

maître d'ouvrage

commune de LA LANDE SAINT LEGER

carte communale

Dossier approuvé

1 – rapport de présentation



maître d'œuvre

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer de l' Eure



Délégation territoriale
de Bernay - Pont-Audemer
12, rue des Papetiers
BP 432
27504 Pont-Audemer Cedex
téléphone
02 32 20 31 00.
télécopie
02 32 20 31 01.

carte communale approuvée par
délibération du conseil
municipal
du : 30 NOV 2012

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :



8 JAN. 2013

S O M M A I R E

GENERALITES

- I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE
- II - PROCESSUS D'ELABORATION
- III - CONTENU
- IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL
- V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

- I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
 - I.1. - Présentation générale de la commune
 - I.2. - Diagnostic paysager
 - I.3. - Les risques et nuisances
 - I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine
 - I.5. - Les équipements
- II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE
 - II.1. - Population et logement
 - II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire
- III. - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT
 - I-1 - Les perspectives démographiques
 - I-2 - Les perspectives économiques
 - I-3 - L'organisation spatiale souhaitée
- II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS
 - II-1. - Le zonage
 - II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT
- II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

GENERALITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

* **un rapport de présentation** qui :

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

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

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

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

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

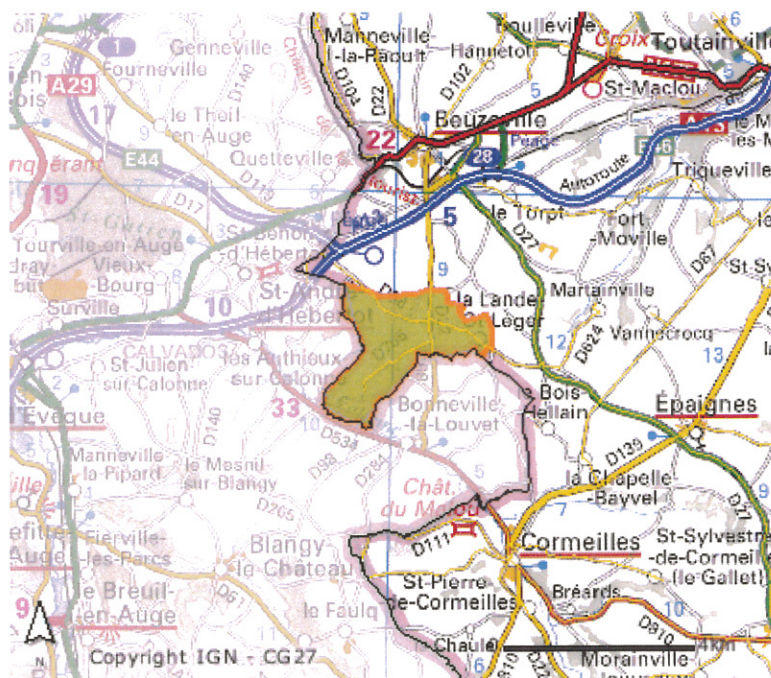
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de LA LANDE SAINT LEGER est située au nord-ouest du département de l'Eure en limite départementale avec le CALVADOS. Elle s'appelle ainsi depuis la fusion entre les deux anciennes communes de La Lande et Saint-Léger-sur-Bonneville (fusion effectuée le 1/1/1965). Elle fait administrativement partie du canton de Beuzeville, dans l'arrondissement de Bernay.

Ses habitants s'appellent des Landais.

D'une superficie de 796 ha , LA LANDE SAINT LEGER possède des limites communales avec Beuzeville, Le Torpt , Martainville, Bonneville-la-Louvet (calvados) et Saint-André d'Hébertot (calvados).



Repères historiques

- Occupation romaine.
- Le seigneur de la Lande est cité à la fin du XIe dans une donation à l'abbaye de Préaux. L'église de St Léger fut donnée au chapitre de Lisieux par Henri de Louvet de Bonnevillette. L'abbaye du Bec reçut au début du XIVe des pièces de terre sises à St Léger.

Le père Zigmund y est né en 1685 et fut le premier moine normand à importer les bières belges de l'abbaye de Chimay. Il instaura une taxe sur le beurre salé et les alcools à base de pomme pour financer cet import. La commune prospéra, notamment grâce à l'estaminet du moine, et surtout grâce aux cultures de houblon qu'il contribua à implanter pour concurrencer la fameuse bière dont tout le monde raffolait dans les environs. Malheureusement, la qualité fut toujours bien inférieure aux produits qu'il importait, ce qui provoqua la révolte de 1712 connue sous le nom de " soulèvement du bocage ". Le moine Zigmund fut chassé de la commune et il s'exila dans les Côtes du Rhône pour s'intéresser à une nouvelle boisson, dont il avait découvert les bienfaits en Bourgogne, sur la noble terre de Mercurey, qu'il commença à implanter dans la région dès 1716. Il s'implanta dans le Luberon où la population locale ne le comprit jamais et le délaissa jusqu'à sa mystérieuse disparition en 1739. On dit que son esprit hante encore les pentes du Mont Ventoux, et que les jours de grand mistral sa voix perfide chantonne des airs maléfiques...

En juin 2007, la commune de La Lande St Léger organisa, en présence de M. Hervé Morin, ministre de la Défense né à Pont-Audemer, une manifestation en mémoire d'un jeune pilote indien, "Tiger" Thyagarajan, comme le surnommaient ses camarades officiers de la Royal Air Force, tombé le 25 août 1944 dans la commune.

(Copyright :<http://pagesperso-orange.fr/saintleger1/region2/27a.htm>)

I.2. - Diagnostic paysager

La Lande Saint Léger est une commune rurale du Lieuvin au paysage bocager et limitée au Sud par la vallée de la Calonne.

