

maître d'ouvrage

commune de Mandres



carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du :

carte communale

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

dossier soumis à enquête publique



1 - rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Équipement de l'Eure



service aménagement du
territoire et environnement
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 62 25
télécopie
02 32 29 60 67

SOMMAIRE

GENERALITES

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

III - CONTENU

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

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

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

I.1. - Armature urbaine et diagnostic paysager

I.2. - Espaces naturels et agricoles

I.3. - Topographie, relief et hydrologie

I.4. - Les risques et les nuisances

I.5. - La protection des ressources naturelles

I.6. - Les servitudes d'utilité publique

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - La population

II.2. - Le logement

II.3. - Les activités

II.4. - Les équipements

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

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

III.2. - Les démarches d'intégration intercommunale

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

*** un rapport de présentation qui :**

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

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

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

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

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

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

L'approbation de la carte communale peut entraîner le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, si le conseil municipal de la commune le décide par délibération. Ce transfert est définitif.

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

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

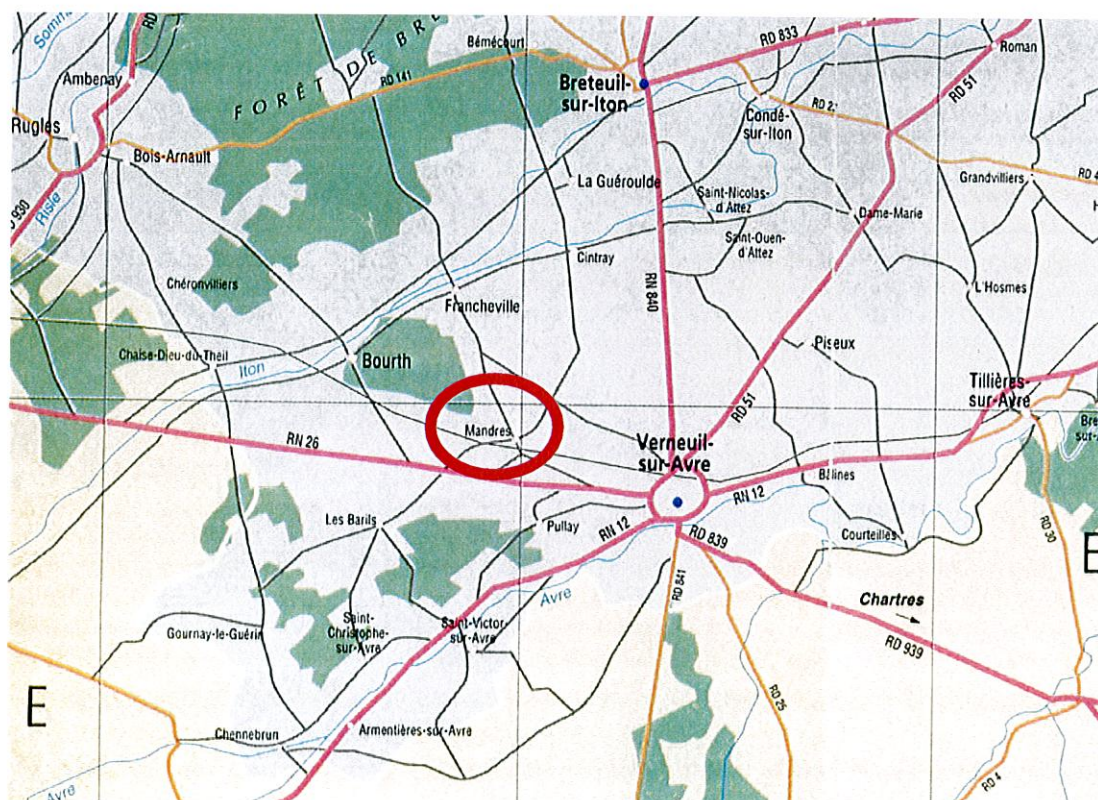
Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

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

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE

Mandres dans le département de l'Eure



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

HISTORIQUE

Le nom de MANDRES représente le vieux français *mandre*, maison. On trouve des homonymes dans le Val-de-Marne, la Meurthe-et-Moselle, la Haute-Marne, la Meuse et les Vosges.

Autrefois, une voie romaine allait de Condé à Chennebrun et traversait Mandres.

En 1134, Gilbert des Essarts donna la moitié de l'église et les dîmes de Mandres à l'abbaye du Bec. Ce seigneur participa à une croisade. Charles de Montmorency, le fils d'Anne le Connétable, avait trois fermes à Mandres.

On y a compté jusqu'à quatre cafés.

Aujourd'hui on peut y apercevoir l'église Saint-Pierre avec sa tour du XIX^{ème} siècle en brique et en silex, le reste plus ancien en matériaux divers, l'intérieur conserve un plan roman.



On note également la présence d'une petite chapelle aux pieds de la voie ferrée le long du chemin départemental n°674, vers la commune de Pullay.



Une petite chapelle marquait la sortie du village. Elle est malheureusement partiellement détruite suite à la tempête de 1999.



Un chemin de grande randonnée n°224, traverse le territoire communal, ainsi que la voie ferrée Paris-Granville.

SITUATION GEOGRAPHIQUE et SUPERFICIE

Depuis Verneuil, en direction de l'Ouest par la Route nationale 26, on trouve à quelques kilomètres le village de Mandres.

La commune de MANDRES fait administrativement partie du canton de VERNEUIL-sur-AVRE dont elle est limitrophe.

D'une superficie de 1179 hectares, MANDRES possède des limites communales avec Francheville, Verneuil-sur-Avre, Les Barils, Pullay et Bourth.

Ses habitants sont des Mandrais.

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

I.1. Armature urbaine et diagnostic paysager

Il s'agit d'une commune de plateau composée de nombreux petits « hameaux ».



La voie ferrée Paris/Granville et la route nationale n°26 sont deux éléments structurant du paysage, donnant une impression de coupure dans la commune.



Les alignements d'arbres sont omniprésents sur tout le territoire, à la fois le long des deux axes cités ci-dessus mais également le long des voies communales.



