

maître d'ouvrage

commune de Saint-Denis-des-Monts

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du : 10/12/2007



N. Le Raut
F. SABINE

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

carte communale

dossier approuvé



1 – rapport de présentation



maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale de
l'Équipement de l'Eure

service aménagement
urbanisme, habitat et
développement durable
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 60 60
télécopie
02 32 29 60 67

SOMMAIRE

GENERALITES.....	3
I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	3
II - PROCESSUS D'ELABORATION.....	4
III - CONTENU.....	5
IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.....	6
V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT.....	6
1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE.....	7
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
I.1. - Présentation générale de la commune.....	9
I.2. - Diagnostic paysager.....	11
I.3. - Les risques et nuisances.....	15
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	19
I.5. - Les équipements.....	22
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	23
II.1. - Population et logement.....	23
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	29
III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	33
III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.).....	33
III.2. - Le schéma de cohérence territoriale.....	34
2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	37
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	39
I.1. - Les perspectives démographiques.....	39
I.2. - Les perspectives économiques.....	39
I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier.....	40
I.4. - L'organisation spatiale souhaitée.....	40
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	41
II.1. - Le zonage.....	41
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	45
3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	47
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	49
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	50
4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	51

GENERALITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

*** un rapport de présentation qui :**

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

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

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

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

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

On retrouve l'appellation de Sanctus Dionisius de Montibus vers 1240.

Le mot « mont » a souvent une toponymie très atténuée ; Saint-Denis des Monts se trouve sur une ondulation du plateau du Roumois.

Autrefois, l'abbaye du Bec et le seigneur de Saint-Denis se partageaient les droits de ce village. Les principales familles seigneuriales furent celles qui portèrent le nom du village et de la famille Rivière.

On y trouvait la Léproserie de Dame-Eve, une briqueterie et jusqu'à quatre cafés.

Aujourd'hui, l'église Saint-Denis possède une tour du XIX^{ème} siècle, une nef du XVIII^{ème} et un chœur plus ancien avec des fonds baptismaux romans.



I.2. - Diagnostic paysager

Saint-Denis-des-Monts est une commune implantée sur plusieurs hameaux ceinturés par de la végétation de haute tige d'essences locales.

Traversée par la route départementale 438, le centre du territoire communal est constitué d'un petit plateau agricole autour duquel les hameaux se dispersent.



Le paysage de Saint-Denis des Monts est très fortement marqué par la présence d'arbres de haute tige sous forme de bois ou d'alignements ou encore de végétation ornementale au sein des parcelles privées.



La présence d'un talweg planté dans la partie Est du territoire communal marque l'entrée dans la commune pour les automobilistes venant du nord.



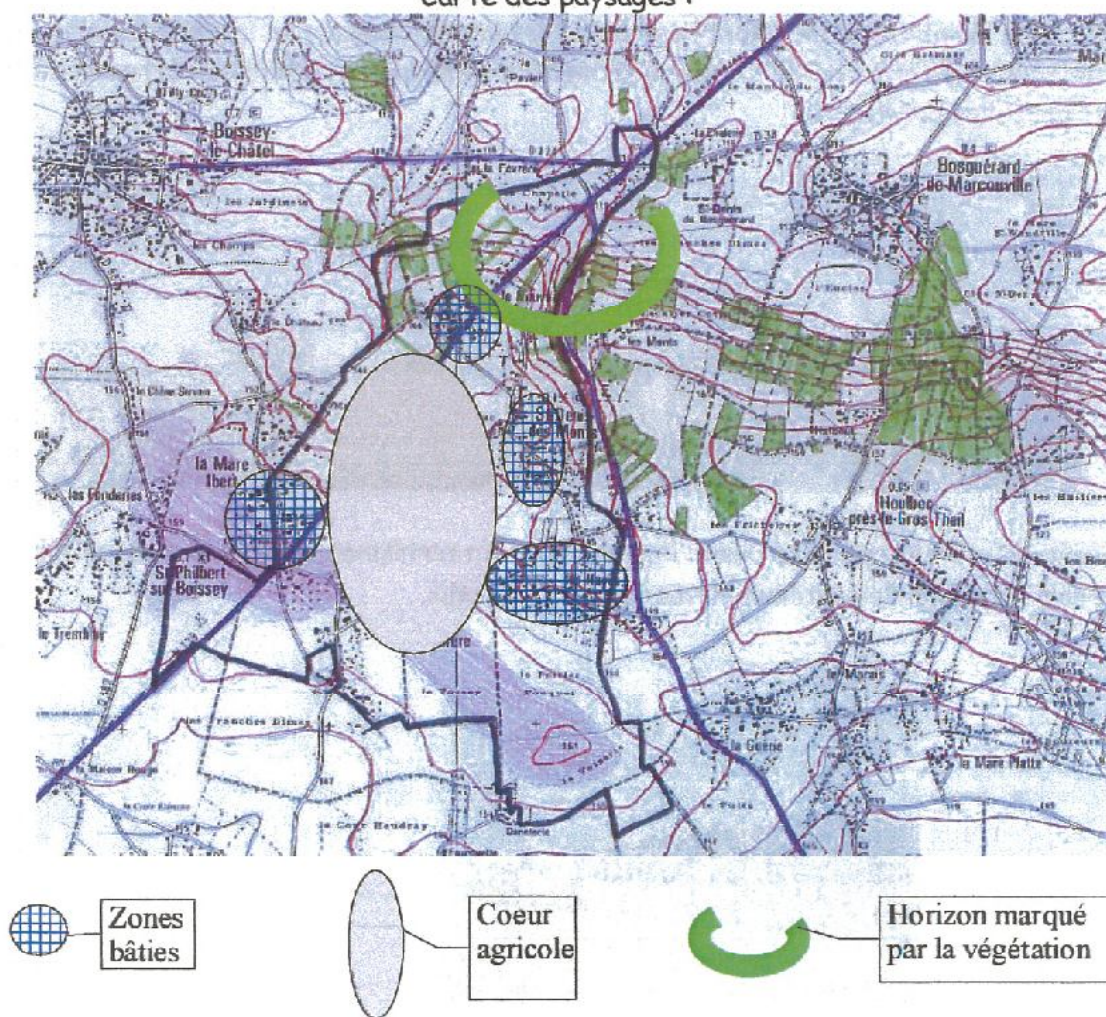
Ainsi, la perception que l'on a de la commune par son entrée nord est marquée à la fois par un fort dénivelé qui ne fait entrevoir les premières constructions qu'au dernier moment et par une ceinture verte qui marque l'horizon.



