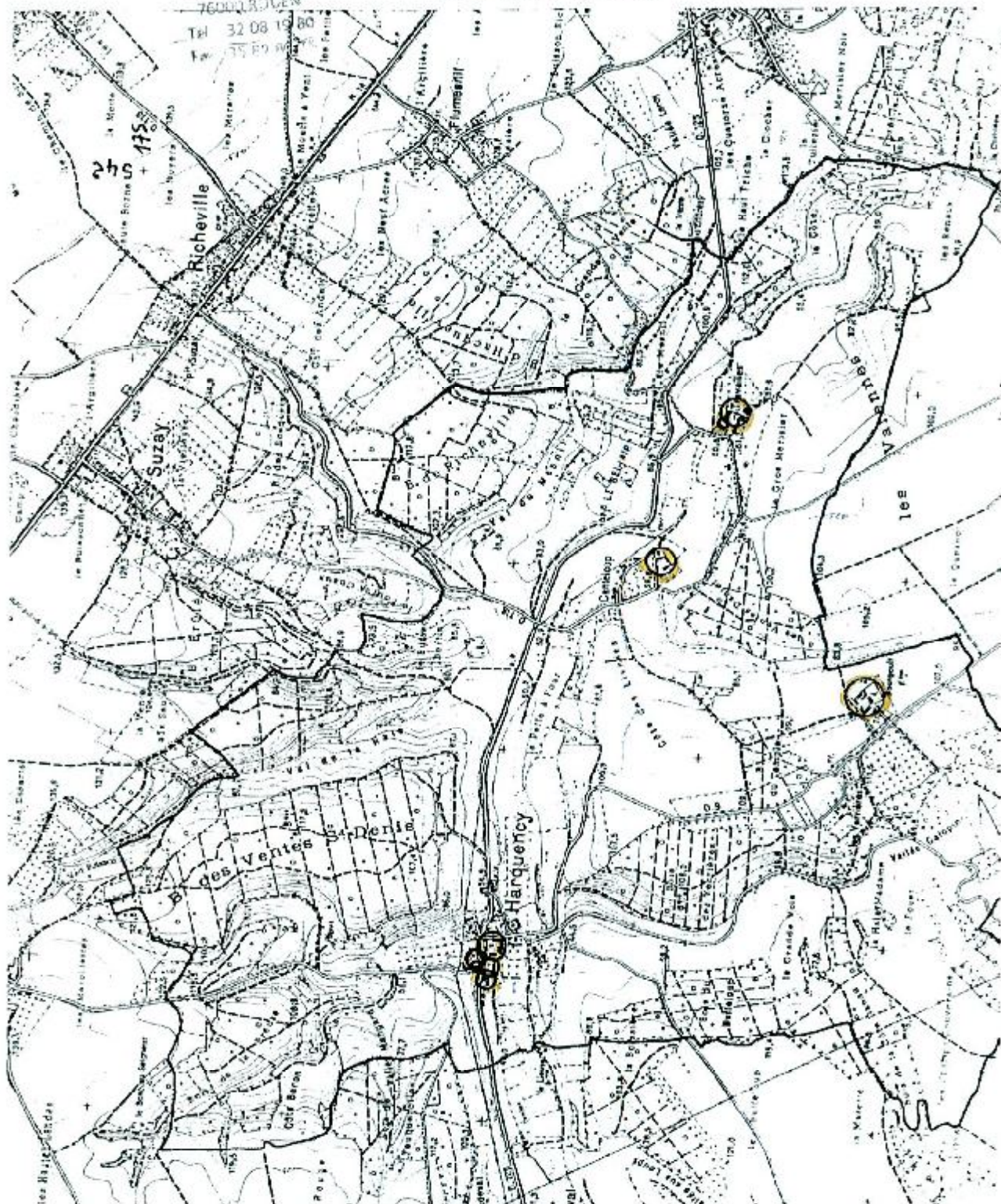
- *l'église paroissiale Saint-Pierre



- *la croix du cimetière



Des cartes ci-après localisent les éléments recensés et/ou étudiés par le service régional de l'inventaire général.



études



I.5. Les équipements

Services publics, infrastructures (voies de communication)

Le service public n'est représenté sur Harquency que par la mairie.