Bien qu'ayant très peu de dénivelé, la perception lointaine est difficile par la seule présence de végétation dense sous forme de bois et de bosquets qui masquent les différents hameaux.

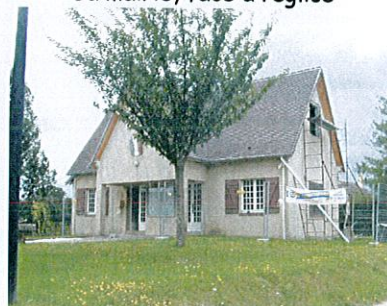
Les lieux dits ou hameaux, quand ils ne sont pas constitués uniquement d'un corps de ferme, comptent tous des maisons récentes. Même le centre bourg ne fait apparaître qu'un petit noyau de constructions anciennes qui ne forment plus vraiment de centre historique.

Ainsi, autour de l'église, seules quelques bâtisses rappellent le contexte agricole de la commune et d'autres marquent le renouveau des constructions sur la commune.

vue de l'arrière d'un bâtiment ancien près du cimetière



La mairie, face à l'église



Le bâti ancien

Le bâti ancien est essentiellement composé de corps de ferme très nombreux sur le territoire.

ferme de la souche



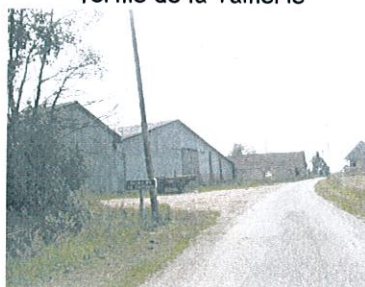
ferme des Bruyères d'en bas



ferme de Trun



ferme de la Taillerie



ferme des bruyères



Les maisons anciennes se présentent

- soit sous la forme de bâtisses de maîtres au toit à quatre pentes avec un étage et des combles aménagés : Ce sont des maisons en briques avec des chaînages en pierre,
- mais également sous la forme de fermettes dont l'enduit est clair.

maison ancienne aux pieds de l'église



maison ancienne du village



bâtisse ancienne du hameau d'Ecorcheville



maison ancienne dans le village



Pigeonnier à « l'eau morte »



maison ancienne à La Lande



Le bâti récent

Le bâti récent occupe la totalité du territoire communal avec une concentration dans le village et aux lieux dits « les Vallées » et « le Bois au Pendu ».

Les maisons les plus récentes ont un impact certain sur le paysage, dû essentiellement au manque de végétation.

maisons neuves au hameau des Maisons neuves



maison neuve du hameau d'Ecorcheville



Lorsque les plantations ou la végétation d'origine cernent les constructions, leur intégration est assez réussie.

Lotissement du Souchet au Village



Rue traversant le centre du village



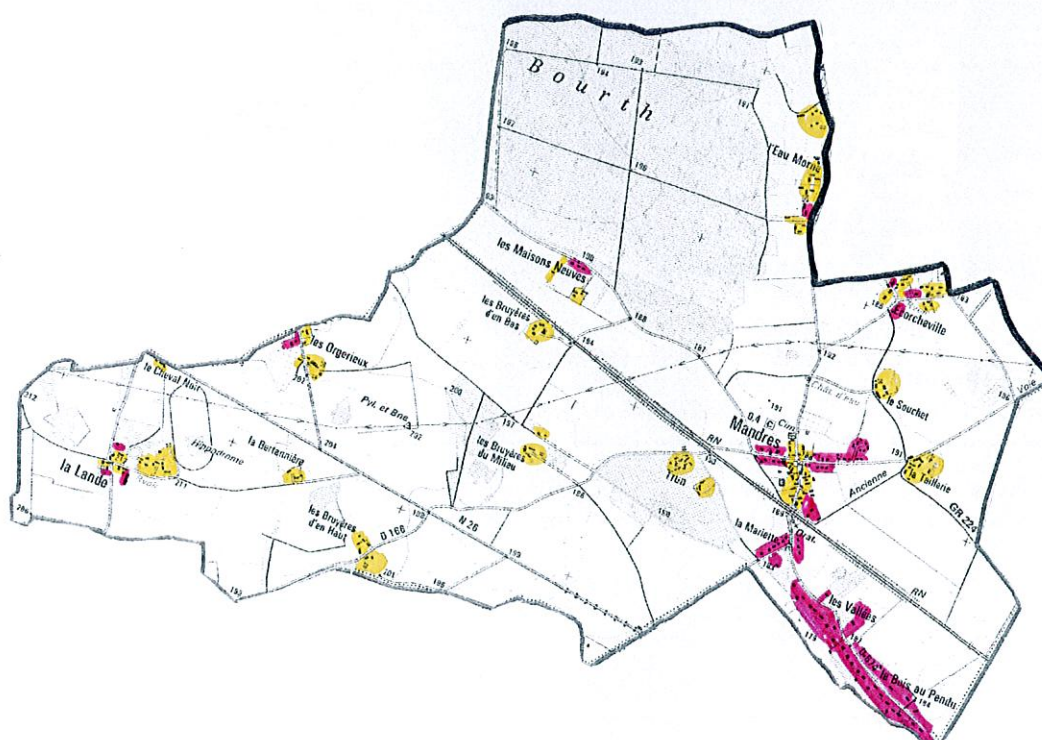
Un lotissement récent est entièrement compris dans les bois le long de la RD 674 vers la commune de Pullay et forme à lui seul les hameaux « des Vallées » et « le Bois au Pendu ».



lotissement dans le bois des pendus



Localisation du bâti récent
(En rose le bâti récent et en jaune le bâti ancien)



Conclusion

La commune n'a plus de centre historique au sens propre du terme. Autour de l'église se mélangent tous les styles de constructions.