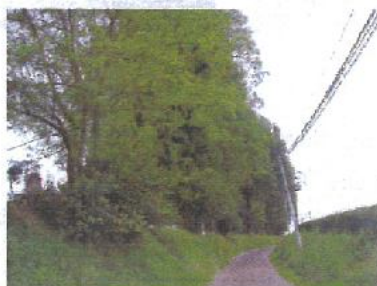
Ce n'est qu'une fois la mairie passée que le paysage devient plat et agricole.



Carte des paysages :



Une des caractéristiques de la commune est la présence de routes étroites et décaissées bordées de talus plantés qui ne permettent pas un croisement aisé mais qui contribuent très largement au caractère rural des hameaux dès que l'on s'éloigne de quelques mètres de la route départementale 438 (ancienne RN 138).



Le bâti ancien :

Le bâti ancien est représenté tant par les corps de ferme que par les fermettes ou maisons de maître. Il est implanté sur de grands terrains arborés qui ne laissent, très souvent, qu'entrevoir la construction.

Les toitures sont en ardoises ou en chaume et les revêtements en torchis et pans de bois ou briques rouges.





Le bâti récent :

Il est implanté majoritairement au hameau « des Hayes ». Les constructions de ces dernières années sont d'architecture très classique de cette fin de XXème siècle, en crépi clair et toiture deux pentes. La couverture est réalisée parfois en tuiles rouges, perdant ainsi les caractéristiques locales.

Les clôtures existantes au moment de la construction ont parfois été préservées . Les nouvelles clôtures sont, quant à elles, faites de thuyas.



Les activités présentes sur la commune sont représentées essentiellement par la casse automobile, les garages et réparation de matériel agricole qui marquent le paysage de la commune lors de sa traversée par la RD 438.



Conclusion :

Saint-Denis-des-Monts est une commune restée très rurale pour plusieurs raisons :

- par la présence de bâtis anciens remarquables, préservés ou rénovés avec les matériaux d'origine;
- par la taille des terrains qui dépasse très souvent les 2000 m² ;

- par la végétation ornementale de haute tige présente sur les parcelles;
- par la préservation des haies en bordure de voies étroites.

Le bâti récent, même s'il n'est implanté en nombre important que sur un seul hameau (les Hayes) comporte des caractéristiques différentes du bâti ancien et l'identité communale se perd. Les matériaux sont différents (tuile rouge, crépi clair), les haies ne sont plus locales (thuyas) et les terrains sont nettement plus petits, obligeant la construction à se rapprocher de la voie.

L'étoffement important du village lui ferait perdre ses caractéristiques rurales et normandes.

La traversée de la commune par une voie à grande circulation profite davantage aux entreprises qu'à l'implantation de constructions. Les nouvelles constructions, s'implantent, à juste titre, à l'écart de cette voie et de ces entreprises.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

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

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

Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrement, informations locales).

Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnières qui ont pu être faites depuis le milieu du XIX^{ème} siècle.

Plusieurs marnières sont recensées sur le territoire communal mais seules deux concernent le secteur bâti.

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

Les informations sur les indices sont répertoriées au plan des servitudes et informations utiles.

↳ La protection contre 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 (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes nationales est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003.

La commune est concernée par la RD438 qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

↳ L'activité agricole

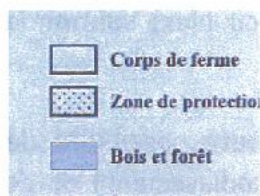
Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent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

Les objectifs de cette protection sont d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec un élevage important déterminent un périmètre d'au moins 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite.

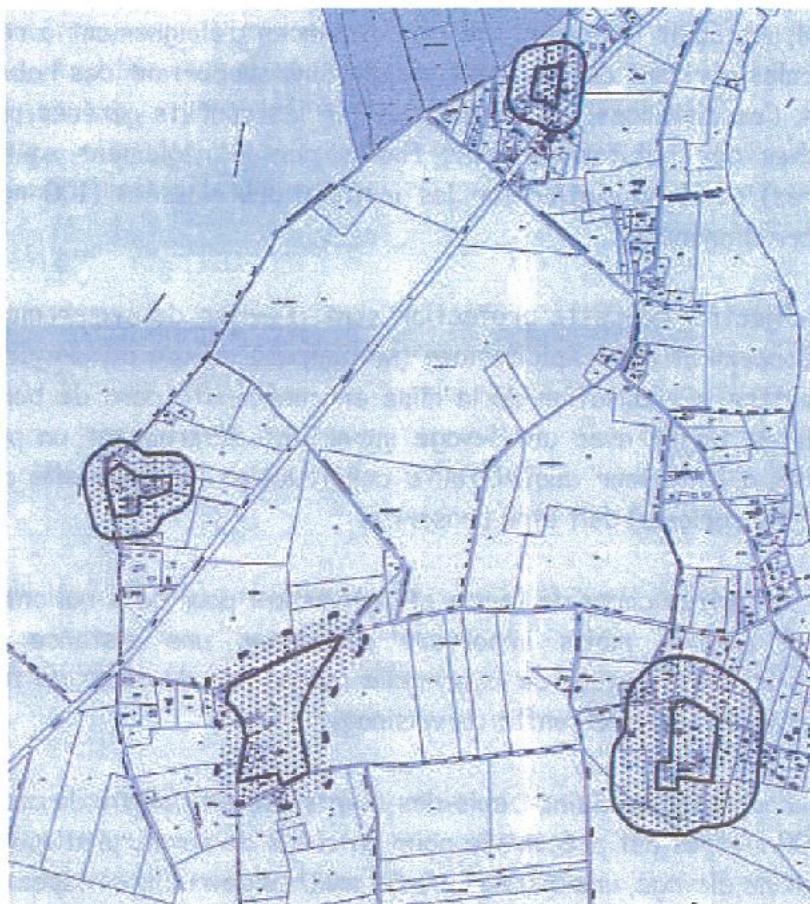
Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre moins important d'animaux, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

Sur la commune de Saint-Denis-des-Monts, tenant compte de ces éléments, une protection de 100 mètres est préconisée pour un corps de ferme pratiquant l'élevage bovin. Pour le deuxième élevage, une distance de 50 mètres devra être respectée au titre du principe de réciprocité tant que l'élevage sera présent. Pour les deux autres exploitations, maraîchère et céréalière, la chambre d'agriculture préconise un périmètre de 50 mètres de protection et cela, bien qu'il n'existe aucune réglementation en la matière (risque d'incendie liés aux stockages, nuisances sonores liées aux ventilations, passage d'engins agricoles...).

