

maître d'ouvrage  
commune de Saint-Philbert-sur-Boissey

carte communale approuvée par  
délibération du conseil municipal  
du : 27 Juin 2008



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



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

<b>GENERALITES.....</b>	<b>3</b>
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
<b>1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>7</b>
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.....	17
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	20
I.5. - Les équipements.....	23
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	24
II.1. - Population et logement.....	24
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
<b>2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>39</b>
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	41
I.1. - Les perspectives démographiques.....	41
I.2. - Les perspectives économiques.....	41
I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier.....	42
I.4. - L'organisation spatiale souhaitée.....	43
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	43
II.1. - Le zonage.....	43
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	45
<b>3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>47</b>
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	49
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	51
<b>4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....</b>	<b>53</b>



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

### III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

**\* un rapport de présentation qui :**

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

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

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

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

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

#### V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

**1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE**



## I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de Saint-Philbert-sur-Boissey fait administrativement partie du canton de Bourgtheroulde-Infreville.

Ces habitants s'appellent des Saint-Philbertins.

D'une superficie de 303 hectares, Saint-Philbert-sur-Boissey possède des limites communales avec Boissey-le-Chatel, Theillement, Saint-Denis-des-Monts, Bonneville-Aptot et Saint-Eloi-de-Fourques.



L'abbaye du Bec acquit peu à peu tout le domaine de Saint-Philbert. Il y avait cependant des seigneurs laïques relevant de l'abbaye.

L'église de Saint-Philbert-sur-Boissey est aujourd'hui détruite.

On y trouve une statue de Notre Dame de 1999.



Le nom de la commune vient de Saint-Philibert, fondateur de l'abbaye de Jumièges au VII<sup>e</sup> siècle.

On trouve l'appellation de *Sanctus Philibertus* vers 1240 puis *Saint-Philbert sur Boessay* en 1311.

## I.2. - Diagnostic paysager

Saint-Philbert-sur-Boissey est une commune de plateau où chaque îlot bâti s'assimile à un bosquet cerné de haies végétales bien entretenues.

