

maître d'ouvrage

commune de SAINT VICTOR D'EPINE

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du :

carte communale

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

Dossier approuvé

1 – rapport de présentation



maître d'œuvre

Direction Départementale

des Territoires et de la Mer de l'Eure



Délégation territoriale
de Pont-Audemer
12, rue des Papetiers
BP 432
27504 Pont-Audemer
Cedex
téléphone
02 32 20 31 00.
télécopie
02 32 20 31 01.

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.....	12
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	15
I.5. - Les équipements.....	17
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	18
II.1. - Population et logement.....	18
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	22
III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	27
III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.).....	27
III.2. - Le schéma de cohérence territoriale.....	28
III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	28
2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	30
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	32
I.1. - Les perspectives démographiques.....	32
I.2. - Les perspectives économiques.....	32
I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier.....	33
I.4. - L'organisation spatiale souhaitée.....	33
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	34
II.1. - Le zonage.....	34
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	35
3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	38
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	40
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	41
4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	42

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 111-24-2 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.

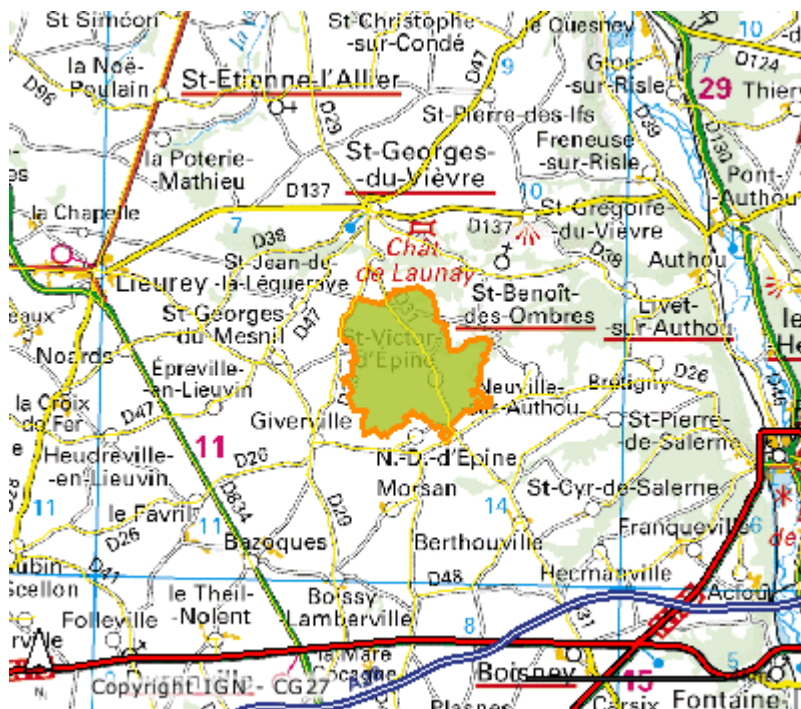
Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de Saint-Victor-d'Épine fait administrativement partie du canton de Brionne.



D'une superficie de 789 hectares, Saint-Victor-d'Épine possède des limites communales avec Neuville-sur-Authou, Notre-Dame-d'Épine, Giverville, Saint-Georges-du-Mesnil, Saint-Jean-de-la-Lequeray, Saint-Georges-du-Vieuvre et Saint-Benoît des Ombres.

Saint-Victor faisait partie de la baronnie de Saint-Philbert qui a toujours dépendu de l'évêché d'Avranches.

On y trouvait une entreprise de tissage, une fabrique de chandelles et jusqu'à trois cafés.

L'église Saint-Victor qui date du XVIème a été remaniée à la fin du XIXème (allongement de la nef). Les fenêtres ont été percées au XVIII ème siècle. A l'intérieur on découvre un contretable du XVIIème encadrant une crucifixion peinte sur toile et une viege à l'Enfant en bois du XVIIème .(source :site internet de l'office de tourisme du canton de Brionne)



On trouve, dans le cimetière, un if remarquable et une belle croix de 1751.

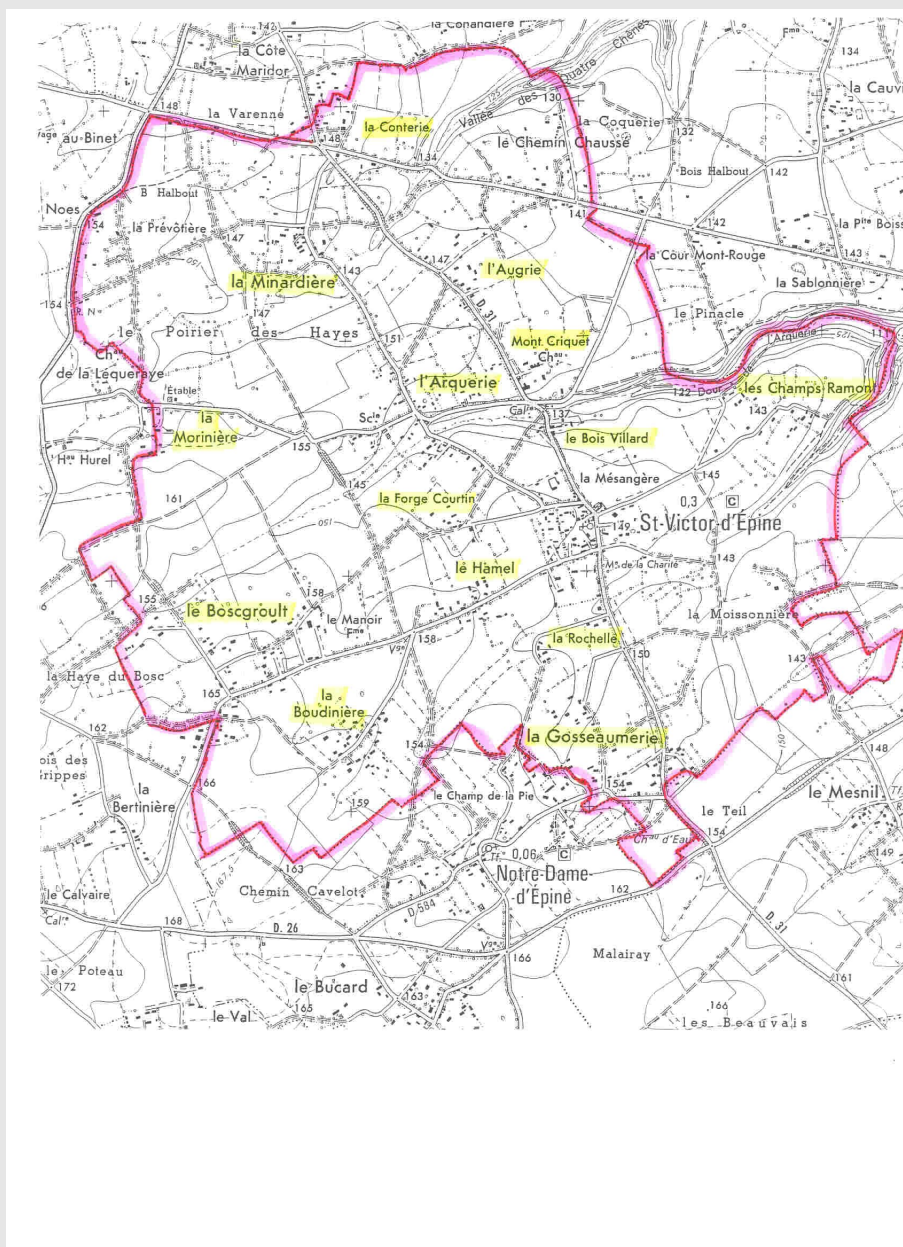
L'appellation de « *Saint Victor de la Haie d'Eppine* » a été retrouvée dans les années 1400/1402, selon François de Beaurepaire (Les noms des anciennes communes et paroisses de l'Eure aux éditions Picard).