Ces périmètres sont figurés autour des corps de ferme sur la carte ci-après.



1/15000
Novembre 2006
Service Aménagement



Les sols susceptibles d'être pollués ou le sont réellement

La direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'environnement recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (bas des anciens sites industriel et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Les sites suivants ont été répertoriés dans BASIAS sur le territoire de la commune : auto pièces 27 et Begin.

Auto pièces 27, implantée à proximité du giratoire de la RD438 à l'extrême Nord du territoire communal, est une « installation classée pour la protection de l'environnement » (ICPE).

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

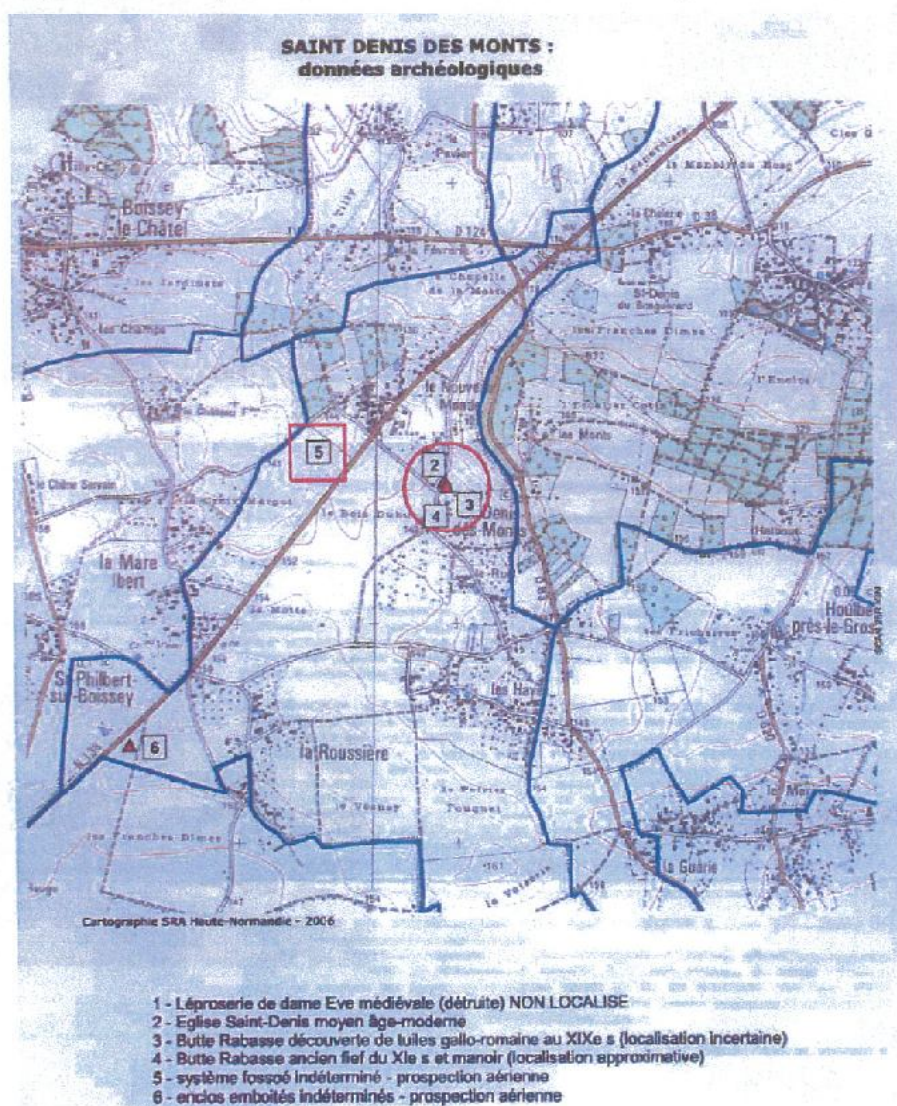
Les sites archéologiques :

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 6 sites archéologiques sur le territoire de la commune. Ces sites sont reportés sur la carte ci-après.

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

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

Ces textes imposent d'avertir le service régional de l'archéologie. Suivant l'importance des découvertes, des fouilles pourraient être réalisées avant de poursuivre les travaux.



↳ Les éléments remarquables du patrimoine :

Le Service Régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études en 1976-79 parmi lesquels :

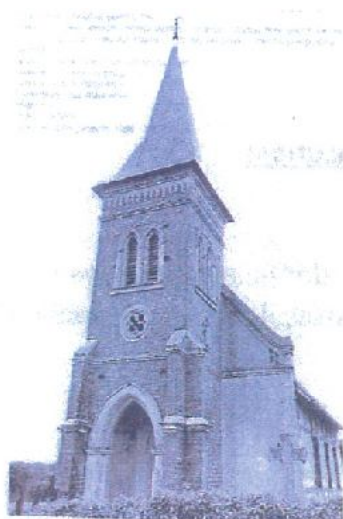
La croix du cimetière



Un manoir de la première moitié du XVIIème et XVIIIème siècles

Ferme du XVIIème siècle





L'église paroissiale du premier quart du
XII^{ème} siècle, XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune ne dispose que d'une mairie.

Les voies de desserte sont étroites et les croisements difficiles par endroit. Toutefois, la caractéristique de ces voies reposant sur les talus plantés, il est inconcevable d'en prévoir les élargissements systématiques.

↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune ne dispose d'aucun équipement de ce type.

↳ enseignement

Les enfants sont scolarisés à Bourgtheroulde-Infreville de la maternelle au CES. Le lycée est essentiellement celui de Pont-Audemer même si certains élèves se dirigent vers Brionne ou Bernay.

↳ réseaux

Des problèmes de pression d'eau potable sont à noter au hameau de la Roussière.