*Entrée dans le bourg venant de la RD 438*



*La mare Ibert*



*Lotissement du chêne Servain*



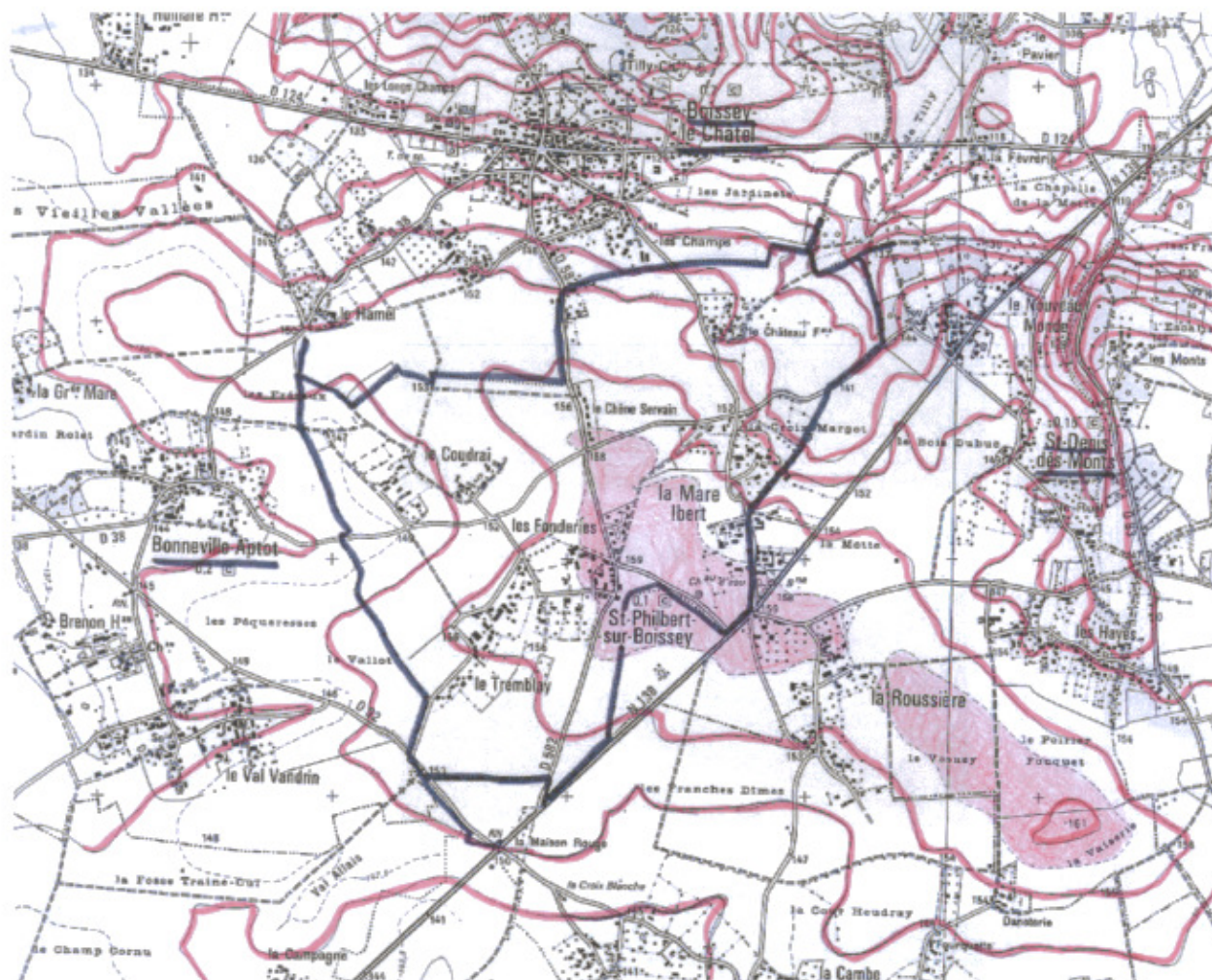
*Hameau « du Coudray »*



## Ferme du lieu-dit « Le château »



Ce n'est pas une commune où la notion de plateau vaste et agricole domine, et ce, grâce aux courbes de niveau provoquant des lignes de crêtes assez rapprochées.



Le dénivelé engendre des lignes d'horizon très proches qui ne font apparaître que le sommet des arbres à haute tiges des bois et zones bâties environnantes.



Les voies à grande circulation sont visibles lorsque des camions y circulent. Toutefois, des buttes de terre végétale, aménagées aux abords masquent ces voies.

*Vue du hameau du Coudray vers l'autoroute*



### Le bâti

Le bâti ancien : les maisons anciennes sont essentiellement des corps de ferme, même si quelques maisons non rattachées à une activité agricole sont disséminées sur le territoire communal.



*Ferme du Coudray*



Le bâti récent : les maisons récentes sont nombreuses et majoritaires par rapport au bâti ancien. Elles sont implantées sous forme de lotissements, formant à eux seuls des hameaux à l'époque de leur création.

Ainsi les Fonderies (à proximité de l'église) ou encore « le chêne Servain » ne sont constitués que de maisons récentes. Cependant, celles-ci sont tellement masquées par la végétation qu'elles ne sont perceptibles que sous la forme de grands bosquets.

*Le Chêne Servain*



*la Fonderie*



Les maisons à proximité de la mairie et à l'entrée de Boissey-le-Châtel sont nettement plus visibles, à la fois par la tonalité de leur couverture mais également par l'absence de végétation de haute tige.



La mairie est installée dans un bâtiment récent.



## Conclusion

Le dénivelé et la végétation de haute tige rend le plateau moins monotone.

Comme on peut s'en apercevoir, notamment en entrée sud de la commune, l'impact des nouvelles constructions est fort en l'absence de végétation de haute tige et par la couleur orangée de la toiture.

La mairie est, en l'absence d'une église point central habituel d'une commune, le siège des implantations des nouvelles constructions. Il est dommageable que cette implantation ait été choisie linéaire plutôt que sous forme d'une urbanisation en profondeur comme à la fonderie.

L'activité agricole est encore très présente dans les hameaux.

Les constructions implantées près de la mairie montrent enfin que la végétalisation des parcelles ouvertes à l'urbanisation est impérative pour préserver la ceinture verte et intégrer celles-ci au paysage.

### I.3. - Les risques et nuisances

#### ↳ Les cavités souterraines

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

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques 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.

Des recherches effectuées aux archives départementales et de l'enquête de 1995, il ressort que plusieurs marnières sont présentes sur le territoire communal touchant les secteurs bâtis.

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.

#### ↳ 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-Philbert sur Boissey, tenant compte de ces éléments, une protection de 100 mètres est préconisée pour 3 corps de ferme pratiquant l'élevage bovin. De plus, les activités équestres relevant du régime agricole depuis février 2005, on appliquera également une protection de 50 mètres autour du haras en application du règlement sanitaire départemental. Pour le dernier corps de ferme, céréalier, et les bâtiment de stockage isolés, la chambre d'agriculture préconise un périmètre de 50 mètres de protection et cela, bien qu'il n'existe aucune réglementation en la matière (risques d'incendie liés aux stockages, nuisances sonores liées aux ventilations, passage d'engins agricoles...).