L'appellation se réfère au hameau d'Epine, situé sur la commune voisine, Notre-Dame d'Epine, les deux communes représentant des subdivisions de l'ancien territoire d'Epine.

I.2. - Diagnostic paysager

La commune est située sur le plateau du Lieuvin à une altitude comprise entre 110 m et 169 m.

La commune comprend un bourg principal ainsi que de nombreux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire.



Le territoire de la commune est peu boisé, environ 7% de la surface .

Les entités paysagères sont au nombre de 4 ; les zones de culture, le maillage bocager, le boisement et les secteurs bâtis.

1°) Les zones de culture

Elles sont composées de grandes parcelles, majoritairement situées sur la partie ouest du territoire, secteur peu urbanisé.



2°) Le maillage bocager

Il est présent sur une large partie du territoire communal et se décline sous forme de petits herbages, d'arbres de haute tige et de vergers. L'activité d'élevage bovin est encore bien ancrée sur la commune.



3°) Le boisement

Il est présent au nord et à l'est de la commune , au lieu dit » La Vallée des 4 chênes »et au lieu dit « Les champs Ramont ».Ces deux secteurs boisés marquent des dépressions naturelles en direction de la vallée de la Risle.



Hydrographie

Il n'existe pas sur la commune de véritables cours d'eau mais des fossés comme le dour de l'Arquerie

4°) Les secteurs bâtis

Les secteurs bâtis sont nombreux sur la commune . On en comptabilise une quinzaine . Le plus important d'entre eux est constitué par le village qui réunit les équipements administratifs , cultuels et culturels. .



Entrée dans le bourg par la RD 31

Caractéristiques du bâti

Le bâti ancien

Le bâti ancien est très largement majoritaire et dans un bon état d'entretien. Il est composé pour l'essentiel de fermettes de plain pied à pans de bois avec soubassement en silex.



Les toitures sont le plus souvent en ardoise, parfois en chaume. L'accompagnement végétal est très dense et de type bocager, plantations d'essences locales et d'ornement.



On trouve également des maisons de maître

Le bâti récent

Le bâti récent est implanté essentiellement dans le village et plus particulièrement au sud du bourg.

Contrairement aux habitations anciennes en briques ou pans de bois, couvertes en ardoise ou en chaume, les constructions nouvelles arborent des enduits de couleur claire et une couverture en tuile béton.



Conclusion

La commune de SAINT-VICTOR D'EPINE est une commune au caractère rural bien affirmé. On y trouve encore un patrimoine paysager et bâti intéressant qu' il convient de préserver.

Ceci n'exclut pas un développement de la commune en veillant à l'intégration des nouvelles constructions, en respectant les volumes et les caractéristiques du tissu ancien.

La plantation de haies bocagères , composée de plusieurs essences locales doit être encouragée afin de donner une approche de qualité aux constructions futures et ainsi conserver l'identité du village.

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.

Des recherches effectuées aux archives départementales et de l'enquête de 1995, il ressort que plusieurs marnières sont présentes sur le territoire communal dont certaines en 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-Victor-d'Épine, tenant compte de ces éléments, une protection de 85 mètres est préconisée .

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

↳ Le monument historique inscrit :

La croix du cimetière près de l'église de la commune de Notre Dame d'Epine a été inscrit à l'inventaire des monuments historique le 24/11/1961. Le territoire de la commune de Saint-Victor est concerné par le périmètre de 500 mètres autour de ce monument.

La servitude vise à protéger les monuments historiques. Dans le périmètre de 500 mètres défini autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

↳ Le monument naturel classé :

Le gros if du cimetière de la commune de Saint Victor d'Epine est un site classé depuis le 03/01/1925.

La servitude pour les sites classés vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur de ces sites.

↳ La protection des captages d'eau potable :

La commune est concernée sur la totalité de son territoire par le périmètre de protection éloigné du captage de la « Ferme Caron » à Livet-sur-Authou qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 10/02/1998.

La commune est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de « la Source des Fontaines » à Brionne. Ce captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité public le 12/03/2012. Ce périmètre est reporté sur le plan des servitudes.

↳ Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique :

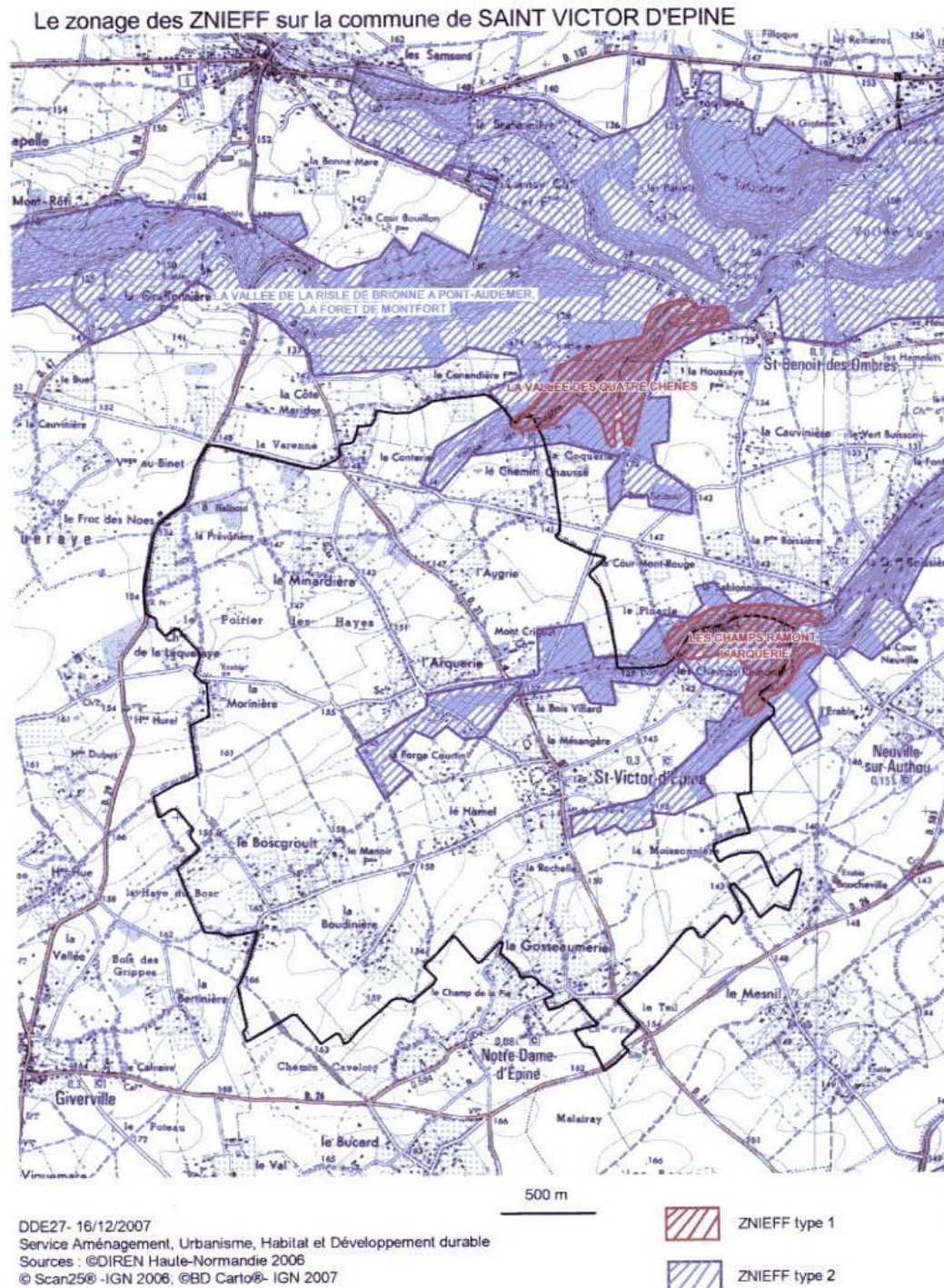
L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe.

Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document.

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

La Direction Régionale de l'Environnement informe que la commune de Saint-victor-d'Epine est concernée par une ZNIEFF de type II intitulée « la vallée de la Risle de Brionne à Pont Audemer, la forêt de Montfort » et une ZNIEFF de type I intitulée « les champs Ramont, l'Arquerie » (cf fiches et carte).



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

Liste des communes concernées : APPEVILLE-ANNEBAULT, AUTHOU, BERTHOUVILLE, BOISSEY LE CHATEL, BONNEVILLE APTOT, BOSC RENOULT EN ROUMOIS, BOSROBERT, BOUQUETOT, BOURNEVILLE, BRESTOT, BRETIGNY, BRIONNE, CALLEVILLE, CAMPIGNY, CAUVERVILLE EN ROUMOIS, COLLETOT, CONDE SUR RISLE, CORNEVILLE SUR RISLE, ECAQUELON, EPAIGNES, EPEGARD, ETREVILLE, FLANCOURT CATELO N, FOURMETOT, FRANQUEVILLE, FRENEUSE SUR RISLE, GLOS SUR RISLE, HARCOURT, HECMANVILLE, ILLEVILLE SUR MONTFORT, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSC, LA NOE POULAIN, LA POTERIE MATHIEU, LA PYLE, LE BEC HELLOUIN, LE GROS THEIL, LE TRONCQ, LES PREAUX, LIEUREY, LIVET SUR AUTHOU, MALLEVILLE SUR LE BEC, MANNEVILLE SUR RISLE, MONTFORT SUR RISLE, NEUVILLE SUR AUTHOU, PONT AUDEMER, PONT AUTHOU, ROUGE PERRIERS, ROUGEMONTIERS, SAINT BENOIT DES OMBRES, SAINT CHRISTOPHE SUR CONDE, SAINT CYR DE SALERNE, SAINT ELOI DE FOURQUES, SAINT ETIENNE L'ALLIER, SAINT GEORGES DU VIEVRE, SAINT GERMAIN VILLAGE, SAINT GREGOIRE DU VIEVRE, SAINT JEAN DE LA LEQUERAYE, SAINT LEGER DU GENNETEY, SAINT MARTIN SAINT FIRMIN, SAINT NICOLAS DU BOSC, SAINT PAUL DE FOURQUES, SAINT PHILBERT SUR RISLE, SAINT PIERRE DE SALERNE, SAINT SIMEON, SAINT SYMPHORIEN, SAINT VICTOR D'EPINE, SAINTE OPPORTUNE DU BOSC, SELLES, THEILLEMENT, THIBOUVILLE, THIERVERVILLE, TOURVILLE SUR PONT AUDEMER, TOUVILLE, VALLETOT, VOISCREVILLE

Date de la description : 1987

Date(s) de mise à jour :

Altitude minimum : 10 m - *Altitude maximum :* 190 m

Superficie : 18763,95 ha

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

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

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

Mesures de gestion et de protection : ZONE SOUMISE AU DRAINAGE

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

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

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



FICHE ZNIEFF
type I
0831.0020

LES CHAMPS RAMONT, L'ARQUERIE

Liste des communes concernées : NEUVILLE SUR AUTHOU, SAINT BENOIT DES OMBRES, SAINT VICTOR D'EPINE

Date de la description : 1989

Date(s) de mise à jour :

Altitude minimum : 110 m - **Altitude maximum :** 140 m

Superficie : 24,75 ha

Typologie de la zone : Groupement boisé hors bois calcicole

Lithologie : SILEX OU MEULIERE, ARGILES, MARNES OU LIMONS, CRAIE

Activités sur la zone : AUCUNE ACTIVITE MARQUANTE

Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE

Principaux intérêts : BOTANIQUE, PLANTES SUPERIEURES, PRESENCE D'ESPECES RARES, BRYOPHYTES-PTERIDOPHYTES

Intérêt de la zone : Non explicité.

Evolution et proposition de gestion : Non explicité.

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La mairie de Saint-Victor-d'Épine :



↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

Présence d'une salle des fêtes



↳ enseignement

IL n'y a plus d'école primaire et la commune n'adhère à aucun SIVOS.

↳ réseaux et assainissement

Un schéma directeur d'assainissement sur la commune de Saint Victor d'Epine a été réalisé par le BET Organisation et environnement en octobre 1993, puis réactualisé en

juillet 2000 par SAUNIER TECHNA. Il a été délibéré le 20 octobre 2000 et le zonage définit l'ensemble de la commune en Assainissement non collectif.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

Evolution démographique de 1968 à 2006

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	324				
		-68	-3,32	0,44	-3,76
1975	256				
		37	1,9	0,31	1,62
1982	293				
		-7	-0,3	0,60	-0,90
1990	286				
		-6	-0,2	0,51	-0,74
1999	280				
		45	2,3	-	-
2006	325				

(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 2005

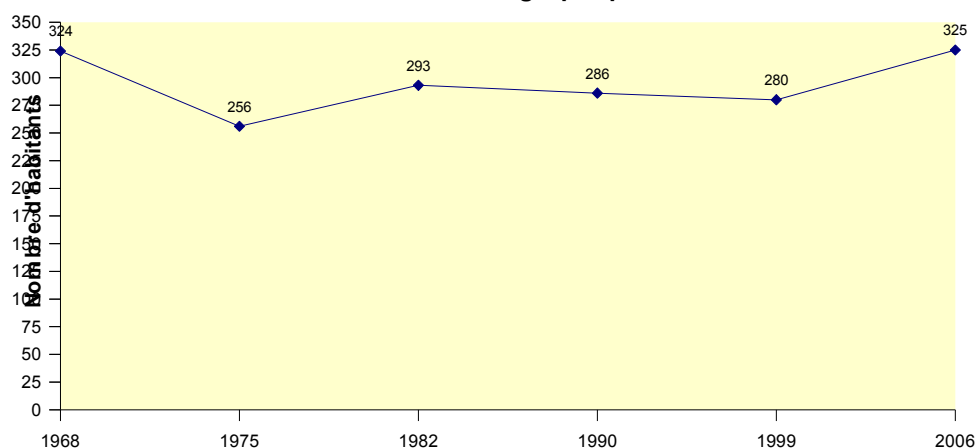
La population de Saint-Victor-d'Epine était de 761 habitants en 1868. Elle a donc fortement diminué en un siècle passant à 324 en 1968.

