

COMMUNE DE LA NOE POULAIN

Carte communale

Rapport de présentation



**Direction
Départementale
De l'Équipement**

02 32 29 60 60

Eure

02 32 29 60 67

**Service
Aménagement
du Territoire et
Environnement**

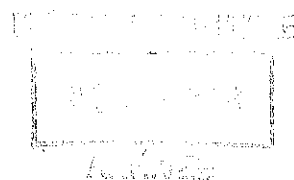
02 32 29 60 60

Carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal du : 16 / 02 / 06

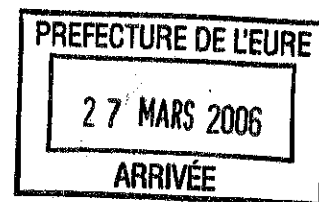
Carte communale approuvée par arrêté
préfectoral du : 23 / 05 / 06

Hôtel de l'Équipement

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



COMMUNE DE LA NOE POULAIN



Carte communale

Rapport de présentation
1



Direction
Départementale
De l'Équipement

Eure

Service
Aménagement
du Territoire et
Environnement

Le Maire



Carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal du :

16/2/05
[Signature]

Carte communale approuvée par arrêté
préfectoral du :

Hôtel de l'Équipement

MAIRIE DE LA NOE POULAIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil quatre, le dix neuf mai , à 18 heures 30

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique

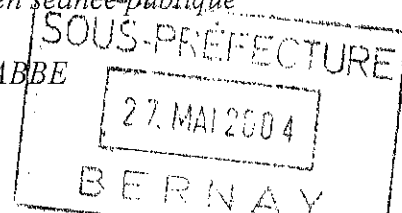
sous la présidence de Madame MARCHAND Renée, le Maire,

ETAIENT PRESENTS : MM. VALENTIN . MARTIN. COSTE . LABBE

FRILEUX . LECHEVALIER. SILLY

ABSENTS : MM DESHAYES GUILBERT MME GUIHARD

A été élu secrétaire MR VALENTIN



Date de convocation et d'affichage : 10 FEVRIER 2004

Nombre de conseillers en exercice 11

Présents 08

Votants 08

OBJET : APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE

Le Conseil Municipal ,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 124-1, L 124-2, R 124-7 et R 124 -8

Vu l'arrêté municipal en date de 27 mai 2003 mettant le projet de carte communale à enquête publique

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que le projet de carte communale tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré,

- Décide d'approuver le projet de carte communale tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- La présente délibération et l'arrêté préfectoral approuvant la carte communale feront l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans les journaux suivants :
EVEIL et PAYS D'AUGE
- Le dossier de carte communale est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.
- Conformément à l'article R 124-7 du code de l'urbanisme, la carte communale sera transmise au Préfet pour approbation.

Pour copie conforme

Le Maire

Renée Marchand



ACTE RENDU EXECUTOIRE APRES

RECEPTION EN SOUS- PREFECTURE LE

27 MAI 2004

NOTIFICATION OU PUBLICATION LE

8 JUIN 2004

Le Maire Renée MARCHAND



Le Maire

BORDEREAU DES PIECES

- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Plan de zonage
- 3 - Plan des servitudes
- 3.1 - Liste des servitudes

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

- I.1. - Armature urbaine et diagnostic paysager
- I.2. - Espaces naturels et agricoles
- I.3. - Topographie, relief et hydrologie
- I.4. - Les risques et nuisances
- I.5. - Les servitudes d'utilité publique

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- II.1. - La population
- II.2. - Le logement
- II.3. - Les activités
- II.4. - Les équipements

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

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

III.2. - Les démarches d'intégration intercommunale

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

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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 à la loi barnier

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

GENERALITES

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

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

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

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

↳ L'article L 110 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 4 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, 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 entraîne le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, sauf si le conseil municipal de la commune décide de maintenir cette compétence à l'Etat lors de la délibération d'approbation. Ce transfert est définitif.

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

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE



Le vieux français Noë du gallo-latin *nauda* avait le sens de marais, lieu humide. Les formes anciennes se réfèrent à une famille Crespin, non attestée en l'état de nos sources. Le second élément de ce nom, qui ne s'est généralisé qu'au début du XIXème siècle, se réfère à une famille Poulain, attestée en ce lieu aux XVIe et XVIIe siècles.

La commune de la Noë Poulain s'étend dans le Lieuvin, au nord du département, entre Lieurey et Pont-Audemer. Elle fait administrativement partie du canton de Saint-Georges-du-Vièvre.

D'une superficie de 470 hectares, La Noë Poulain possède des limites communales avec LA POTERIE MATHIEU, SAINT ETIENNE L'ALLIER et SAINT SIMEON.

I - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL : MILIEU PHYSIQUE ET MODE D'OCCUPATION DU SOL

I.1. Armature urbaine et diagnostic paysager

Le territoire communal est traversé du nord au sud par la D 810 et d'Est en Ouest par la RD 98. Un réseau de voies secondaires dessert les différents hameaux.

L'urbanisation s'est implantée de manière diffuse. Outre le bourg centre établi au croisement de la RD 810 et de la RD 98, une multitude de hameaux sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal (cf carte représentant les sites d'implantation de l'urbanisation sur la commune).

Le bâti ancien

Le bâti ancien est majoritairement composé de fermettes de plain pied, surélevées de combles aménagés ou non. Elles comportent, pour la plupart, un soubassement en brique et silex ou brique seule, surmonté de pans de bois comblés d'un enduit. Les toitures à deux pans sont en ardoise, parfois en tuiles rouges.

Le tissu ancien est aussi composé de maisons de maître R + 1 + combles en briques, en briques et pierres ou enduites avec un chaînage en brique et couvertes en ardoise et de maisons normandes R + 1 + combles en briques et pans de bois. On note quelques bardages en bois et en ardoises.

