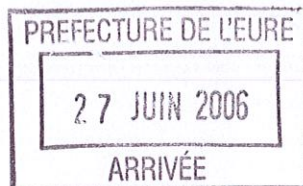


maître d'ouvrage

commune **LE THEIL-NOLENT**

<Nom_de_la_commune_avec_article>

carte communale



dossier approuvé

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



service aménagement
du
territoire et
environnement
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 62 25
télécopie
02 32 29 60 67

carte communale
approuvée par
délibération du conseil
municipal
du :

12 JUIN 2006



Michel MILLARD de MONTRIGNON

carte communale
approuvée par
arrêté préfectoral du :

SOMMAIRE

GENERALITES

- I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE
- II - PROCESSUS D'ELABORATION
- III - CONTENU
- IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL
- V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

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

III. - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

I.2. - Les perspectives économiques

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

I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

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

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

*** un rapport de présentation qui :**

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

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

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

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

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

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

L'approbation de la carte communale peut entraîner le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, si le conseil municipal de la commune le décide. Ce transfert est définitif.

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

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE





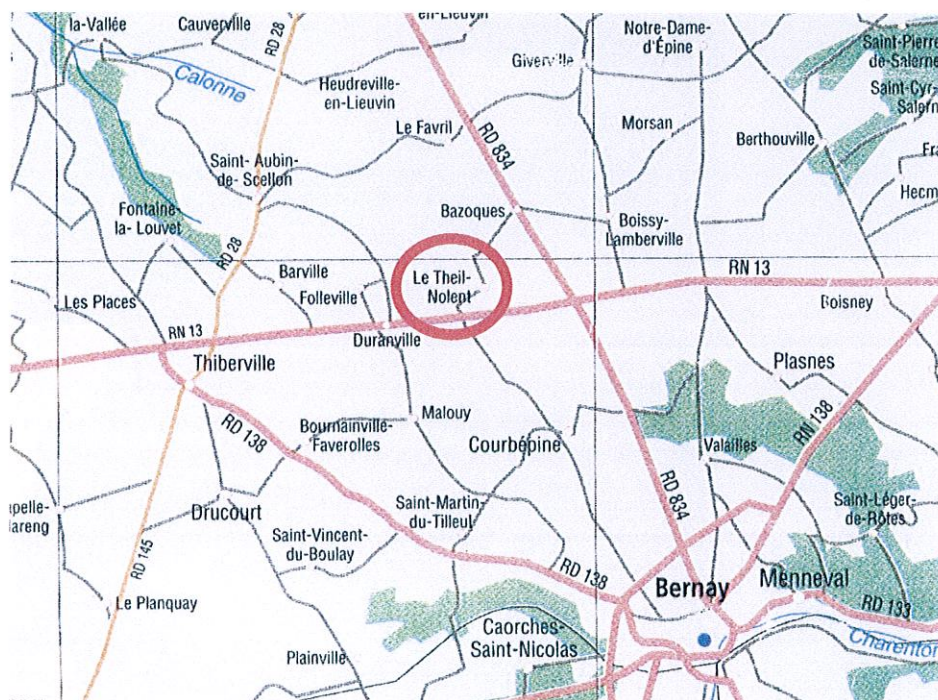
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. Présentation générale de la commune

Situation géographique et superficie

La commune fait administrativement partie du canton de Thiberville.

D'une superficie de 411 hectares, la commune possède des limites communales avec Folleville, Bazoques, Courbépine, Malouy et Duranville.



Extrait de la carte éditée par le Conseil Général de l'Eure

Ses habitants sont des Tinolentais, au nombre de 187 au recensement de 1999.

Les hameaux ou écarts que compte la commune portent les noms de :

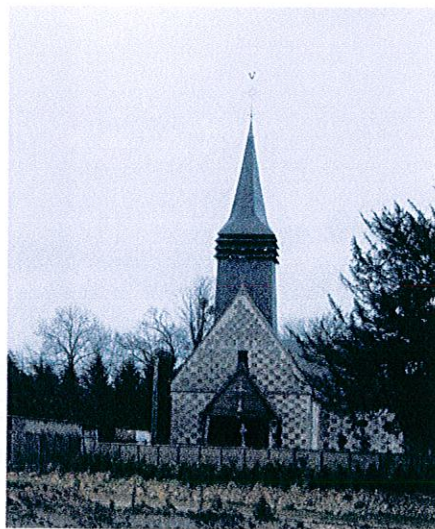
- Les Buissons
- La Grande Rue
- Le Busc
- Le Theil Nolent
- La Vastine
- La Bectière
- le Mont Bâton

↳ Historique

Ce village faisait partie, au XIème siècle, du vaste domaine de Gilbert Crespin. Ce dernier et Guillaume Crespin donnèrent de nombreux biens qu'ils avaient au Theil à l'Abbaye du Bec.