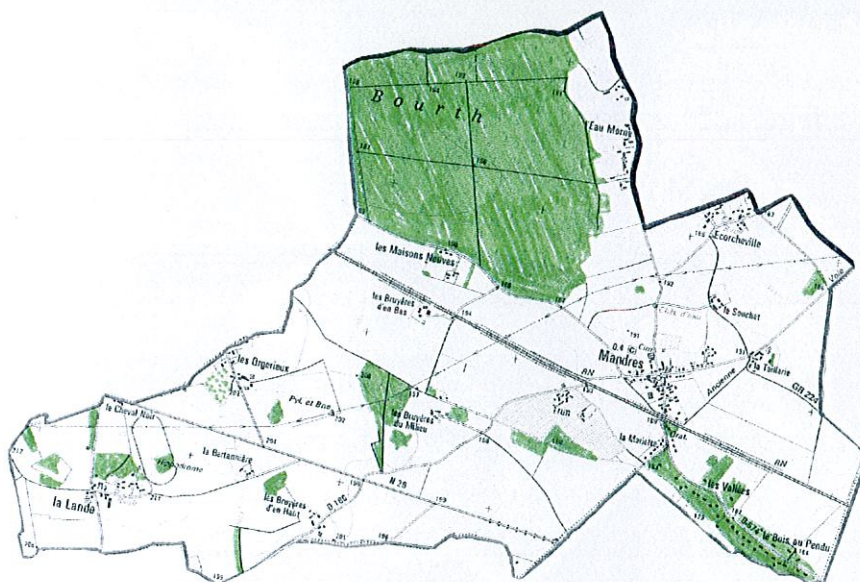
Il s'agit d'une commune d'accueil pour les constructions neuves implantées essentiellement le long des voies en rang d'oignons. Seul un lotissement dans le village est desservi par une impasse.

L'agriculture permettant le maintien des constructions anciennes par le seul fait que les corps de ferme restent quasiment l'unique patrimoine ancien de la commune, il s'agira de le mettre en valeur en laissant le plus possible les corps de ferme isolés et dépourvus de constructions nouvelles à leurs abords.

Les entrées de village doivent être protégées de nouvelles constructions et on essaiera le plus possible de garder une enveloppe verte autour des hameaux.

I.2. Espaces naturels et agricoles

La commune compte beaucoup de boisements parmi lesquels on peut remarquer une partie de la forêt de Bourth mais également de nombreux bosquets venant fragmenter la monotonie d'un vaste plateau et masquer les hameaux.

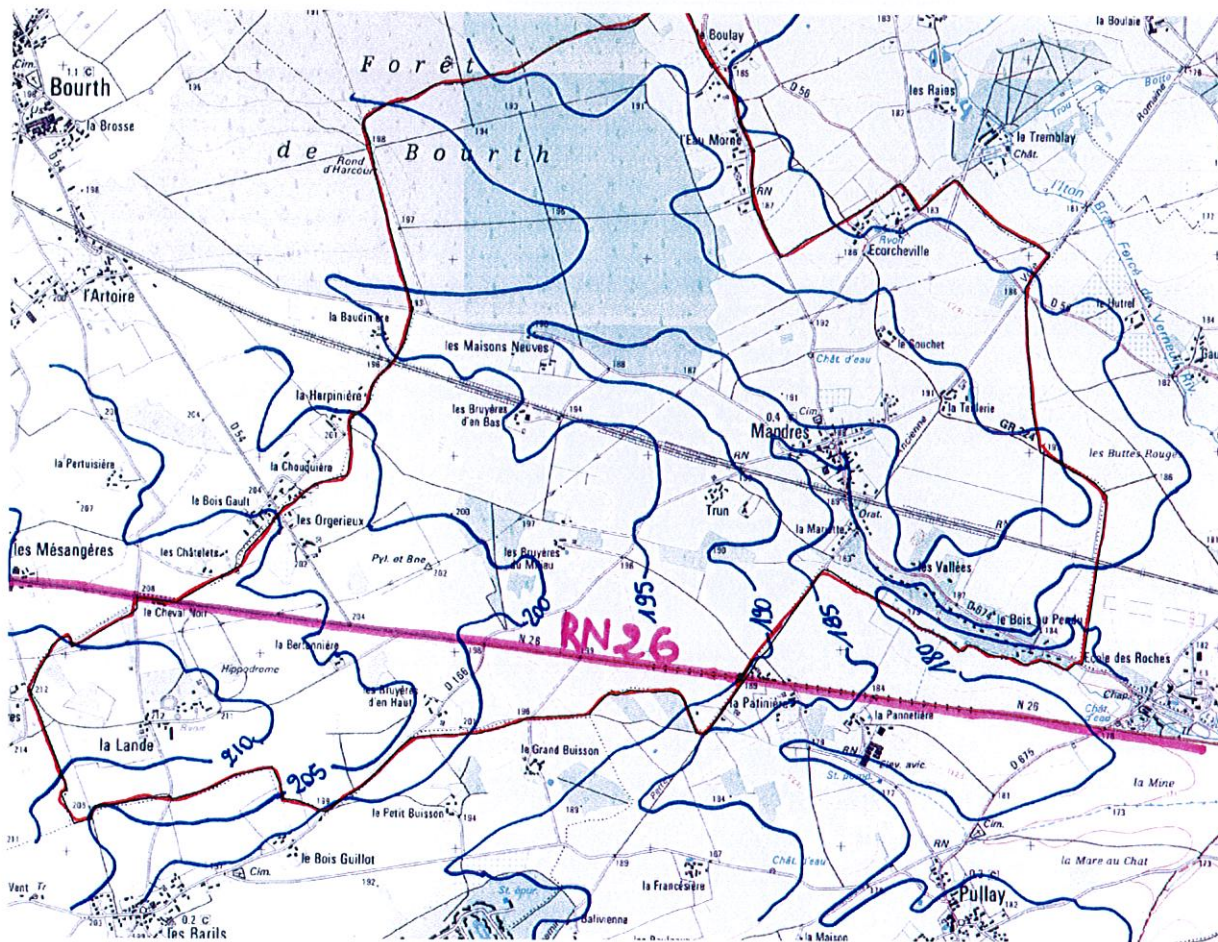


Les vastes champs constituent, avec les boisements, l'essentiel du paysage communal.

La présence de corps de ferme de grandes dimensions au milieu des plaines reste avant tout un symbole d'implantation de cette activité qu'il conviendra de protéger. Il s'agit, de plus, d'un patrimoine ancien devenu rare sur le territoire communal.

