

Commune de Renneville

Rapport de présentation consolidé au 21/11/2008

maître d'ouvrage
commune de Renneville

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du : 9 NOV. 2006



carte communale

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

dossier approuvé

1 – rapport de présentation



maître d'œuvre
direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- I.1. - Présentation générale de la commune
- I.2. - Diagnostic paysager
- I.3. - Les risques et nuisances
- I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine
- I.5. - Les équipements

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

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

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

I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

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

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Ses habitants sont des Rennevillais, au nombre de 206 au recensement de 1999.

Les 3 hameaux que compte la commune portent les noms de :

- Canteloup-le-Bocage
- Le Clos-à-l'Echo
- Le Bois de Canteloup

↳ Historique

On trouve l'origine de l'appellation de la commune en 1205 sous le nom de Ranevilla puis, en 1212 Regnevilla et, en 1226 Renavilla.

La ville de Ranulfus, nom de personne de type germanique fréquent dans la Normandie ducale et qui se perpétue dans le nom de famille Renouf, Renout.

Il s'agit d'une ancienne commune de Canteloup-le-Bocage rattachée à Renneville en 1808. On trouve d'ailleurs sur le territoire communal, un calvaire de l'ancienne église Saint-Etienne de Canteloup-le-Bocage.

Différentes familles seigneuriales se succédèrent à Renneville dont une famille de ce nom jusqu'au XV^{ème} siècle, puis celles de Fumechon, de Limoges et Henriquez (d'après Daniel DELATTRE).

On y trouve de nombreux bâtiments et éléments anciens parmi lesquels :

- l'église Saint-Julien qui appartenait au 13^{ème} siècle, à l'archevêché de Rouen. Elle possède un portail du 12^{ème} ;
- des restes du manoir avec un colombier de 1681 ainsi qu'un puits couvert du 17^{ème} siècle ;
- des restes du château de Canteloup ;
- une ferme du 18^{ème} siècle ;
- un four à pain du 17^{ème}.

I.2. Diagnostic paysager

La commune de Renneville est située sur le plateau dit de l'entre Caux et Vexin à environ 5km au nord-ouest de Fleury-sur-Andelle.

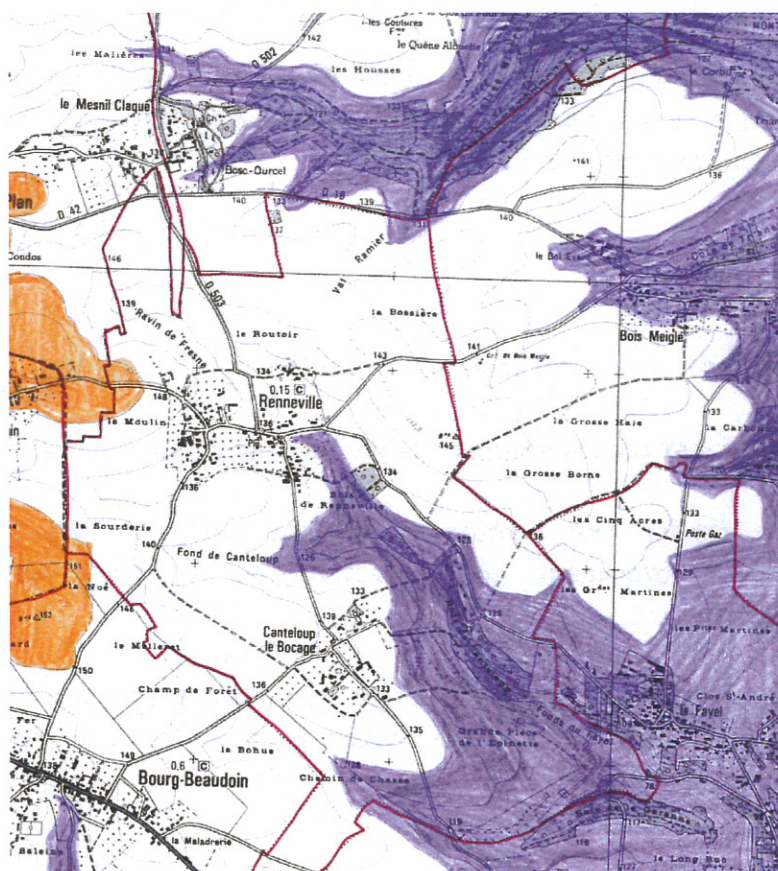
Parmi les éléments du paysage on notera la présence au sud du territoire communal de la nationale 14 reliant Rouen à Fleury-sur-Andelle.

Trois unités paysagères principales se dégagent du territoire communal :

- le plateau de champs ouverts ;
- les espaces boisés ;
- le tissu urbain.

Un paysage de plateau composé de grandes parcelles cultivées quasiment dénudées et d'autre part, un paysage plus fermé au relief vallonné, composé d'un maillage bocager dense : herbages, haies champêtres, vergers.

A l'est du territoire communal, une vallée sèche (Fond du Fayer) coupe le plateau. Elle correspond au seul boisement le « Bois de Canteloup », présent sur la commune. Un de ses flancs est urbanisé, l'autre est en prairie.



en violet : la partie du territoire dont l'altitude est inférieure à 130 mètres NGF
en orange : la partie du territoire dont l'altitude est supérieure à 150 mètres NGF

La commune de Renneville est située sur un plateau légèrement ondulé, avec des altitudes variant de 100 à 150 mètres.

Il n'existe pas de rivière sur la commune.

La commune n'est concernée par aucune protection réglementaire ou inventaire des milieux naturels, sites ou paysages gérés par la DIREN.

Le tissu urbain, peu dense et lâche, est constitué d'un centre bourg au nord ouest du territoire communal et d'un hameau, Canteloup le Bocage, plus au sud du territoire. Un réseau de haies semble subsister à l'intérieur de ce tissu urbain. L'urbanisation s'est probablement développée autour d'anciens clos mesures.

Les corps de ferme font partie intégrante des zones urbanisées.

Le bâti ancien est de qualité, voire remarquable pour certaines constructions. Il est indifféremment composé de fermettes de plain-pied ou de maisons à un étage + combles. Les matériaux le composant sont la brique, la pierre, le pan de bois et enduit. Les couvertures sont majoritairement en ardoises, parfois en tuiles de pays.

Des murs hauts en briques et silex ou silex et torchis clôturent certaines propriétés.

Le bâti ancien forme un ensemble très homogène.

Les bâtiments agricoles sont, dans l'ensemble, assez discrets.

Le bâti récent est implanté en retrait de la voirie et sous forme de lotissement dans le bois de Canteloup. Dans la majeure partie des cas, une haie de persistants le clôture. Certaines constructions adoptent un style normand.

Conclusion

Renneville conserve un caractère rural prononcé à vocation agricole forte.

Le bâti, bourg et hameau, est bien végétalisé : haies vergers, haies d'arbres de hauts jets.

Il est important de garder une certaine cohérence entre le bâti récent et les constructions anciennes notamment en respectant les volumes, les couleurs et l'implantation du bâti ancien.

Les haies, herbages et prés-vergers sont essentiels pour préserver l'identité de la commune. Les essences locales sont en particulier préférables aux thuyas et autres persistants.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

L'enquête générale menée en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités. Un rayon de protection de 50 mètres, non constructible, a été inscrit autour de ces indices (le détail de la prise en compte du risque marnières est relaté dans la deuxième partie de ce rapport).