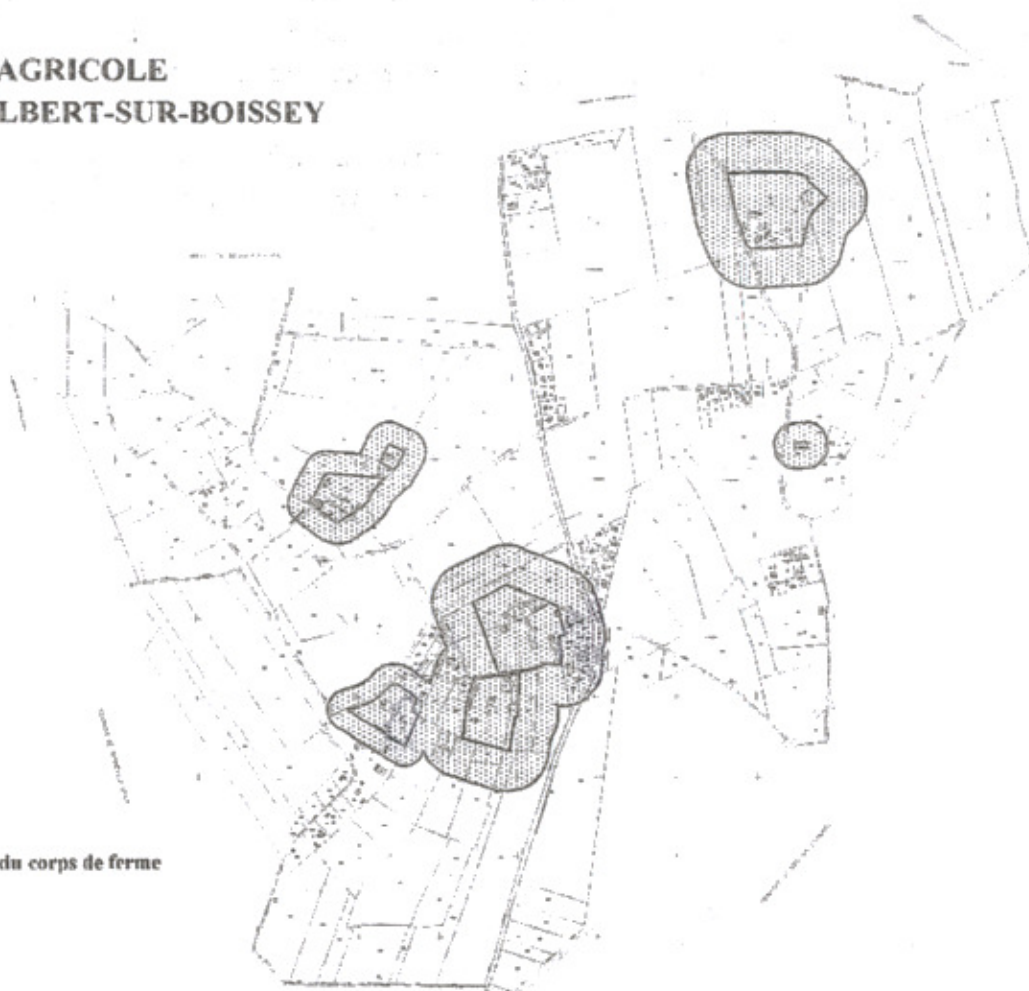
Ces périmètres figurent sur la carte ci-dessous.



## ENQUÊTE AGRICOLE SAINT-PHILBERT-SUR-BOISSEY

-  Corps de ferme
-  Zone de protection du corps de ferme

1/12500  
Septembre 2006  
Service Aménagement



## ↳ 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 RD 438 (du PR 46+223 au PR 51+754) et par l'autoroute A28, section A13/Brionne-Boissey qui sont classées en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord des deux chaussées ;