Saint-Victor-d'Epine a regagné, en 2006, le nombre d'habitants de 1968, après avoir enregistré une baisse de la population de 68 habitants (correspondant à plus d'un quart de la population totale) entre 1968 et 1975.

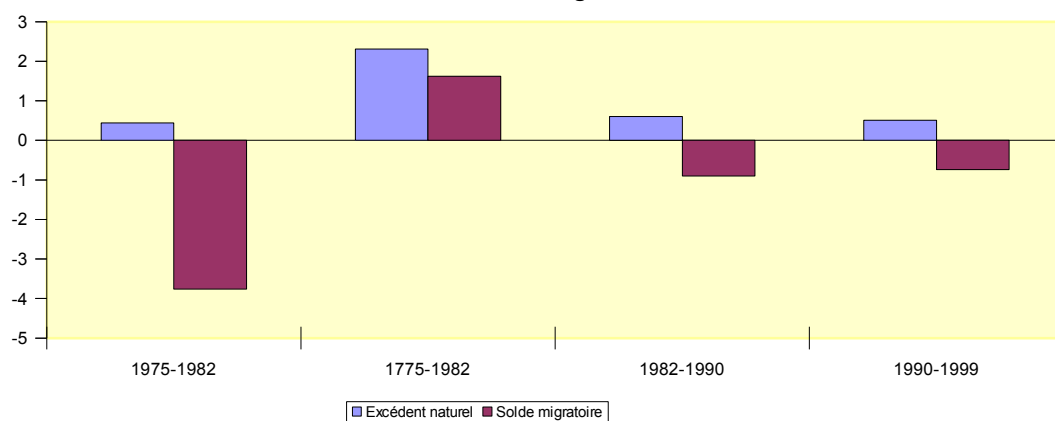
Depuis 1975, la population augmente de manière irrégulière, enregistrant deux pics importants dans les années 1975-1982 et au début des années 2000. Sans ces deux « pics » la population serait encore en diminution.

La perte de population correspond à un exode important et comme les arrivées se font très peu nombreuses sur le territoire communal, la population décroît.

Courbe démographique

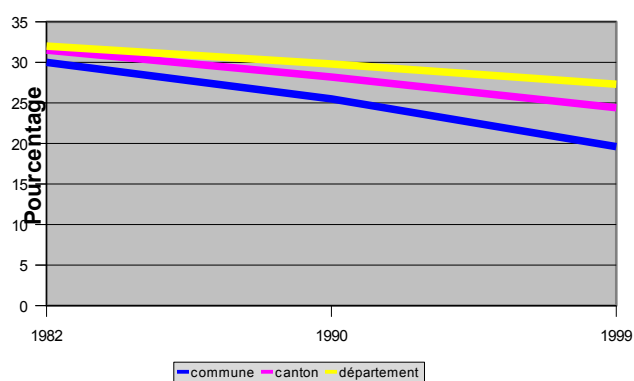


Evolution de la population : part de l'excédent naturel et du solde migratoire



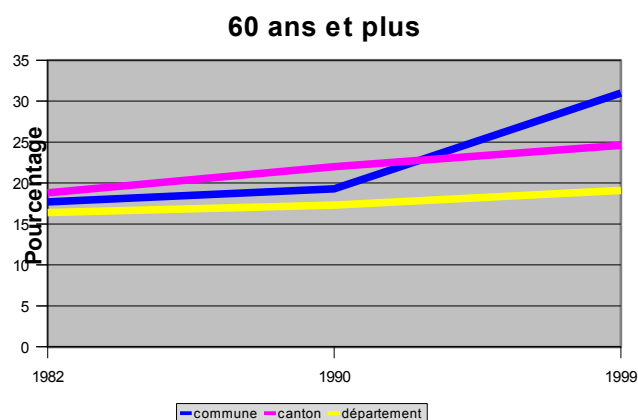
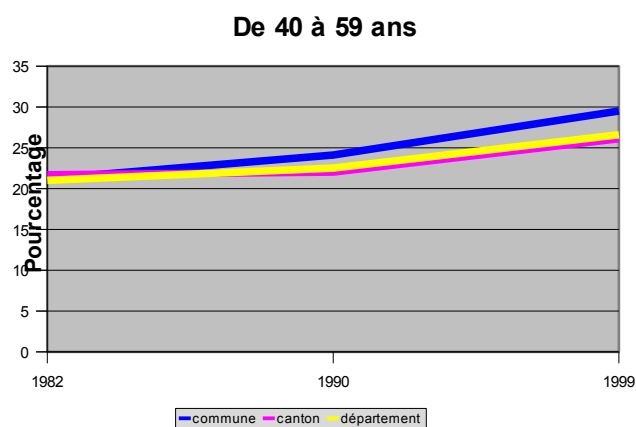
Évolution de la répartition de la population par âge en 1999