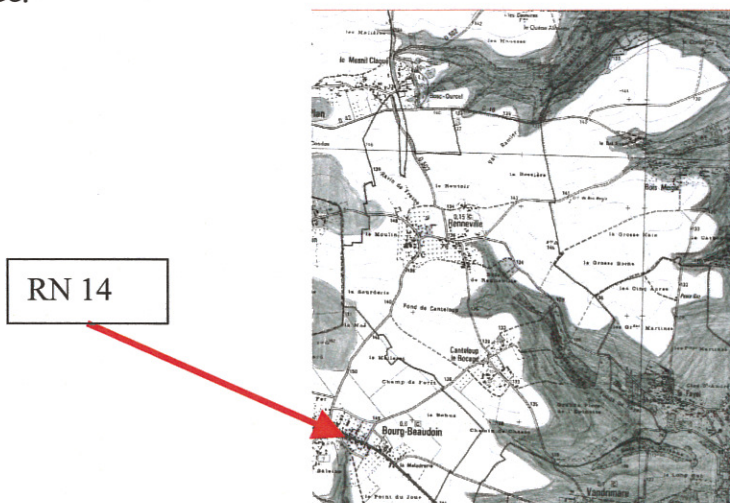
Une étude du CETE (Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement) a été réalisée mais uniquement pour les parties urbanisées et urbanisables.

Plusieurs marnières ont été localisées à proximité du bâti existant au hameau de Renneville. Elles créent ainsi des contraintes fortes sur le développement de ce hameau.

↳ 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°14 est concernée par le classement sonore des infrastructures routières, et a fait l'objet d'un classement en catégorie 3 par arrêté préfectoral du 8 avril 2003. Cela implique la prise en compte d'une isolation acoustique normalisée des constructions situées dans un couloir de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.



Les écoulements d'eaux pluviales

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

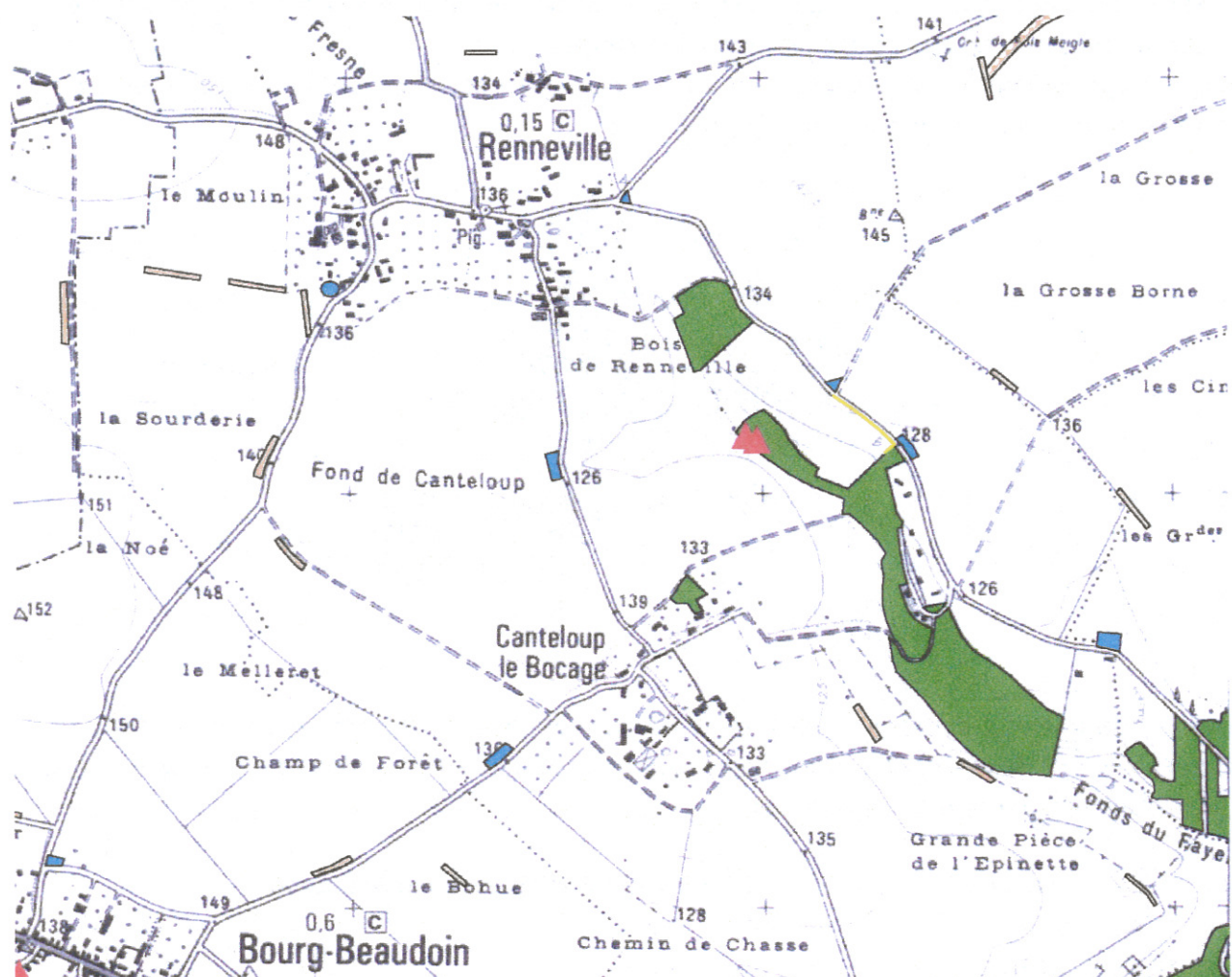
Ainsi, les passages d'eau correspondant aux points bas de la commune, sont repérés sur le plan de zonage représentant les écoulements et ces terrains ne pourront supporter aucune construction qui viendrait empêcher les écoulements.



Il est à signaler qu'une étude du bassin versant de l'Andelle réalisée par Aqua-sol et suivie par le Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Andelle a abouti sur plusieurs propositions d'aménagements sur l'ensemble du syndicat.

Extrait de cette étude :

Quelques propositions



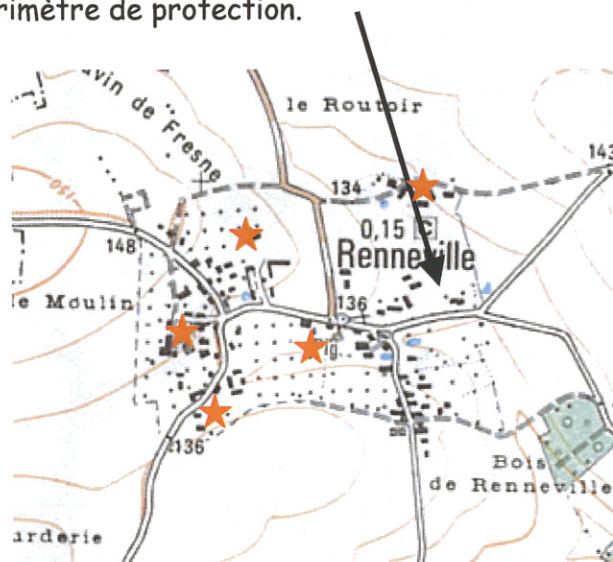
légende :

-  béttoire
-  proposition de création de retenue d'eau
-  proposition de création de fossé
-  proposition de création de fossé de stockage

↳ activités agricoles

L'activité agricole est très présente sur le territoire communal. Ci-après, un extrait de la commune au hameau de « Renneville » sur lequel sont représentés les corps de ferme et les périmètres que la chambre d'agriculture préconise comme devant être inconstructibles sur 100 mètres autour des corps de ferme (en rouge).

Un des corps de ferme, en cessation prochaine d'activité est représenté en rouge mais n'a pas fait l'objet d'un périmètre de protection.



Un enjeu de la carte communale sera donc de permettre une protection de cette activité en maintenant et consacrant la valeur agronomique des terres agricoles et en évitant toute urbanisation à proximité des élevages.