Le territoire communal est traversé d'ouest en est par la RD 125 qui relie les Andelys à la RN14. Perpendiculairement à cet axe, la RD 118 distribue Richeville et la RD9 la commune de Tourny.

Un réseau de voies secondaires permet les échanges entre les différents hameaux.



Équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

Il n'existe pas d'équipement sportif, de loisir ou culturel sur le territoire communal.

Enseignement

La commune ne possède plus d'école, les élèves sont tous scolarisés aux Andelys.

Réseaux et assainissement

Actuellement, les réseaux publics desservent de manière correcte l'ensemble de la commune.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

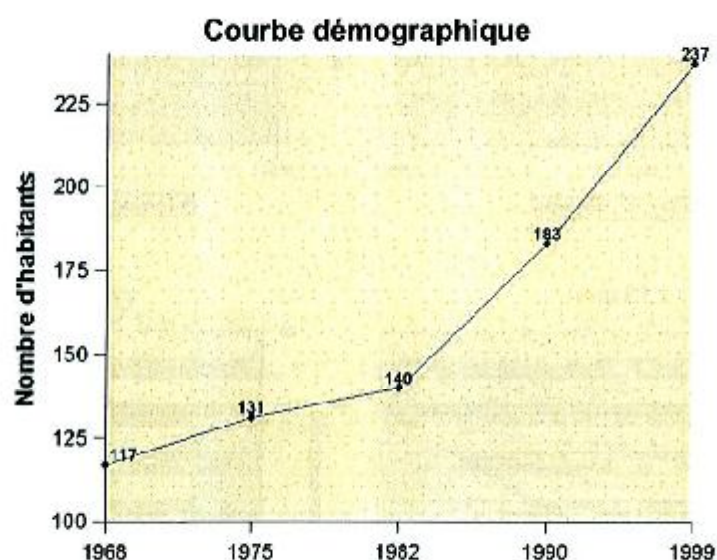
II.1. – Population et logement

Evolution démographique de 1968 à 1999

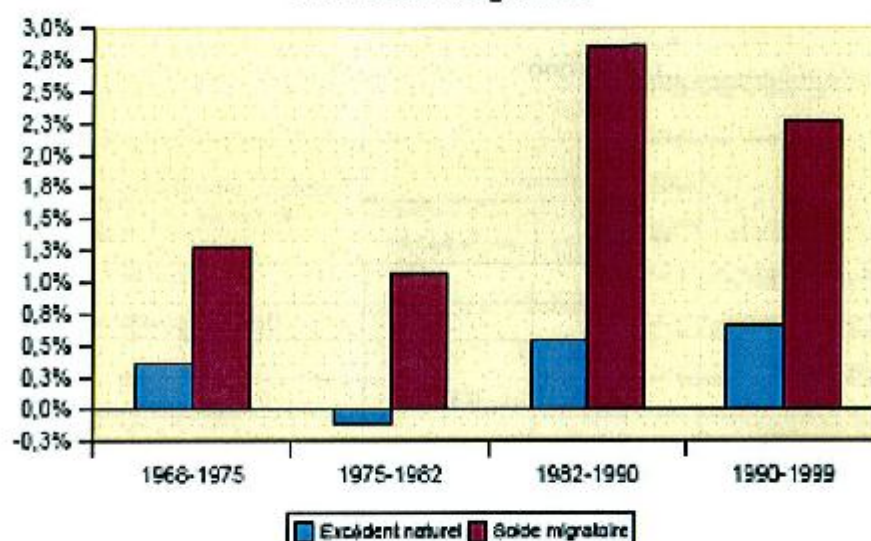
Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	117				
		14	1,63%	0,35%	1,28%
1975	131				
		9	0,95%	-0,11%	1,05%
1982	140				
		43	3,40%	0,55%	2,85%
1990	183				
		54	2,91%	0,65%	2,26%
1999	237				