Enfin, il existe quelques corps de ferme comportant plusieurs bâtiments notamment de grands hangars en tôle ondulée.

Dans l'ensemble, le bâti ancien est de bonne qualité et les réhabilitations soignées.

Une végétation très dense accompagne l'habitat ancien : haies, vergers, plantations d'essences locales et d'ornement.

Le bâti récent

Le bâti récent s'est implanté ponctuellement sur l'ensemble du territoire communal. Il se présente sous forme de pavillons à deux pans couverts en ardoise en majorité ou en tuiles mécaniques. Les façades sont en général claires, voire blanc pur.

On note une ou deux maisons à quatre pans des années soixante.

Les constructions récentes sont plutôt discrètes, bénéficiant d'un accompagnement végétal dense. De nombreuses haies bocagères ont été conservées, toutefois, certains pavillons sont entourés de haies de thuyas.

Conclusion

La Noë Poulain a conservé un caractère rural très fort.

La commune possède à l'ouest un paysage remarquable constitué de haies bocagères, de haies de têtards et de vergers.

La commune possède un bâti ancien de grande qualité.

I.2. Espaces naturels et agricoles

A l'Est de la RD 810, la commune offre un paysage traditionnel de plateau au relief très doux, composé de grandes cultures céréalières dénudées et de quelques herbages. Seule la végétation aux abords des hameaux rompt la monotonie du plateau.

A l'ouest de la RD 810, on trouve quelques cultures en alternance avec des herbages le long de la départementale.

Quelques mares sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal.

Au delà des hameaux, le Sébec entaille le plateau. Le paysage se referme, le relief s'accroît, les parcelles en prairie ou en herbage se réduisent et sont entourées de haies bocagères composées d'arbres de haut jet, d'arbres taillés en têtard ou de barbelés.

Cette zone est répertoriée en ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II (cf carte).

Les boisements se localisent uniquement au Nord Ouest du territoire communal dans la vallée du Sébec (cf carte de localisation des bois, vergers et plantations).

Sur le plan agricole, la commune de la Noë Poulain fait partie de la région du Lieuvin ; 9 exploitations ont été recensées sur le territoire communal en 2000. La superficie agricole moyenne utilisée est de 9 hectares.

Les principales activités observées sont l'élevage de volailles et de brebis mères ainsi que les herbages.

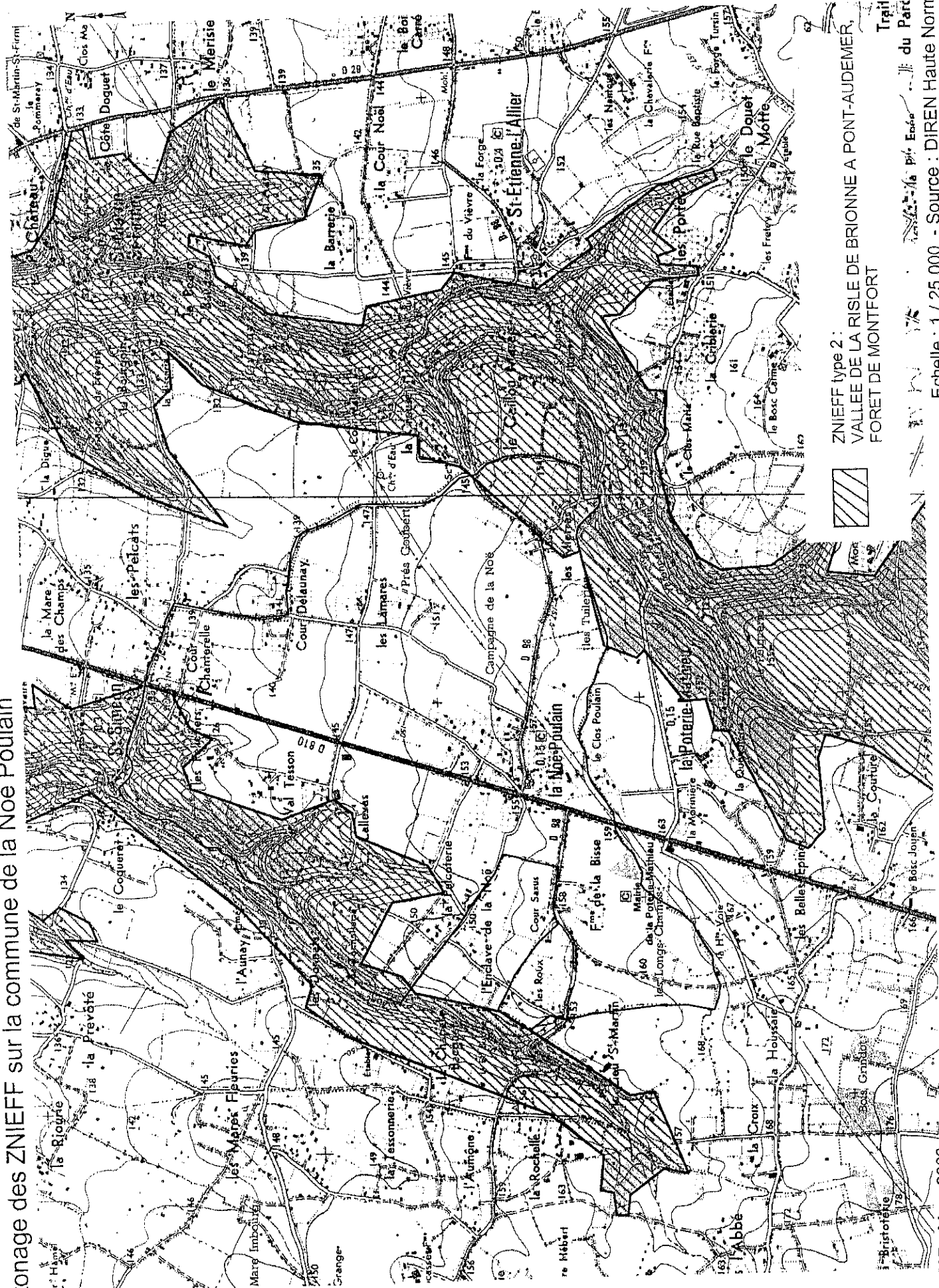
En 2000, 4 exploitants sur 9 avaient plus de 55 ans.