L'assainissement est de type autonome sur l'ensemble du territoire.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

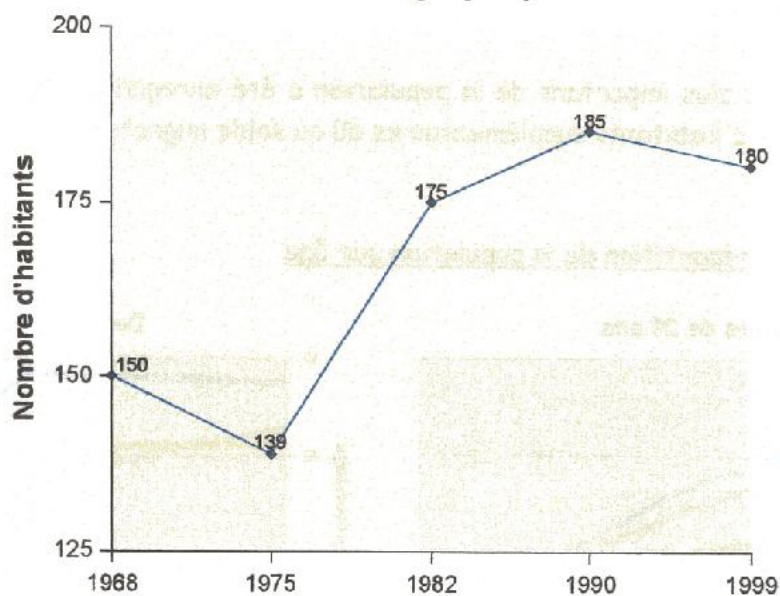
II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

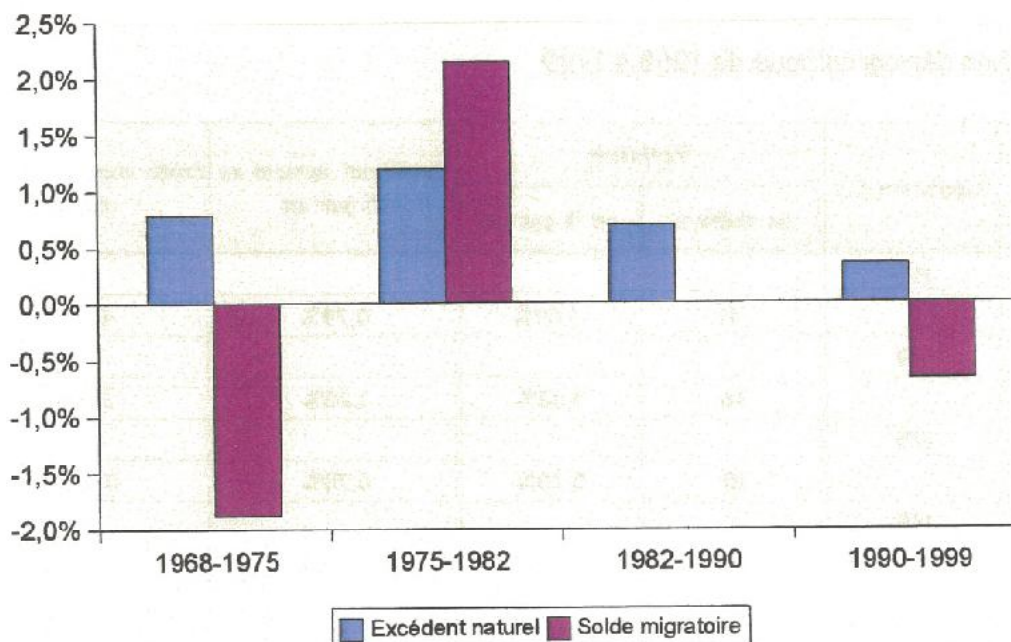
Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	150				
		-11	-1,09%	0,79%	-1,88%
1975	139				
		36	3,33%	1,20%	2,13%
1982	175				
		10	0,70%	0,70%	0,00%
1990	185				
		-5	-0,30%	0,36%	-0,67%
1999	180				

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

Courbe démographique



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

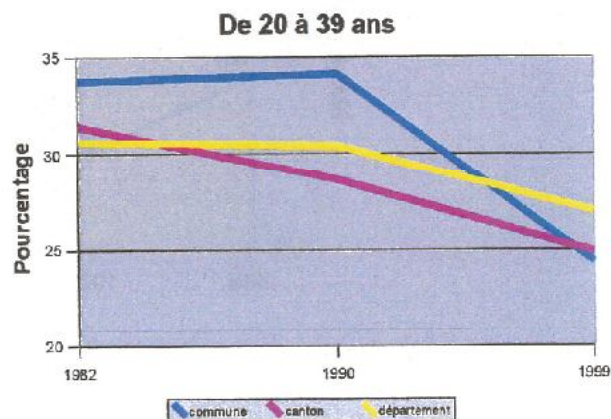
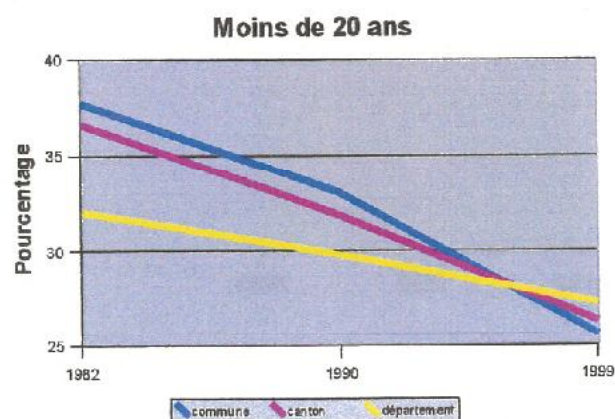


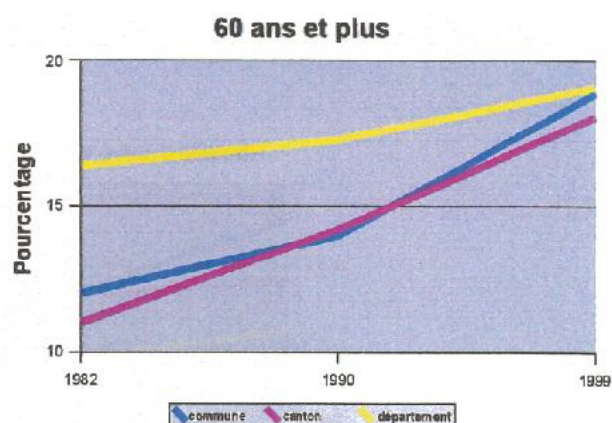
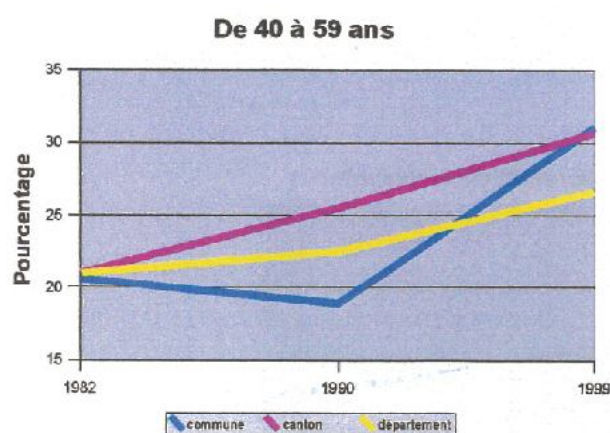
L'excédent naturel est positif sur la commune depuis 1968.