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

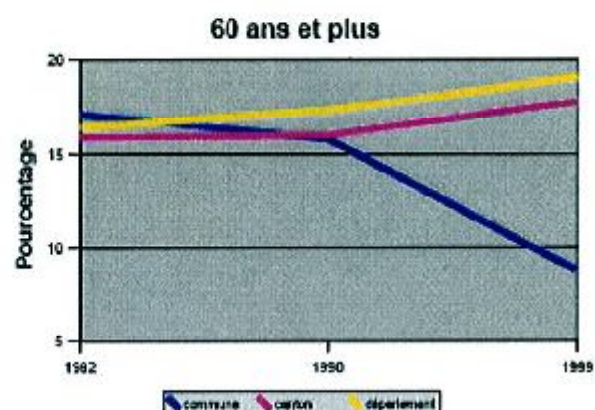
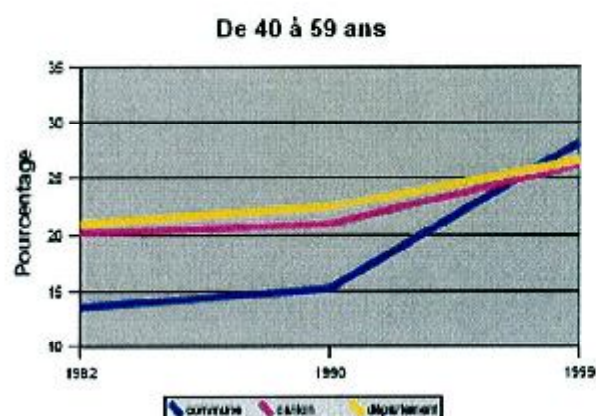
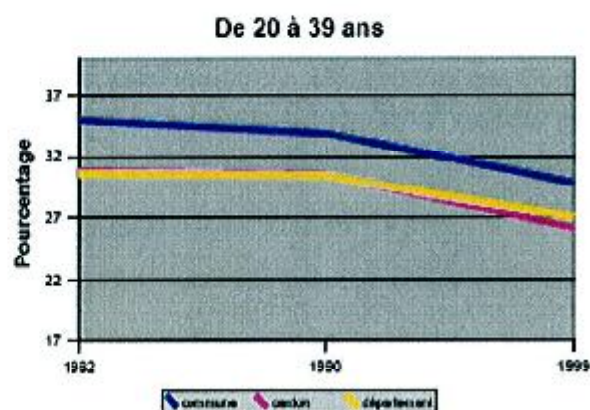
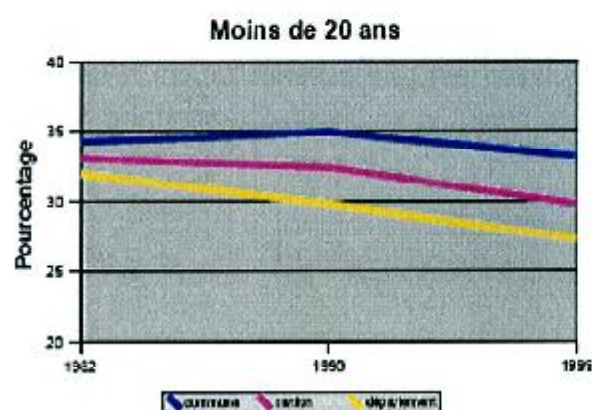
La population d'Harquency ne cesse d'augmenter depuis 1968 avec une accélération très nette depuis les années 80. L'augmentation de la population est due essentiellement à un solde migratoire important. On notera que la population a presque doublé en 25 ans entre 1975 et 1999.



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



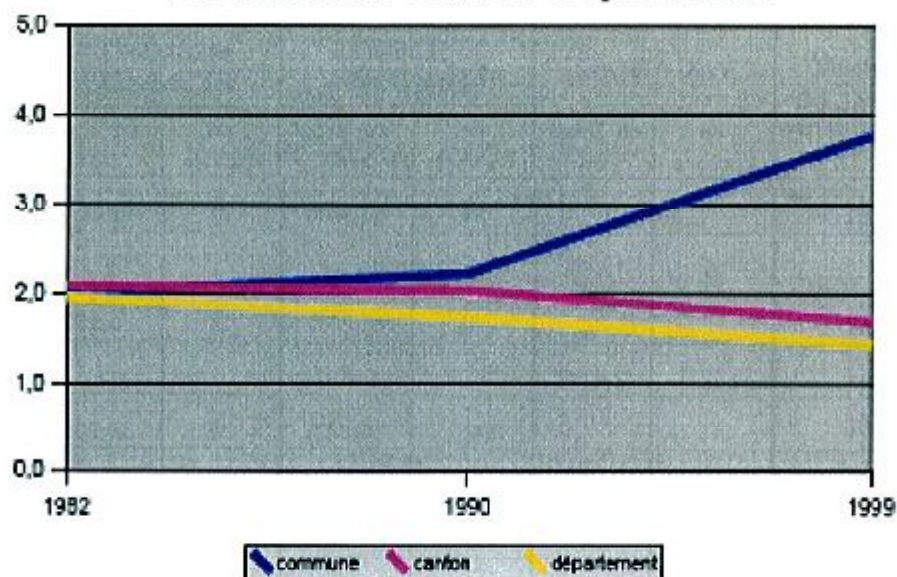
Évolution de la répartition de la population par âge