I.3. - Topographie, relief et hydrologie

La commune de la Noë Poulain se présente comme un vaste plateau dont l'altitude moyenne est de 140 mètres NGF.

La rivière du Sébec borde le nord ouest du territoire communal.

Le zonage des ZNIEFF sur la commune de la Noë Poulain



DDE27 - Mars 2003

Service Aménagement du Territoire et Environnement

**VALLEE DE LA RISLE DE BRIONNE A PONT-AUDEMER,
FORET DE MONTFORT**

Liste des communes concernées : ARMENTIERES SUR AVRE, AUTHOU, BOSROBERT, BRESTOT, BRETIGNY, BRIONNE, CALLEVILLE, CAMPIGNY, CAUVERVILLE EN ROUMOIS, CONDE SUR RISLE, CORNEVILLE SUR RISLE, ECAQUELON, FRENEUSE SUR RISLE, GLOS SUR RISLE, ILLEVILLE SUR MONTFORT, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSQ, LA NOE POULAIN, LA POTERIE MATHIEU, LE BEC HELLOUIN, LIEUREY, LIVET SUR AUTHOU, MANNEVILLE SUR RISLE, MONTFORT SUR RISLE, NEUVILLE SUR AUTHOU, PONT AUDEMER, PONT AUTHOU, PREAUX, SAINT BENOIT DES OMBRES, SAINT CHRISTOPHE SUR CONDE, SAINT CYR DE SALERNE, SAINT ETIENNE L'ALLIER, SAINT GERMAIN VILLAGE, SAINT GREGOIRE DU VIEVRE, SAINT JEAN DE LA LEQUERAYE, SAINT LEGER DU GENNETEY, SAINT MARTIN SAINT FIRMIN, SAINT NICOLAS DU BOSQ, SAINT PAUL DE FOURQUES, SAINT PHILIBERT SUR RISLE, SAINT PIERRE DE SALERNE, SAINT SIMEON, SAINT SYMPHORIEN, SAINTE OPPORTUNE DU BOSQ, SELLES, TOURVILLE SUR PONT AUDEMER, TOUVILLE, VALLETOT, VOISCREVILLE, ROUGE DONTIERS - THEILLE MENT - FOURNETOT.

Date de la description : 1987/10

Date(s) de la mise-à-jour : aucune

Altitude de la zone : 10 m - 190 m

Superficie : 18628.7 ha

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

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

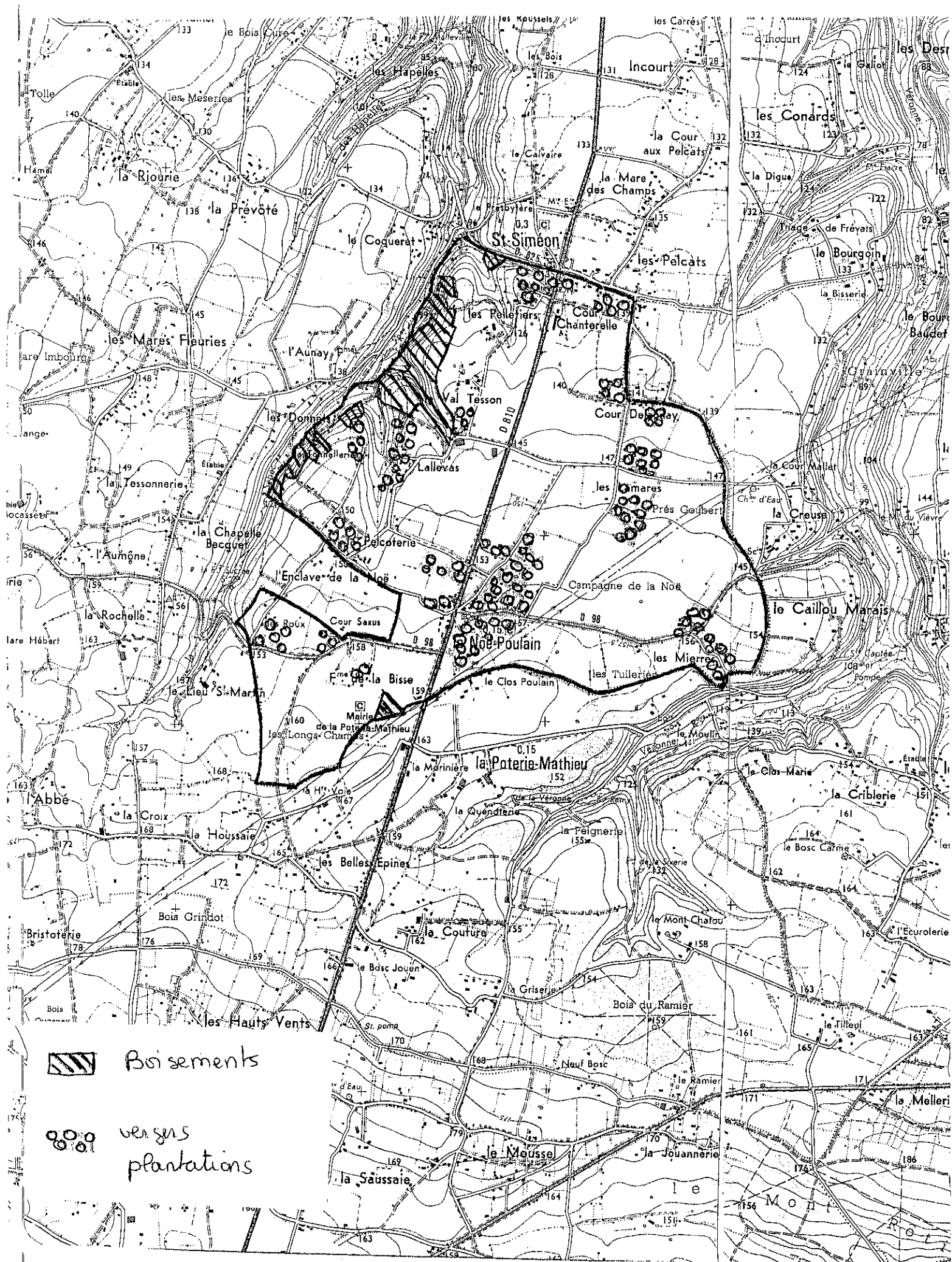
Activités sur la zone : AGRICULTURE, ELEVAGE, HABITAT DISPERSE, CENTRE URBAIN, INDUSTRIE OU EXPLOITATION, AUTOROUTE ET GRANDES ROUTES