Les fluctuations de la population sont uniquement dues à une solde migratoire tantôt positif tantôt négatif.

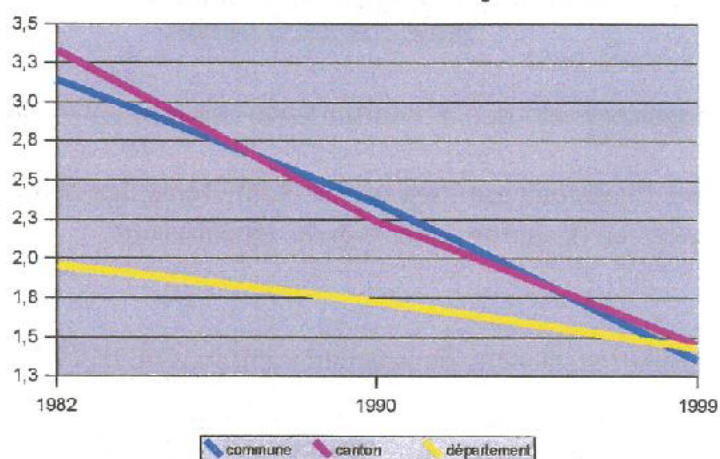
L'accroissement le plus important de la population a été enregistré entre 1975 et 1982, avec une vingtaine d'habitants supplémentaires dû au solde migratoire.

Évolution de la répartition de la population par âge



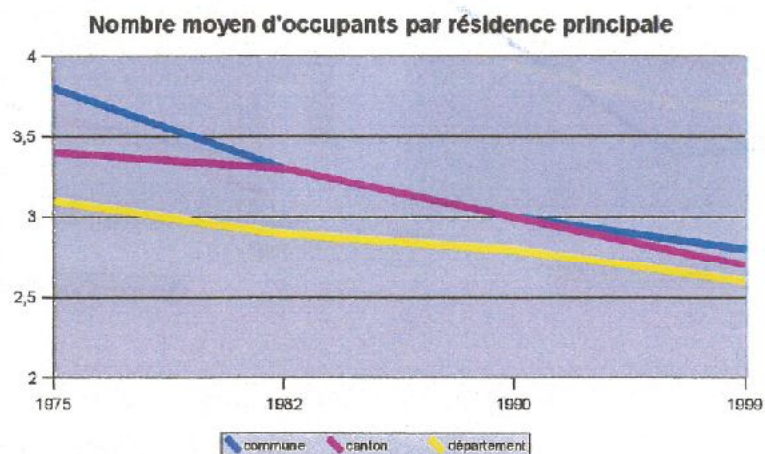


Evolution de l'indice de jeunesse



Ces cartes montrent une population vieillissante. Bien plus jeune en 1982 que sur l'ensemble du département, la répartition de la population de Saint-Denis des Monts par tranche d'âges rejoint en 1999, la valeur départementale.

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



L'occupation des logements est de 2,8 habitants par résidence principale en 1999.

La baisse du nombre d'habitant par logement à Saint-Denis-des-Monts est conforme à ce que l'on peut observer sur le canton ou au sein du département.

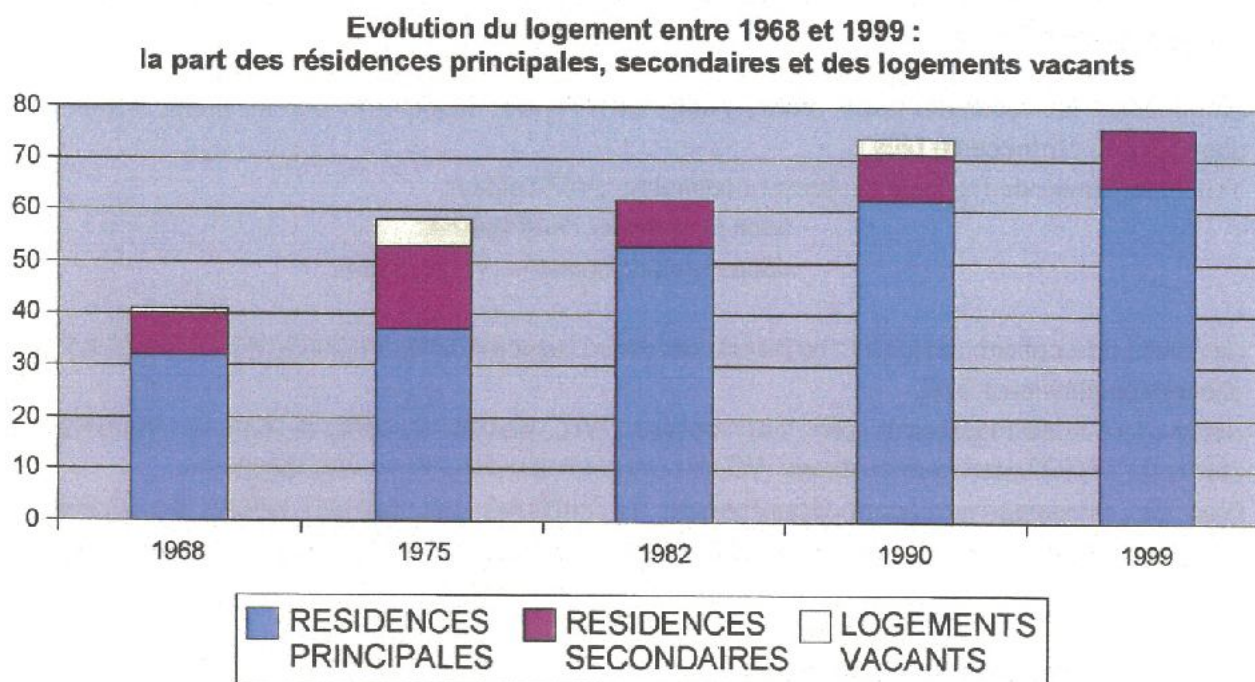
Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

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	41			32	78,10%	8	19,50%	1	2,40%
		17	5,10%						
1975	58			37	63,80%	16	27,60%	5	8,60%
		4	1,00%						
1982	62			53	85,50%	9	14,50%	0	0,00%
		12	2,60%						
1990	74			62	83,70%	9	12,20%	3	4,10%
		2	0,40%						
1999	76			65	85,50%	11	14,50%	0	0,00%

L'accroissement de la population enregistré entre 1975 et 1982 ne vient pas d'un essor de la construction mais de l'occupation des résidences secondaires et des logements vacants par des personnes qui en font leur résidence principale.