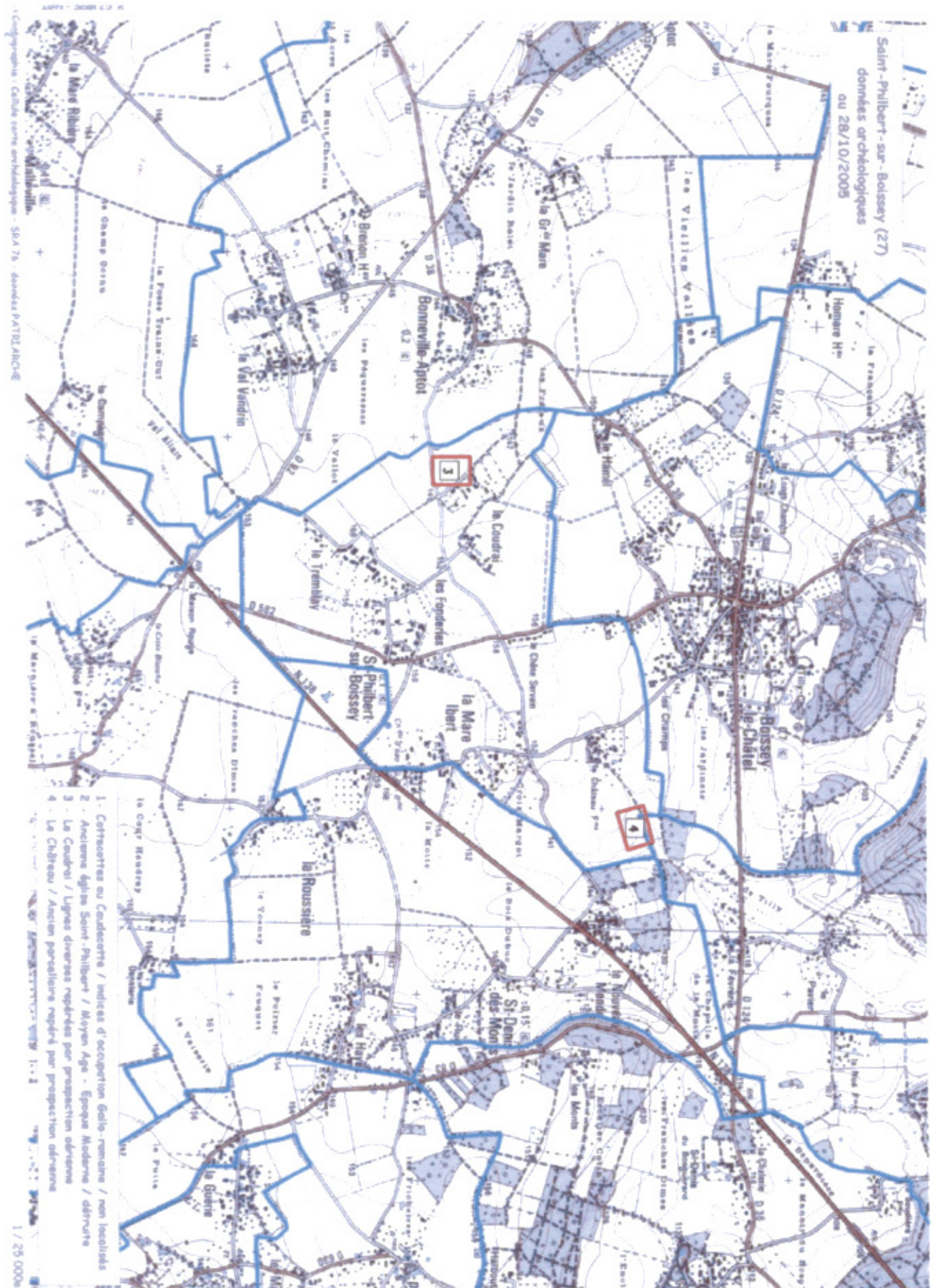
## les sites archéologiques

La commune de Saint-Philbert-sur-Boissey comporte 4 sites archéologiques. Ces sites sont répertoriés dans la carte ci-dessous.

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.

Cette loi a pour but d'éviter la destruction des vestiges. Elle oblige à informer le service régional de l'archéologie de toute découverte.



## I.5. - Les équipements

### ↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

Aucun service public autre que la mairie n'existe sur le territoire communal.  
Les axes de communication sont représentés essentiellement par la route départementale n°480 qui dessert les hameaux.

### ↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune ne compte aucun équipement de ce type.

### ↳ enseignement

Les enfants sont scolarisés à Boisse-le-Chatel pour les maternelles et les primaires. Ils vont à Bourgtheroulde pour le CES et à Pont-Audemer pour le lycée.

### ↳ réseaux et assainissement

Aucun problème n'est actuellement rencontré en matière de réseaux. Une extension de deux voies (VC 16 et la route de la Mare Ibert) est prévue dans le cadre du remembrement.

L'assainissement est de type autonome.

## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II.1. - Population et logement

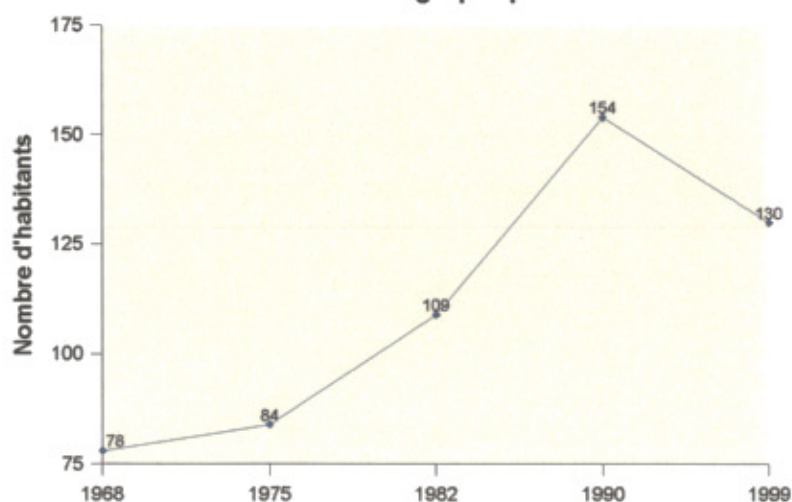
#### Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	78				
		6	1,07%	-0,18%	1,25%
1975	84				
		25	3,77%	-0,15%	3,92%
1982	109				
		45	4,41%	0,98%	3,43%
1990	154				
		-24	-1,86%	-0,54%	-1,32%
1999	130				

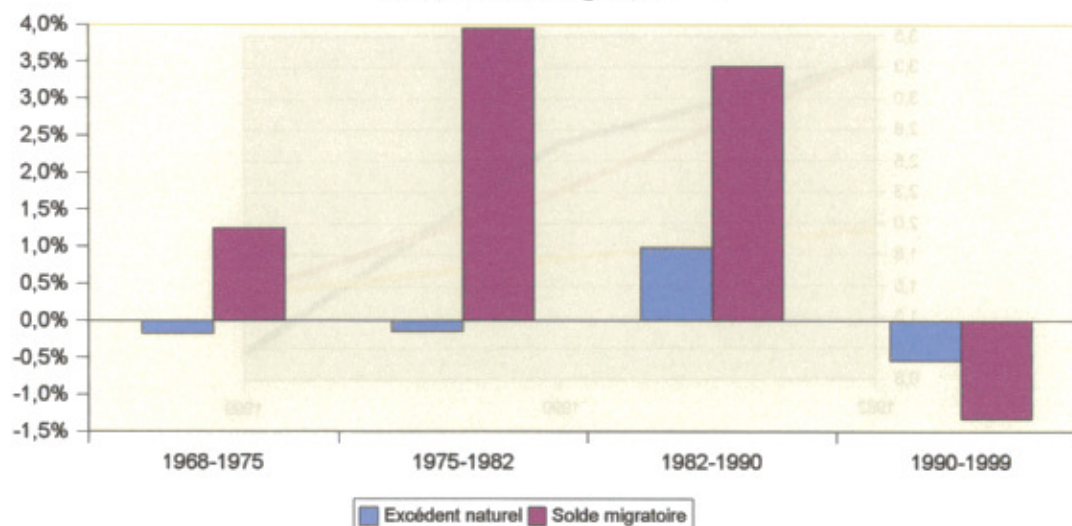
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

Entre 1990 et 1999, l'évasion migratoire observée aussi bien sur la commune de Saint Philbert que sur le canton de Bourgheroulde traduit la tendance observée sur les communes rurales de l'Eure dont la conséquence première est le déclin du taux de variation annuel.