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

↳ les sites archéologiques

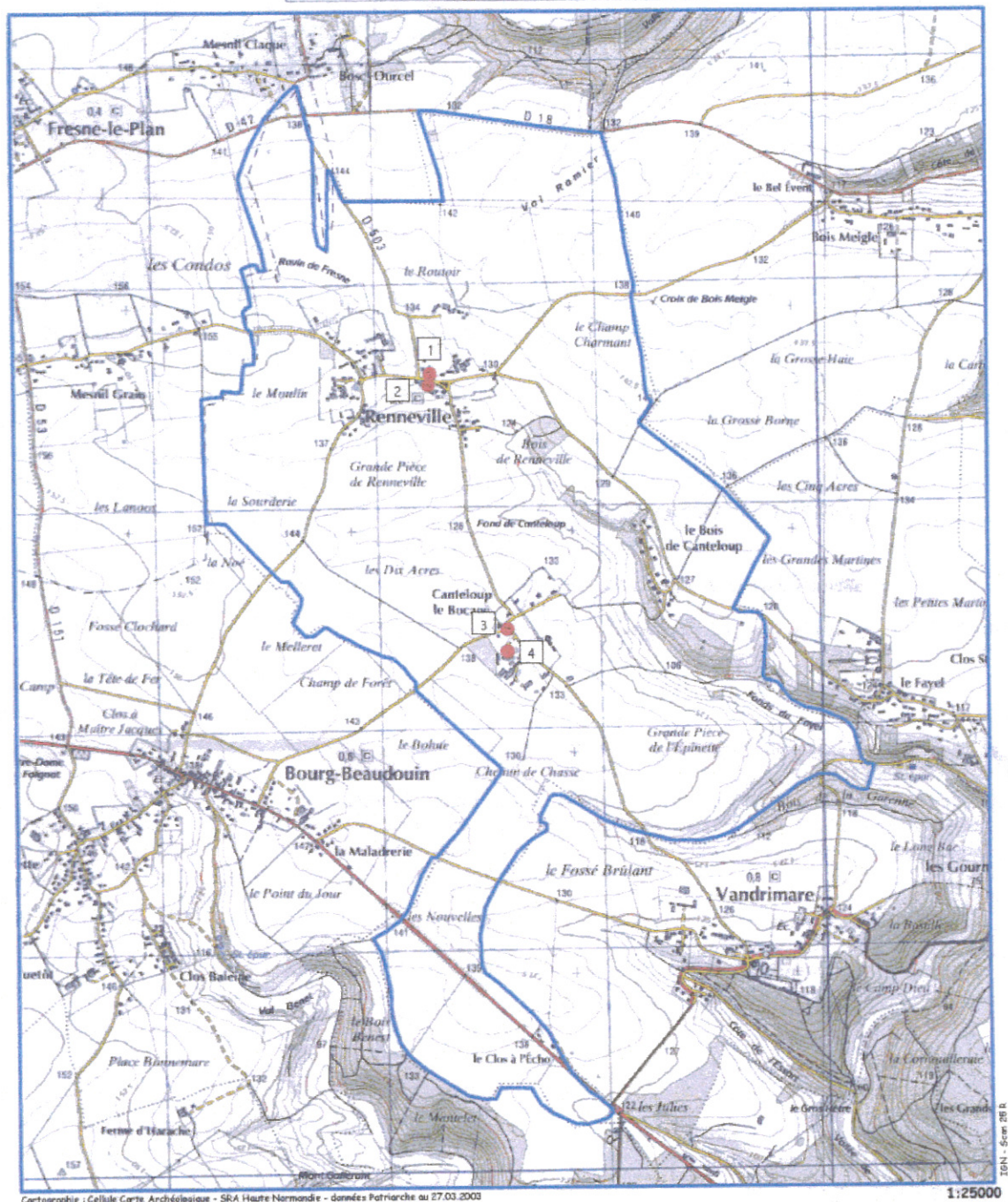
4 sites archéologiques ont été recensés sur la commune de RENNEVILLE.

- L'église Saint-Julien du Moyen Age (conservée) ;
- Des vestiges d'un manoir au lieudit « Renneville » du Moyen Age (parties conservées) ;
- L'église Saint-Etienne du Moyen Age (détruite) ;
- Un château non fortifié à « Canteloup-le-Bocage » (parties conservées).

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

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

**RENNEVILLE (27) -
Sites archéologiques recensés au 27.03.2003
(données PATRIARCHE)**



Ordre	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précisions
1	Eglise Saint-Julien	église	Moyen Age	conservée
2	Renneville	manoir	Moyen Age/Moderne	parties conservées
3	Eglise Saint-Etienne	église	Moyen Age	détruite
4	Canteloup le Bocage	château non fortifié	Moderne	parties conservées

Les éléments remarquables du patrimoine

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études. La localisation de ces édifices est indiquée sur la carte ci-après :

Carte des édifices et édicules sélectionnés pour étude :



on y trouve : l'église Saint-Julien, l'église Saint-Etienne, le château de Canteloup le Bocage, un manoir et des fermes.

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication),

La mairie est le seul équipement public de la commune.

↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune ne compte aucun équipement sportif ni culturel.
Une église est présente sur le territoire communal.

Des animations sont pourtant faites de manière annuelle parmi lesquelles on compte une foire à tout, une sortie en forêt ou un voyage pour les enfants.

↳ enseignement

La commune ne fait pas partie d'un regroupement scolaire.
Jusqu'au lycée les enfants sont scolarisés à Fleury-sur-Andelle. C'est au lycée de Franqueville que se poursuivent en général les études.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

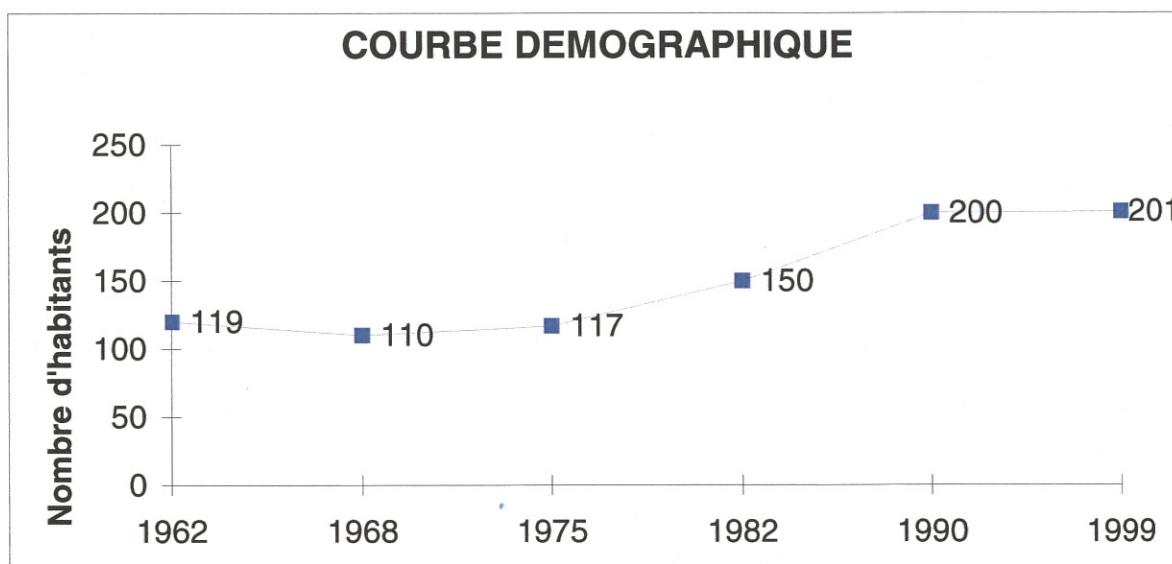
La commune fait partie du bassin d'habitat de la « Vallée d'Eure et d'Andelle » et du canton de Fleury-sur-Andelle qui compte 22 communes.

II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	110				
		+7	0.91%	-0.13%	+1.02%
1975	117				
		+33	4.03%	+0.65%	+2.94%
1982	150				
		+50	4.17%	+1.17%	+2.49%
1990	200				
		+1	0.06%	+0.44%	-0.39%
1999	201				

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



La population sans les doubles comptes s'élève à 201 habitants au recensement de 1999, elle est stable depuis 1990.