Moins de 20 ans



De 20 à 39 ans

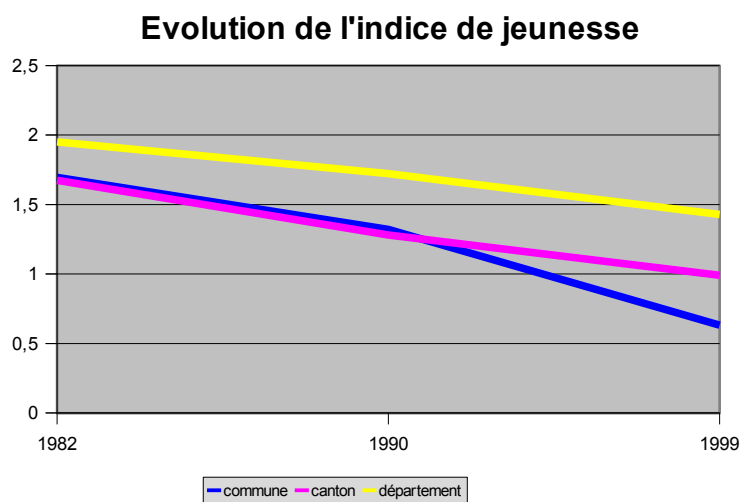




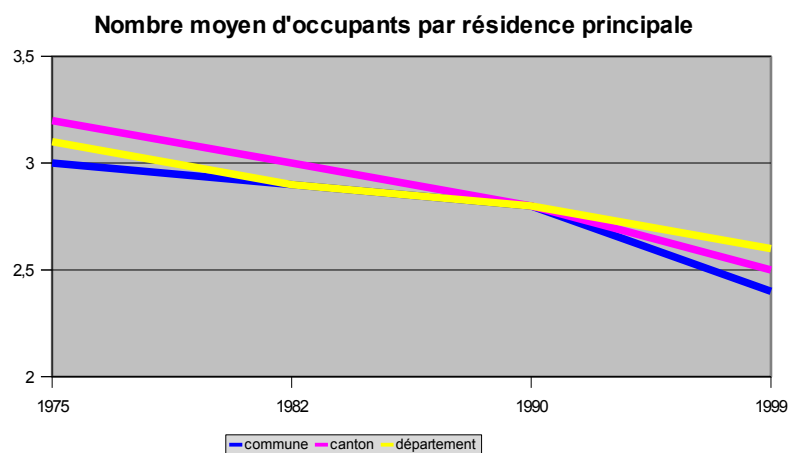
La répartition de la population par âge montre une commune vieillissante avec plus de 62 % des habitants ayant plus de 40 ans et près d'un tiers plus de 60 ans (25% sur la canton).

Les habitants de moins de 19 ans représente moins de 20% alors qu'ils sont 25 % sur le canton.

On note donc un indice de jeunesse très faible à 0,6 alors que le canton arrive à équilibrer cet indice à 1.



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

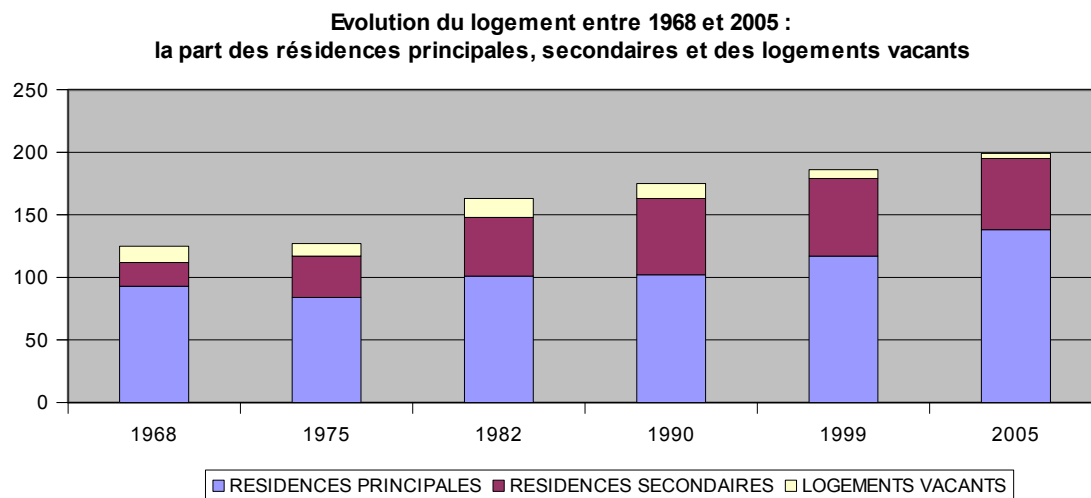


Conformément aux valeurs départementale et cantonale, l'occupation des logements est en diminution constante depuis 1975, descendant même en dessous de 2,5 sur Saint-Victor-d'Épine.

Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2005

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	125			93	74,4	19	15,2	13	10,4
		2	0,2						
1975	127			84	66,1	33	26,0	10	7,9
		36	3,6						
1982	163			101	62,0	47	28,8	15	9,2
		12	1,0						
1990	175			102	58,3	61	34,9	12	6,9
		11	0,9						
1999	186			117	62,9	62	33,3	7	3,8
		13	1,0						
2005	199			138	69,3	57	28,6	4	2,0

Le nombre de résidences principales a fortement chuté entre 1968 et 1975 entraînant la transformation de 8% des logements principaux (9 logements) en résidences secondaires.



L'augmentation de 36 logements entre 1975 et 1982 a concerné à la fois les résidences principales (+17 logements) et les résidences secondaires (+14 logements). On notera également l'augmentation de 5 logements vacants de plus.

La proportion de résidences secondaires est très importante à Saint-Victor-d'Épine. Avoisinant les 30%, et atteignant même 35% en 1990.

En 1999 :

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 78,0 % (79,0% en 2005) des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont 63,5 %.

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

En 1999 :

- * 78,0% des habitants sont propriétaires (79,0% en 2005),
- * 18,6% des habitants sont locataires du privé (18,1% en 2005),
- * 3,4% sont logés à titre gratuit.

Le parc de logements est un parc très ancien :

- * 66,1% des logements datent d'avant 1915 ce qui est largement supérieur à la valeur cantonale de 30,7%.

- * 26,3% des résidences principales de la commune ont moins de 30 ans ce qui est nettement inférieur à la valeur cantonale (35,1%);

En général les logements sont très grands : 78,9% des logements ont au moins 4 pièces dont 19,5%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4,6 pièces
 dans le canton : 4,11 pièces
 dans le département : 4.03 pièces

Le niveau de confort est bon : encore 9 logements ne sont pas dotés à la fois de douche/baignoire et WC en 1999.

Seuls 43,2% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 89,0% 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	0	2	0	3	1	0	3	3	1	1	1	1,36	1,8
LOGEMENTS TERMINES	0	2	0	1	1	2	1	4	1	-	-	-	-

Le rythme de la construction est en moyenne de 2 par an depuis 1997.

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	18	19,35	28,29	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	75	80,65	71,71	82.3%	67.9%
TOTAL	93	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.

Activités sur Saint-Victor-d'Épine : une société de menuiserie charpente (Chesnel), deux gîtes ruraux (Yves Delemasselières et Anne-Marie Rault), SA DINAK, Entreprise de menuiserie (Joël Erault), entreprise Gallier Yann,

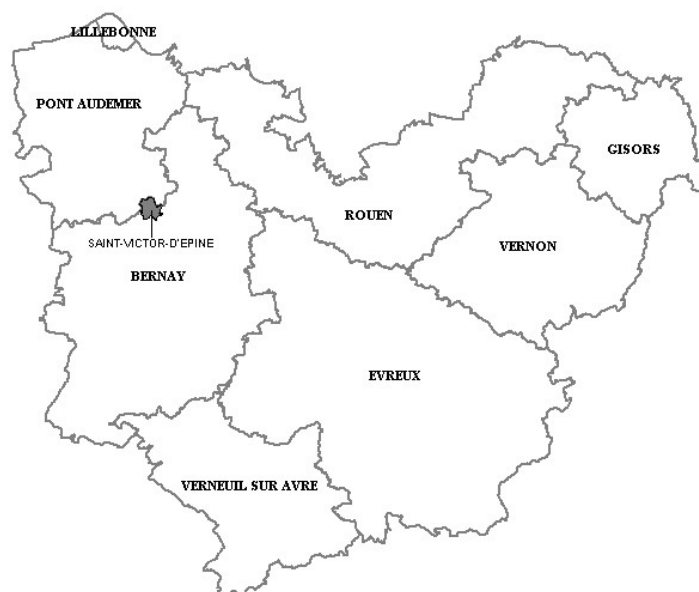
D'après le RGP 1999, 86% des 93 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 19% dans la commune, 18% dans le reste du canton Brionne, 17% dans ceux de Bernay. Par ailleurs, 3% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 11% hors de la région (4% dans le Calvados et 6% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 33% des 121 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 17% dans la ville de Brionne, 8% à Bernay, 7% travaillaient déjà hors du département (dont 3% en Seine Maritime, 1% dans le Calvados).