Harquency est une commune très jeune enregistrant un des pourcentages des moins de vingt ans les plus importants du département.

Le taux des personnes âgées de plus de 60 ans est en nette régression depuis 1990, contrairement aux valeurs cantonale et départementale.

Evolution de l'indice de jeunesse

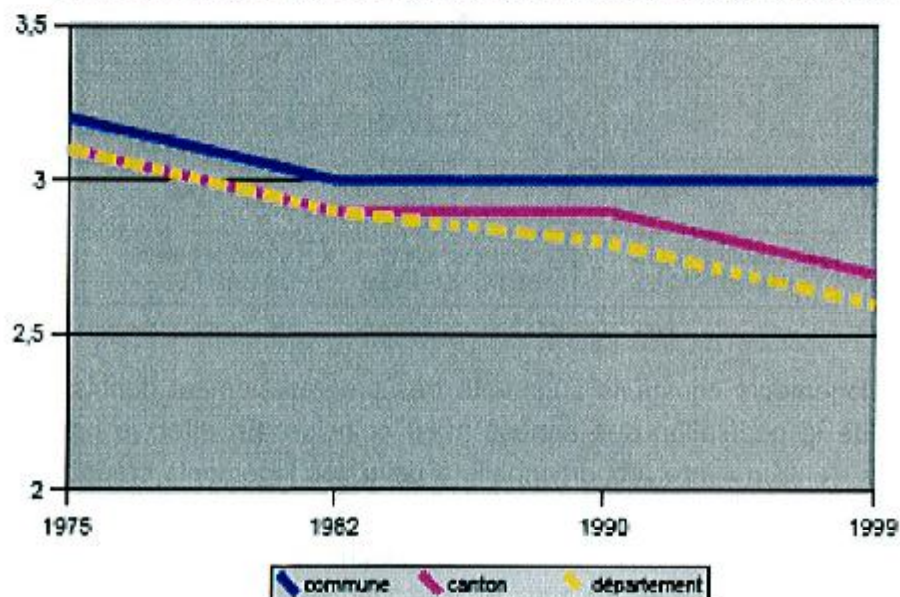


L'évolution de l'indice de jeunesse confirme :

- une commune qui rajeunit contrairement au canton et au département;
- un rajeunissement accentué depuis 1990;
- des valeurs cantonales et départementales très proches.