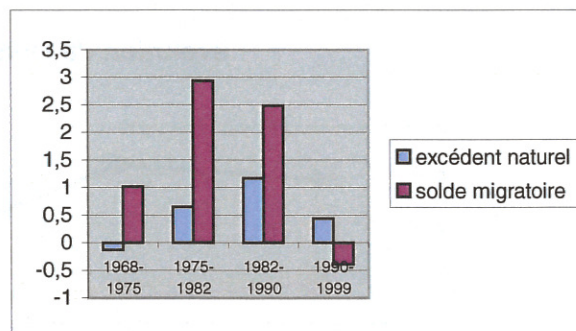
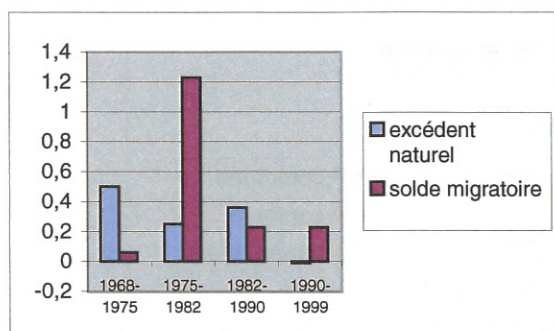
De 1962 à 1975, la population n'a que peu évoluée.

La croissance de la population est apparue de manière fulgurante entre 1975 et 1990 pour aujourd'hui stagner.

Avec un solde migratoire devenu négatif en 1999, la commune n'attire plus des nouveaux habitants en nombre suffisant pour pallier le manque de naissances.

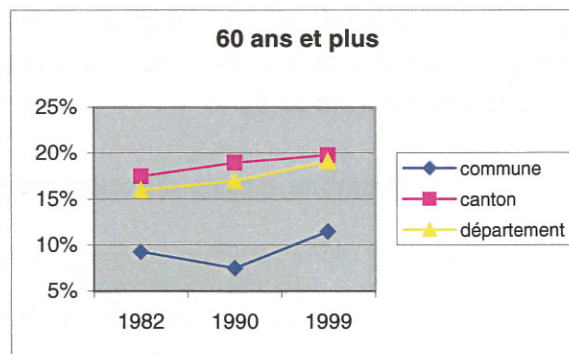
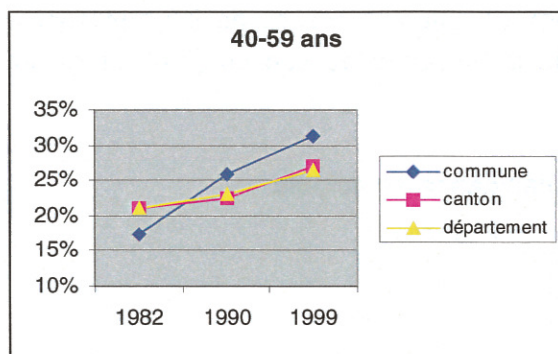
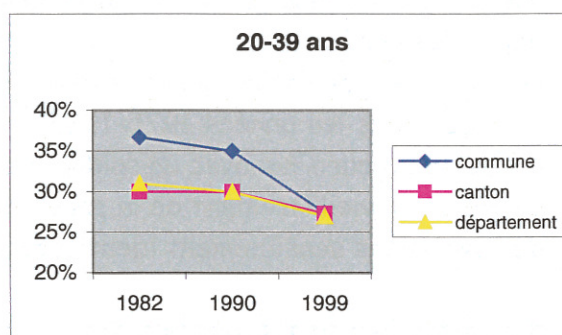
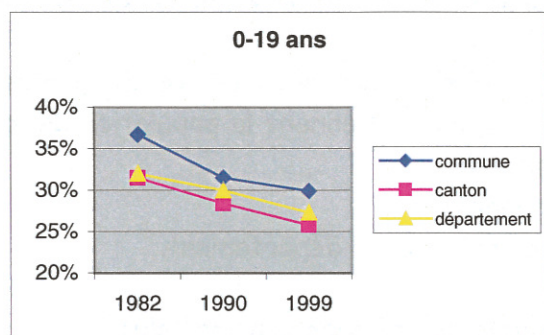
Le canton, quant à lui, garde un taux de variation annuel positif à la fois par un mouvement naturel positif et un solde migratoire positif. Le pic du solde migratoire enregistré dans les années 1975-1982 est passé, retrouvant actuellement les données d'avant 1975.

Evolution du solde migratoire et de l'excédent naturel
Canton de Fleury-sur-Andelle commune de Renneville



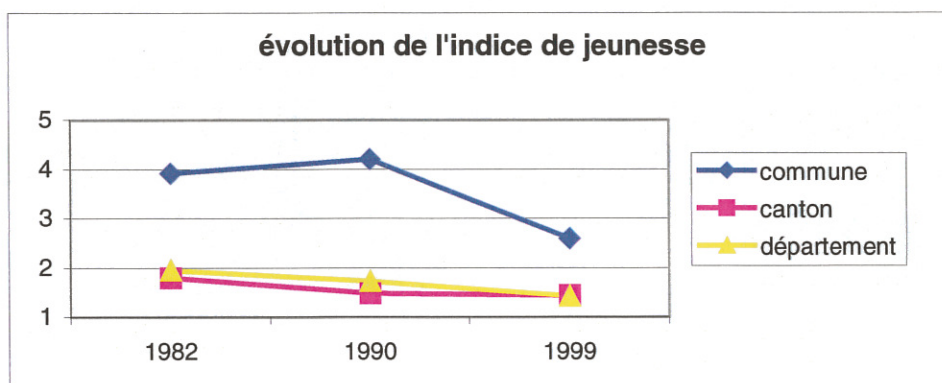
Evolution de la répartition de la population par âge

RENNEVILLE est une commune au profil très jeune.



Alors que le canton et le département évoluent de manière sensiblement identique depuis 1982 dans la répartition de la population par tranche d'âge, la commune était nettement plus jeune en 1982 que le reste du canton.

Néanmoins, depuis 1982, le vieillissement est amorcé et la composition de la population communale par tranche d'âge rejoint petit à petit celle du canton. La proportion de personnes âgées de plus de 60 ans reste inférieure (près de deux fois moins) à celle du département.



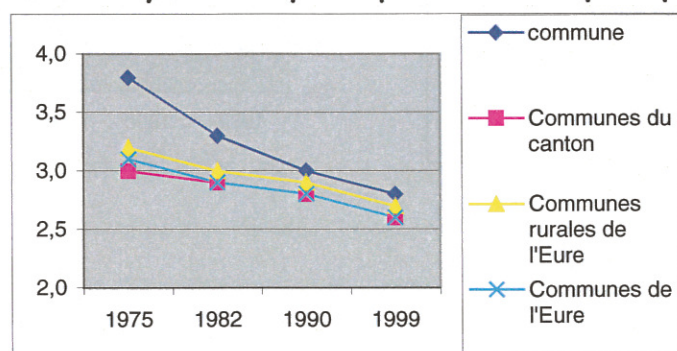
Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme :

- une population plus jeune sur la commune que dans le canton et le département depuis les années 80 ;
- un "pic" de population jeune entre 1982 et 1990. L'arrivée massive de jeunes ménages dans les années 1975-1982, ménages qui maintiennent la population de la commune aujourd'hui avec un solde naturel positif ;
- un début de vieillissement de la population communale ;
- des évolutions sensiblement identiques sur le canton et le département.

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

Bien que la taille des ménages ait baissé, comme partout, elle est encore de 2.8 personnes à charge par ménage, ce qui se situe au-dessus de la moyenne du canton (2.6) et de la moyenne départementale (2.6).