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-Victor-d'Épine étant située dans celle de Bernay.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



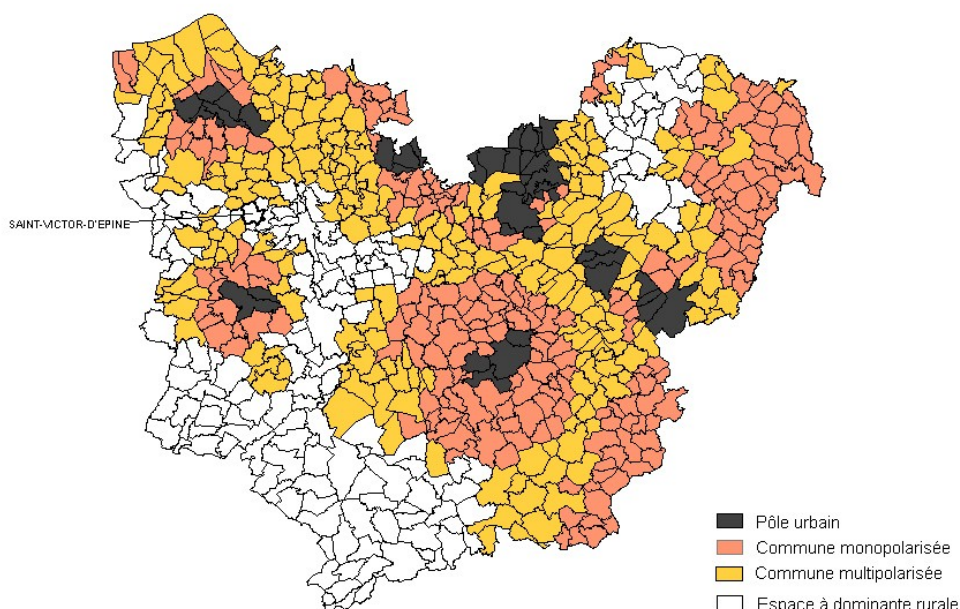
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont 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.

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Saint-Victor d'Epine fait partie de l'espace à dominante rurale.

Intercommunalité

La commune de Saint-Victor-d'Épine appartient à la communauté de communes rurales du canton de Brionne créée le 31 décembre 1997, modifiée le 07 septembre 2007 et comprenant 22 communes.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien au développement des entreprises existantes
- Aide aux implantations ou créations
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme
- Développement du commerce et de l'artisanat et soutien aux opérations de rénovation (ORAC)

Aménagement de l'espace

- SCOT

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Gestion des eaux de ruissellement
- Contrat paysage
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)
- Aménagement et entretien des circuits de randonnée

Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Gestion de l'aide sociale
- Programme local de l'habitat
- Aide ménagère
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Aide aux associations
- Insertion et formation professionnelle
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance

Voirie

- Etude et réalisation de travaux neufs
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- Assainissement eaux pluviales
- Création de parkings

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Concevoir un équipement sportif et culturel
- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Equipements primaires et maternels
- Activités scolaires et périscolaires
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

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.)

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A.. La commune de Saint-Victor-d'Épine 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.

A l'échelle du territoire de Saint-Victor-d'Épine, les orientations de la D.T.A. Visent essentiellement à préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux.

Le périmètre de la DTA dans le département de 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.

Un arrêté portant publication du périmètre du SCOT du Pays de Risle Charentonne en date du 30/05/2005 intègre la commune de Saint-Victor-d'Épine.

III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996. Il est actuellement en cours de révision. Mais conformément au dernier alinéa de l'article L124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 1996.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines.

- d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion ;
- de maîtriser les rejets polluants ;
- préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau potable.

Le projet de carte communale de Saint-Victor-d'Épine est compatible avec ce Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

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 à deux constructions maximum par an.

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 4,6 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-Victor-d'Épine adhère à la communauté de communes rurales du canton de Brionne .

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

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

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

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

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

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

Les trois objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le S1 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-Victor-d'Épine 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 :

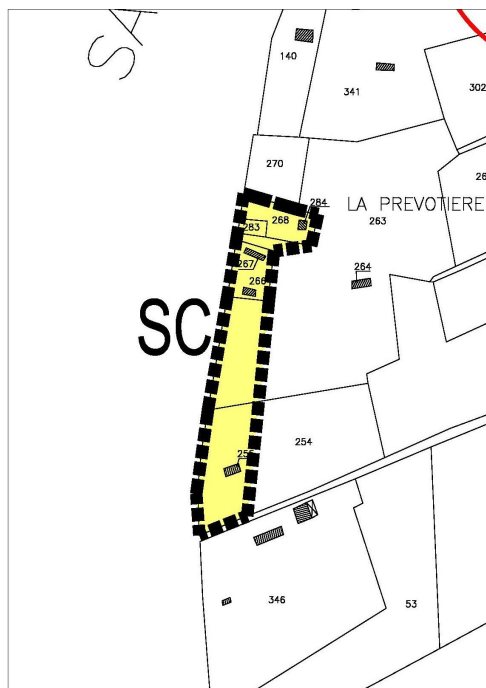
La commune avait pour objectif le développement des pôles bâtis, en tenant compte de la desserte des terrains par les différents réseaux (voirie, eau potable, électricité).

A cet objectif se sont ajoutées la prise en compte et la protection de l'activité agricole, dont un recensement exhaustif a été réalisé sur le territoire communal par le biais d'une enquête agricole effectuée par la Chambre d'agriculture.

Le département se caractérisant par la présence de cavités souterraines (marnières), il convenait de prendre en compte le risque d'effondrement lié à ces cavités en n'incluant pas dans le secteur constructible des terrains non bâtis concernés par ce risque.