Ainsi 7 résidences secondaires et 5 logements vacants sont transformés en habitations principales et seulement 4 logements sont construits entre 1975 et 1982.

En 1999, la commune ne compte plus aucun logement vacant.



Le pourcentage de résidence secondaire est quasi constant depuis 1968.

L'évolution du parc de résidences principales se fait de manière homogène depuis 1968, sans afflux massif entre deux recensements.

Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales : 85,5 % au R.G.P. de 1999, ce qui place le territoire dans la moyenne cantonale (86 %). Le pourcentage de résidences secondaires est d'un peu moins du double de la moyenne cantonale : il représente 14,5 % du parc. Le taux de vacance est nul, contrairement au canton où il est autour de 4%.

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 86,2 % des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont également 79 %.

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

En 1999 :

- * 86,2% des habitants sont propriétaires,
- * 7,7% des habitants sont locataires du privé,
- * 6,2% sont logés à titre gratuit.

Le parc de logements est un parc très ancien :

* 46,2% des résidences principales de la commune ont moins de 30 ans ce qui est légèrement inférieur au reste du canton (52,6%);

* 40% des logements datent d'avant 1915 ce qui est largement supérieur à la valeur du canton avec 22,2%.

En général les logements sont très grands : 87,7% des logements ont au moins 4 pièces dont 26,2%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4,77 pièces

dans le canton : 4,33 pièces

dans le département : 4.03 pièces

Le niveau de confort est bon : toutefois, encore 2 logements ne sont pas dotés à la fois de douche/baignoire et WC.

Seuls 64,6% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 96,9% des logements ont WC intérieur et une douche ou une baignoire.

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

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	96-2006	2002-2006
LOGEMENTS COMMENCEES	1	0	1	1	0	2	1	0	1	3	0	0,91	1
LOGEMENTS TERMINES	0	0	0	1	2	0	0	1	0	-	-	-	-

L'évolution récente de la construction est d'environ une construction par an sur Saint-Denis des Monts.

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

Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	17	19,54%	16,87%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	70	80,46%	83,13%	82.3%	67.9%
TOTAL	87	100,00%	100.0%	100.0%	100.0%

Comme pour de nombreuses communes rurales, très peu d'actifs ayant un emploi travaillent sur la commune où ils habitent.

Les activités présentes à Saint-Denis des Monts sont un concessionnaire « New Holland » (Ford), un garage Citroën, un électricien, un informaticien, un couvreur et une casse automobile. On notera également le passage d'un boulanger ambulant.

D'après le RGP 1999, 44% des 87 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 20% dans la commune. Par ailleurs, 55% des actifs vont travailler en Seine-Maritime et 1% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 26% des 84 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 44% travaillaient déjà hors du département (dont 42% en Seine-Maritime).

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

Le périmètre des zones d'emploi dans le département



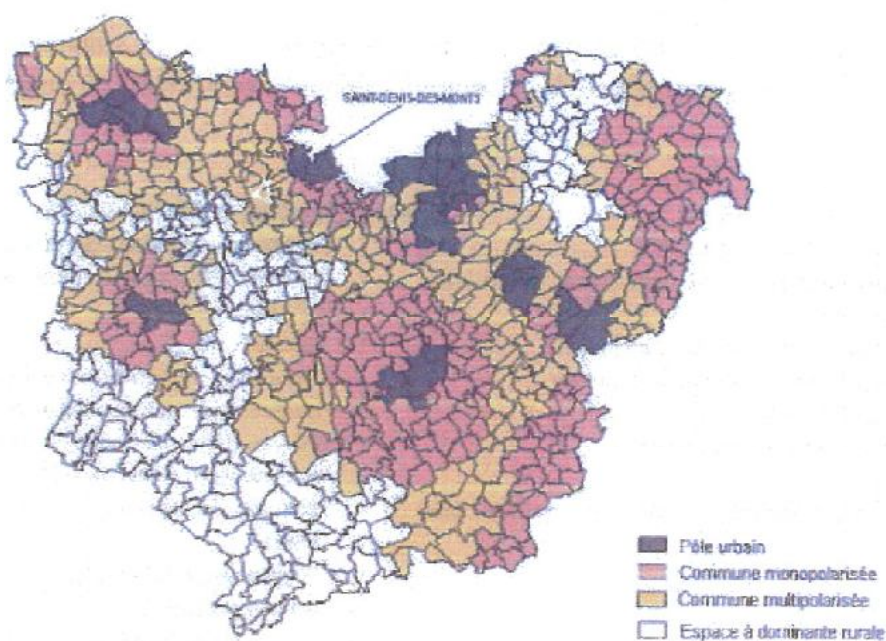
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont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

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

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

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

Plan des aires urbaines RGP99 dans le département



La commune de Saint-Denis-des-Monts est une commune multipolarisée elle est attirée par les pôles urbains de Bourgtheroulde Infreville et de Seine-Maritime.

Intercommunalité

Saint-Denis des Monts fait partie de la communauté de la communes du canton de Bourgheroulde-Infreville créée le 31 décembre 1993 et comprenant 18 communes.

COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme

Aménagement de l'espace

- Règlement des zones d'activités
- SCOT
- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Gestion des eaux de ruissellement
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Programme local de l'habitat
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Maison de retraite
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance

Voirie

- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Construction d'une caserne de gendarmerie
- M.J.C.
- Activités scolaires et périscolaires
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

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

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A. La commune de Saint-Denis-des-Monts fait partie de ce périmètre.

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

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) a été élaboré selon trois axes majeurs :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, Le Havre.

Ce document a été approuvé par le décret n° 2006-834 du 10 juillet 2006 publié au J.O. n° 160 du 12 juillet 2006.

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



III.2. - Le schéma de cohérence territoriale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

A ce jour, la commune de Saint Denis des monts est incluse dans l'aire du schéma directeur du Roumois.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Roumois, couvrant les trois cantons d'Amfreville-la-Campagne, de Bourgheroulde-Infreville et de Routot, a été mis en révision le 30 mars 1993 et approuvé le 5 novembre 1998.

Le SYDAR (Syndicat d'Aménagement du Roumois) a compétence pour gérer et assurer le suivi du schéma.

Conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale.

Les objectifs du Schéma Directeur

Face à un schéma d'évolution modéré fondé sur une croissance difficile à préciser à long terme, les objectifs sont davantage qualitatifs que quantitatifs. L'orientation générale se dirige vers un pays équilibré doté d'un cadre de vie attractif.

La qualité de l'espace doit être améliorée au profit de la population résidente et pour valoriser les flux touristiques.