Mesures de gestion et de protection : ZONE SOUMISE AU DRAINAGE

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

Intérêt de la zone : Il s'agit d'une vallée riche en milieux: marais, prairies humides, mégaphorbiaies, roselière, forêt, rivière, mares... Elle joue un rôle fonctionnel primordial. C'est un élément de diversité régional et une zone refuge pour la flore et la faune. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion (forêt de Montfort). Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Signalons plus particulièrement la nidification du pic noir à Saint-Philbert-sur-Risle.

Evolution du site et propositions de gestion : La populiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.



I.4. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétoures 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 de trois marnières situées dans le secteur agricole de la commune.

I.5. - 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 :

I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :

- Liaisons 225 KV de la Dronnerie à Rougemontiers et de Coquainville à Rougemontiers
- Liaisons 400 KV de Manuel à Rougemontiers et de Tourbe à Rougemontiers.

PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :

- Ligne UP 2752 Lieurey Pont Audemer

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

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - La population

La commune fait partie du bassin d'habitat de la vallée de la Risle et du Canton de Saint Georges-du-Vivère qui compte 14 communes.

* 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	136				
		20	2.1%	-0.1%	2.2%
1975	156				
		11	1.0%	0.4%	0.7%
1982	167				
		-8	-0.6%	0.2%	-0.8%
1990	159				
		-6	-0.4%	-0.1%	-0.3%
1999	153				

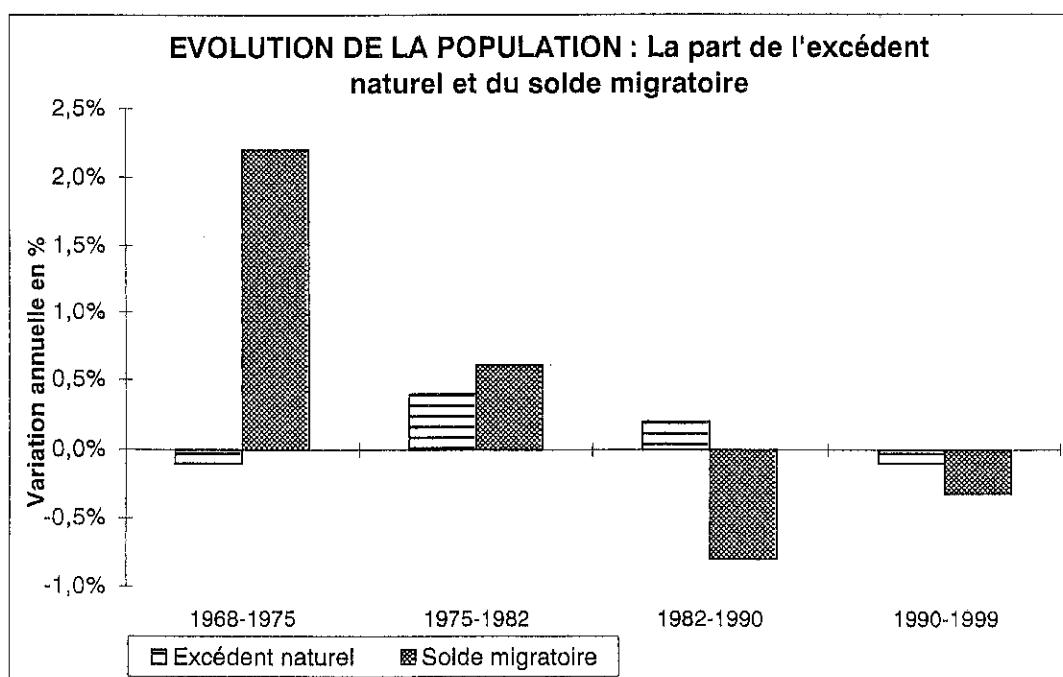
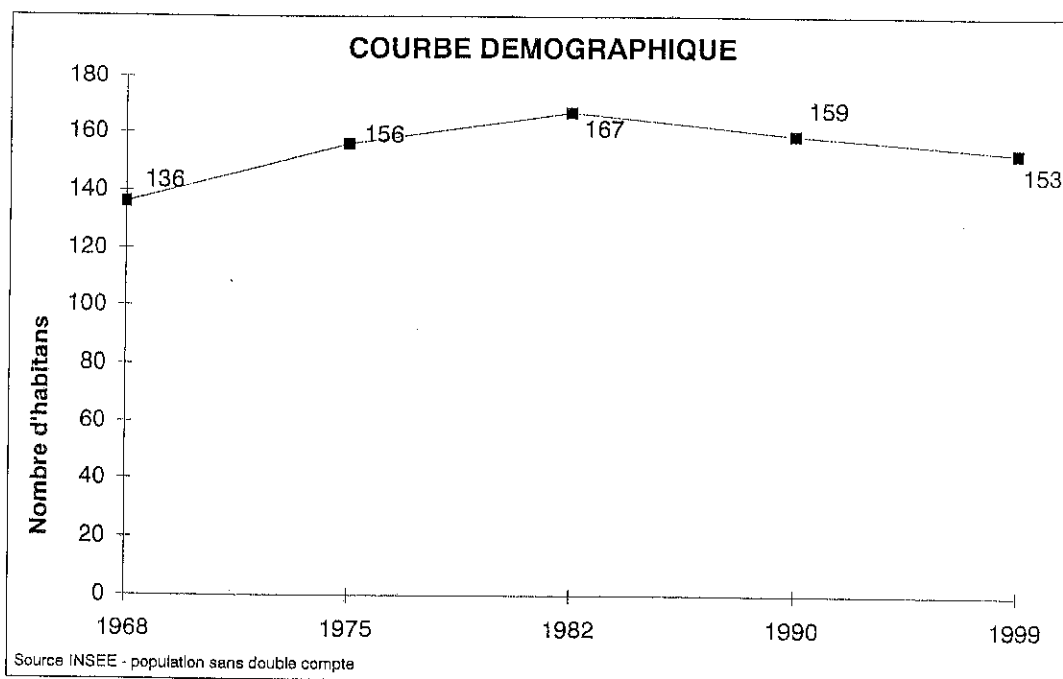
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