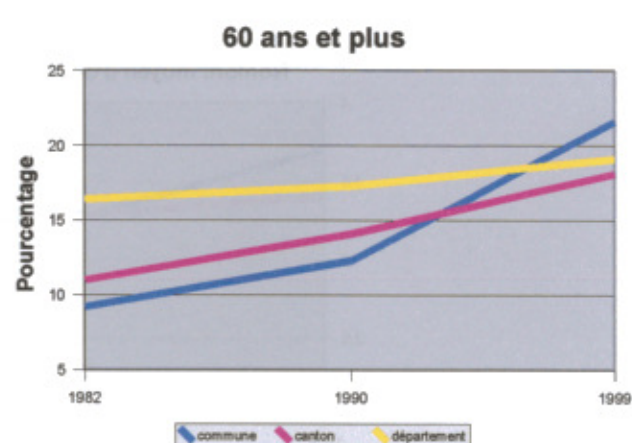
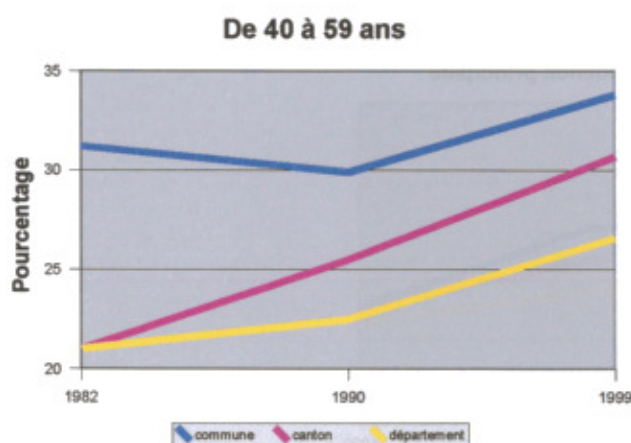
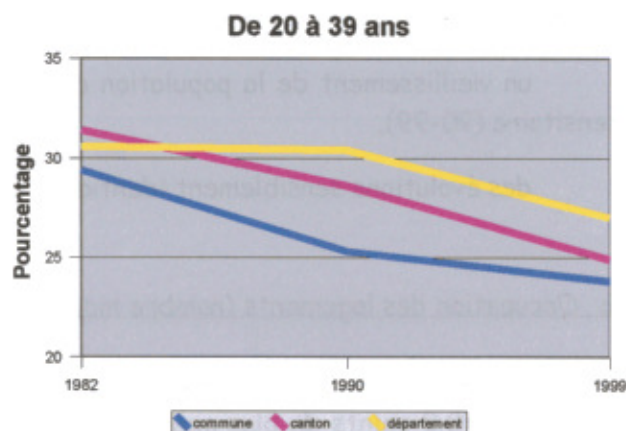
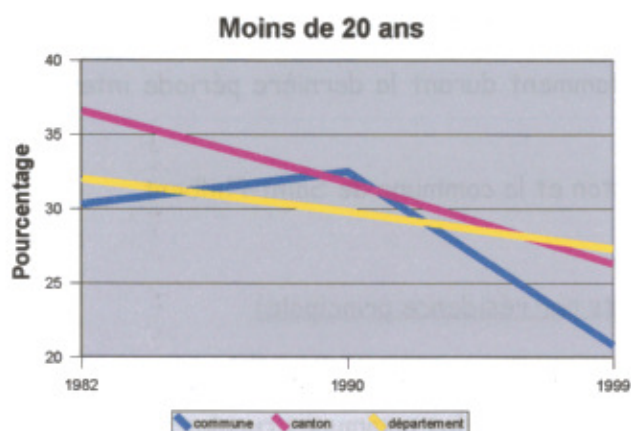
**Courbe démographique**



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

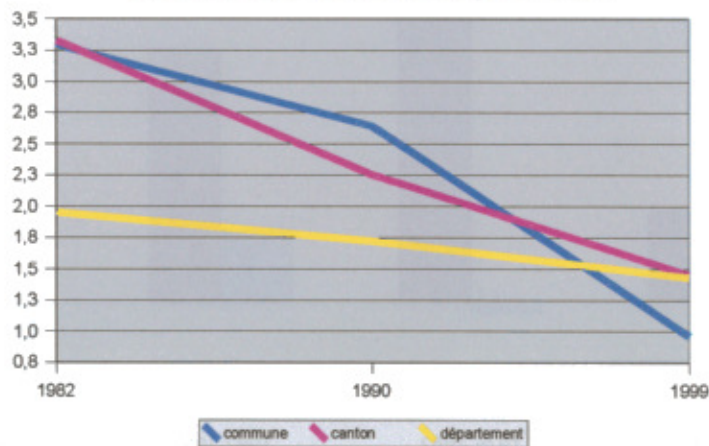


### Évolution de la répartition de la population par âge



Jusqu'au recensement de 1999, la répartition des classes d'âge est sensiblement la même que celle rencontrée dans le canton et le reste des communes rurales de l'Eure. En particulier, la proportion des moins de 20 ans sur la commune diminue à l'instar des autres territoires.