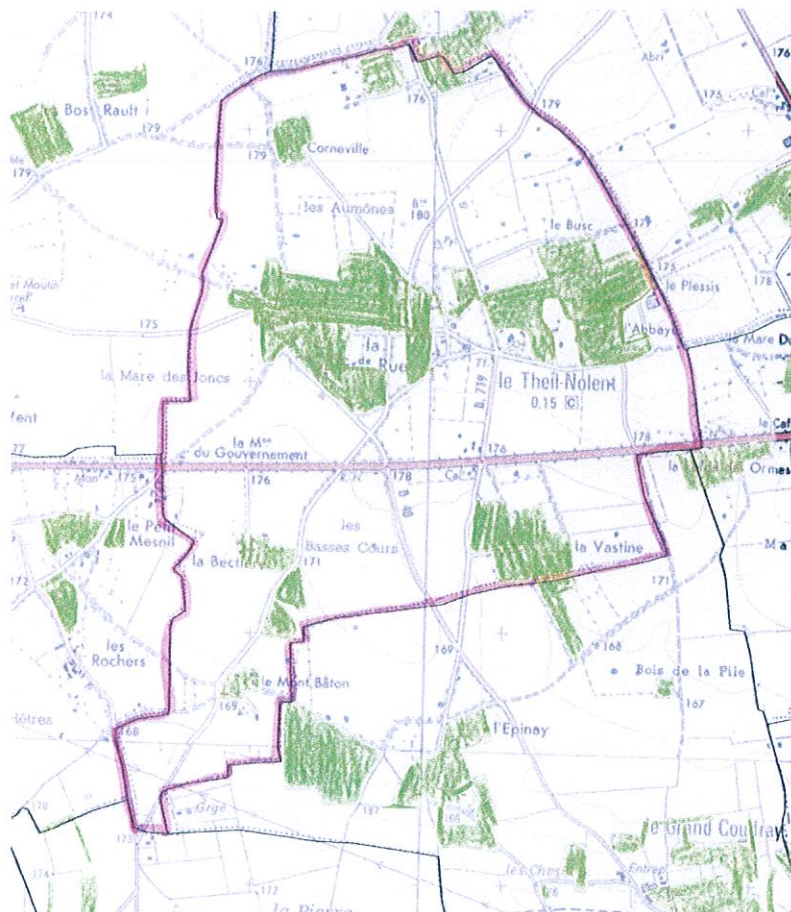
On y a compté jusqu'à trois cafés et une entreprise de tissage.

Aujourd'hui on peut y trouver une église Sainte-Colombe des XVI et XVIIIème siècles, en pierres et silex formant des damiers. Un avant porche à colombage est remarquable.



I.2. Diagnostic paysager

La commune correspond à une vaste plaine agricole qui est ponctuée de constructions cernées par la végétation.



Sur le plan ci-dessus on remarque nettement que la végétation dense (représentée par des tâches de couleur verte) parsème le territoire communal.

On notera que la délimitation des bois et bosquets correspond en tout point à l'implantation du bâti.

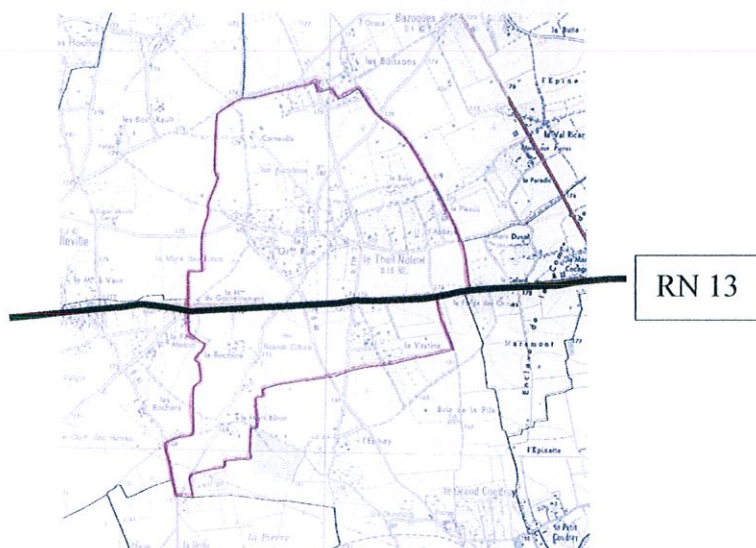
Dans certains cas, à l'Est de la commune, les maisons de maîtres se sont visiblement implantées dans les bois.