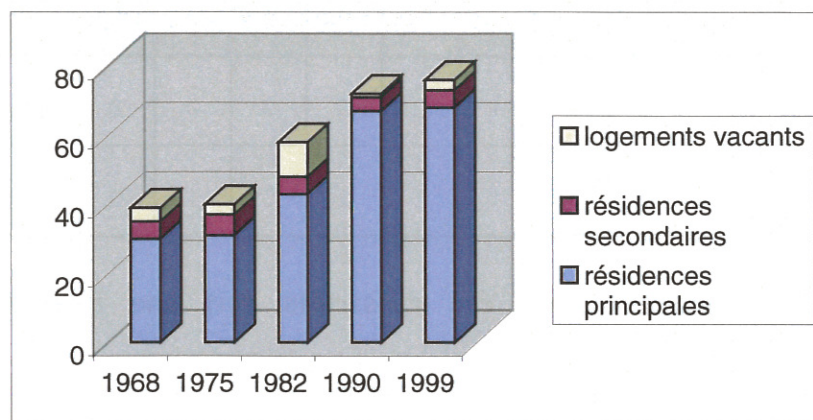
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	39			30	76.9%	5	12.8%	4	11.3%
		+1	0.4%						
1975	40			31	77.5%	6	15.0%	3	7.5%
		+18	5.5%						
1982	58			43	74.2%	5	8.6%	10	17.2%
		+14	3.1%						
1990	72			67	93.1%	4	5.6%	1	1.3%
		+4	0.7%						
1999	76			68	89.5%	5	6.6%	3	3.9%

EVOLUTION DU LOGEMENT ENTRE 1968 et 1999:
La part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



Les logements sont répartis de manière sensiblement identique entre 1990 et 1999.
On retrouve sur ce graphique la forte évolution entre 1975 et 1990.

La proportion de résidences secondaires est inférieure à celle du canton (7.2% du parc).

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

83.8 % des habitants sont propriétaires
14.7% des habitants sont locataires du privé
1.5% sont logés à titre gratuit (1 logement)

Le parc des logements est un parc relativement récent, 57.4% des logements ont moins de 29 ans (contre 35.0 % dans le canton). 41.1% des résidences principales de la commune datent d'avant 1949 contre 45.7% dans le canton.

La taille moyenne des logements est très grande : 92.2% des logements ont au moins 4 pièces dont 29,4% ont 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements

- dans la commune 4.83 pièces
- dans le canton 4.15 pièces
- dans le département 4.03 pièces

Le niveau de confort est bon : seul un logement est sans confort aucun (ni WC intérieurs, ni baignoire, ni douche); il y en avait 6 en 1990.

69.1% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central); 94.1% des logements ont WC intérieur et douche ou baignoire.

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	92-2002	99-2002
LOGEMENTS COMMENCES	1	0	0	0	2	1	2	0	0	0	2	0.7	0.5
LOGEMENTS TERMINES	0	0	0	0	1	1	1	2	0	1	0	0.5	0.7

De 1975 à 1981, 15 logements ont été construits soit une moyenne d'environ 2 logements/an.

Entre 1982 et 1990; 19 logements ont été construits soit une moyenne là encore d'environ 2 logements/an.

Depuis 1992 et jusqu'en 2002, on comptabilise 8 mises en chantier soit un peu moins d'un logement par an.

Ces chiffres suivent l'évolution de la démographie sur la commune avec une construction importante durant les années 1975 - 1990.

II.3. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	23	23.0%	24.25%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	77	77.0%	75.75%	82.3%	67.9%
TOTAL	100	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.

L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 39% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 23% dans la commune et 7% dans le reste du canton de Fleury-sur-Andelle.

Par ailleurs, 54% des actifs vont travailler en Seine-Maritime et 7% hors de la Région (en région parisienne).

Pour ce qui est des autres cantons vers lesquelles les rennevillais vont travailler, 3 vont dans le canton de Val-de-reuil, 2 dans celui de Lyons la Forêt, 2 dans celui de Pont-de-l'Arche et une dans le canton de Nonancourt.

En 1990, on pouvait noter que 26% des 96 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune, 60% travaillaient déjà hors du département (dont 56% en Seine-Maritime et 3% dans la région parisienne).

Dans la région Haute-Normandie qui comprend treize zones d'emploi (zones définies par l'INSEE comme des lieux où l'on réside et travaille à la fois), la commune de Renneville fait partie de la zone de ROUEN.

Les zones d'emploi dans l'Eure :



La commune compte deux activités en dehors de l'activité agricole :

- un transporteur routier
- un ébéniste

Pour ce qui est de l'activité agricole :

En 2000, 11 exploitations agricoles étaient recensées sur le territoire communal soit autant qu'en 1988 et une de moins qu'en 1979.

On peut remarquer qu'en 1988 la taille moyenne d'une exploitation était de 54 hectares alors que cette taille moyenne est de 68 hectares en 2000.

D'après le recensement agricole de 2000, 7 exploitations ont une superficie supérieure à 50 hectares, avec une moyenne de 99 ha par exploitation. 8 exploitations pratiquent la culture céréalière et 10 disposent d'un élevage bovin.

En 2004, sept exploitations existent encore.

L'activité agricole est donc tout à fait active sur la commune de Renneville, les exploitations existantes ayant tendance à une intensification de leur activité.

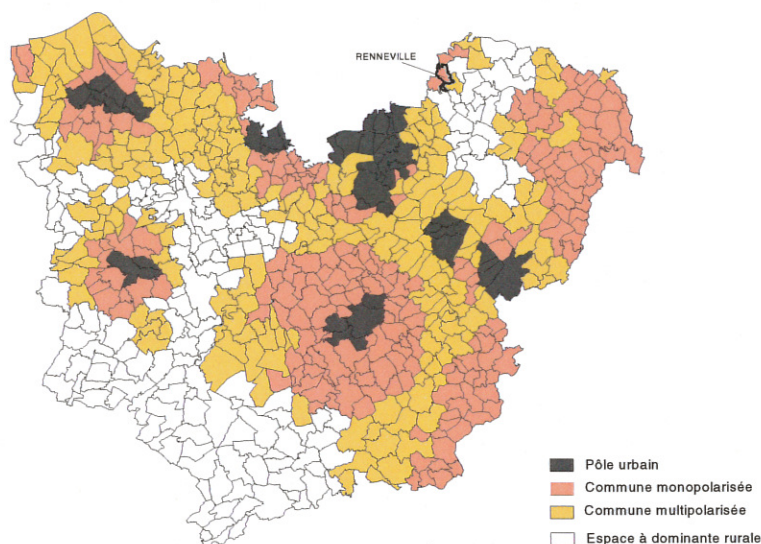
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles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

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

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

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

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Renneville est une commune monopolisée vers Rouen.

2ème PARTIE

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent une évolution de la construction sur la commune de 1 logement tous les deux ans.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 1.5 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 10 terrains constructibles théoriques.

Ces chiffres correspondent aux objectifs communaux de maintenir un développement des constructions de 1 logement tous les deux ans.

I.2. - Les perspectives économiques

En raison de la présence d'une entreprise de transport, il est prévue une zone spécifique d'environ 1,5 hectares dédiée aux activités autour de cette entreprise pour permettre, notamment son extension, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces différents. La présence d'habitations dans ce secteur ne sera autorisée que si elles sont directement liées et nécessaires aux activités.

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 assurant une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L 121-1).

I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

La loi n°95-101 du 02 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 commune de Renneville est traversée par une route à grande circulation qu'est la RN14.

Aucun pôle urbanisé n'est situé le long de la RN14 et ce n'est pas la volonté de la commune de rendre constructibles des terrains situés de part et d'autre de cet axe.

I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement du pôle bâti du centre bourg ;
- la prise en compte de l'entreprise de transport implantée sur la commune en lui permettant un développement sur son emprise foncière ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois ;
- la prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales existants sur le territoire communal ;
- la prise en compte des risques d'effondrement des cavités souterraines (marnières).

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

La commune étant soumise à des ruissellements d'eaux pluviales importants sur certains secteurs, il convient de préserver les zones d'écoulement de toute urbanisation future.