### Evolution de l'indice de jeunesse

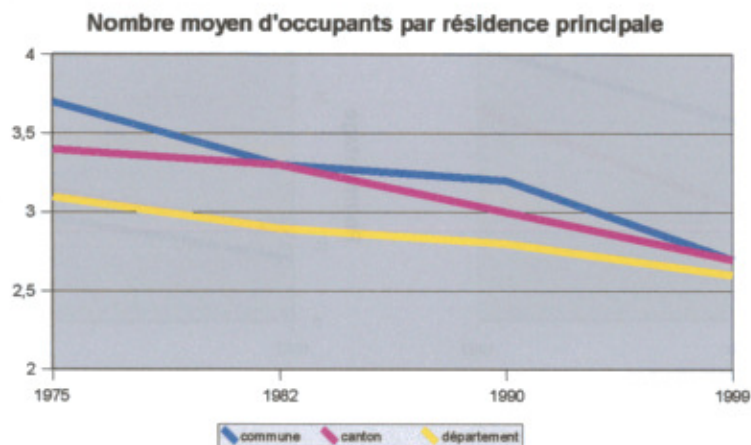


Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme :

- une population plus jeune dans la commune et dans le canton jusqu'en 1990 que sur l'ensemble des communes rurales du département. Depuis, une inversion de cette tendance;
- un vieillissement de la population communale notamment durant la dernière période intercensitaire (90-99),
- des évolutions sensiblement identiques sur le canton et la commune de Saint-Philbert.

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

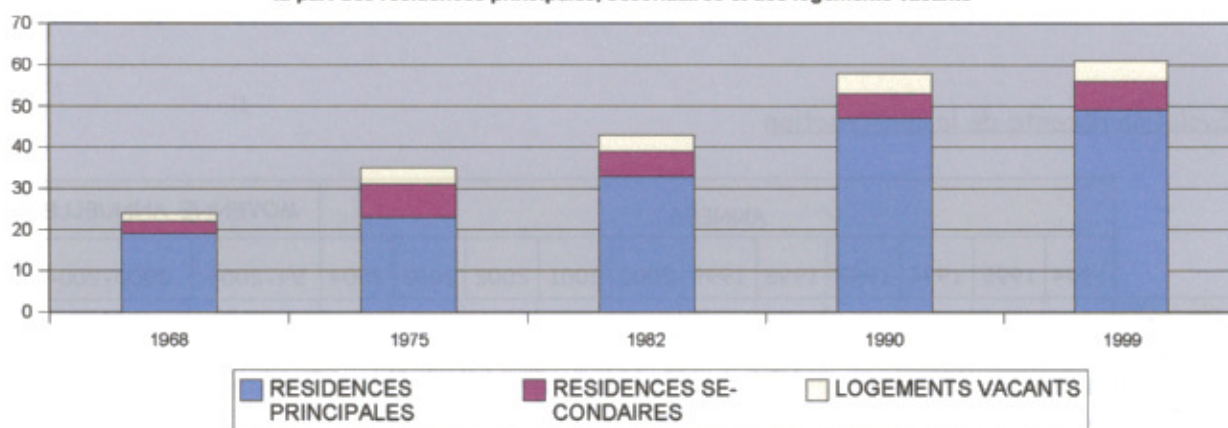
La taille des ménages de la commune et du canton a perdu un demi-point entre 1982 et 1999; c'est 0,2 points de plus que pour la tendance observée sur les communes rurales de l'Eure.



↳ 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	24			19	79,20%	3	12,50%	2	8,30%
		11	5,60%						
1975	35			23	65,70%	8	22,90%	4	11,40%
		8	3,00%						
1982	43			33	76,70%	6	14,00%	4	9,30%
		15	4,40%						
1990	58			47	81,00%	6	10,30%	5	8,70%
		3	0,70%						
1999	61			49	80,30%	7	11,50%	5	8,20%

Evolution du logement entre 1968 et 1999 :  
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales : 77 % au R.G.P. de 1999, ce qui place le territoire au-dessous de la moyenne cantonale (86 %). Le pourcentage de résidences secondaires est le double de la moyenne cantonale : il représente 18 % du parc. Le taux de vacance correspond au taux du canton (autour de 4%). Sur la dernière décennie, ce taux a diminué de plus de 1,5 points.

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 78 % 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 : \* 87,8% des habitants sont propriétaires,  
\* 6,1% des habitants sont locataires du privé,  
\* 6,1% sont logés à titre gratuit.

Le parc de logements est un parc très récent :

\* 55,1% des résidences principales de la commune ont moins de 30 ans ce qui est quasiment identique au reste du canton (52,6%);

\* 22,4% des logements datent d'avant 1915 ce qui là aussi est identique au canton avec 22,2%.

En général les logements sont assez grands : 74,5% des logements ont au moins 4 pièces dont 12,2%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4,30 pièces  
dans le canton : 4,33 pièces  
dans le département : 4.03 pièces

Le niveau de confort est moyen : encore 5 logements ne sont pas dotés à la fois de douche/baignoire et WC.

Seuls 59,2% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 98% 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	
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	94-2004	2000-2004
LOGEMENTS COMMENCES	0	0	1	0	0	3	3	0	1	0	0	0,73	0,8
LOGEMENTS TERMINES	0	0	0	0	0	1	5	1	1	0	0	0,73	1,4

Les constructions récentes ont connu un pic à 3 en 1999 et 2000 mais la moyenne ressort à une construction par an.

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

### Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	10	16,95%	16,87%	17,7%	32,1%
Dans deux communes différentes	49	83,05%	83,13%	82,3%	67,9%
TOTAL	59	100,00%	100,0%	100,0%	100,0%

Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes.