Dans d'autres cas les plantations d'agrément semblent avoir été plantées après la construction.

Cela reste un trait majeur du paysage que l'on retrouve dans les villages alentours.

La route nationale 13 traverse le territoire communal d'Est en Ouest, provoquant une coupure sous forme d'alignements d'arbres de haute tige mais également une coupure dans la vie de la commune puisque deux hameaux se trouvent coupés des services publics par cette voie.

La traversée de la Route nationale 13 n'est pas aisée au vu du trafic important mais reste néanmoins facilitée par une très grande visibilité au droit des intersections (5 sur les deux kilomètres de RN13 qui traversent la commune).



Le bâti

Le bâti ancien est de très grande qualité. La restauration soignée de plusieurs fermettes à pans de bois ou tout simplement un entretien courant approprié contribuent à garder un aspect rural à cette commune.

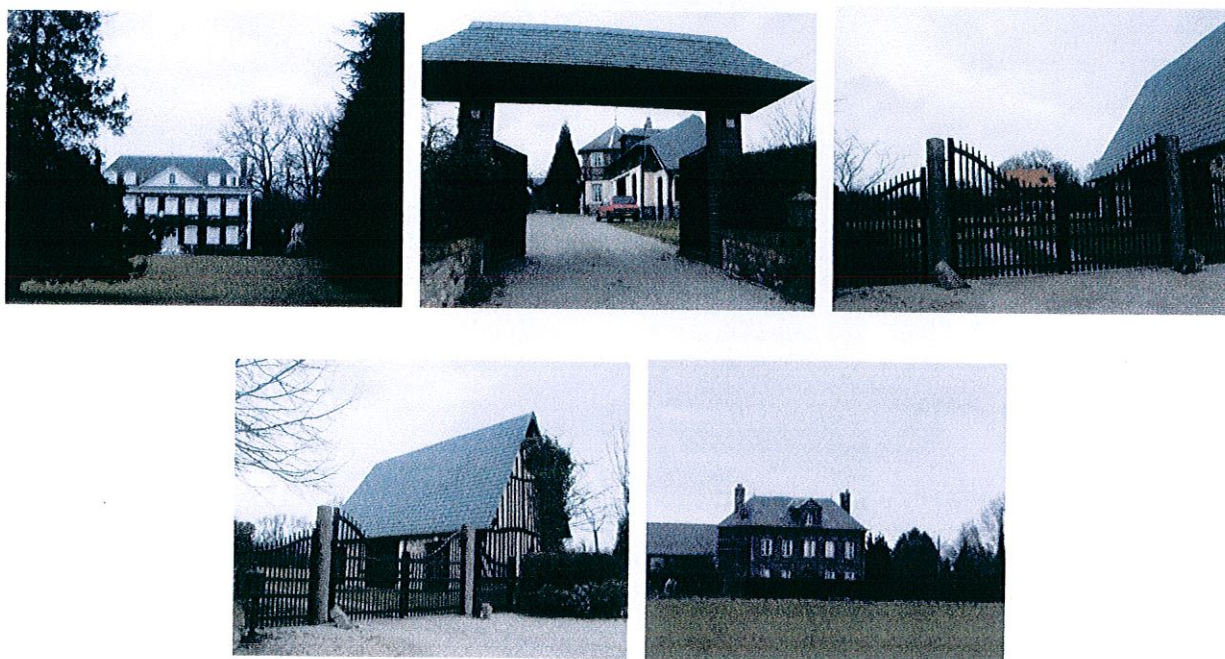


Quelques restaurations sont encore possibles dans le centre bourg, même si l'état de certains bâtiments laisse entrevoir de très gros travaux.



Le bâti ancien, ce sont également des maisons de maîtres en briques implantées sur de grandes parcelles boisées avec des dépendances et des grands portails. Ce type de constructions est surtout présent à l'Est du bourg du Theil-Nolent.

Ce sont des constructions qui méritent d'être mises en valeur et par conséquent il serait dommageable de permettre le détachement de parcelles en vue d'y accueillir une nouvelle habitation de style différent.



L'implantation des constructions les plus récentes s'est faite essentiellement au sein du bourg principal à la fois dans les interstices laissés libres de constructions mais également en périphérie.