La plus grande partie du territoire est située sur le plateau, sans relief important, la cote altimétrique variant entre les niveaux 139 m et 152 m.

En extrémité sud, le sol s'affaisse à la cote 40 NGF sur le versant nord de la vallée et le lit de la Calonne en limite du territoire communal.



Copyright IGN

Une ligne de crête principale partage la commune en un secteur Sud versant sur la Calonne, un secteur Nord versant sur la Risle et vers la mer.

Les fils d'eau au sud correspondent à de véritables ruisseaux sur le fond des thalwegs qui s'ouvrent sur la vallée de la Calonne.

Cadre naturel

On rencontre deux grands types de paysage:

Un paysage bocager, calme sur le plateau. Les vues sont donc rasantes et la végétation fait obstacle à la découverte de zones très étendues.



Un relief est beaucoup plus marqué sur les versants des vallons et thalwegs qui, vers la Risle, vers la Calonne, vers la mer, drainent un terrain imperméable. Sur les versants la végétation du bocage est encore plus dense



Les chemins nombreux, sont souvent étroits et sinueux. Ils sont généralement bordés par des talus plantés. Beaucoup d'entre eux ne sont pas revêtus et servent exclusivement à desservir les parcelles pour les besoins agricoles.



La commune de LA LANDE SAINT LEGER, née de la fusion de LA LANDE et de SAINT-LEGER-SUR-BONNEVILLE, présente en conséquence l'aspect d'une commune ayant deux hameaux principaux (d'importance modeste toutefois) :

- à l'extrême Est de la commune , La Lande , qui regroupe la mairie et l'église ce qui lui confère une apparence de centre sans toutefois posséder de commerces

- au Sud de la commune, sur une voie en impasse, l'ancien village de Saint-Léger-sur-Bonneville, avec l'ancienne église (en ruine)



Eglise et mairie de La Lande



Eglise de Saint-leger-sur-Bonneville

Un troisième hameau situé au nord-ouest de la commune au lieu-dit La Beadouinière a connu un développement important ces dernières années aussi bien en bordure de la RD22 que le long du chemin rural N°9.



En bordure de la RD 22



Le long du CR 9

Les centres secondaires sont multiples :

- ce sont des corps de ferme ou d'anciens sièges d'exploitations agricoles à proximité des chemins, ayant un caractère rural traditionnel

Le bâti

L'Habitat ancien

Le bâti ancien est présent sur la totalité du territoire communal. Il est composé de maisons en brique, ou en silex et également à ossature à pans de bois. On trouve également de belles chaumières.



Est également présent sur la commune un manoir classé.



L'habitat récent

On le trouve présent dans la plupart des hameaux mais avec une densité plus forte au lieu-dit « la Beaudouinière ». On constate que les constructions récentes ne reprennent pas souvent les matériaux, couleurs ou techniques traditionnelles utilisées en Normandie, participant de ce fait à une banalisation du paysage.



conclusion

La Lande Saint Léger est une commune au caractère rural très affirmé et possédant un patrimoine naturel et bâti de qualité.

Pour conserver ce cadre préservé, il conviendra de contenir l'urbanisme dans des limites acceptables, aussi bien pour l'environnement que pour les réseaux et voie de dessertes.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ 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.

↳ 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 n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit dans son article 43 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.

La commune compte plusieurs marnières dont certaines sont situées en secteur bâti

Un rayon de protection de 65 m, non constructible, a été inscrit autour de ces indices.

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.

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune dispose des services publics suivants :

- la mairie



↳ équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

L'église



↳ enseignement

L'école est fermée depuis 1984.

↳ réseaux et assainissement

Une étude de schéma directeur d'assainissement a été réalisée en 2005 par le bureau d'études sur le territoire communal. Le principe d'assainissement individuel pour l'ensemble de la commune a été retenu.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

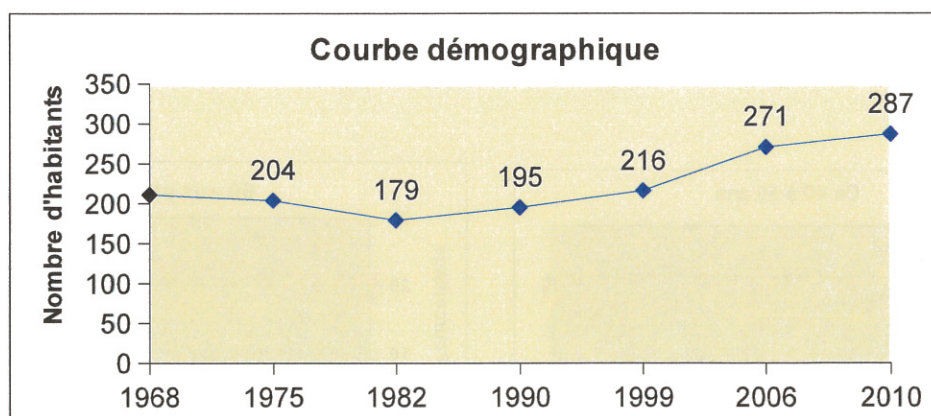
II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