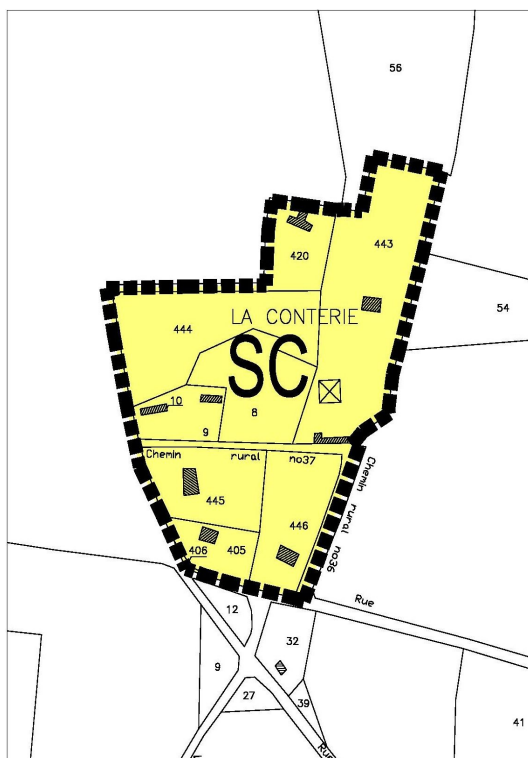
Ces différents éléments ont conduits à déterminer huit secteurs constructibles :

Hameau de la Prévotière



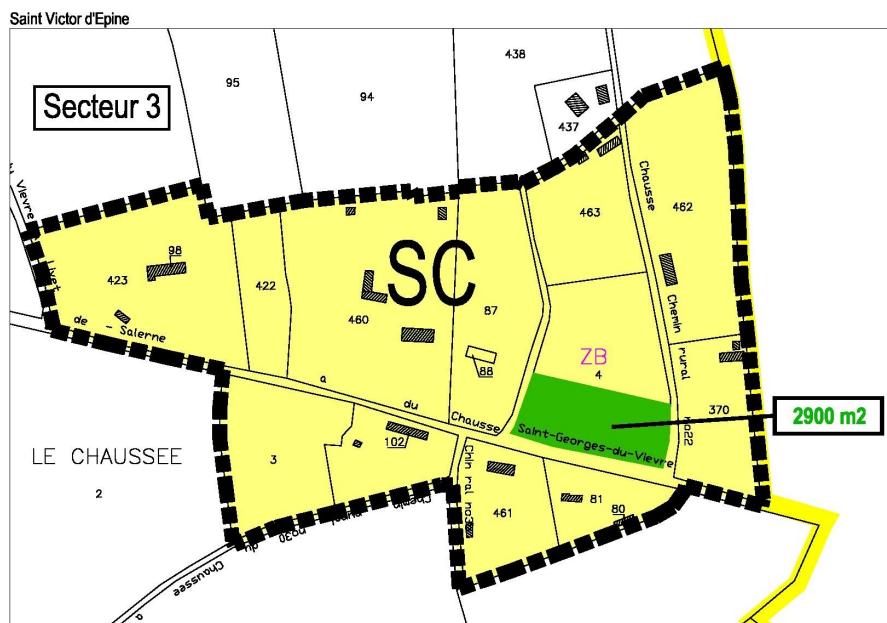
En bordure de la RD 29 , en limite avec SAINT-JEAN-DE-LA-LECQUERAYE , ce hameau dont le réseau électrique a été renforcé apporte quelques terrains à bâtir.

Hameau de la Conterie



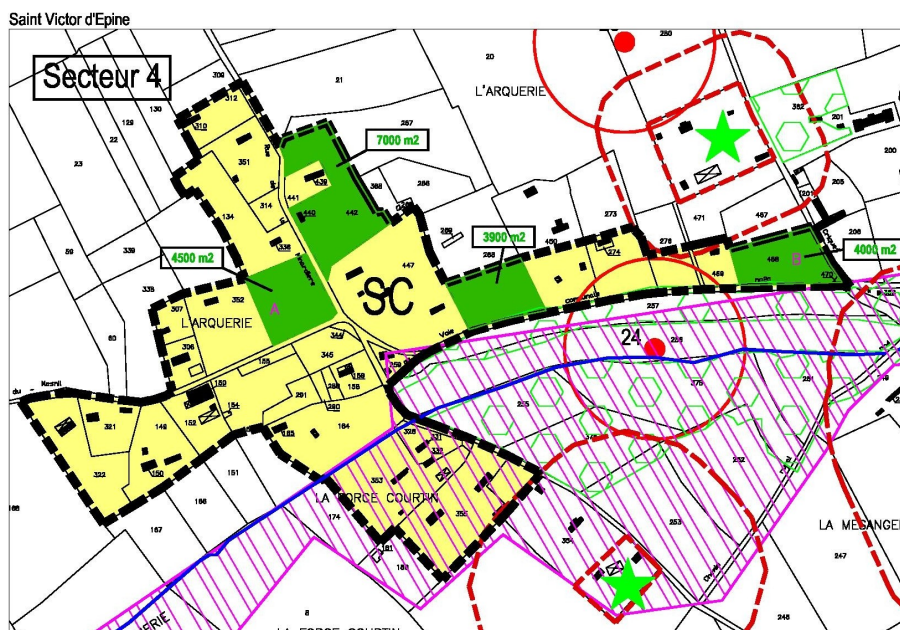
Situé au nord de la commune , en limite de SAINT-GEORGES-DU-VIEVRE , ce secteur épouse le contour du bâti existant .

Hameau du « chaussée »



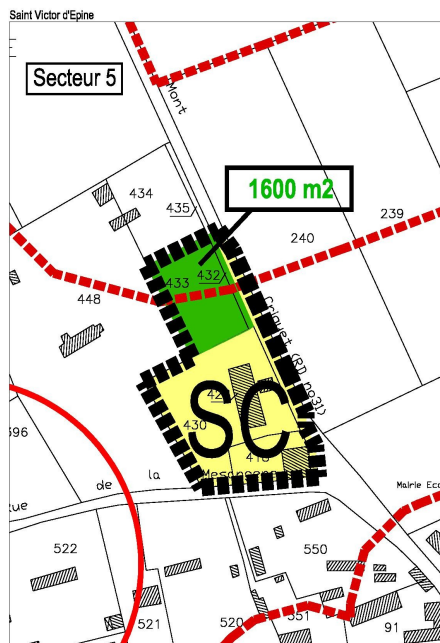
Situé au nord est de la commune, en limite de SAINT-BENOIT-DES-OMBRES , ce hameau apporte 2 terrains supplémentaires.