Dans un souci de cohérence et d'adaptation, les équilibres entre les composantes du développement (accueil d'activités économiques, diversification de l'habitat, maintien et amélioration des services à la population, infrastructures) doivent être maintenues.

L'objectif général du schéma directeur est d'avoir un pays équilibré, un cadre de vie attractif.

L'habitat :

Pour l'habitat, le schéma directeur préconise entre autre de diversifier le parc de logements en favorisant la mise en œuvre de programmes locatifs et d'établir un programme commun mettant en évidence les principaux points à prendre en compte dans les orientations paysagères.

Les activités économiques:

Développement d'une politique de renforcement du tissu économique local, tout en facilitant les liens avec les pôles d'emplois environnants. Privilégier le caractère intercommunal des zones d'activités.

Le tourisme :

Le Roumois est à proximité de sites touristiques attractifs et fréquentés, disposant d'une densité importante de gîtes ruraux bien organisés et très fréquentés.

Le schéma directeur préconise 4 orientations :

- renforcer les capacités d'accueil internes au Roumois
- établir des relations étroites et des synergies d'actions avec les pôles touristiques environnants.
- mettre en place un office du tourisme à l'échelle du Roumois.
- développer, organiser et promouvoir des produits touristiques internes au Roumois en s'appuyant sur les points forts de l'espace comme le parc des boucles de Seine, la vallée de l'Oison, les bords de Seine et la forêt de la Londe.

L'agriculture :

L'objectif est le maintien du tissu agricole du Roumois. Les activités agricoles doivent pouvoir occuper largement le territoire. Le schéma directeur préconise 5 orientations :

- accélérer la mise en conformité des bâtiments d'élevage
- lutter contre l'érosion diffuse des sols responsables de la turbidité de l'eau
- protéger les bétailiers et les points bas en général
- sensibiliser les agriculteurs à la nécessité d'intégrer des préoccupations environnementales à leurs activités.
- Conserver le patrimoine paysager

Le paysage :

Le volet paysager du schéma directeur du Roumois dispense 7 orientations sur l'aspect paysager de son territoire :

- protéger les paysages marquants de l'aire du schéma directeur
- préserver l'identité des paysages ruraux
- intégrer les bâtiments agricoles et améliorer leur qualité
- aménager des zones d'activité de qualité et améliorer l'existant
- aménager les entrées et centres des bourgs
- maîtriser l'urbanisation
- protéger et aménager les mares

□ Protéger les paysages marquants de l'aire du schéma directeur :

Le schéma directeur propose le classement des rives de la Seine et des abords des plateaux de Caumont - Barneville sur Seine au Landin. Il propose un plan de paysage sur la vallée de l'Oison et la protection des vallons secs de son territoire.

□ Préserver l'identité des paysages ruraux :

L'objectif du schéma directeur est la conservation, la reconstitution et la gestion du patrimoine arboré, des chemins, des mares et du petit patrimoine rural bâti. Le schéma directeur vise la reconquête et la gestion de ce patrimoine.

□ Intégrer les bâtiments agricoles et améliorer leur qualité :

Le schéma directeur incite à l'intégration paysagère des bâtiments et installations dégradées, des bâtiments récents rénovés par des plantations. Les collectivités doivent inciter à ces réalisations.

□ Aménager les entrées et centres des bourgs :

Le volet paysager du schéma directeur propose la plantation d'arbres et d'arbustes, la réservation d'emprises suffisantes le long des voies pour un aménagement paysager de qualité.

□ Maîtriser l'urbanisation :

Le schéma directeur incite les communes à une réflexion sur l'impact paysager des décisions d'aménagement dans le cadre des PLU et des cartes communales. La commune doit préparer les terrains à urbaniser par la réalisation de préverdissements, doit prendre des mesures pour l'intégration des lotissements et veiller à la continuité du tissu villageois.

□ Protéger et aménager les mares :

Le schéma directeur propose une action de protection/valorisation des mares existantes et l'édiction de règles pour l'aménagement des « bassins tampons » modernes.

En ce qui concerne la commune :

Selon les critères du schéma directeur, la commune de Saint Denis des Monts est un espace à vocation rurale susceptible d'accueillir habitants et activités sous réserve du respect de la qualité des paysages et de l'environnement.

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 commune de Saint-Denis-des-Monts d'environ trois constructions par an. Cependant, la durée de la carte communale est souhaitée à moyen terme, à une échéance d'environ 5 à 7 ans. Les élus envisageront un développement ultérieur par une révision de la carte communale.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 4 à 5 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 30 terrains constructibles théoriques.

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

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de Saint-Denis-des-Monts adhère à la communauté de communes de Bourgheroulde-Infreville

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Toutefois, une entreprise de démolition automobile existe à Saint-Denis. Ainsi, à Saint-Denis-des-Monts, il n'est créé de secteur d'activité qu'au droit de la zone occupée par cette entreprise.

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

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

I.3. - 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.

Le territoire de la commune est concernée par la Route Départementale n°438.

Les élus ont toutefois décidé de ne pas construire aux abords de cette infrastructure en dehors des espaces déjà urbanisés.

I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement très modéré des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- une recherche de développement autour des réseaux publics existants

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

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

La délimitation du zonage s'est faite en intégrant le bâti existant au sein du secteur constructible. Toutefois, la partie bâtie située de part et d'autre de la RD438 comprenant les lieux-dits « la mare Ibert » et « la Roussière » est composée de constructions implantées sur de vastes parcelles qui, en plus de la présence de deux corps de ferme, contribuent à l'aspect rural de ce secteur. La commune ne souhaite pas y accueillir de nouvelles constructions par détachement des grandes parcelles déjà bâties. Ce secteur est, de plus, concerné par des problèmes de pression du réseau d'eau potable ainsi que par les nuisances sonores de la Route départementale 438, classée à grande circulation.

« La roussière » extrême sud :

Un groupe de constructions existe en limite de la commune de Saint-Eloi-de-Fourques où seule une construction pourrait être réalisée en supplément de celles existantes.

Le secteur constructible se limite donc au bâti existant en prenant comme limite physique la voie limitrophe à Saint-Eloi-de-Fourques.

« Les Hayes »

La présence d'un corps de ferme pratiquant l'élevage génère des nuisances et une distance d'éloignement des futures constructions de 50 mètres, dans le respect du règlement sanitaire départemental. Toutefois, l'élevage étant très proche de la limite fixée pour une installation classée, une distance de 100 mètres permettrait à l'exploitant agricole d'avoir plus de souplesse dans son cheptel et s'assurer ainsi de la pérennité de son exploitation.