D'après les données issues de l'INSEE, la population sans les doubles comptes s'élève à 153 habitants en 1999 et 159 en 1990.

Jusqu'en 1982, la commune gagnait des habitants, aujourd'hui la tendance est à la baisse, à l'inverse du canton.

La progression très importante constatée sur la commune entre 1968 et 1975 était essentiellement due à un solde migratoire fortement positif (2,2 %).

Aujourd'hui, on constate une baisse de la population communale avec un taux de variation annuel négatif (- 0,3 %). Le taux de variation annuel se compose d'un solde naturel et d'un solde migratoire négatif. Cela signifie que la population résidente a tendance à vieillir (pas de renouvellement des générations) et que cette tendance n'est pas renversée par l'apport de population nouvelle.



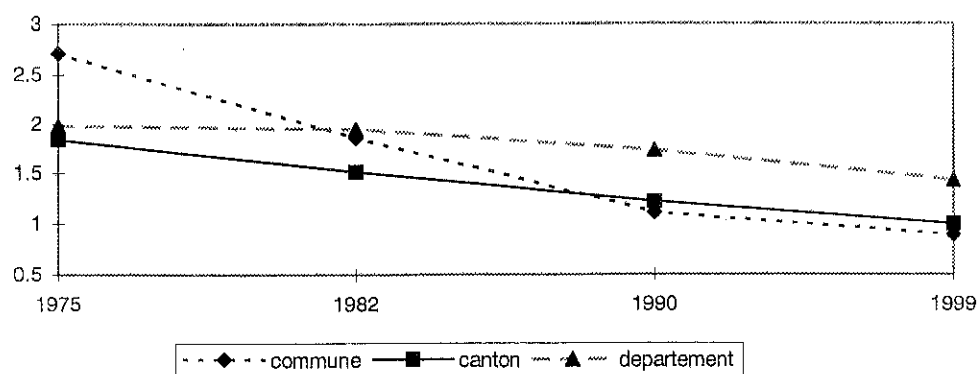
Dans la commune comme dans le canton, depuis 1982, la proportion de moins de 20 ans diminue au profit des 40-59 ans et des plus de 60 ans (différence de 9% entre 1982 et 1999 pour la commune et de 6% pour le canton). On retrouve le même schéma sur les communes rurales du département.

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

⇒ 2.71 en 1975 ; 1.86 en 1982; 1.11 en 1990 et 0.89 en 1999 sur la commune,

⇒ 1.84 en 1975 ; 1.51 en 1982; 1.22 en 1990 et 1.00 en 1999 sur le canton,

⇒ 1.98 en 1975 ; 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 :

- un vieillissement de la population communale plus important que dans le reste du canton et du département,
- des évolutions sensiblement identiques sur le canton et le département.

La taille des ménages est de 2.59 personnes à charge par ménage, ce qui se situe dans la moyenne départementale (2.63) et cantonale (2.55).

* Répartition de la population par âge en 1999.

TRANCHES D'ÂGES	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'EURE	Communes de l'EURE
Moins de 20 ans	34	22.2%	24.3%	27.1%	27.3%
De 20 à 39 ans	35	22.9%	24.5%	25.1%	27.0%
De 40 à 59 ans	46	30.1%	26.8%	28.9%	26.6%
60 ans et plus	38	24.8%	24.4%	18.9%	19.1%
TOTAL		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

II.2. - Le logement

En 1999, on compte 87 logements sur la commune dont

59 résidences principales (67,8%)

24 résidences secondaires (27.6%)

4 logements vacants (4.6%)

Le pourcentage de résidences secondaires est à un niveau très au dessus du niveau départemental (8,5%). La proportion de résidences secondaires est d'ailleurs importante sur l'ensemble du canton (24,6%).

Cette proportion est stable depuis 1982.