I.3. - Topographie, relief et hydrologie

Le territoire communal de MANDRES se présente sous la forme d'un vaste plateau d'altitude comprise entre 183 à 212 mètres NGF.



I.4. - 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 en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La commune est concernée par ce risque.

Pour les indices de cavités souterraines localisés, un rayon de protection de 70 mètres, non constructible, a été inscrit autour de chaque indice (le détail de la prise en compte du risque marnières est relaté dans la 2^{ème} partie du rapport).

↳ Les nuisances sonores

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

La route nationale n°26 a été classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de chaussée.

I.5. - La protection des ressources naturelles

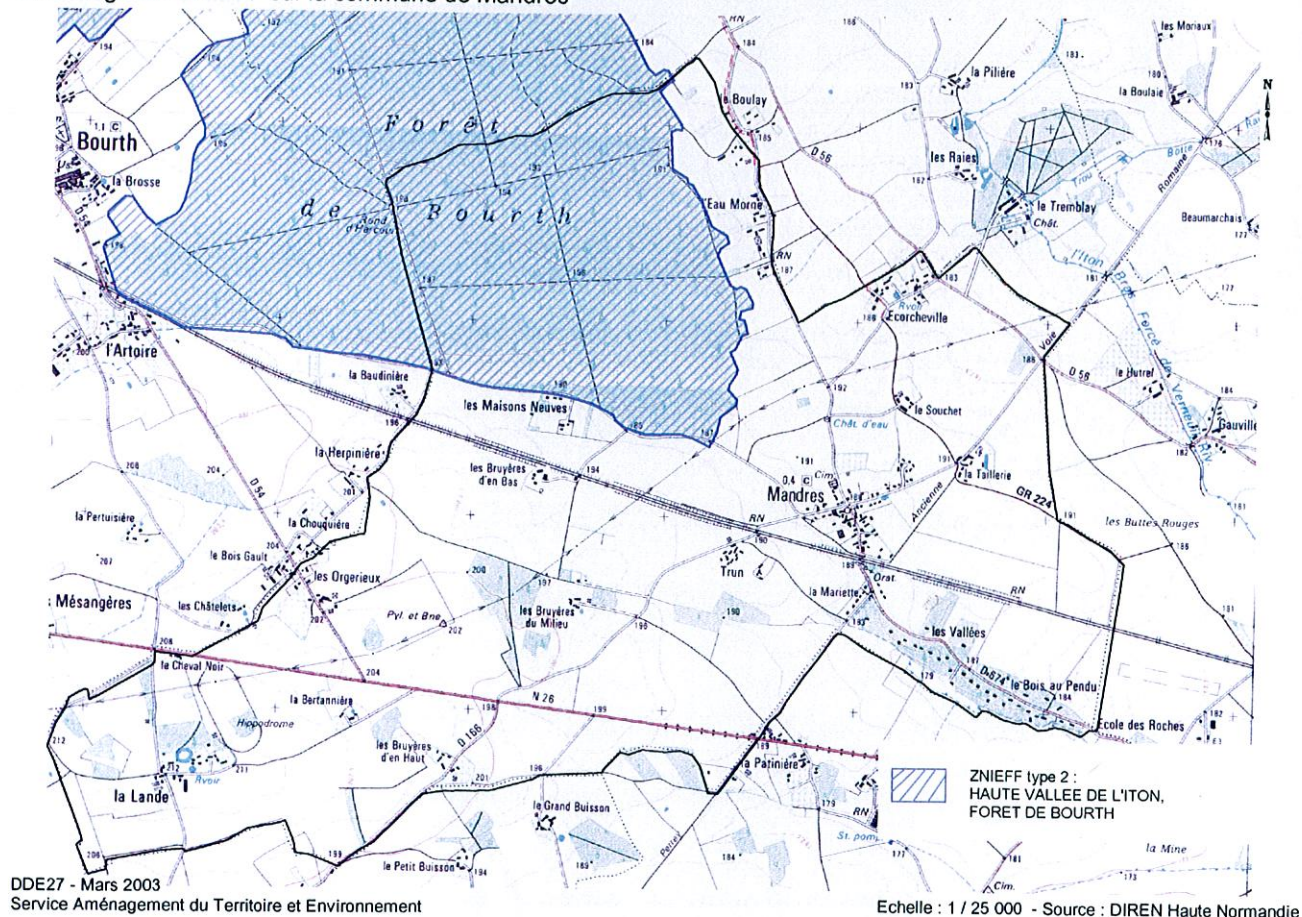
*** le milieu naturel**

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 est concernée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II « la haute vallée de l'Iton et la Forêt de BOURTH »