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

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

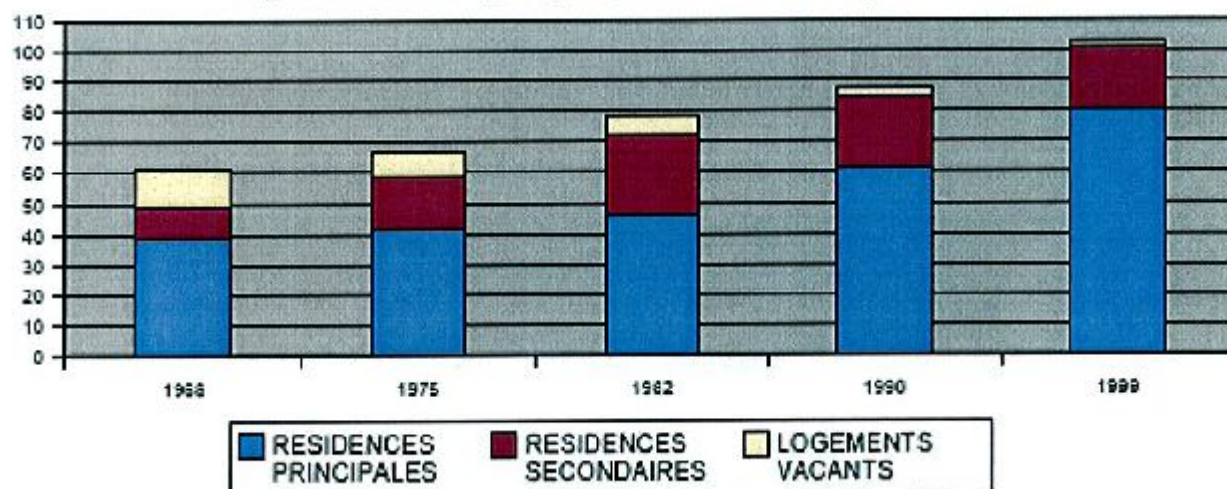


Le nombre moyen d'occupants par résidence principale se stabilise à 3 depuis 1982 alors qu'il continue à baisser au sein du canton et du département, approchant la valeur de 2,6.

Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	61			39	63,90%	10	16,40%	12	19,7
		6	1,40%						
1975	67			41	61,20%	18	26,90%	8	11,90%
		12	2,40%						
1982	79			46	58,20%	26	32,90%	7	8,90%
		9	1,60%						
1990	88			61	69,30%	24	27,30%	3	3,40%
		15	2,30%						
1999	103			80	77,70%	21	20,40%	2	1,90%

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



Le nombre de logements construits augmente très progressivement depuis 1968, sans que l'augmentation de la population des années 1980 coïncide. En effet, le nombre d'habitants n'augmente pas d'une manière proportionnelle à celui des logements créés mais tient du fait que le nombre d'habitants par foyer se stabilise et d'une reconversion de résidences secondaires ou des logements vacants en résidences principales.

Entre 1982 et 1999, 5 logements vacants et 5 résidences secondaires ont été recensés en moins, soit 10 logements. Seules 24 constructions nouvelles sont sorties de terre.

La centaine d'habitants supplémentaire enregistrée sur cette même période tient de ces 24 nouvelles constructions et des 10 « changements d'affectation » de constructions existantes.

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

En 1999 : * 81,3% des habitants sont propriétaires,
* 15,0% des habitants sont locataires du privé,
* 3,8% sont logés à titre gratuit,

Le parc de logements est un parc très récent :

* 52,6% des résidences principales de la commune ont moins de 30 ans contre 34,1% dans le canton.

* 26,3% des logements datent d'avant 1915

Les logements sont très grands : 81,4% des logements ont au moins 4 pièces dont 16,3%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4.41 pièces

dans le canton : 4.07 pièces

dans le département : 4.03 pièces

Le niveau de confort est bon. 65,0% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 96,3% des logements ont WC intérieur et une douche ou une baignoire.

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

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	94-2004	2000-2004
LOGEMENTS COMMENCEES	1	1	3	2	0	1	4	3	2	3	0	1,82	2,4
LOGEMENTS TERMINES	3	1	2	3	0	0	2	3	2	3	1	1,82	2,2

L'évolution récente de la construction est d'environ 2 logements par an avec des valeurs un peu plus importantes enregistrées entre 2000 et 2003.

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

Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	12	10,08%	34,09%	17,7%	32,1%
Dans deux communes différentes	107	89,92%	65,91%	82,3%	67,9%
TOTAL	119	100,00%	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. Néanmoins, on pourra noter que cette proportion est de 24 points supérieure sur la commune qu'au sein de l'ensemble du canton.