Un effort est réalisé par ces nouveaux propriétaires sur la végétalisation de leur parcelle. Ci-dessous, une maison récente située au nord du bourg, en limite du plateau, qui a fait l'objet de plantation d'une haie de thuyas du côté de la plaine mais de deux haies d'essences locales pour les deux limites parcellaires coté bourg.



Pour ce qui est de l'architecture des maisons récentes, elle apparaît en contraste total avec l'architecture locale de par les teintes employées pour la façade et pour le toit. Certaines ont même adopté la construction sur un sous sol.



La végétation est omniprésente sur la commune. Elle cerne les hameaux bâtis mais le plus remarquable reste les voies communales longées par des arbres de haute tige. C'est un élément qu'il convient de préserver. A cette fin, une attention particulière devra être accordée pour les sorties de parcelles afin qu'un maximum d'arbres puissent rester en place.

Arbres de haute tige le long de la RN 13



Alignement d'arbres le long des voies communales



Hameaux et constructions cernés par la végétation, formant un bosquet à l'horizon



Activité agricole

L'activité agricole est très présente sur la commune, cela se ressent à la fois par le bâti mais également par l'étendue des champs cultivés.

Les grandes parcelles se trouvent surtout au sud de la route nationale 13.

↳ Topographie, relief et hydrologie

La commune se présente comme un territoire très plat dont l'altitude ne varie que de quelques mètres (entre 169 et 180 mètres NGF).



Les mares sont nombreuses au sein du territoire communal mais leur utilisation apparaît être essentiellement à vocation d'exutoire pour les eaux pluviales en tant que point bas de bassin versant. Elles ne sont pas mises en valeur et ne font pas l'objet d'un entretien en ce sens.

Conclusion

Les constructions récentes implantées au cœur du bâti existant sont parfaitement intégrées par l'existence d'une végétation dense en bordure des voies communales formant un écran végétal entre les voies et les constructions.

Pour ce qui est des implantations en périphérie des hameaux existants, l'intégration des nouvelles constructions tiendra exclusivement sur les plantations réalisées en limite avec les champs. Au vue du nombre de parcelles encore libres au sein du tissu bâti, étendre la constructibilité au delà des limites existantes reste périlleux pour un bon équilibre du paysage rural.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

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

Un rayon de protection de 55 mètres, non constructible, a été inscrit autour de ces indices (le détail de la prise en compte du risque marnières est relaté dans la deuxième partie de ce rapport).

Les services de la Direction Départementale de l'Equipeement ont recensé une marnière de source archive ainsi qu'un secteur (source atlas BRGM) et des parcelles concernées par des marnières non localisées (source archives départementales) sur le territoire communal.

↳ Les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement.

La Route Nationale n°13 est concernée par le classement sonore des infrastructures routières, et a fait l'objet d'un classement en catégorie 3 par arrêté préfectoral du 8 avril 2003. Cela implique la prise en compte d'une isolation acoustique normalisée des constructions situées dans un couloir de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.



↵ activités agricoles

L'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter des conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées ou en application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme en dehors des plans locaux d'urbanisme.