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

Le zonage des ZNIEFF sur la commune de Mandres



HAUTE VALLEE DE L'ITON, FORET DE BOURTH

Liste des communes concernées : BOURTH, CINTRAY, FRANCHEVILLE, MANDRES

Date de la description : 1987/10

Date(s) de la mise-à-jour : aucune

Altitude de la zone : 170 m - 200 m

Superficie : 960.5 ha

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

Lithologie : ARGILES, MARNES OU LIMONS

Activités sur la zone : AGRICULTURE, SYLVICULTURE, ELEVAGE

Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE

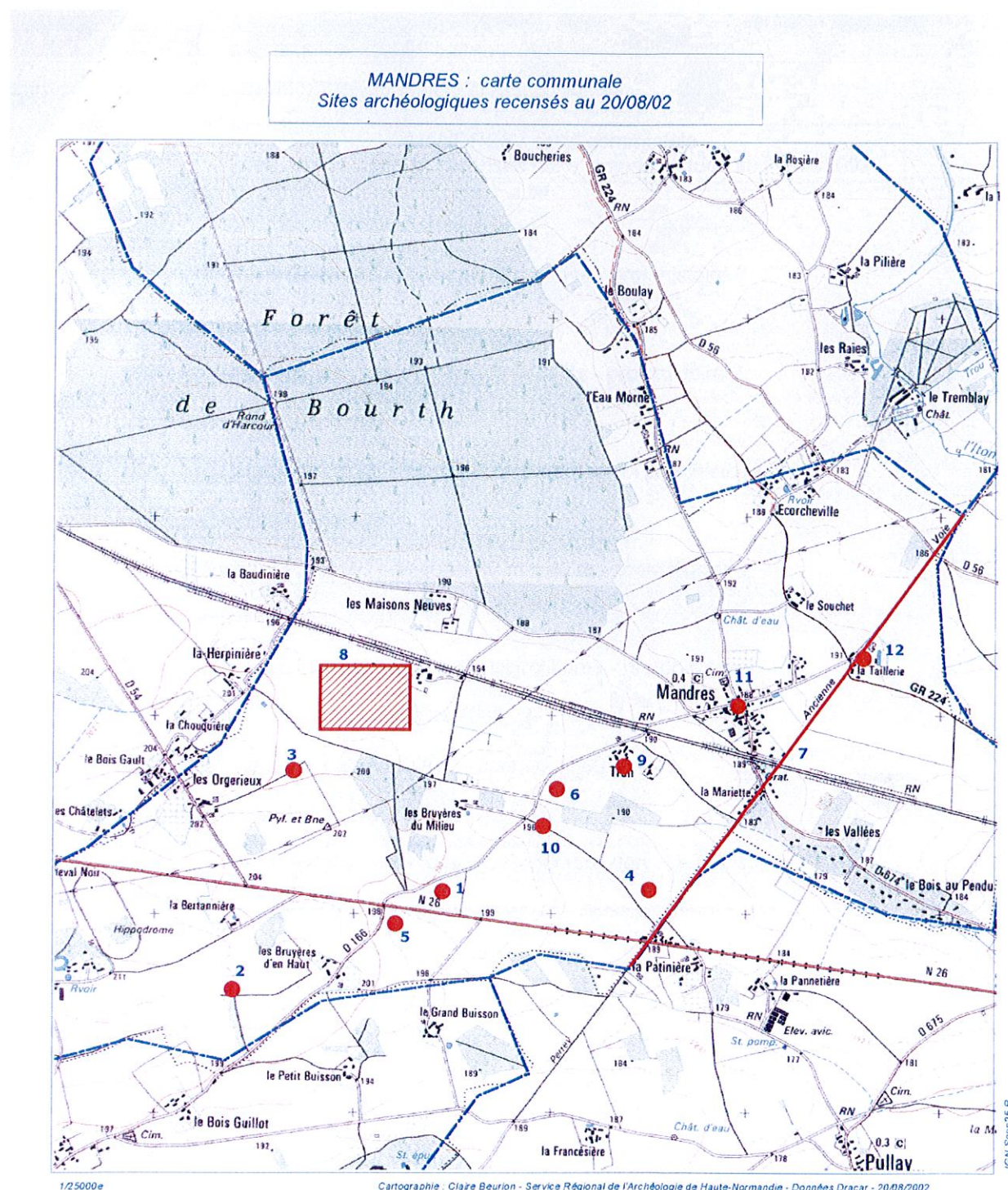
Principaux intérêts : ECOLOGIQUE

Intérêt de la zone : Cette ZNIEFF, comprenant la Haute-Vallée de l'Iton et la forêt de Bourth joue un rôle fonctionnel fondamental. C'est un élément de diversité régional et une zone refuge pour la flore et la faune sauvages. Elle a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Evolution du site et propositions de gestion : L'enrésinement, la populiculture, l'abandon du pâturage, la régression des zones humides, constituent des menaces potentielles pour la ZNIEFF.

* Les sites archéologiques

La commune de MANDRES est un lieu riche en sites archéologiques recensés. Ces sites, au nombre de 12, sont explicités sur la carte ci-après.



- 001 - Les Bruyères du Milieu : fragment d'enclos - protohistoire ?
- prospection aérienne 1991
- 002 - Les Bruyères d'en Haut : 3 enclos sécants - protohistoire ?
- prospection aérienne 1991
- 003 - Les Orgerieux : enclos hybride compartimenté - protohistoire ?
- prospection aérienne 1991
- 004- La Patinière : enclos polygonal 90 m x 80 m - protohistoire ?
- prospection aérienne 1991
- 005- Les Bruyères d'en Haut : 2 enclos circulaires - protohistoire ?
- photo interprétation mission IGN 1985
- 006 - Trun : enclos quadrangulaire - époque indéterminée
- prospection aérienne 1992
- 007 - Le Chemin Perrey : voie romaine Condé-sur-Iton - Le Mans
- 008 - Les Bruyères d'en Bas : lignes diverses - époque indéterminée
- prospection aérienne 1996
- 009 - Trun : enclos irrégulier - époque indéterminée
- prospection aérienne 1996
- 010 - Les Bruyères du Milieu : fragment d'enclos à fossés rectilignes - époque indéterminé
prospection aérienne 1999
- 011 - Bourg : église Saint-Pierre - citée en 1134
- 012 - La Taillerie : manoir 13e s.

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

I.6. - Les servitudes d'utilité publique

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

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

- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
 - Canalisation 100 mm de Droisy à l'Aigle
- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
 - Liaison 225 KV d'Aube à Mézerolles.
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - Ligne UP 2746 Verneuil-Bourth
- T1 Servitudes relatives aux chemins de Fer:
 - Voies ferrées de la ligne de Paris à Granville.
- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - La population

* Evolution démographique de 1954 à 1999

La population sans les doubles comptes s'élevait à 343 habitants au recensement de 99. En 1990, on en dénombrait 379.