Saint-Philbert-sur-Boissey n'accueille qu'un garage comme activité. Ce garage fera, de plus, l'objet d'une cessation prochaine d'activité.

D'après le RGP 1999, 59% des 59 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 17% dans la commune, 19% dans le reste du canton de Bourgtheroulde-Infreville. Par ailleurs, 39% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 2% hors de la région .

En 1990, on pouvait noter que 27% des 71 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 41% travaillaient déjà hors du département ( dont 34% en Seine Maritime , 7% la région Parisienne).

Source : INSEE RGP99

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-Philbert-sur-Boissey étant située dans celle de Rouen.

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.

*Le périmètre des zones d'emploi dans le département:*

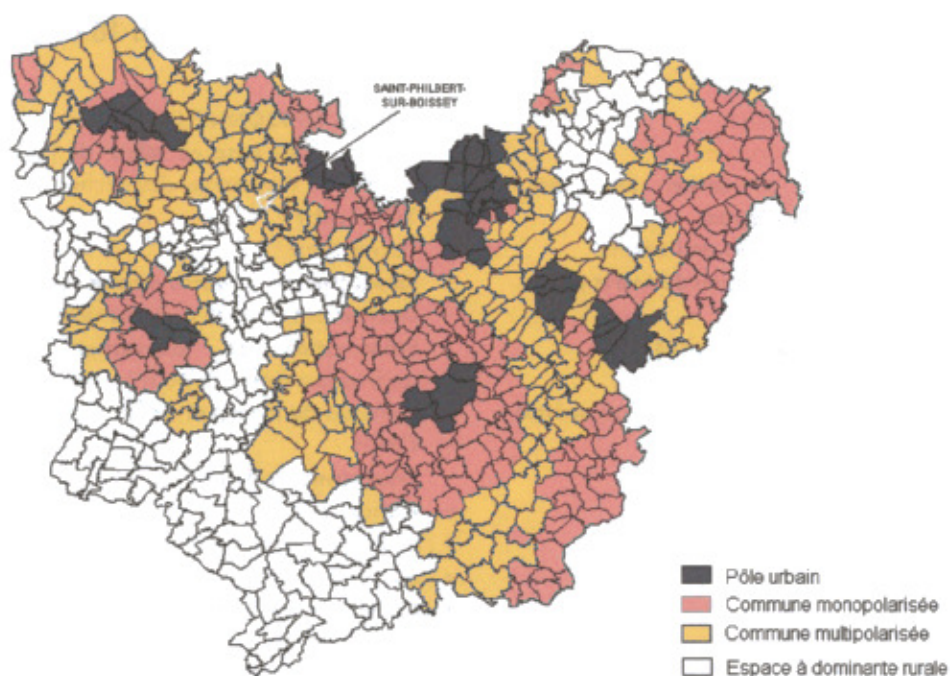


L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (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.

*Les aires urbaines RGP99 dans le département :*



La commune de Saint Philbert sur Boissey est une commune multipolarisée, elle est attirée vers les pôles urbains de Bourgtheroulde-Infreville, Brionne, Pont-Audemer et d'Elbeuf.

## Intercommunalité

La commune de Saint-Philbert-sur-Boissey appartient à la communauté de communes du canton de Bourgtheroulde-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-Philbert-sur-Boissey 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 Philbert sur Boissey 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 Bourgtheroulde-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.

En application de l'article L. 122-18 du code de l'urbanisme, le schéma directeur a valeur de schéma de cohérence territoriale du Roumois depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001.

#### 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.

□ Intégrer les bâtiments agricoles et améliorer leur qualité :

Le schéma directeur incite 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. 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 :

La commune de Saint Philbert sur Boissey intègre un paysage ouvert de plateau presque plat ne comportant que très peu de végétation arborée et entièrement voué à la culture céréalière.

Selon les critères du schéma directeur, la commune de Saint Philbert sur Boissey 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.

L'aménagement de l'autoroute A 28 a pour conséquence la réalisation d'un échangeur avec la RD 438 au niveau de la commune. Le schéma directeur prévoit des possibilités de réserves foncières dans ce secteur pour l'accueil d'activités industrielles ou autres.

Concernant le 1% paysage et développement de l'A 28, le schéma directeur préconise, pour les communes proches de l'infrastructure, des reconstitutions de paysages arborés et l'amélioration de l'aspect des exploitations agricoles.

Le schéma directeur préconise le désenclavement du canton d'Amfreville la Campagne en créant un axe est-ouest reliant le futur échangeur A 28 / RD 438 de Saint-Philbert-sur-Boissey, à l'échangeur de Criquebeuf sur Seine.



## **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 d'une quinzaine de constructions sur 10 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 5 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m<sup>2</sup> par terrain, correspond à environ 35 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-Philbert-sur-Boissey adhère à la communauté de communes du canton de Bourgtheroulde-Infreville.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à Saint-Philbert-sur-Boissey, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces.

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

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

### I.3. - 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 RD n°438.

Les élus ont toutefois décidé de ne pas urbaniser davantage les abords de cette infrastructure.

#### I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois.

Les trois objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

## II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

### II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de Saint-Philbert-sur-Boissey a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

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

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

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

La commune, malgré sa faible superficie, possède un habitat très dispersé.

Des groupes de constructions émergent çà et là sous forme de lotissements, entièrement cernés par de la végétation dense qui a su former une enveloppe paysagère au fil des années.

Prolonger un ensemble bâti déjà masqué par la végétation provoquerait une atteinte au paysage certaine.