Hameau de « l'Arquerie »



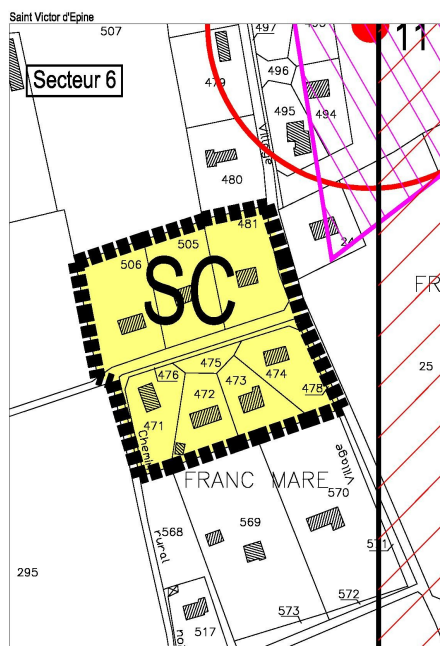
Situé au centre de la commune , c'est le plus important par sa superficie et par le potentiel en terrain à bâtir. Une attention particulière devra être portée sur les réseaux (notamment électrique - à renforcer et à sortir des propriétés privées)

Le Village



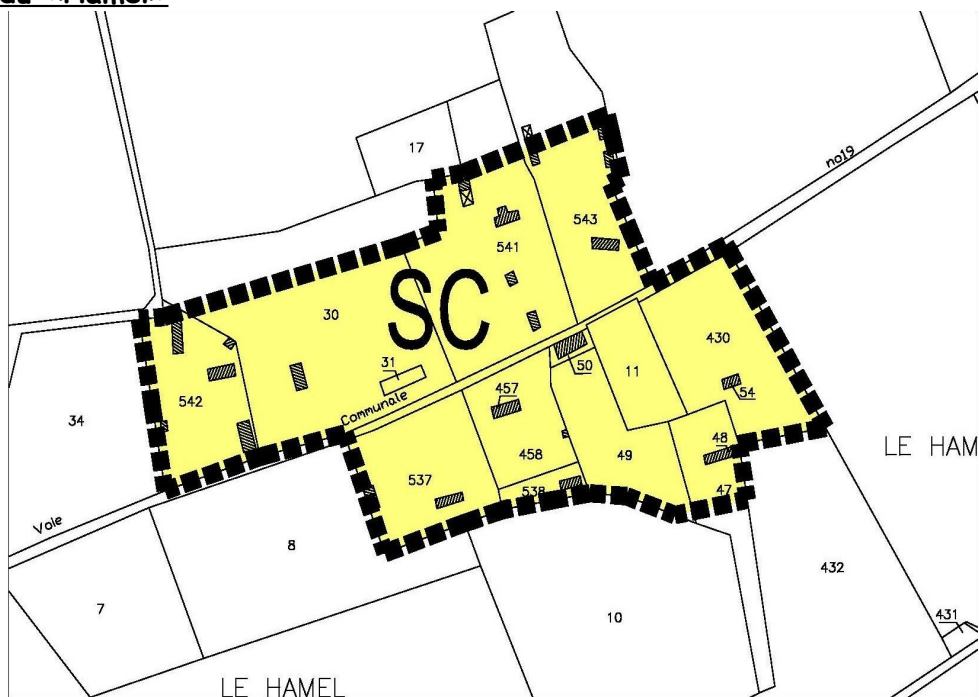
Un petit secteur constructible au coeur du village libère un terrain .

Hameau de « Franc-mare »



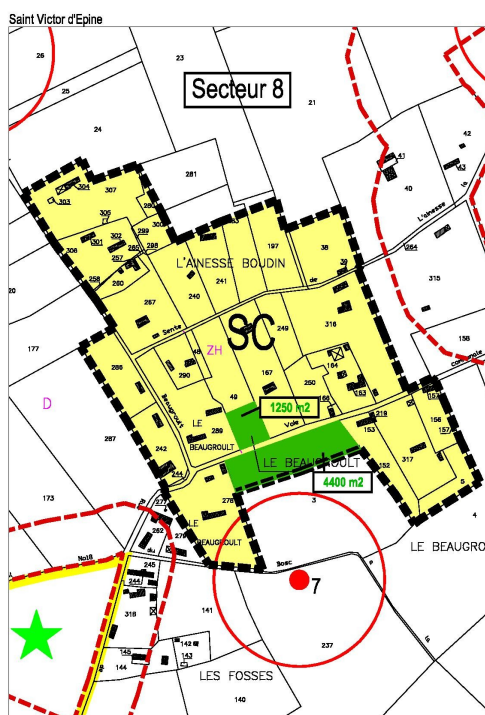
C'est un petit secteur pavillonnaire au sud du bourg sans potentiel particulier. La partie sud de ce hameau n'a pas été inscrite en secteur constructible pour des problèmes de ruissellement.

Hameau du «Hamel»



Situé à l'ouest du village, ce hameau recèle encore du potentiel constructible sur des parcelles pouvant être divisées.

Hameau du « Beaugroult »



Situé au sud-ouest de la commune, ce hameau apporte 3 à 4 terrains constructibles supplémentaires.

II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de 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 effectuées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit dans son article 43 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.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

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 85 mètres.

Le principe est de faire figurer cet espace de « sécurité » sous forme d'une trame au plan de zonage et de retenir comme classement au zonage, le classement en secteur non constructible, sauf si les terrains sont manifestement en milieu déjà urbanisés, auquel cas, ceux-ci seront classés en secteur constructible.

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

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que 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 alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision de la carte communale.

La légende suivante est ainsi ajoutée au plan de zonage pour les marnières avérées :

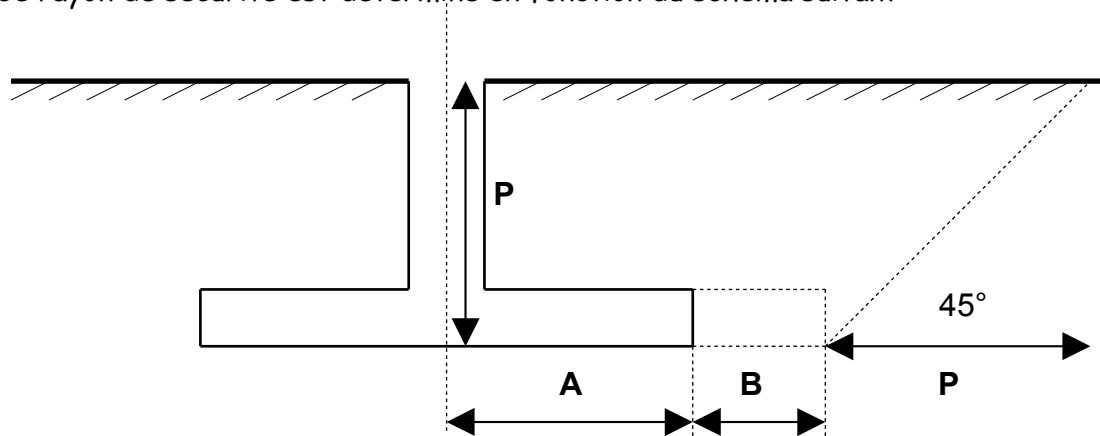
« Espace de sécurité pour cause de cavité souterraine : la zone hachurée comprise à l'intérieur du rayon de sécurité est inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Elle sera rendue constructible à condition qu'au stade de la demande de permis de construire, le pétitionnaire produise une étude géotechnique concluante, réalisée par un organisme compétent. »

- Indices pour lesquels la présence d'une cavité souterraine n'est pas certaine

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 = 42 mètres)

A = 32 mètres) D'où un rayon : R = 85 mètres

B = 11 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 immanquablement 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-b)

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

Article du R.N.U : R 111-14-b)

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).

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-c)

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 111-15

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-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).

i) Au titre de la protection des vestiges archéologiques :

Secteur concerné : tous les secteurs

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

Exemple : Le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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 111-5

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 et R 111-17

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-18

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

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-16

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 111-5

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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