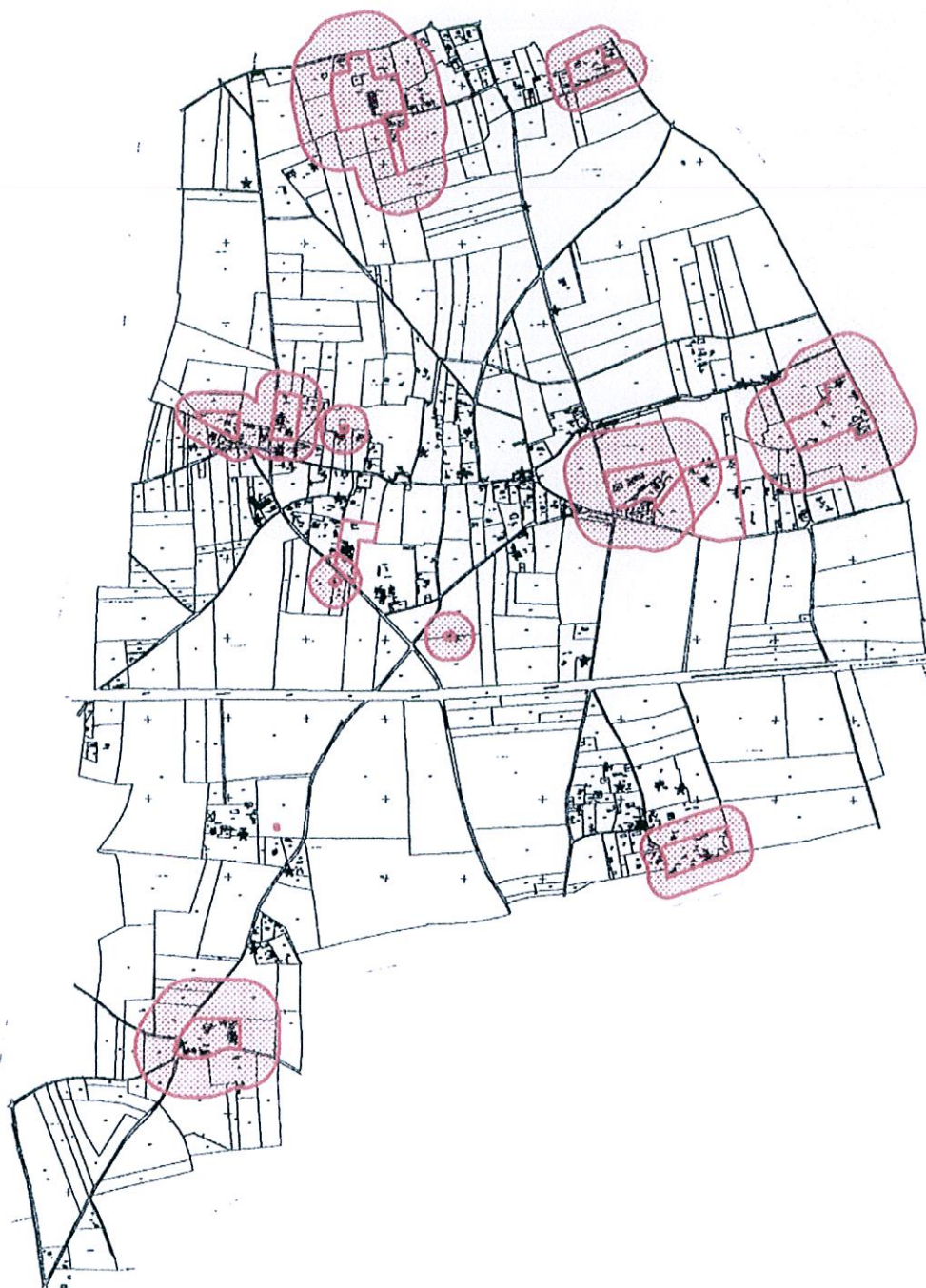
L'activité agricole est très présente sur le territoire communal.

Ci-après, un extrait du plan cadastral de la commune sur lequel on a représenté les corps de ferme et les périmètres que la chambre d'agriculture préconise comme devant être inconstructibles sur 100 mètres ou de 50 mètres autour des corps de ferme (en rouge).

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



ENQUÊTE AGRICOLE LE THEIL NOLENT



1/15000
Année 2004
Service Aménagement

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

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

↳ La protection de la ressource en eau

La commune du Theil-Nolent 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 hydrographiques et économiques 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 leurs potentialités, 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 échancier, 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 :