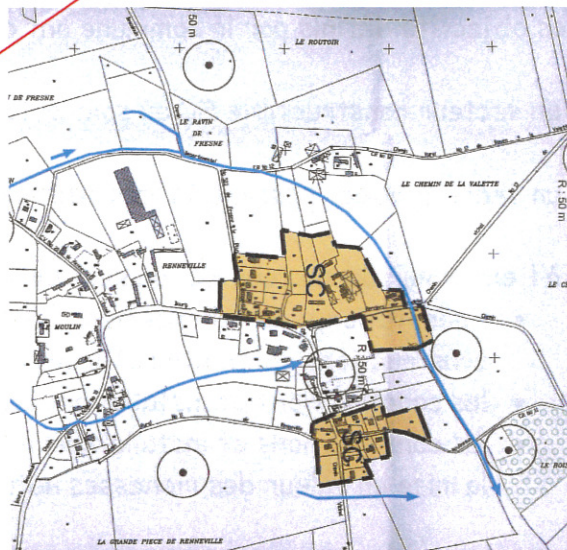
De plus, la commune étant soumise au risque d'effondrement de cavités souterraines, il est reporté au plan de zonage l'emplacement des cavités connues afin d'assurer une prévention de ce risque, en application du §3 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, et ce afin de respecter l'objectif de densifier le bourg en priorité par rapport aux hameaux, il est envisagé de rendre constructible le secteur actuellement proche d'un corps de ferme à l'est du Bourg. Cette exploitation étant vouée à cesser son activité dans le courant de l'année 2005, la commune souhaite que les terrains qui l'entourent et le corps de ferme lui-même, soient rendus constructibles. Il conviendra toutefois à veiller que les constructions ne se rapprochent pas des autres exploitations encore en activité sur le secteur.

Localisation des corps de ferme



Définition des secteurs constructibles en ayant pour objectif de préserver l'activité agricole



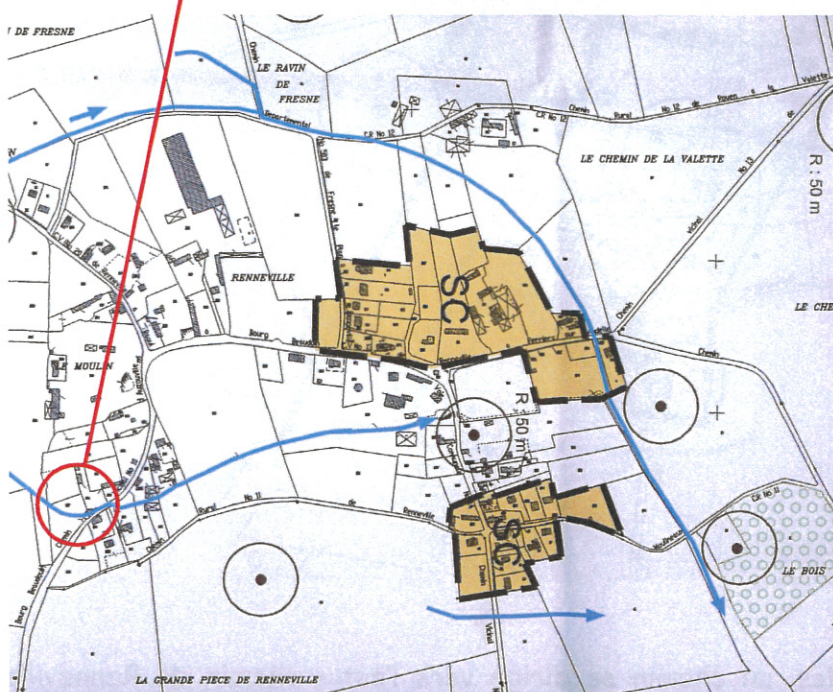
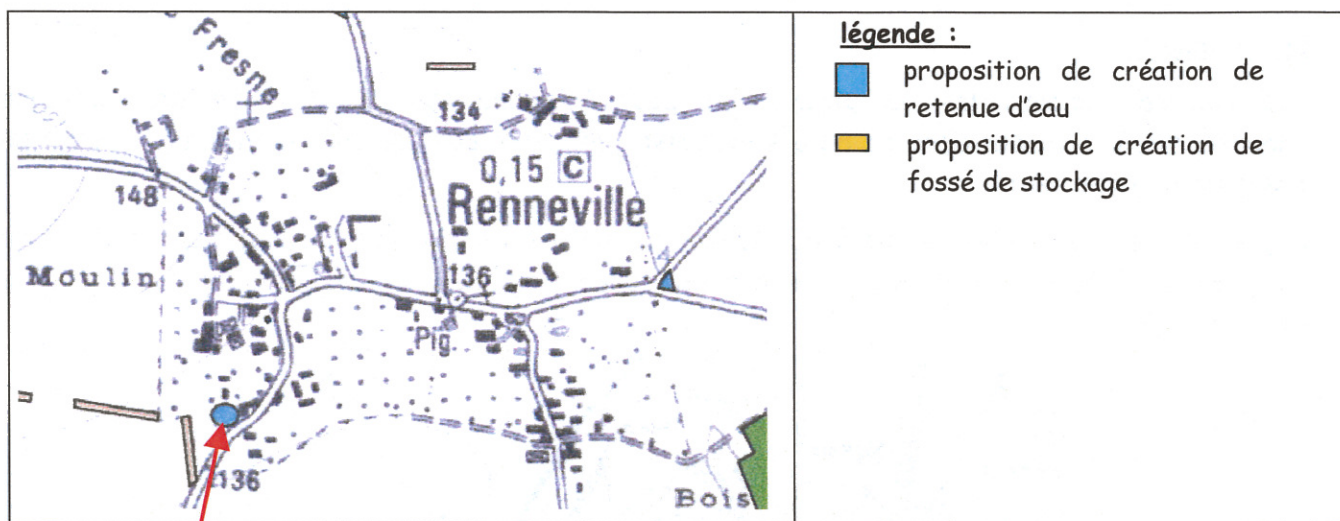
Cavités souterraines :

De nombreuses marnières se situent en périphérie du bourg. Un rayon de sécurité de 50 mètres autour des marnières permet de tenir compte d'un risque d'effondrement éventuel. L'objectif de la commune étant d'éviter toute prise de risque concernant les cavités souterraines, ce rayon de 50 mètres est inconstructible.

Ruissellement d'eaux pluviales :

La commune est également concernée par de nombreux couloirs d'eaux pluviales. Le ruissellement des eaux pluviales génère des désordres importants, surtout sur la périphérie du bourg. Certains passages sont « canalisés » sur 2 ou 3 mètres d'autres se présentent sous forme de ravin beaucoup plus larges.

Le souhait de la commune est de préserver ces passages d'eaux de toute construction en raison du risque inhérent. Une étude de bassin versant a été réalisée dans laquelle plusieurs propositions ont été effectuées par le bureau d'études.