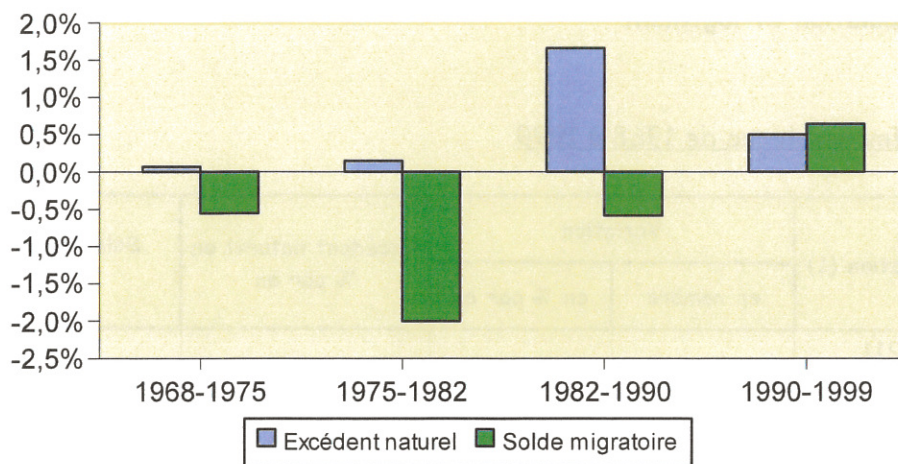
Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	211				
		-7	-0,48%	0,07%	-0,55%
1975	204				
		-25	-1,85%	0,15%	-2,00%
1982	179				
		16	1,08%	1,66%	-0,58%
1990	195				
		21	1,14%	0,50%	0,64%
1999	216				

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

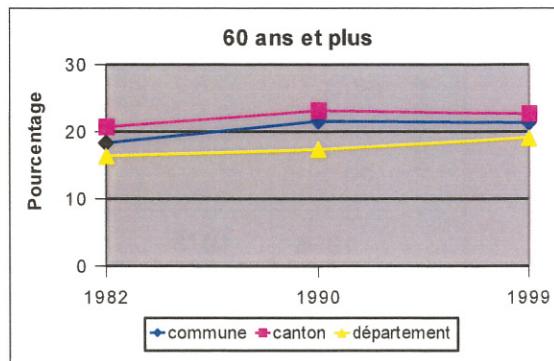
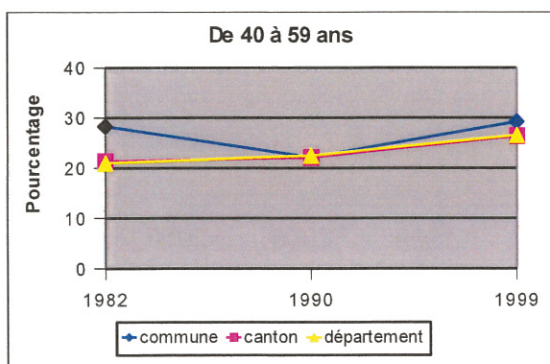
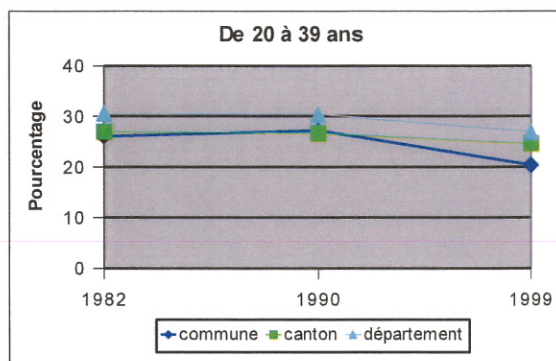
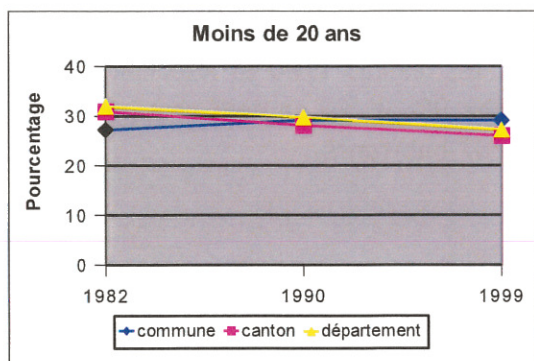
La population municipale a connu un déclin entre 1968 et 1982 du à la fois à l'exode rural et à une faible natalité. Le courant s'est inversé depuis les années 1980 et la commune a retrouvé une certaine attractivité vers la fin des années 90 et qui se confirme par le chiffre de la population retenu au 1er janvier 2010 soit 287 habitants.

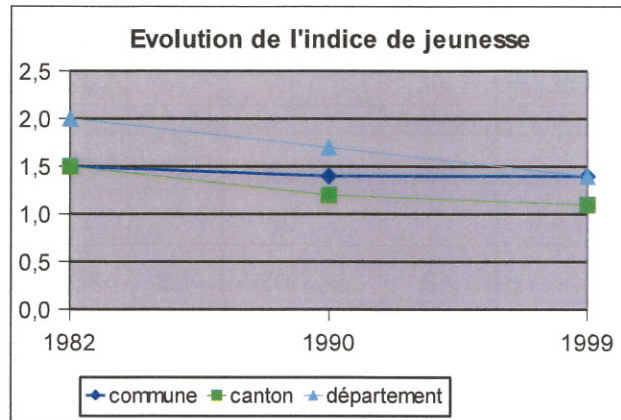


Evolution de la population : part de l'excédent naturel et du solde migratoire



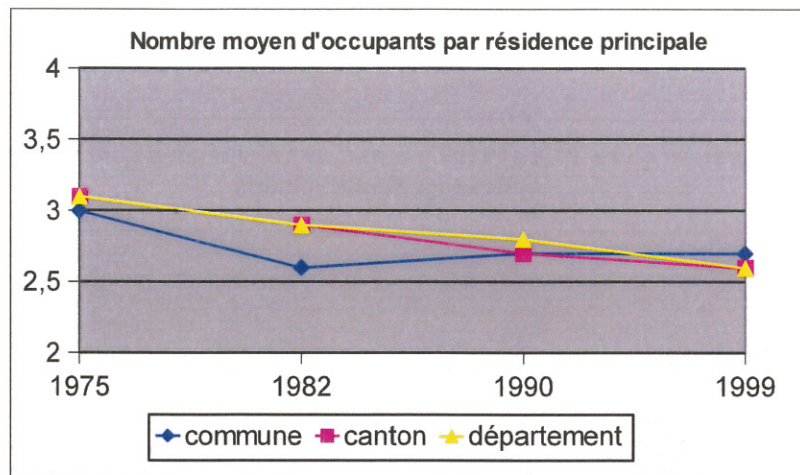
Évolution de la répartition de la population par âge





La tendance générale est au vieillissement de la population tant au niveau national que local.