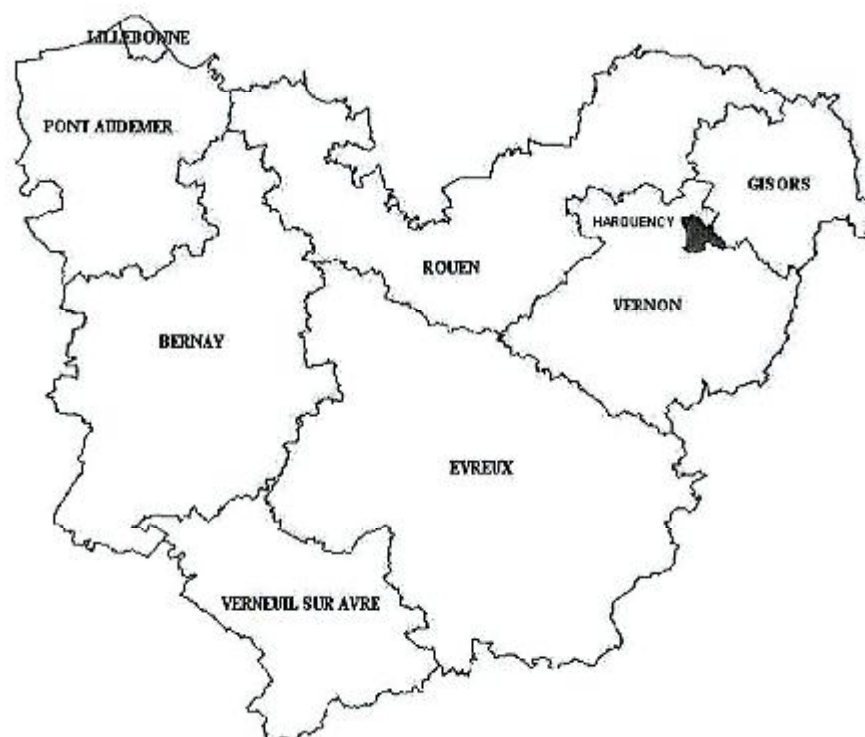
Seuls quelques artisans sont présents sur le territoire dont un couvreur, un carreleur et un antiquaire.

D'après le RGP 1999, 86% des 119 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 10% dans la commune, 40% dans le reste du canton des Andelys et 8% dans celui de Gaillon. Par ailleurs, 2% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 12% en région parisienne.

En 1990, on pouvait noter que 19% des 84 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 38% dans la ville des Andelys et 19% travaillaient déjà hors du département majoritairement en région Parisienne.

Source : INSEE RGP99

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

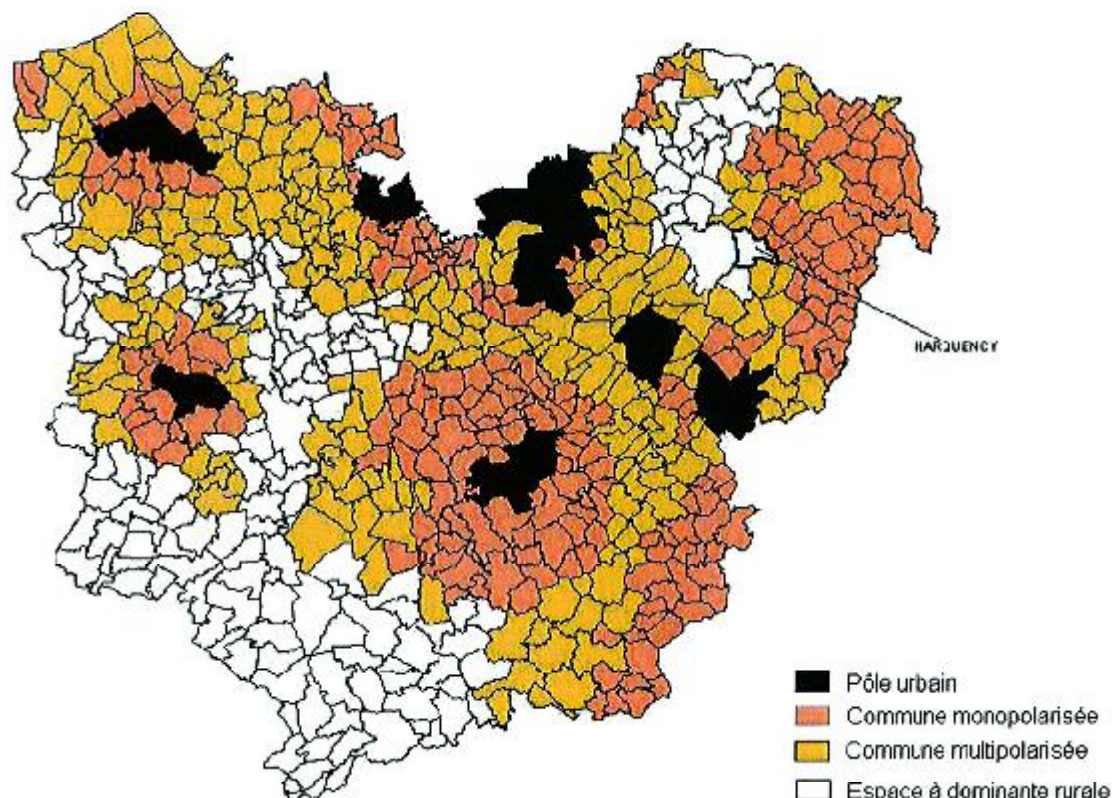


Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont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

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

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

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



La commune d'Harquency est une commune de l'espace à dominante rurale.