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1954	223				
		-26	-1.42%	+0.43	-1.85%
1962	197				
		-13	-1.14%	+0.87%	-2.01%
1968	184				
		+53	+3.70%	+0.21%	+3.49
1975	237				
		+47	+2.60%	-0.06%	+2.66%
1982	284				
		+95	+3.57%	-0.23%	+3.80%
1990	379				
		-36	-1.05%	+0.06%	-1.11%
1999	343				

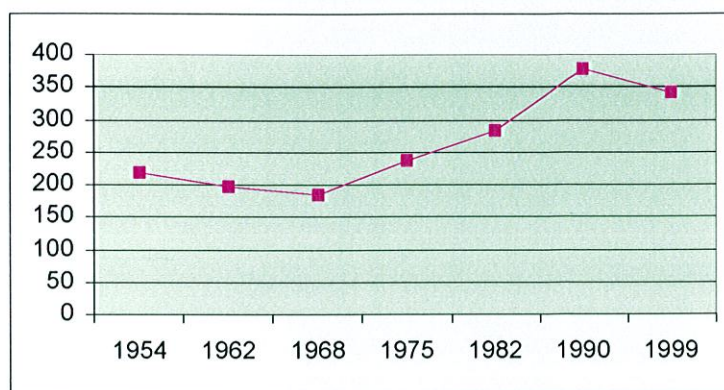
(1) Population municipale de 1954 à 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

La commune, après avoir perdu quelques habitants entre 1954 et 1968 essentiellement dû à un solde migratoire négatif, a vu arriver des nouveaux résidents à partir de 1968.

Arrivés en grand nombre jusqu'en 1990, la population commence à décroître depuis 1990, enregistrant toutefois un solde naturel positif.

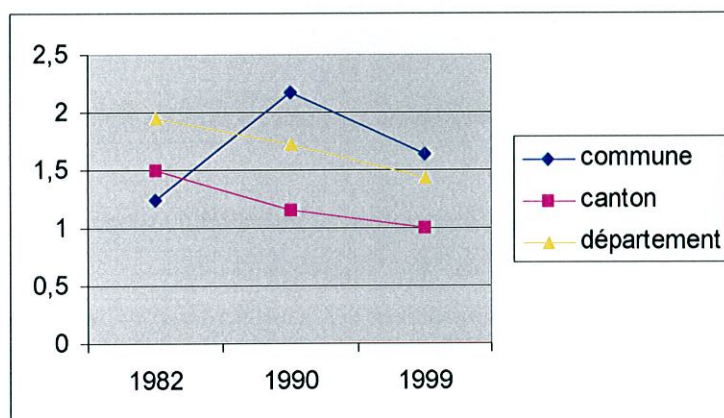
Les naissances ne suffisent néanmoins pas à compenser les départs du territoire communal.

Evolution de la population de 1954 à 1999



Évolution des indices de jeunesse entre 1982 et 1999 (part des - de 20 ans par rapport aux + de 60 ans):

- 1.25 en 1982; 2.17 en 1990 et 1.64 en 1999 sur la commune,
- 1.50 en 1982; 1.15 en 1990 et 1.00 en 1999 sur le canton,
- 1.95 en 1982; 1.73 en 1990 et 1.43 en 1999 sur le département.



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

- la commune est plus jeune que le canton et le département
- le canton est nettement plus vieux que le département
- après avoir rajeuni dans les années 1982 à 1990, la commune suit les mêmes courbes que celles du canton et du département avec une tendance au vieillissement

* Répartition de la population par âge en 1999.

TRANCHES D'AGES	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'EURE	Communes de l'EURE
Moins de 20 ans	100	29.2%	24.7%	27.1%	27.3%
De 20 à 39 ans	70	20.4%	26.5%	25.1%	27.0%
De 40 à 59 ans	112	32.7%	24.2%	28.9%	26.6%
60 ans et plus	61	17.7%	27.6%	18.9%	19.1%
TOTAL	343	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

La commune accueille plus de jeunes de moins de 18 ans que dans le reste du canton.

La tranche d'âge majoritaire sur la commune correspond aux personnes de 40 à 59 ans qui représentent près d'un tiers de la population.

II.2. - Le logement

La proportion de résidences secondaires diminue sur la commune. Elle représentait 22.6% du parc en 1975, 20% en 1982 et se stabilise à environ 13% depuis 1982.

Pour le canton, l'inverse s'est produit entre 1975 et 1999. En effet, en 1975, le canton comptait 11% de résidences secondaires puis 12% en 1982 pour augmenter de manière plus importante en 1990 avec 21% et 19.6% en 1999.

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

En 1999 :

- * 89.0% des habitants sont propriétaires,
- * 7.9% des habitants sont locataires du privé,
- * 3.1% sont logés à titre gratuit,

Ancienneté du parc

Le parc de la commune est un parc plus récent que celui du reste du canton. Néanmoins, il est à noter que le canton a un parc de logements très ancien puisque plus d'un tiers des logements datent d'avant la première guerre mondiale.

Ainsi :

- 38.6% des logements datent d'avant 1949 contre 61.5% dans le canton
- 22.0% des logements ont moins de 20 ans contre 18.1% dans le canton.

Caractéristiques des logements

Les logements sont grands (78.0% des logements ont au moins 4 pièces dont 25.2%, 6 pièces ou plus) et leur taille est bien plus grande que celle des logements du canton (3.83 pièces par logement).

Taille moyenne des logements :

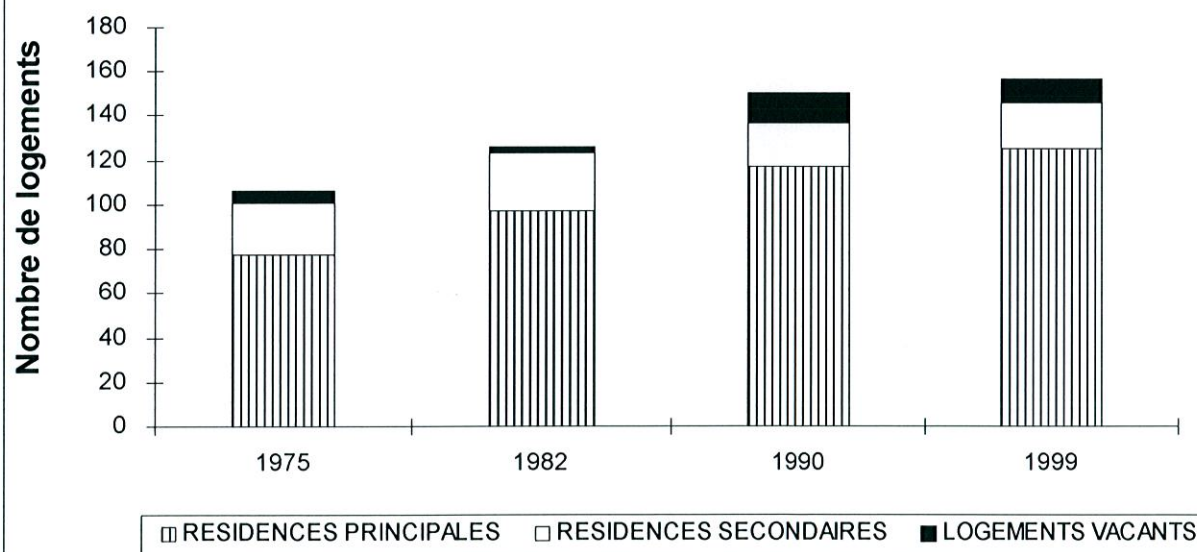
- dans la commune 4.51 pièces
- dans le canton 3.83 pièces
- dans le départ. 4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est identique au reste du canton et meilleur que dans les communes rurales du département : 83.5% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 83.5% pour le canton et 67.8% pour les communes rurales du département. C'est le chauffage central qui fait baisser la moyenne, le pourcentage passe alors à 99.2% des logements (WC intérieurs et une douche ou une baignoire), 95,2% pour les communes rurales du département et 96.7% pour le canton.