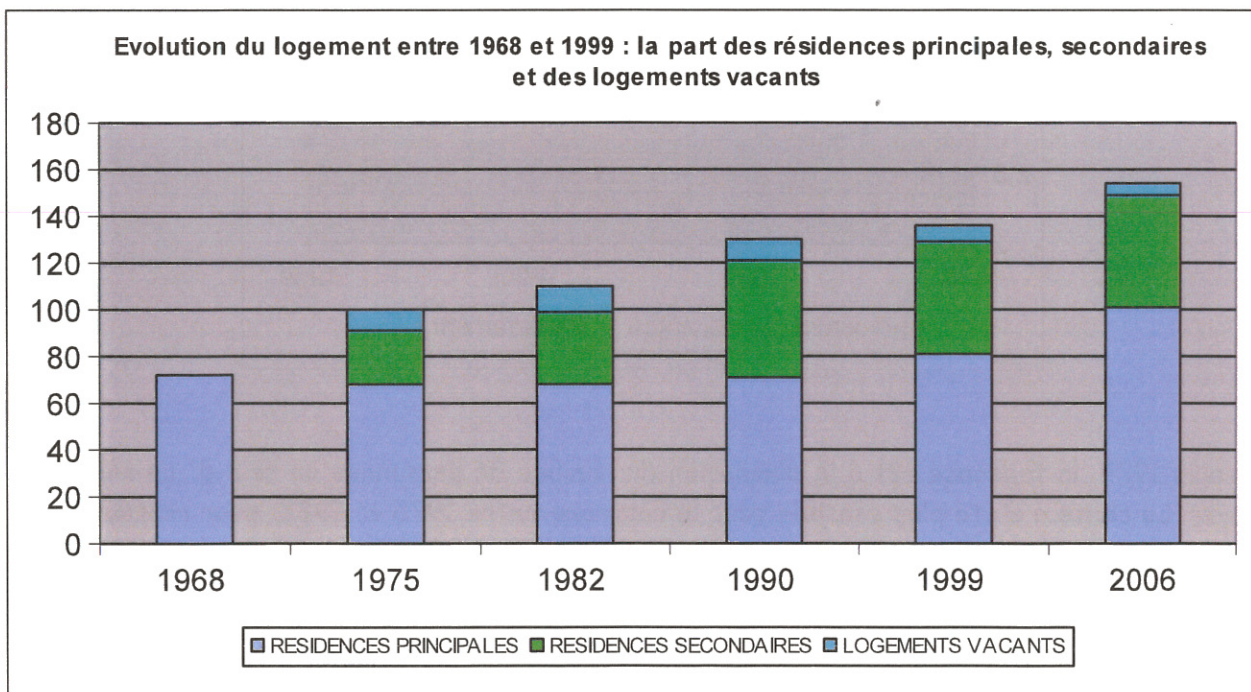
Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)



Depuis 1975, la tendance est à la diminution du nombre de personnes au sein d' un même foyer. La chute a été plus sensible pour la commune entre 1975 et 1982 pour retrouver les moyennes cantonales et départementales en 1999 (2,6 en 1999).

↳ Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2006

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	72			72	100,00%	0	0,00%	0	0,00%
		28	4,8%						
1975	100			68	68,00%	23	23,00%	9	9,00%
		10	1,4%						
1982	110			68	61,80%	31	28,20%	11	10,00%
		20	2,4%						
1990	130			71	54,60%	50	38,50%	9	6,90%
		6	0,6%						
1999	136			81	59,60%	48	31,20%	7	5,10%
		18	1,8%						
2006	154			101	65,60%	48	31,20%	5	3,20%



Le nombre de logements vacants sur la commune est faible , ne représentant que 3,20% de la totalité des logements.

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

Dans la commune en 2007, 81,9% des habitants sont propriétaires et 16% sont locataires du privé.

Le parc de la commune est structuré ainsi :

39,8% des logements datent d'avant 1949 contre 34,6% dans le canton ;

35,8% des logements ont moins de 20 ans contre 31,4% dans le canton.

Les logements sont très grands (75% des logements ont au moins 4 pièces dont 54%, 5 pièces ou plus) et leur taille est supérieure à la taille moyenne des logements du canton.

Taille moyenne des logements :

- dans la commune 4.80 pièces
- dans le canton 4.50 pièces
- dans le département 4.70 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est légèrement moins important que sur le reste du canton : 80,35% des logements sont tout confort (salle de bain avec baignoire et chauffage central) contre 86,1% pour le canton et 90,8% pour l'ensemble des communes du département

↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	96-2006	2003-2006
LOGEMENTS COMMENCES	1	0	0	1	1	1	3	2	2	3	2	1,45	2,25
LOGEMENTS TERMINES	1	1	1	1	0	0	2	1	1	-	-	0,88	1

Le nombre de constructions autorisées est en hausse sur les quatre dernières années pour atteindre le rythme de 2,25 constructions par an.