Intercommunalité

La commune d'Harquency fait partie de la communauté de communes des Andelys et des environs créée le 01 décembre 2002 et qui comporte 21 communes.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

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

COMPETENCES OPTIONNELLES

- Protection et mise en valeur de l'environnement**
 - Gestion des eaux de ruissellement
 - Assainissement autonome
- Politique du logement et du cadre de vie**
 - Création de logements locatifs
 - OPAH
 - Aide aux personnes âgées
- Voirie**
 - Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- Constructions, entretien et fonctionnement des équipements**
 - Transports scolaires

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, les élus souhaitent une évolution de la construction sur la commune d'Harquency d'environ 2 constructions par an.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 3 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 20 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. Toutefois, la rétention foncière sur la commune est considérée comme quasiment nulle par les élus.

I.2. – Les perspectives économiques

La commune de Harquency adhère à la communauté de communes de communes des Andelys et des Environs.

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

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

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

I.3. – L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement du centre bourg dans sa partie Sud essentiellement
- l'étoffement de deux des trois hameaux existants;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la prise en compte des zones de ruissellement aux abords du « Gambon »
- la prise en compte de l'état des lieux réalisé dans l'étude de bassin versant du Gambon (encore au stade d'étude);
- la protection des bois.

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

II – JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. – Le zonage

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

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

-un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;

-à l'extérieur du secteur SC, un secteur où seules sont autorisées :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

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

La commune est constituée d'un bourg centre et de Trois hameaux : Travaillès, Canteloup et les Verrières.

Le souhait de la commune est d'offrir la possibilité de construire au sein de deux de ces trois hameaux mais de manière très ponctuelle. Le bourg aura la vocation à accueillir le plus grand nombre de constructions nouvelles.

Hameau de Travaillès :

Il s'agit d'un lieu dit plus que d'un hameau en raison du faible nombre de constructions existantes. Un grand corps de ferme existe et doit faire l'objet d'une protection particulière afin d'assurer la pérennité de son activité. Les élus ne souhaitent pas entraver cette activité en permettant à de nouvelles constructions de s'implanter à proximité. Aucun secteur constructible n'est délimité au hameau de Travaillès.

Hameau de Canteloup

Ce hameau est constitué d'un corps de ferme pratiquant l'élevage et de constructions implantées d'une manière très dense autour d'une ruelle étroite et en sens unique. Le secteur constructible délimité englobe les constructions existantes en permettant la réalisation d'une à deux habitations dans la périphérie Sud. Ces nouvelles constructions seraient à plus de 100 mètres de l'exploitation agricole.

Deux constructions supplémentaires sont possibles sur ce hameau.

Hameau des Verrières

Ce hameau comporte des constructions récentes qui en font un hameau plus résidentiel que rural. Contrairement aux deux hameaux ci-dessus, aucun corps de ferme n'est présent.

Un réseau viaire « secondaire » permet la desserte des constructions par l'arrière et offre la possibilité d'un étoffement dans ce hameau. Les élus ne souhaitent toutefois pas que cet étoffement soit trop important au sein de cette carte communale. Seule la parcelle la plus près des constructions existantes est intégrée au secteur constructible ainsi qu'une partie de la parcelle n°4 permettant la construction d'une seule habitation sur cette portion de parcelle. L'absence d'accès et de réseaux publics empêche le classement dans le secteur constructible de l'arrière des parcelles vers l'Ouest du hameau. Il s'agit, de plus, d'un secteur compris dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Ce hameau offre la possibilité à 6 constructions de s'y implanter.

Il est à noter que 5 de ces 6 possibilités font dorénavant et déjà l'objet d'un projet concret de lotissement.

Le Bourg Principal

Le bourg accueille l'église et la mairie. Il est traversé d'Est en Ouest par la route départementale en provenance des Andelys. Le Gambon est présent sur toute une partie du bourg et provoque des désordres hydrauliques suffisamment importants pour limiter l'extension de l'urbanisation dans les secteurs Ouest et Sud.