Ces logements sont uniquement des maisons individuelles, il n'existe pas de logements collectifs sur la commune. Le parc des résidences principales se décompose ainsi :

83% des habitants sont propriétaires

15,3 % des habitants sont locataires du privé

1,7 % sont logés gratuitement.

Autres caractéristiques :

- Le parc des logements est un parc ancien pour le département (47.5% des logements de la commune et 48.8% des logements du canton datent d'avant 1949). La proportion est de 28% dans le département.

15% des résidences principales de la commune ont moins de 20 ans.

- La taille des logements est grande, 86.4% des logements ont 4 pièces ou plus et 20% ont 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune 4.56 pièces

dans le canton 4.28 pièces

dans le départ. 4.03 pièces

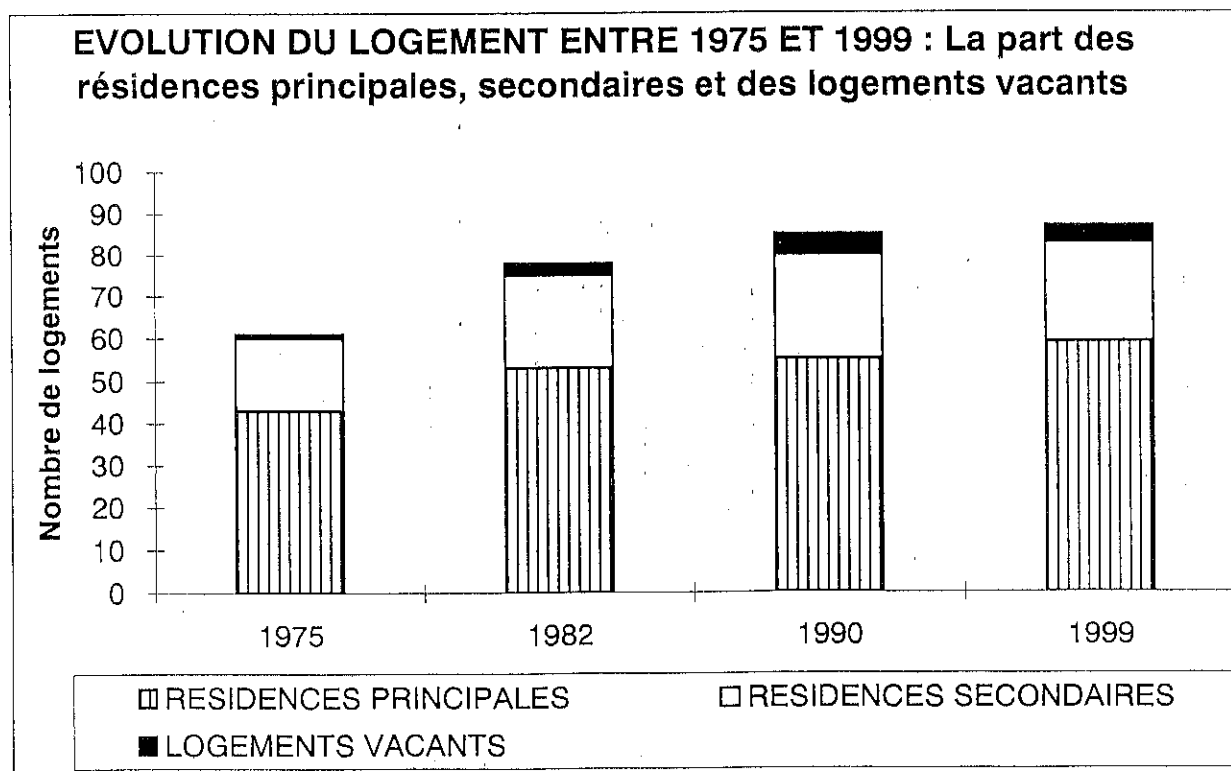
- Le niveau de confort est bon : 59% des logements sont tout confort sur la commune comme sur le canton. En 1990, sur la commune le pourcentage de logements tout confort était déjà de 58%, par contre il était de 46% sur le canton.

- Une Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat a été menée sur le périmètre du canton de Saint Georges du Vièvre entre 1994 et 1998.

Par ailleurs, il y a actuellement en cours un Programme d'Intérêt Général (PIG de Risle-Estuaire).

* 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	61			43	70.5%	17	27.9%	1	1.6%
		17	3.6%						
1982	78			53	67.9%	22	28.2%	3	3.8%
		7	1.2%						
1990	85			55	64.7%	25	29.4%	5	5.9%
		2	0.3%						
1999	87			59	67.8%	24	27.6%	4	4.6%



Source:

- année 1968: recensement INSEE de 1968
- de 1975 à 1990: GEOKIT, page Démographie, population, parc de logements

* Evolution récente de la construction

	ANNEES										MOYENNE ANNUELLE	
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	92-2001	98-2001
LOGEMENTS COMMENCEES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0.1	0.3
LOGEMENTS TERMINES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0

De 1975 à 1981; 14 logements avaient été construits soit une moyenne de 2 logements/an.

De 1982 à 1990, 3 logements ont été construits soit une moyenne inférieure à un logement par an ; sur les dix dernières années, seul 1 logement a été construit.

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

ANNEES	NOMBRE D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
		Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
1975	3.63	3.16	3.18	3.07
1982	3.15	2.91	3.00	2.87
1990	2.89	2.73	2.91	2.76
1999	2.60	2.55	2.70	2.60

II.3. - Les activités économiques

* Taux d'activité en 1999

POPULATION ACTIVE	TAUX D'ACTIVITE EN % (1)	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
		Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Hommes 20-59 ans	62.7%	62.6%	92.4%	91.2%
Femmes 20-59 ans	33.3%	43.3%	77.3%	77.3%
Population active totale	48.8%	53.0%	59.1%	58.4%

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

Le taux d'activité de la population en place est inférieur à celui du canton et à celui du département (48.8% sur la commune - 53% sur le canton et 58.4% pour le département). 85.5% de la population active de la commune est occupée; sur le canton ce chiffre est de 88% et de 87.2% sur le département.