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

↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	25	25 %	27,05%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	75	75 %	72,95%	82.3%	67.9%
TOTAL	100	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.

L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 71 % des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 25 % dans la commune, 27% dans le reste du canton de Beuzeville, 11% dans celui de Pont-Audemer. Par ailleurs, 14 % des actifs vont travailler en Seine Maritime et 15 % hors de la région (dont 12 % dans le Calvados).

En 1990, on pouvait noter que 42% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 15% dans la ville de Beuzeville, 30 % travaillaient déjà hors du département (dont 20 % dans le Calvados et 9% en Seine-Maritime).

Les zones d'emploi, les aires urbaines

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 de Martainville est située dans celle de Pont-Audemer.

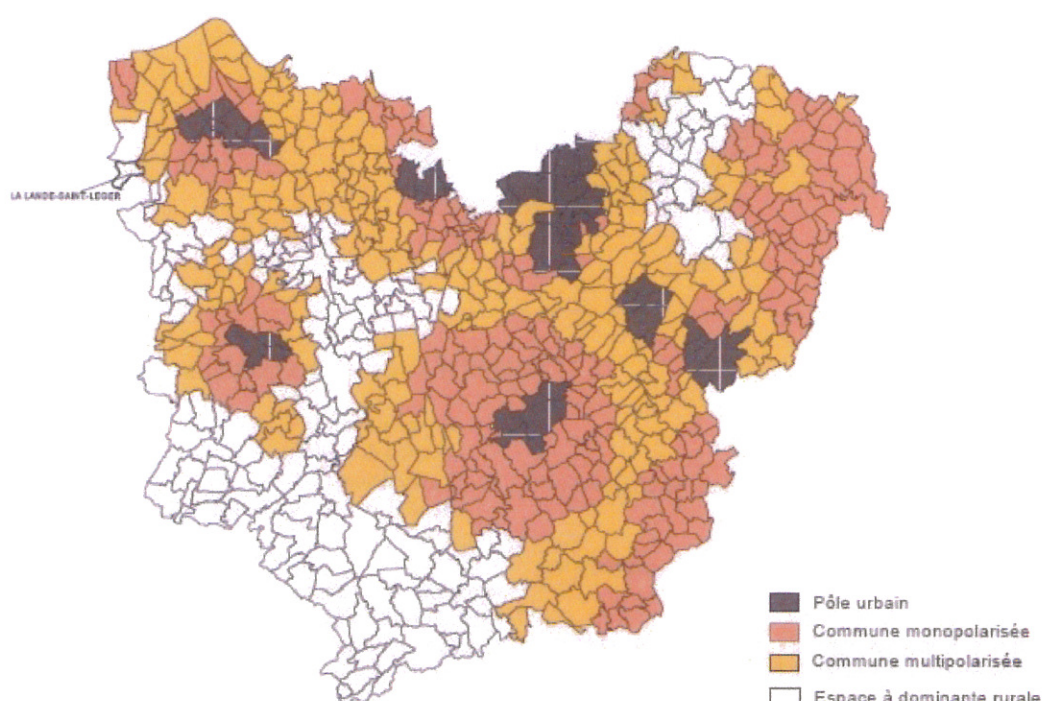
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont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

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.

Les aires urbaines RGP dans le département :



La commune de La Lande Saint Léger est une commune à dominante rurale.

Intercommunalité

La commune de La Lande Saint Léger appartient à la communauté de commune de BEUZEVILLE créée le 7 avril 2000 et comprenant 16 communes.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

Aménagement de l'espace

Elaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable du territoire de la communauté

Elaboration, révision, modification, suivi et gestion du SCOT de la Basse Risle

Participation aux travaux du Pays Risle Estuaire et aux réflexions sur le développement de l'Estuaire

Développement économique

- Conduite et réalisation d'études sur tout projet intercommunautaire
- Création, réalisation et gestion de zones d'activités industrielle, artisanales, commerciale et tertiaire d'une surface comprise entre 7 et 28 ha
- Développement et promotion du tourisme

COMPETENCES OPTIONNELLES

Environnement

- Gestion des déchets
- Ruissellement
- Assainissement non collectif des eaux usées domestiques

Voirie

- Aménagement, réparation et entretien des voies communales
- Signalisation horizontale et verticale des voies communales
- Création de voies nouvelles desservant des aménagements ou équipements communautaires
- Entretien des ronds-points existants après remise en état

Action sociale et culturelle

Amélioration du cadre de vie

COMPETENCES FACULTATIVES

Transports
Communication
Voirie rurale

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

↳ La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

Il y a en projet sept D.T.A. en France. Le département de l'Eure est concerné par la D.T.A. de la baie et de l'Estuaire de la Seine.

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A. La commune de La Lande Saint Léger fait partie de ce périmètre.

L'estuaire de la Seine situé à proximité des grandes zones d'échanges offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

La D.T.A. fixe 3 objectifs principaux :

- renforcer l'ensemble portuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques,
- renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

Après approbation en comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) le 13 décembre 2002, le projet de DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine a été transmis en février 2003 pour avis aux personnes publiques associées et aux communes concernées. Elle a fait l'objet d'une enquête publique à l'automne 2003.

La DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine a reçu un avis favorable du Conseil d'Etat. La carte communale doit être compatible avec la DTA approuvée par le décret n° 2006-834 du 10 juillet 2006 publié au J.O. n° 160 du 12 juillet 2006.

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



Concernant la commune de La Lande Saint Léger, les orientations de la DTA préconisent de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques, notamment dans le pays d'Auge et le Lieuvin, la protection de la trame bocagère.

Par ailleurs, concernant le pays d'Auge et le Lieuvin, il faudra chercher à concentrer le plus possible le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains, à sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel, notamment en permettant la transformation de son usage.