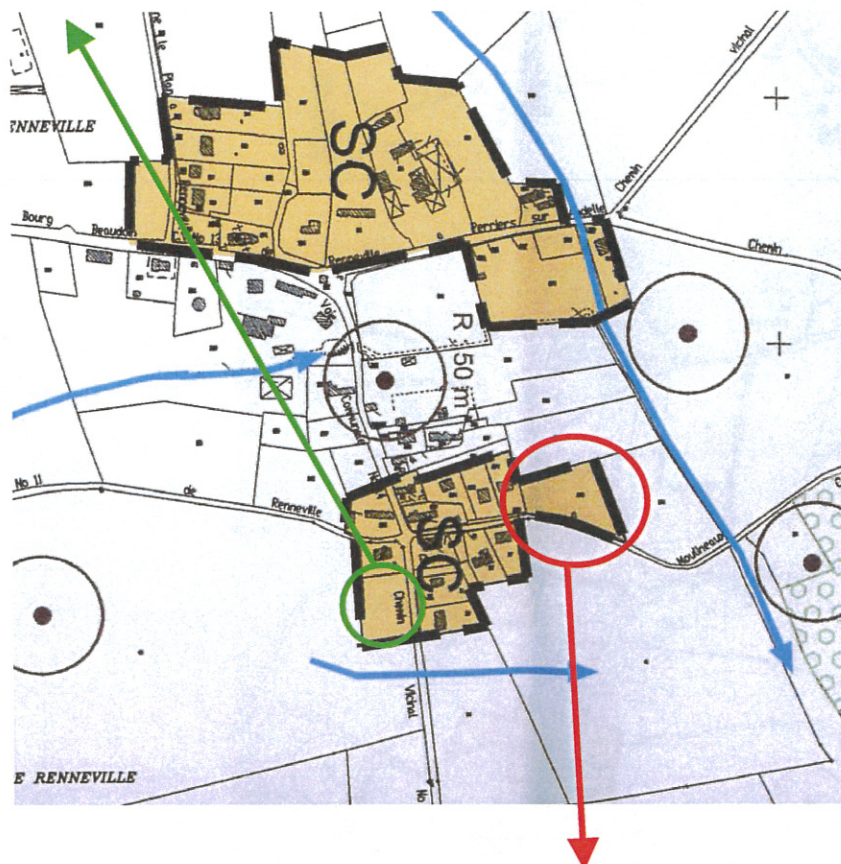


L'étude du secteur constructible sur le centre bourg se fait donc essentiellement autour des différentes contraintes suscitées. Ainsi, peu de terrains peuvent encore faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Les réseaux :

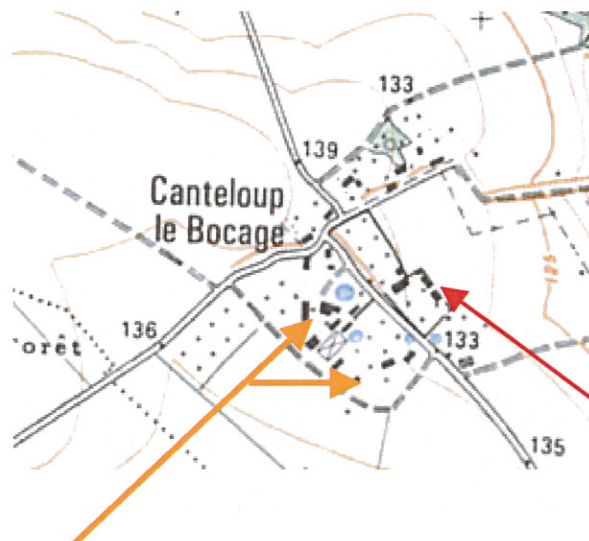
Les finances communales ne permettant pas d'étendre les réseaux sur des distances importantes. Il convient donc de ne pas urbaniser dans des secteurs où les réseaux ne sont pas présents actuellement.

L'ajout de deux parcelles à l'ouest du chemin qui mène à Canteloup le bocage permet d'assurer une continuité du bâti existant en symétrie par rapport aux deux constructions présentes à l'est de ce chemin.



A proximité de ces deux parcelles, un chemin se dirige vers l'est « chemin de Renneville à Moulineaux ». Ce chemin, carrossable uniquement sur la partie qui dessert les constructions actuelles, peut accueillir deux constructions supplémentaires. Toutefois, il conviendra de prévoir au moment du dépôt de permis de construire la réalisation d'un retournement et, si nécessaire, une faible extension des réseaux publics.

Canteloup le Bocage :



Ce hameau accueille deux sièges d'exploitation agricole ainsi qu'une entreprise de transport routier.

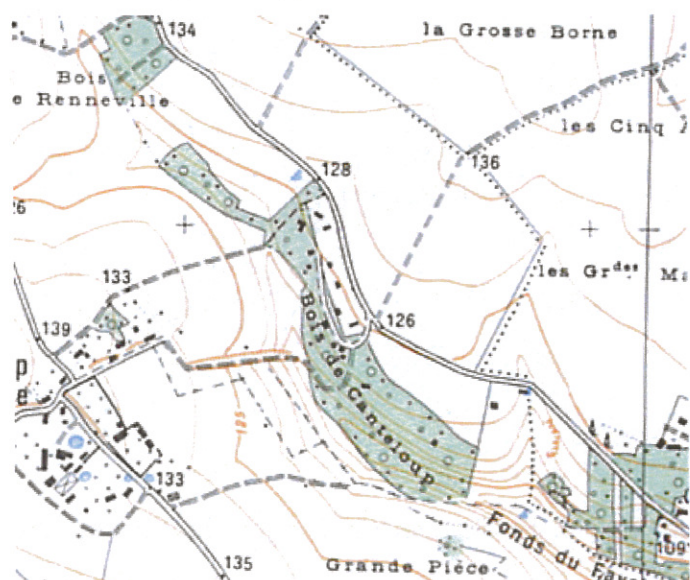
Les nuisances sonores engendrées par l'activité du transporteur ainsi que la priorité donnée à la pérennité des exploitations agricoles ont amené la commune à n'envisager aucun périmètre constructible à vocation d'habitation sur ce hameau. De plus, l'absence de revêtement de la voie ne permet pas un développement vers le nord du hameau.

Toutefois, afin d'assurer un développement possible de l'activité du transporteur, un classement de l'emprise foncière de celui ci en secteur constructible à vocation artisanale, industrielle ou commerciale est envisagé. Cette emprise représente environ 1.5 hectares.

Un terrain, suffisamment éloigné du corps de ferme et de l'activité de transport pourrait accueillir une construction. Il vient d'ailleurs d'obtenir un certificat d'urbanisme positif.

Un petit secteur constructible est créé au nord du hameau, englobant ladite parcelle suscitée.

Le Bois de Canteloup



Ce hameau est essentiellement composé d'un lotissement en partie dans les bois. Ce hameau a toujours été considéré comme isolé du village. Il ne paraît pas opportun pour la commune d'envisager de l'étendre, d'autant que l'assainissement individuel y a été déclaré difficile par un classement en zone rouge au schéma d'assainissement.

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

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

Marnières dont la présence est certaine :

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

Pour la commune, ce rayon est de 50 mètres.

Ce rayon est transformé pour déterminer le secteur constructible en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées. A l'intérieur de ce cercle, il sera signalé que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes. A défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

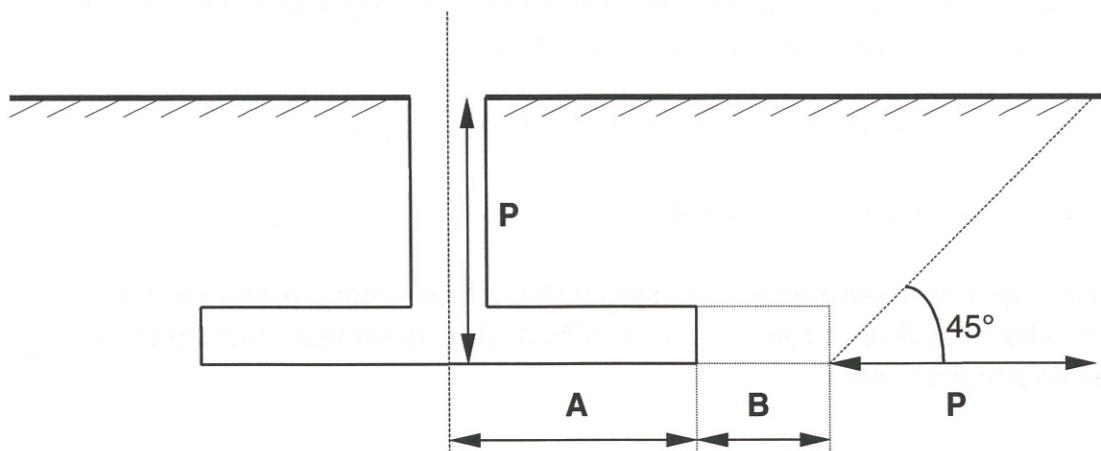
Ces secteurs de risques ont été exclus de la zone constructible.