* Composition et évolution du parc de logements entre 1975 et 1999

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1975	106			77	72.7%	24	22.6%	5	4.7%
		+10	2.5%						
1982	126			97	77.0%	26	20.6%	3	2.4%
		+24	2.5%						
1990	150			117	78.0%	20	13.3%	13	8.7%
		+7	0.6%						
1999	157			125	79.6%	21	13.4%	11	7.0%

EVOLUTION DU LOGEMENT ENTRE 1975 et 1999: La part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



* Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-03
LOGEMENTS COMMENCES	1	0	0	2	1	0	5	2	1	0	1	1.18	1
LOGEMENTS TERMINES	1	0	0	0	1	0	0	2	3	0	1	0.73	1.5

De 1975 à 1981, 17 logements ont été construits soit une moyenne supérieure à 2 logements/an,

Entre 1982 et 1990, 21 logements ont été construits soit plus de 2 logements/an,

Depuis 1991 et jusqu'en 2001, on comptabilise 8 mises en chantier soit une moyenne inférieure à 1 logement/an.

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

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

La taille des ménages est de 2.7 personnes à charge par ménage, ce qui se situe au dessus des moyennes du canton (2.3) et du département (2.6).

ANNEES	NOMBRE D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
		Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
1975	3.1	2.9	3.2	3.1
1982	2.9	2.7	3.0	2.9
1990	3.2	2.5	2.9	2.8
1999	2.7	2.3	2.7	2.6

II.3. - Les activités économiques

* Taux d'activité en 1999

POPULATION ACTIVE	TAUX D'ACTIVITE EN % (1)	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
		Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Hommes 20-59 ans	94.95%	92.19%	92.4%	91.2%
Femmes 20-59 ans	85.54%	80.38%	77.3%	77.3%
Population active totale	61.48%	54.90%	59.1%	58.4%

(1) Taux d'activité d'une tranche d'âge = population active de cette tranche / population de cette tranche

Taux d'activité total = nombre d'actifs de plus de 15 ans / population des plus de 15 ans

Sur la commune, le taux d'activité de la population est de 61.48%. Les moyennes cantonales et départementales sont respectivement de 54.9% et de 58.4%.

91.4% de la population active de la commune est occupée; sur le canton, ce chiffre est de 92.8% et de 87.2% sur le département.

Le taux de chômage de la commune est de 8.6% de la population active de la commune soit 15 personnes. Il était de 6.3 avec 10 personnes au chômage en 1990.

Sur le canton, ce taux est plus bas : 7.6% et stable entre 1990 et 1999.

Un maçon est implanté sur la commune :

Quelques commerces itinérants desservent la commune :

- une boulangerie
- une boucherie
- des produits surgelés

II.4. - Les équipements

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

La commune de MANDRES n'accueille aucun service public. La commune la plus fréquentée est VERNEUIL SUR AVRE.

MANDRES bénéficie d'une bonne desserte routière : en effet, la commune est traversée par la RN 26 reliant VERNEUIL SUR AVRE à L'AIGLE.

*** équipements et services**

La commune de MANDRES propose aux personnes âgées une aide ménagère, des soins et une surveillance à domicile.

III - ANALYSE DE LA COMMUNE DANS UN FONCTIONNEMENT DE TERRITOIRE

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

* Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	19	11.95%	52.19%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	140	88.05%	47.81%	82.3%	67.9%
TOTAL	159	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes. C'est à MANDRES une proportion bien plus importante que dans le reste du département avec uniquement 12% des travailleurs qui officient à MANDRES.

Le canton se distingue des données du département par le fait que plus de la moitié des personnes actives ayant un emploi travaillent dans le même lieu que celui de leur résidence. Le canton est une zone riche en emplois par rapport au reste du département.

* la zone d'emploi

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

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



Les déplacements domicile travail:

Population active ayant un emploi : 159 en 1999 et 148 en 1990

D'après le RGP 1999, 87% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 12% dans la commune, 65% dans le reste du canton de Verneuil-sur-Avre et 4% dans le canton de Breteuil sur iton.

Par ailleurs, 13% des actifs vont travailler hors de la région (4% en région parisienne, 4% pour l'Eure et loir et 4% dans l'Orne).

En 1990, on pouvait noter que 19% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 50% dans la ville de Verneuil-sur-Avre , 11% travaillaient déjà hors du département, (5% dans la région Parisienne, 3% dans l'Orne et 2% dans l'Eure et loir).

Source : INSEE RGP99

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

Enfin, la Direction Départementale de l'Équipement a établi un observatoire des superficies des zones des plans locaux d'urbanisme. Les données issues de cet observatoire pour les communes proches «Nom_de_la_commune_avec_article» montrent que dans les cantons de Verneuil-sur-Avre, 7 communes disposent d'un PLU approuvé, mais seulement 4 de ces communes présentent des surfaces en zones d'activités.