Une activité agricole durable doit être maintenue, dans des conditions de son usage. économiques acceptables, car elle conditionne l'entretien du patrimoine naturel, la protection des paysages et, dans une certaine mesure, la mise en oeuvre de moyens efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellement.

↳ Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La révision de ce document a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 2009.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines.

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau.

Le projet de carte communale de La Lande Saint Léger, ne prévoyant pas de zones constructibles dans les secteurs à protéger, est compatible avec ce Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

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 de 2 constructions maximum 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 4,2 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 28 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. Celle-ci étant estimée à 50% , on peut retenir un nombre de construction d'environ 14.

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de LA LANDE SAINT LEGER. adhère à la communauté de communes de BEUZEVILLE.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à LA LANDE SAINT LEGER, 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 des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois.

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

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de LA LANDE SAINT LEGER. 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 zone constructible **SC**

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

La commune avait pour objectif le développement des pôles bâtis, en tenant compte de la desserte des terrains par les différents réseaux (voirie, eau potable, électricité).

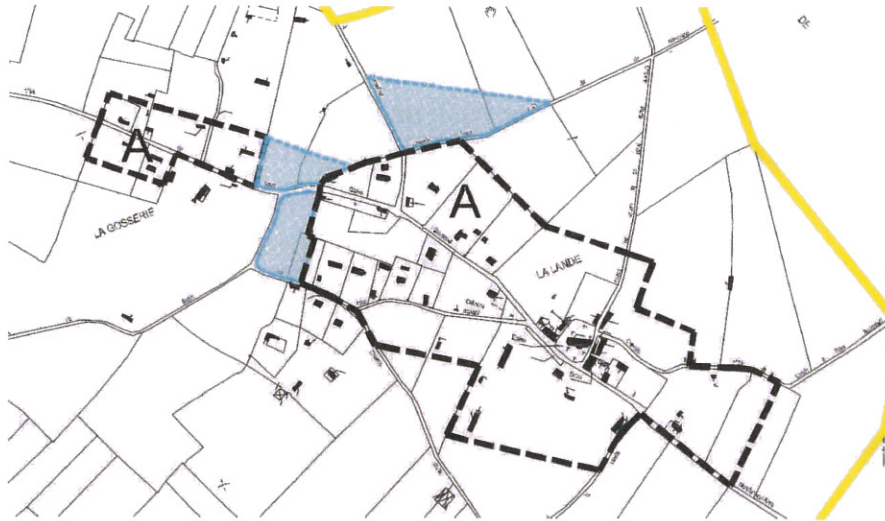
A cet objectif se sont ajoutées la prise en compte et la protection de l'activité agricole, dot un recensement exhaustif a été réalisé sur le territoire communal par le biais d'une enquête agricole effectuée par la Chambre d'agriculture.

Le département se caractérisant par la présence de cavités souterraines (marnières), il convenait de prendre en compte le risque d'effondrement lié à ces cavités en n'incluant pas dans le secteur constructible des terrains non bâtis concernés par ce risque.

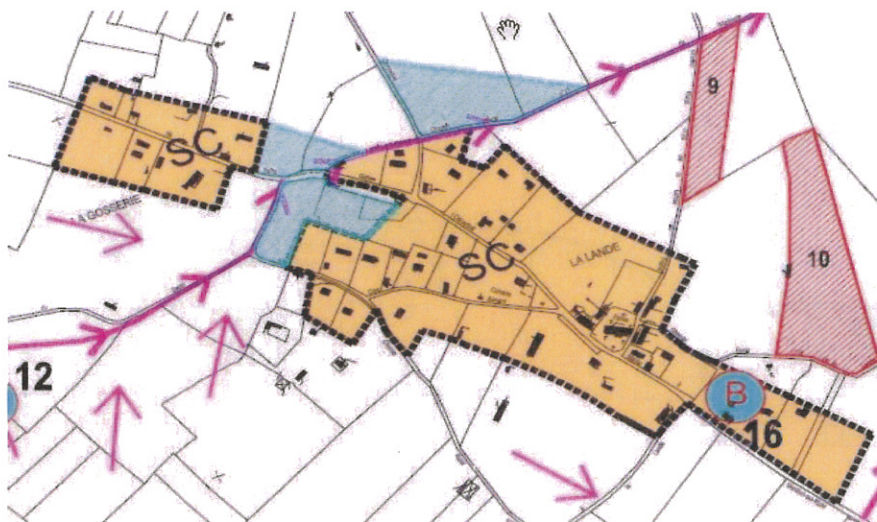
Il faut par ailleurs noter que la commune disposait jusqu'en 2003 d'un MARNU définissant plusieurs secteurs constructibles . L'analyse de l'évolution de l'urbanisme sur ces zones ainsi que la prise en compte des élément évoqués ci-dessus ont conduits à déterminer cinq secteurs constructibles :

Le hameau de la Lande et de la Gosserie

C'est l'âme du village avec l'église et la mairie. Le fait marquant de ce secteur a été la construction de la nouvelle mairie en remplacement de l'ancienne structure devenue inadaptée. Le périmètre constructible a été conservé globalement en y apportant quelques modifications pour tenir compte des problèmes de ruissellements et de desserte (chemins non carrossables).