Le taux de chômage dans la commune est au dessus de la moyenne départementale: 14.5% de la population active de la commune (9 personnes) est au chômage. Sur le canton ce chiffre est de 11.6% et 12.8% pour le département. (Chiffres INSEE du RGP 99).

La Noë Poulain accueille quelques activités économiques :

- un garagiste (et distribution de carburant)
- un plâtrier-peintre
- un menuisier-charpentier-couvreur
- une épicerie
- un café-restaurant

II.4. - Les équipements

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

La commune de la Noë Poulain n'accueille aucun service public mais dispose de quelques activités de services :

- une aide ménagère à domicile
- un soin à domicile

La commune la plus fréquentée est Lieurey.

La commune de la Noë Poulain est traversée par la RD 810 du nord au sud et par la RD 98 d'est en ouest. Un réseau de voies secondaires dessert les différents hameaux.

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

La commune dispose d'un circuit de randonnée pédestre.

*** réseaux et assainissement**

La commune de la Noë Poulain est desservie par un réseau non collectif d'assainissement.

*** enseignement**

Les élèves du secteur primaire sont accueillis dans la commune de Lieurey. Ceux du secteur secondaire sont accueillis au collège de Cormeilles ou au lycée de Pont-Audemer.

Les élèves bénéficient d'un service de ramassage scolaire.

III - ANALYSE DE LA COMMUNE DANS UN FONCTIONNEMENT DE TERRITOIRE

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

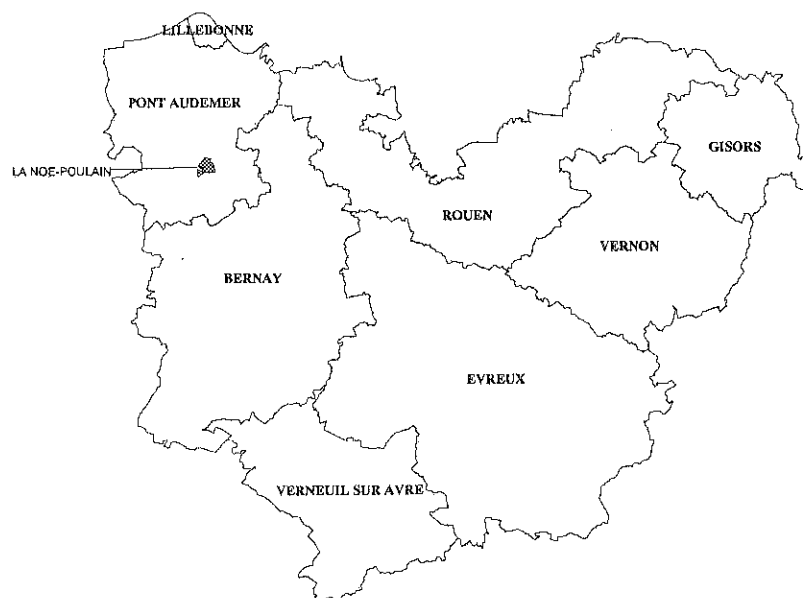
* Migrations alternantes en 1999

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	4	7.5%	26.36%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	49	92.5%	73.64%	82.3%	67.9%
TOTAL	53	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* La zone d'emploi

Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de La Noé Poulain fait partie de la zone d'emploi de PONT-AUDEMER.

Les zones d'emploi dans l'Eure :



Commune de La Noé Poulain:

Population active ayant un emploi : 53 en 1999 contre 57 en 1990

En 1999, 62% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 7,5 % dans la commune et 49% dans la zone d'emploi de Pont Audemer (17% à Pont Audemer même).

Par ailleurs, 26,5% des actifs ont un emploi en Seine Maritime, la position géographique de la zone de Pont Audemer permet ces échanges et 11,5% des actifs travaillent hors de la région.

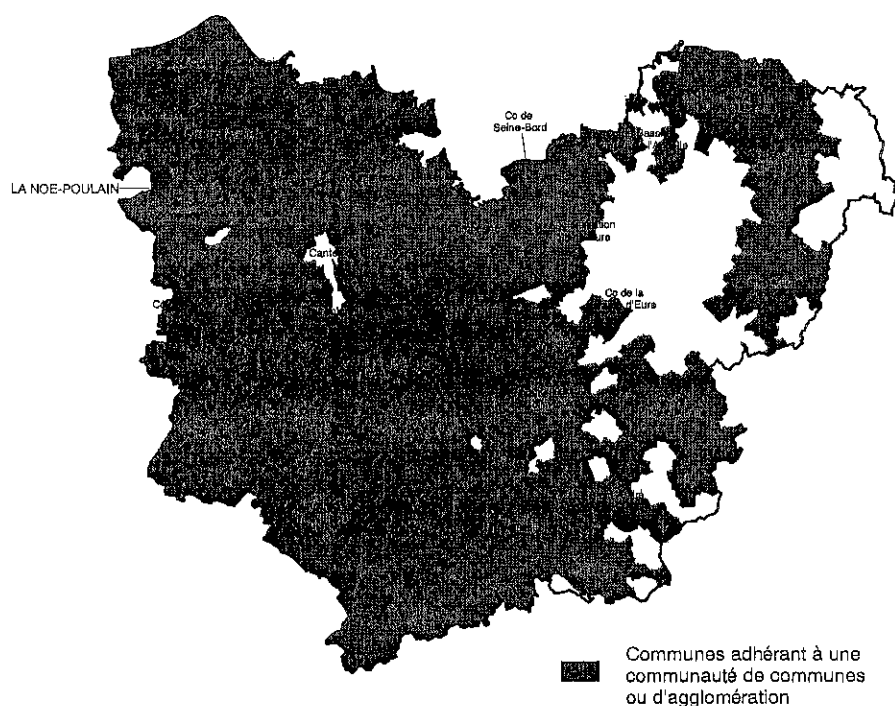
En 1990, on pouvait noter que 35% des actifs ayant un emploi travaillaient à La Noé Poulain, 16% des actifs à Pont Audemer .