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

	Zones urbaines	Zones naturelles à urbaniser
BALINES	1.6	8.4
BOURTH	9.87	20.15
TILLIERES SUR AVRE	11.9	20.2
VERNEUIL SUR AVRE	51	181.87

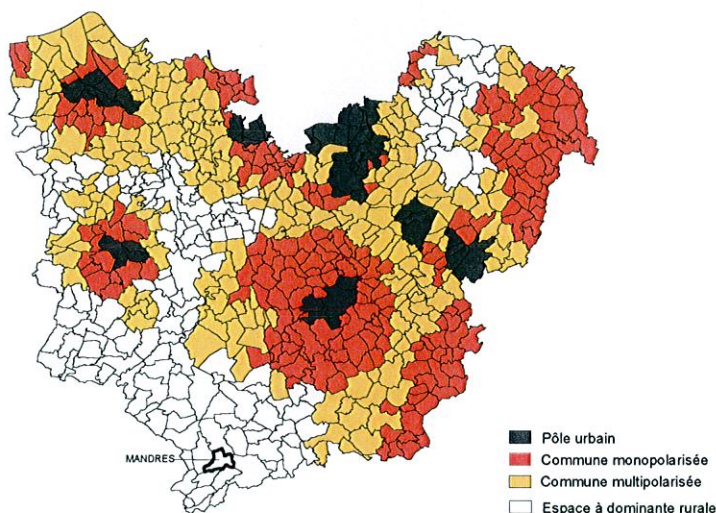
Source :zonage POS juillet 2002

* Les aires urbaines du département

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

L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par une couronne périurbaine (communes monopolarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise au seul pôle urbain. Pour la définition des aires urbaines des pôles frontaliers, dont une partie de l'agglomération est située à l'étranger, sont comptabilisés les flux à destination de la partie étrangère de l'unité urbaine pour déterminer les communes appartenant à la couronne périurbaine.

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune «Nom_de_la_commune_avec_article» est une commune à dominante rurale.

III.2. - Les démarches d'intégration intercommunale

* L'intercommunalité

La commune de Mandres appartient à la communauté de communes de Verneuil-sur-Avre créée le 31/12/1997 et comprenant 17 communes membres

Cette communauté a notamment pour compétences

- collecte et traitement des déchets ménagers
- la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique.

2ème PARTIE

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, il a été défini que l'évolution de la construction sur la commune depuis 1975 était de 1 à 2 logements par an.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 8 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 50 terrains constructibles théoriques.

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

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de MANDRES adhère à la communauté de communes du PAYS de VERNEUIL-sur-AVRE.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à MANDRES, 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 MANDRES a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

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

- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- à l'extérieur du secteur **SC**, un secteur où seules sont autorisées :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes et leurs annexes ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

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

- respect de l'environnement en tenant compte de l'impact paysager des nouvelles construction
- préservation des espaces boisés
- pérennité de l'activité agricole

Dans le respect des objectifs ci-dessus, le conseil municipal a choisi de :

- renforcer et développer le bourg et orienter la densification vers « les Vallées »
- ne pas développer de manière excessive les hameaux
- préserver de toute nouvelle construction les hameaux essentiellement agricoles

Ainsi ne feront l'objet d'un secteur constructible que les hameaux suivants :

" La Lande ", " Les Orgerieux ", " L'Eau Morne ", " Trun ", " Ecorcheville ", " Les Vallées " et " Le Bois au Pendu " et " Le Village ".

La Lande

La délimitation du secteur constructible englobe les constructions existante en y rattachant une partie de la parcelle n°38 en se limitant au vis à vis des constructions existante de l'autre coté de la VC 38.

Les Orgerieux et l'Eau Morne

Les secteurs constructibles définis aux Orgerieux et à l'Eau Morne n'ont pas pour objet de développer l'urbanisation dans ces secteurs : il s'agit simplement de prendre en compte la situation existante.

Ecorcheville

La définition du secteur constructible englobe la totalité du bâti existant en y ajoutant un linéaire au sud du lieu dit, utilisant comme limite naturelle du secteur constructible la route départementale n°56.

entrée du hameau d'Ecorcheville en venant du village



Les Vallées et Le Bois au Pendu

Ces deux lieux dits sont contigus et n'accueillent que des constructions récentes issues d'un lotissement.

C'est donc un secteur où la commune prend avant tout en compte l'existant. Très peu de dents creuses subsistent le long de la route départementale n°674. On notera que la taille des parcelles supportant déjà les constructions est importante dans ce secteur boisé.

L'ajout du linéaire encore libre de construction au nord de la RD n°674 permettra la construction de quelques habitations sans défrichement puisque ce côté de la route n'est pas boisé. La profondeur du secteur constructible est définie pour éviter la construction en second rideau, évitant ainsi le morcellement vers la voie ferrée.

Les nuisances sonores créées par la circulation des trains contribuent également à dimensionner de manière assez peu profonde le secteur constructible.

Le village

Pour que le noyau du centre bourg continue d'exister même en l'absence de « centre historique », il est indispensable d'envisager son étoffement en second rideau par rapport aux constructions existantes.

Ainsi, il n'est pas envisagé d'étendre le bâti au delà des limites actuelles le long des voies mais plutôt de rendre constructibles des parcelles accessibles d'une voie publique mais dont la desserte des différents lots devra être étudiée à l'intérieur même de la parcelle.

L'impact des nouvelles constructions sur la plaine pourra être minimisé en prévoyant le verdissement des fonds de parcelles.

Vue du terrain face à la mairie, ouvert à l'urbanisation



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

La loi n° 95-101 du 2 Février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La loi invite donc les communes à édicter pour les terrains situés en dehors des espaces urbanisés et bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Sans ces règles d'urbanisme, une bande de 100 mètres à partir de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération ou de 75 mètres à partir de l'axe des autres routes classées à grande circulation ne peut être rendue constructible.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a ajouté pour les communes non dotées de plan local d'urbanisme ne pouvant donc pas appliquer de règles d'urbanisme édictées dans le cadre cité plus haut, la possibilité d'urbaniser ces espaces lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites est jointe à la demande d'autorisation du projet.

La commune de MANDRES est traversée par la RN 26, route classée à grande circulation.

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

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

La carte communale n'a pas d'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.

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

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

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

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

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

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