En respectant la préconisation de la chambre d'agriculture, l'application d'une distance de 100 mètres autour de la parcelle recevant le corps de ferme limite le développement de ce hameau en direction de l'activité agricole. Seules les parcelles actuellement bâties et comprise dans ce périmètre seront classées dans le secteur constructible.

Les constructions existantes implantées sur des parcelles permettant l'implantation d'une construction en second rideau ne seront intégrées au secteur constructible que sur une profondeur de 50 mètres (ou limitée à l'implantation du bâtiment existant) et ce, afin de ne pas permettre un doublement des propriétés sur une même parcelle.

Un bâtiment agricole situé sur une parcelle cadastrée à l'arrière d'une construction agricole à proximité d'Houlbec-près-le-Gros-Theil ne sera pas intégré au secteur constructible. L'architecture de ce bâtiment et l'absence de desserte de terrain autrement qu'en utilisant le devant de la propriété ne permettrait pas sa transformation en habitation dans des conditions satisfaisantes.

Le seul développement autorisé dans ce hameau correspond au vis à vis de constructions déjà existantes le long de la voie de La Roussière à Saint-Denis des Monts en direction d'Houlbec-près-le-Gros-Theil. Trois à Quatre constructions pourraient s'implanter le long de cette voie sans aller au delà du vis à vis existant et d'une profondeur suffisamment faible pour assurer un développement correspondant à l'existant. Une profondeur de 50 mètres est également souhaitée pour les grandes parcelles accueillant déjà des constructions pour éviter le détachement de terrains constructibles en arrière des propriétés.

Une dizaine de terrains pourraient faire l'objet de constructions au sein du secteur constructible des « Hayes »

La partie comprise entre « Les Hayes » et le « Le Village »

Les élus souhaitent rattacher le hameau « des Hayes » au « Village » sans toutefois permettre trop de constructions par le biais de cette carte communale. Seule la partie Est de la voie qui rejoint la RD438 fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Les parcelles situées à l'Ouest de cette voie sont intégrées au secteur constructible lorsqu'elles sont déjà construites et lorsque le découpage cadastral se prête à sa constructibilité (une seule parcelle concernée par ce dernier critère).

Une profondeur de 50 mètres est choisie par les élus de Saint-Denis-des-Monts pour les raisons évoquées pour les autres hameaux.

Environ 10 constructions sont possibles dans la partie qui reliera « les Hayes » au « Village ».

« Le Village »

Le village de Saint-Denis-des-Monts est scindé en deux parties par la RD438. Au nord de cette voie on trouve la mairie et un corps de ferme d'activité céréalière.

L'application de l'article L. 111-1-2 du Code de l'Urbanisme (qui interdit les constructions sur 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation en dehors des parties actuellement urbanisées) ainsi que les 50 mètres d'éloignement par rapport à l'exploitation agricole préconisés par la chambre d'agriculture, bloquent le développement de ce secteur.

Les parcelles autour du corps de ferme sont exclues du secteur constructible lorsqu'elles permettent le détachement de terrains constructibles.

On notera l'attribution récente de deux permis de construire à l'entrée nord de la commune. Les parcelles n°45 et 46 sont donc intégrées au secteur constructible. La présence d'une haie végétale dense entre les parcelles n°46 et 47 masquera les futures constructions et constitue davantage « l'entrée de ville » que les premières constructions déjà existantes.

La délimitation du secteur constructible au nord de la RD 438 englobant les parcelles déjà bâties et les deux permis de construire accordés permettrait l'implantation de 6 à 7 constructions.

La partie sud de la RD 438 est composée essentiellement d'activités comprenant de grands hangars ou bâtiments. Les élus ne souhaitent pas créer de secteur réservé aux activités dans cette partie de la commune pour permettre un éventuel emploi de ces terrains à vocation d'habitation. Aucun projet n'est toutefois d'actualité, les activités fonctionnant encore très bien.

Entrée Nord de la commune

Une casse automobile se situe en entrée nord de la commune à proximité du giratoire qui n'est pas représenté sur le plan cadastral. Afin de préserver cette activité et de lui assurer la possibilité de s'étendre, sa propriété foncière le long de la commune de Bosguérard-de-Marcouville et de la RD438 est également intégrée au secteur constructible qui sera, quant à lui, réservé aux activités .

Une trentaine de constructions supplémentaires sont possible au sein du secteur constructible délimité lors de cette réunion.

La commune a un objectif de développement d'environ trois constructions par an, ce qui amènera une révision de la carte communale d'ici 5 à 7 ans en fonction de la rétention foncière des terrains actuellement libres de construction.

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

La prise en compte du risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

- **marnière dont la présence est certaine :**

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

Pour la commune, ce rayon est de 80 mètres.

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

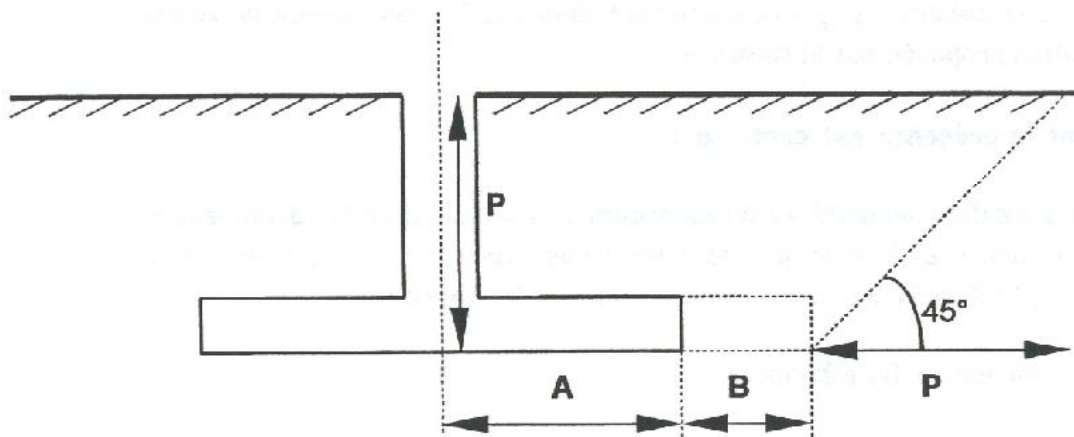
Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

- **présomption de cavités souterraines :**

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

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



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

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

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

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

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

POUR LA COMMUNE :

P = 40 mètres)

A = 25 mètres) D'où un rayon : **R** = 80 mètres

B = 15 mètres)

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

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

↳ incidence sur le paysage

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

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

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

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

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

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

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

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

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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