Présomption de cavités souterraines :

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

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

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

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

POUR LA COMMUNE :

$P = 18$ mètres)

$A = 20$ mètres) D'où un rayon : $R = 48$ arrondi à 50 mètres

$B = 10$ mètres)

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

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - 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 RENNEVILLE, 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 du hameau. 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 existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

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

4ème PARTIE

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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

maître d'ouvrage
commune RENNEVILLE

carte communale
approuvée par
délibération du conseil
municipal
du 09/11/2006

carte communale révisée

carte communale
approuvée par
arrêté préfectoral du
10/01/2007



carte communale
révisée approuvée par
délibération du conseil
municipal du 25/09/2008

Dossier approuvé

carte communale
révisée approuvée par
arrêté préfectoral du

1-1 Additif au rapport de présentation

maître d'œuvre
direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Subdivision de
l'Équipement
8 bis, rue Hamelin
27705 Les Andelys
Cedex
téléphone
02 32 54 71 00
télécopie
02 32 54 71 01

COMMUNE DE RENNEVILLE

Révision de la Carte Communale

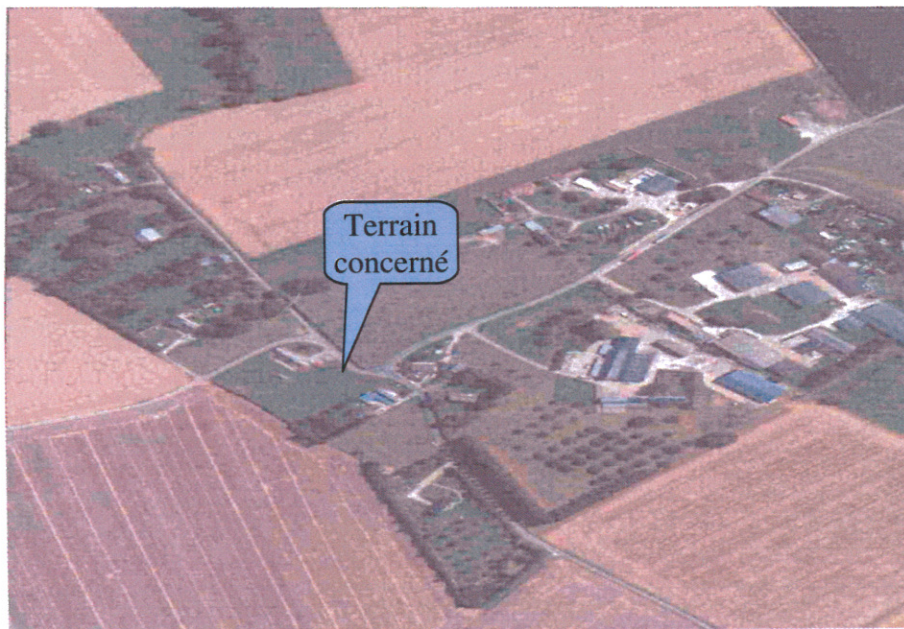
La Carte Communale a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 09 Novembre 2006 et par arrêté préfectoral en date du 10 Janvier 2007.

I - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les motivations de la révision de la carte communale

La commune de RENNEVILLE a décidé par délibération du conseil municipal en date du 20 Septembre 2007 de réviser sa carte communale. L'objectif est d'ajouter à son périmètre constructible du hameau de Canteloup le Bocage une parcelle bâtie, située au milieu d'un espace déjà urbanisé, cadastrée section B N° 311 pour une superficie de 5 000 m².

Vue aérienne du Hameau de Canteloup le Bocage



Contexte

Lors de l'élaboration de la carte communale, la hameau de Canteloup le Bocage nécessitait un renforcement du réseau électrique, par conséquent le choix a été de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs où les réseaux n'étaient pas présents. Ladite parcelle n'a donc pas été ajoutée au petit secteur constructible auquel elle est contigüe.

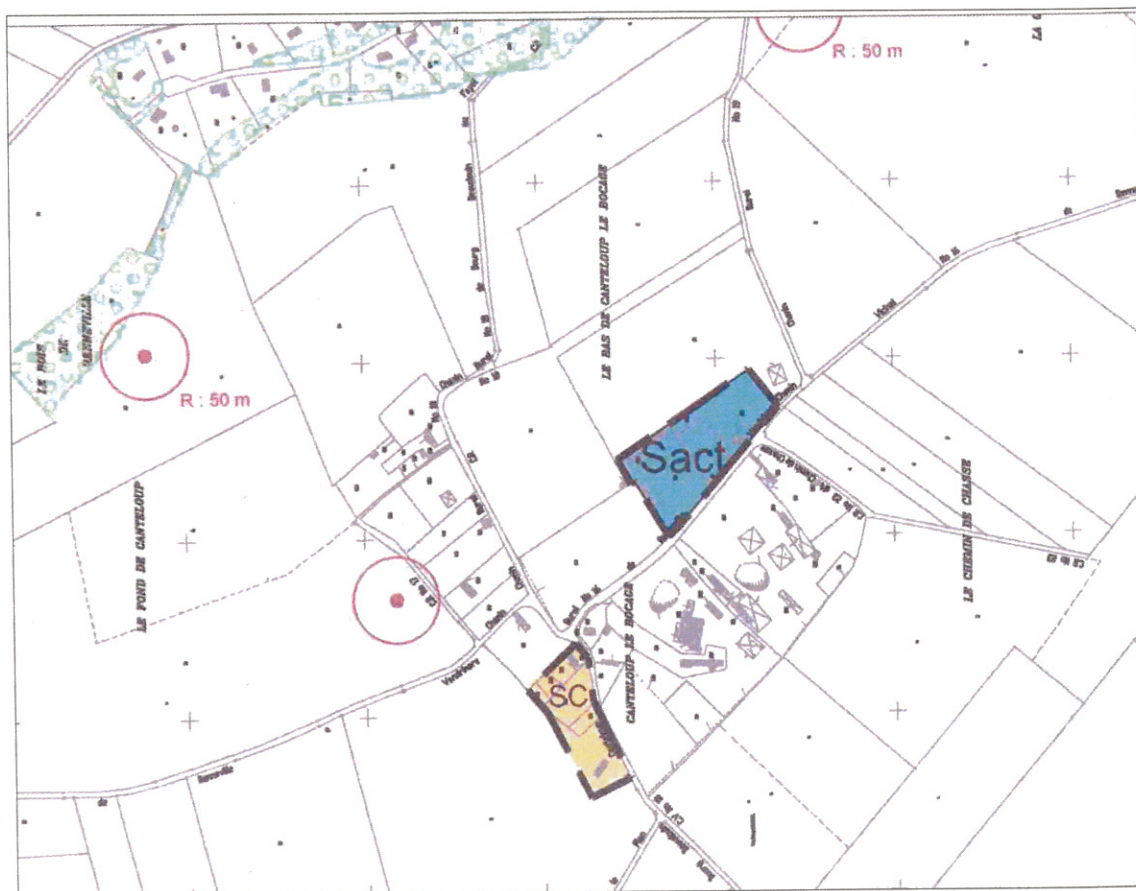
Depuis, le renforcement a été effectué, la parcelle est desservie par les réseaux, de plus elle est située dans un secteur urbanisé, la municipalité a donc choisi de l'incorporer dans le secteur constructible.

II – JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

Ce choix n'aura aucune incidence sur la pérennité des exploitations agricoles, ni sur l'activité de transport existants. Ce terrain est plus éloigné encore de ces activités que les terrains déjà situés en secteur constructible.

Ce terrain permettra d'accueillir au moins deux nouvelles constructions ce qui ne modifie pas l'équilibre des choix de développement de la commune. La parcelle est située dans un secteur urbanisé et desservi.

Plan de zonage avant modification



Terrain concerné