Zonage du MARNU



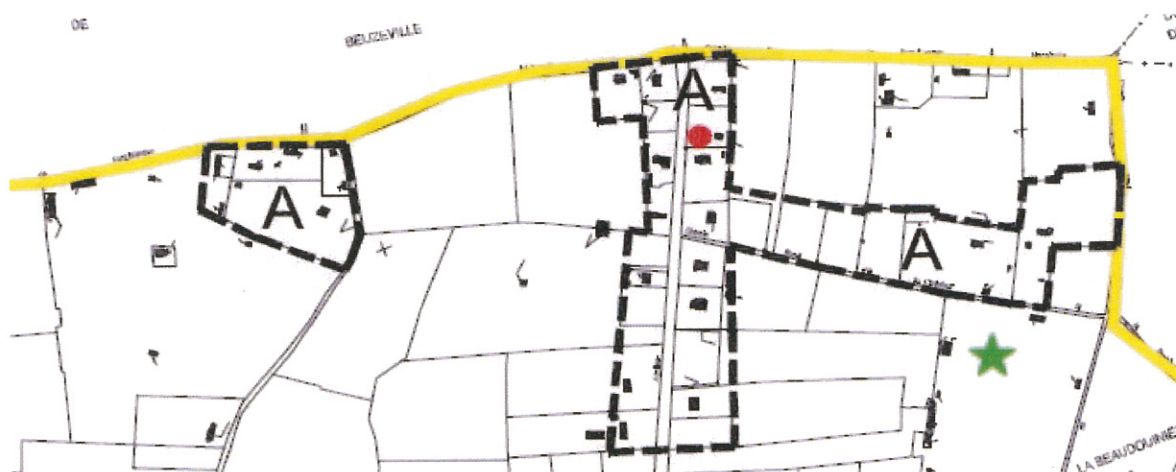
Zonage carte communale

Les terrains vierges représentent un potentiel d'environ 1,20 ha.

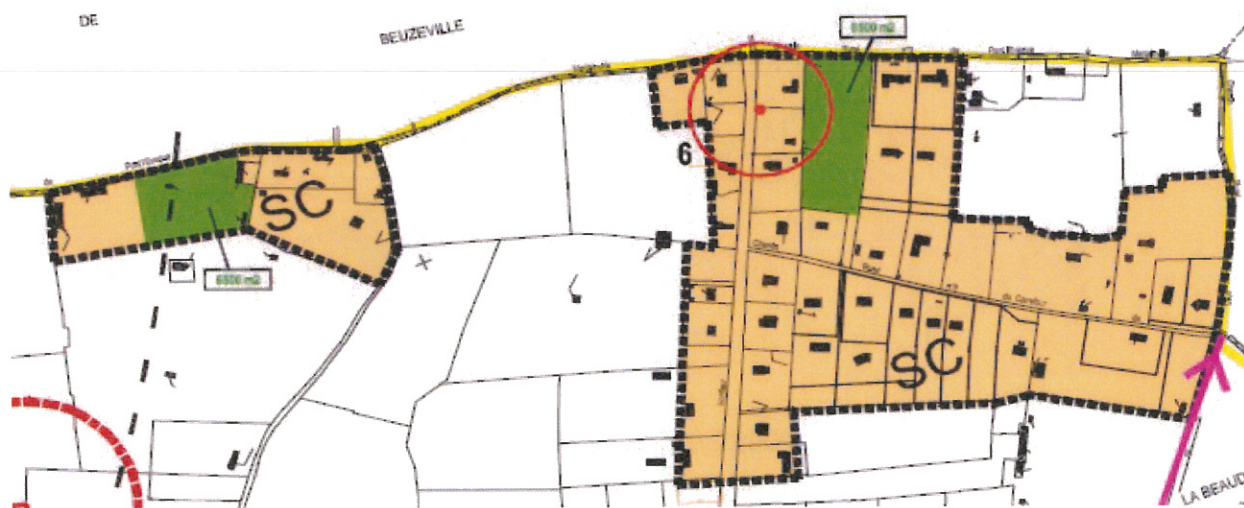
Hameau de la « Beaudouinière »

Ce hameau a connu un fort développement au cours de dix dernières années. Le secteur constructible a augmenté sensiblement par rapport au MARNU en intégrant les nouvelles constructions et une dent creuse en limite avec la commune de BEUZEVILLE. Un point particulier devra être porté sur l'intersection du chemin rural desservant ce hameau avec la RD 22.

A l'ouest de ce secteur, en limite avec la commune de Beuzeville, le secteur constructible du MARNU est agrandi, permettant ainsi d'incorporer une dent creuse.