Aussi, les deux lotissements du lieu-dit « **les Fonderies** » resteront isolés et protégés par leur écran de verdure.

Au nord de la mare Ibert, un alignement de constructions, moins cerné par la végétation que les lotissements des fonderies, permet la construction de deux habitations en continuité vers Saint-Denis des Monts. Le découpage parcellaire s'y prête et l'intégration paysagère pourrait se faire aisément.

Au sud, un groupe de constructions anciennes, de très belle qualité architecturale, a su être préservé de toute urbanisation récente. Le cachet de cet endroit est à préserver comme un endroit historique pour la commune.

Au « chêne Servain », deux constructions récentes se sont implantées dans le groupe de maisons existant en limite de la commune de Boissey-le-Chatel. La commune souhaite renforcer ce hameau en permettant environ 8 constructions sur ce secteur.

Un verdissement en périphérie permettrait d'assurer la même intégration au lotissement que les précédents exemples communaux.

Le « Village » compte trois corps de ferme dont deux pratiquent l'élevage. La prise en compte de cette activité amène la commune à éloigner toutes nouvelles constructions de plus de 100 mètres de ces activités. Une troisième exploitation, céréalière, génère également un périmètre de protection de 50 mètres autour du corps de ferme.

Seules les parcelles suffisamment éloignées des élevages sont intégrées dans un secteur constructible.

Un développement vers l'A28 est souhaité par les élus, mais en restera suffisamment éloigné (environ 200 mètres) pour que les nuisances sonores soient atténuées.

Le vis à vis de constructions existantes est permis.

Une douzaine de constructions sont possibles au sein du secteur constructible du Village.

Un haras existe au hameau du « Coudray ». Un groupe de constructions pourrait être étoffé en restant suffisamment éloigné à la fois du haras et de l'autoroute A 28.

Environ 7 constructions peuvent être implantées sur ce secteur constructible.

Un dénombrement porte à environ 35 constructions, les possibilités offertes par le secteur constructible.

Le projet élaboré ce jour porte à environ 17 constructions sur 10 ans en tenant compte d'une rétention foncière présente sur la commune, les objectifs recherchés sont donc atteints.

## 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.

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

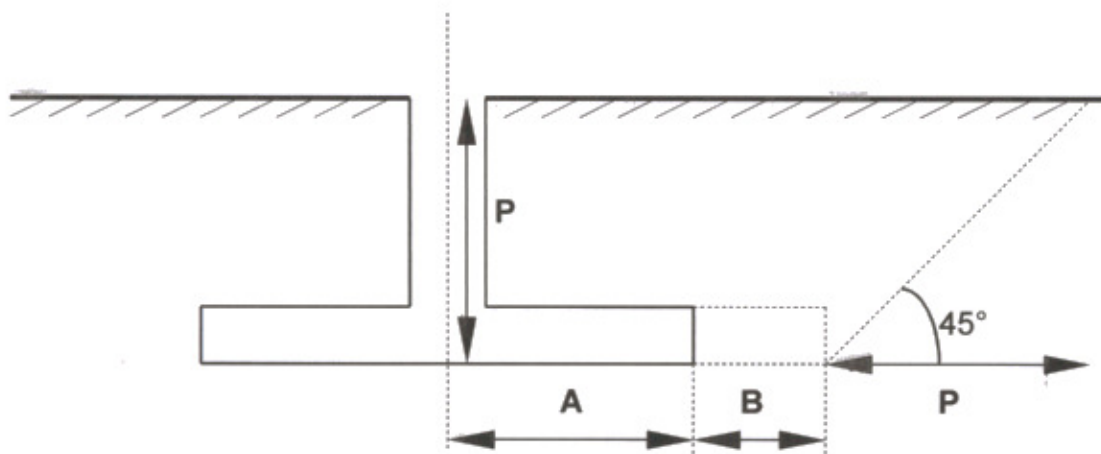
Si ultérieurement de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par comblement de la marnière, le périmètre de risque pourra être réduit ou supprimé et le secteur constructible étendu lors d'une révision de la carte communale.

- **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.

### ↳ Respect du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

La commune de Saint-Philbert-sur-Boissey est incluse dans le périmètre du SAGE de la Risle (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne n'est qu'en phase d'études actuellement.

Ce document qui n'est nullement obligatoire est de nature à apporter aux problèmes de l'eau les solutions hydrographiquement et économiquement les plus cohérentes. La représentativité des différents usagers dans la Commission Locale de l'Eau (CLE) qui élabore le SAGE et la large procédure de concertation garantissent que les solutions retenues minimisent les conflits d'usage et sont les plus aptes à la satisfaction durable des différents besoins.

A partir d'un inventaire de l'état des milieux aquatiques et de leur potentialité, le schéma définit les orientations, aménagements et moyens particuliers à mettre en œuvre sur le bassin pour assurer la gestion équilibrée de ces milieux et la meilleure satisfaction des usages. Il évalue les coûts, propose un échéancier, recherche les maîtres d'ouvrage et les financements.

Les orientations pour le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne sont les suivantes :

- réduction de la pollution des eaux superficielles et souterraines
- la lutte contre les inondations
- la préservation du patrimoine naturel

Ces objectifs sont respectés car la commune a limité l'étalement urbain au strict nécessaire au respect de ses objectifs de développement, en des localisations ne posant pas de problème particulier concernant la gestion des eaux superficielles.

## II - PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION 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