La délimitation du secteur constructible est définie en prenant en compte l'ensemble du bâti existant. Quelques parcelles ont été ajoutées lorsque le vis à vis était déjà construit. Un développement du bourg dans sa partie Nord sur quatre parcelles est envisagé par la commune, propriétaire du terrain. L'arrière de la mairie est prévu pour un développement des équipements publics et ne fait pas l'objet d'un classement dans le secteur constructible pour le moment.

En prolongement d'un lotissement existant au sud du hameau, un terrain pourrait faire l'objet d'un lotissement en 10 lots environ. La commune ne souhaite pas de projet si important au sein de sa carte communale. Aussi, seule une partie de ce terrain permettant la construction d'environ 6 maisons est intégrée dans le secteur constructible.

Un autre terrain après la dernière maison existante au Sud Ouest du bourg, est intégré au secteur constructible. Il permettra la construction d'environ 6 constructions également essentiellement en second rideau derrière le bâti existant.

A long terme, la parcelle située entre ces deux terrains pourrait être rendue constructible. Il convient donc d'envisager une continuité du réseau viaire qui va être créé dans le cadre de l'aménagement des deux parcelles intégrées au secteur constructible. Même si aucun règlement ne permet de contraindre les aménageurs à une telle projection dans l'avenir de cette zone, la commune incitera les lotisseurs à respecter ce projet.

Deux parcelles situées au nord Est du bourg en bordure de la route départementale n°29 sont exclues du secteur constructible en raison du dénivelé important par rapport à la route départementale ce qui occasionnerait des difficultés d'accès aux parcelles et des problèmes de sécurité routière.

De plus, l'intégration paysagère des constructions serait rendue difficile par le surplomb des bâtiments vis à vis du terrain naturel environnant.

Les objectifs quantitatifs de la commune sont de 2 constructions par an. Les 19 à 22 terrains libres intégrés au secteur constructible remplissent cet objectif.

Habituellement, un taux de rétention de 40 à 50 % est appliqué sur les terrains ouverts à l'urbanisation. Pour le cas d'Harquency, la quasi totalité des terrains du projet de zonage a déjà fait l'objet de projet de construction à l'oral de la part des propriétaires. On peut donc considérer que la rétention est voisine de 0.

Les objectifs qualitatifs de protection de l'activité agricole et d'étoffement limité de la commune sont d'autre part respectés.

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 :

• Marnière dont la présence est certaine :

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

Pour la commune, ce rayon est de 35 mètres.

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

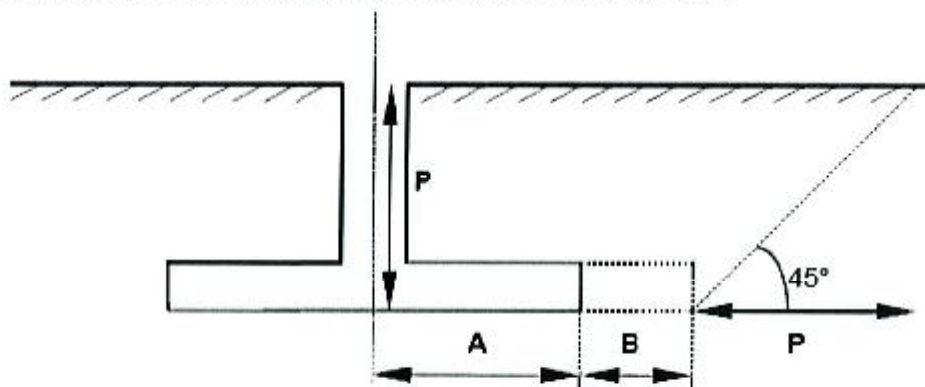
Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

• Présomption de cavités souterraines :

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

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.
A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.
B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

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

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

POUR LA COMMUNE :

P = 17 mètres)

A = 12 mètres)

B = 6 mètres)

D'où un rayon : R = 35 mètres

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

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Incidence sur le paysage

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

Incidence sur les espaces agricoles et naturels

La carte communale n'a pas d'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.

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

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

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

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

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.
- De la volonté de préserver le site de la ferme de Bourgoult

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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