III.2. - Les démarches d'intégration intercommunale

La commune de La Noé Poulain adhère à la communauté de communes du Vièvre Lieuvin créée depuis le 31/12/1997 et totalisant 13 communes.

Cette communauté a pour compétences obligatoires, l'aménagement de l'espace et le développement économique. Les choix de développement de cette structure ne seront donc pas sans conséquence sur ceux de la commune de La Noé Poulain.

Les communautés de communes et d'agglomération dans l'Eure au 10 mai 2001 :



Le pays de Risle Estuaire

La commune de La Noé Poulain faisait partie du périmètre du P.A.C.T. Ouest.

Le P.A.C.T.-Ouest, qui s'inscrivait dans les contrats de plan Etat-Région 1994-99 et regroupait 14 cantons de l'Ouest du département de l'Eure, s'est terminé le 31/12/1999.

Pour la région de Pont-Audemer (6 cantons), c'était la CIAU (Commission Inter - cantonale d'Aménagement et d'Urbanisme) qui était chargée de suivre et mettre en place les engagements du P.A.C.T. Ouest.

Cet organisme a engagé une démarche de constitution de Pays au sens des lois du 04/02/1995 et 29/06/1999 " dites Pasqua et Voynet " (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire). Le périmètre du Pays Risle-Estuaire comprend les cantons de Beuzeville - Pont-Audemer - Quillebeuf-sur-seine - Saint Georges-du-Vièvre - Cormeilles et Monfort-sur-Risle. La CIAU a pour mission de permettre et de favoriser, grâce à une coopération

intercommunale renforcée, le développement et l'aménagement concerté du Pays Risle-Estuaire dans tous les domaines (économique, social, culturel, environnement, habitat, tourisme, ...).

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

La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A. Estuaire de la Seine)

Il y a en projet 7 D.T.A. en France. Le département de l'Eure est concerné par la D.T.A. de l'Estuaire de la Seine sur un territoire de 14 cantons.

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



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

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

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

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

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 1992 était inférieure à un logement 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 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 matières d'habitat ».

Compte tenu de la faible évolution du nombre de logements et de la stagnation démographique constatée, la stratégie de la carte communale a été de concentrer les efforts en équipements publics sur quelques secteurs peu nombreux de manière à être économe pour le budget communal mais aussi à rendre plus efficace les espaces définis comme constructibles (maîtrise foncière communale).

Cette stratégie illustre une démarche volontariste de la part du conseil municipal d'accueil de population nouvelle.

La carte communale prévoit une surface urbanisable d'environ 4,25 hectares. Ce qui correspond à une moyenne de 28 constructions (pour des parcelles d'environ 1500 m²).

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de la Noë Poulain adhère à la communauté de communes du Vièvre Lieuvin créée depuis le 31 décembre 1997.

Celle-ci a comme compétence obligatoire le développement économique. Ainsi, à la Noë Poulain, 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
- en laissant à la communauté de communes le soin de développer une stratégie d'accueil des entreprises, assurant ainsi une utilisation économe et équilibrée des espaces (§ 1 et § 3 du L 121-1).

I.3.- L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement du pôle bâti existant ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois ;
- la prise en compte des risques d'inondation par les crues de la Risle.

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

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1 - Le zonage

Le conseil municipal de la Noë Poulain 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, 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.

Afin de permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de qualité, le changement d'affectation des constructions existantes pourra être autorisé à l'extérieur du secteur **SC** à condition que cela ne compromette pas les activités agricoles et forestières (article R 111.14.1 du code de l'urbanisme).

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

1. Le Bourg

La zone constructible regroupe le secteur bâti comprenant le centre administratif communal ainsi que les terrains situés à proximité de celui-ci dont la commune a la maîtrise foncière.

L'objectif est de caractériser le bourg en le densifiant de manière à renforcer son identité.

Le parti d'aménagement qui concrétise l'existence d'un pôle bâti de part et d'autre de la RD 810, doit permettre de rendre lisible par l'automobiliste la traversée du village.

L'accès des nouvelles constructions de la parcelle 62 se fera par la voie communale, le carrefour avec la RD devant préalablement être sécurisé.

- #### 2. Au « village aux Pelletiers » un secteur constructible a été défini pour tenir compte des demandes de certificats d'urbanisme et permis de construire accordées sur trois parcelles.

3. Le hameau de « Lallevas » reste limité au bâti existant car il est situé dans la ZNIEFF de type II et ne représente pas un secteur à enjeux.
4. Les autres hameaux, « Village aux Mierres », « Village aux Lamares », « Cour Delaunay », « Le Val Tesson » ne sont pas classés en secteur constructible car ils ne représentent pas des groupes bâtis bien constitués.

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 la Noë Poulain est traversée par la RD 810, route classée à grande circulation.

Les espaces non urbanisés de la commune en bordure de la RD 810 ont été exclus du secteur constructible.

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Pour la commune de la NOE POULAIN, 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 cependant bien délimités par des éléments existants du paysage (bois, bâti, ...). Le paysage va donc s'en trouver modifié.

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.

4eme 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