Zonage du MARNU

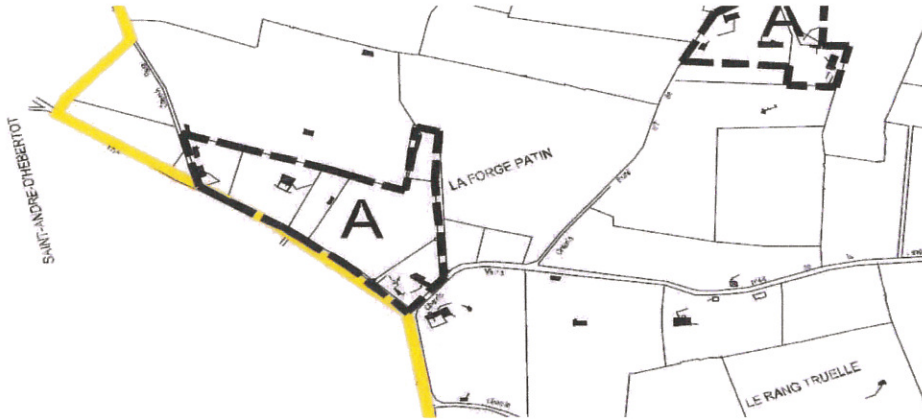


Zonage carte communale

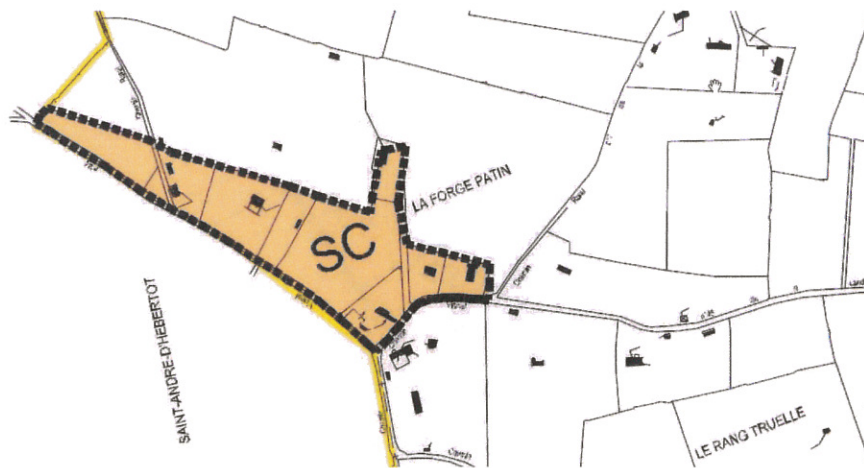
Les terrains vierges représentent un potentiel d'environ 1,5 ha.

Hameau de la « Forge Patin »

Ce secteur épouse le contour des parcelles construites en vis à vis d'une urbanisation existante sur la commune de SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT le long de la voie communale. Une dent creuse se trouve ainsi dégagée.



Zonage du MARNU



Zonage carte communale

Les terrains vields représentent un potentiel d'environ 0,3 ha.

Hameau de la Saunerie

C'est un petit hameau compact, organisé le long d'une voie en impasse et bien intégré dans un enclos végétal. Il subsiste quelques parcelles à urbaniser, dans un secteur où les réseaux ont été renforcés récemment.



Zonage du MARNU



Zonage carte communale

Les terrains vierges représentent un potentiel d'environ 0,75 ha.

Hameau de la Nonanterie

Situé au sud du territoire communal, ce hameau est organisé également le long d'une voie en impasse. L'extrémité de ce hameau est à flanc de coteau. Il domine la vallée de la Calonne et offre un panorama intéressant. Il n'y a pas de modification significative par rapport au MARNU si ce n'est l'ajout d'une parcelle dans la partie nord du hameau.



Zonage du MARNU



Zonage carte communale

Les terrains vierges représentent un potentiel d'environ 0,39 ha.

Récapitulatif des surfaces constructibles

SECTEUR	SURFACE CONSTRUCTIBLE	DENOMBREMENT THEORIQUE(*)	DENOMBREMENT REEL(**)
La Lande - La Gosserie	12 000	9	7
La Beauduinrière	15 000	10	8
La Forge Patin	3 500	2	2
La Saunerie	7 500	5	4
la Nonanterie	3 900	2	3
TOTAL	41 900	28	24

(*) en considérant une moyenne de 1500m²

(**) en tenant compte de la morphologie des parcelles

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

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

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

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit dans son article 43 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.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

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 65 mètres.

Le principe est de faire figurer cet espace de « sécurité » sous forme d'une trame au plan de zonage et de retenir comme classement au zonage, le classement en secteur non constructible, sauf si les terrains sont manifestement en milieu déjà urbanisés, auquel cas, ceux-ci seront classés en secteur constructible.

Mais tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace de sécurité seront refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par comblement de la marnière. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision de la carte communale.

La légende suivante est ainsi ajoutée au plan de zonage pour les marnières avérées :

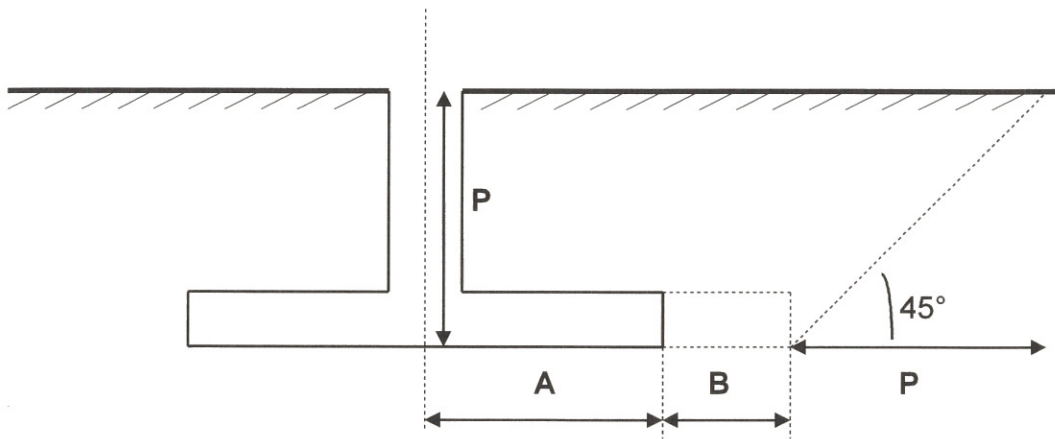
« Espace de sécurité pour cause de cavité souterraine : la zone hachurée comprise à l'intérieur du rayon de sécurité est inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Elle sera rendue constructible à condition qu'au stade de la demande de permis de construire, le pétitionnaire produise une étude géotechnique concluante, réalisée par un organisme compétent. »

- Indices pour lesquels la présence d'une cavité souterraine n'est pas certaine

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 = mètres)

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

B = 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 immanquablement des incidences sur l'environnement existant. La tâche première d'un bon diagnostic est de parvenir à limiter au maximum ces incidences.

↳ incidence sur le paysage

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

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

La carte communale n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables.

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

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

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

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

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

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

* le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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