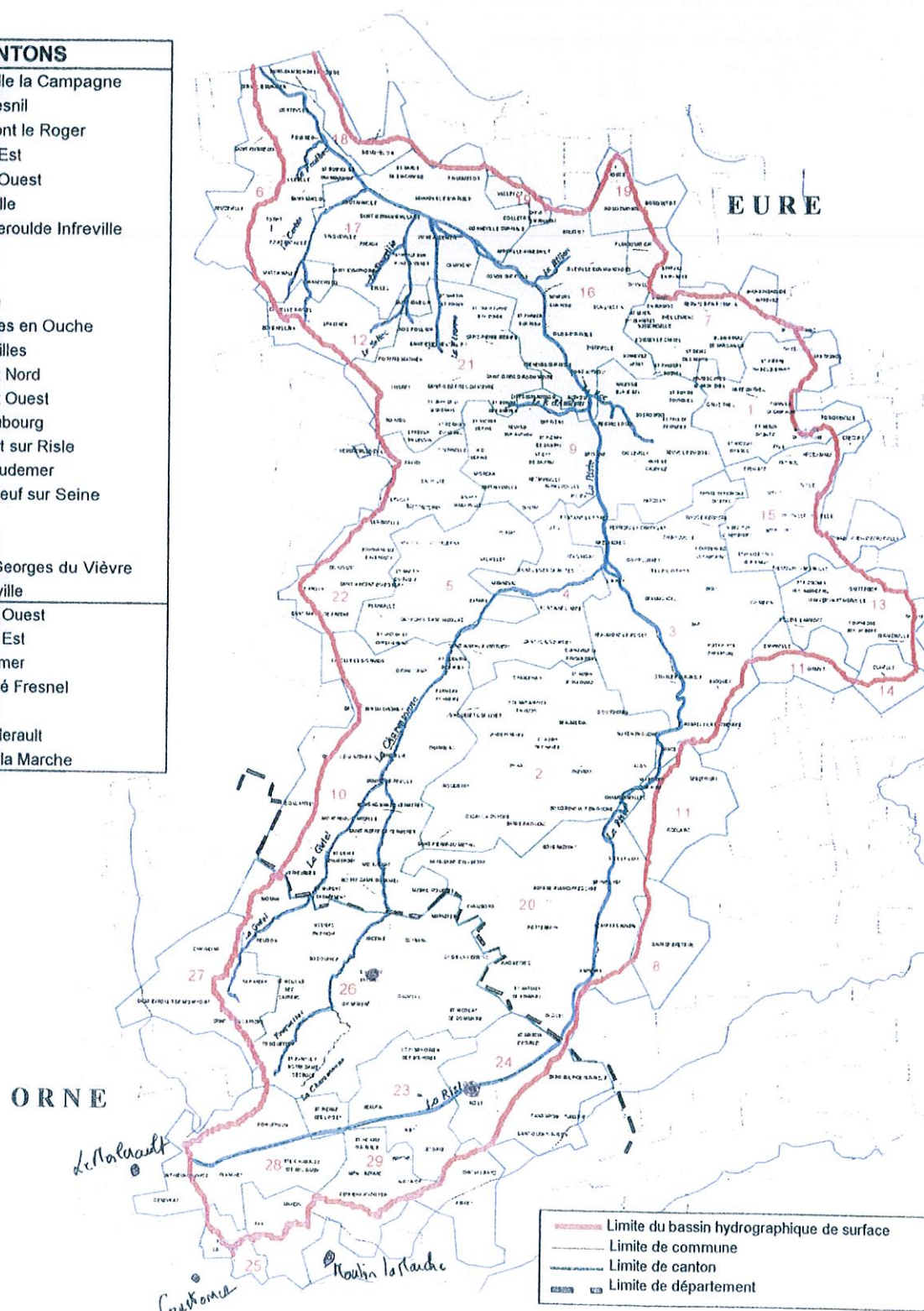
- réduction de la pollution des eaux superficielles et souterraines ;
- lutte contre les inondations ;
- préservation du patrimoine naturel.

Eloignée du lit majeur de la Risle, la commune ne sera que peu touchée par ce S.A.G.E..

Les limites administratives du bassin Risle - Charentonne

CANTONS

- 1 Amfreville la Campagne
- 2 Beaumesnil
- 3 Beaumont le Roger
- 4 Bernay Est
- 5 Bernay Ouest
- 6 Beuzeville
- 7 bourgtheroulde Infreville
- 8 Breteuil
- 9 Brionne
- 10 Broglie
- 11 Conches en Ouche
- 12 Corneilles
- 13 Evreux Nord
- 14 Evreux Ouest
- 15 Le Neubourg
- 16 Monfort sur Risle
- 17 Pont Audemer
- 18 Quillebeuf sur Seine
- 19 Routot
- 20 Rugles
- 21 Saint Georges du Vièvre
- 22 Thiberville
- 23 L'Aigle Ouest
- 24 L'Aigle Est
- 25 Courtomer
- 26 La Ferté Fresnel
- 27 Gace
- 28 Le Merlerault
- 29 Moulin la Marche



I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication).

La commune compte une école située derrière la mairie.



Les voies de communication sont étroites mais permettent un croisement des véhicules. Elles sont souvent en contrebas des terrains, longées de talus plantés d'arbres de haute tige.

L'axe principal qui dessert la commune reste la route nationale 13 « Evreux - Caen ». La commune se trouve également à proximité de l'axe routier « Pont-Audemer / Bernay ».

↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune ne compte aucun équipement sportif ni culturel. Elle accueille toutefois un sentier de randonnée et un club du 3^{ème} âge.

Une église est présente sur le territoire communal.



↳ enseignement

La commune fait partie d'un regroupement scolaire après présence d'une école sur son territoire.

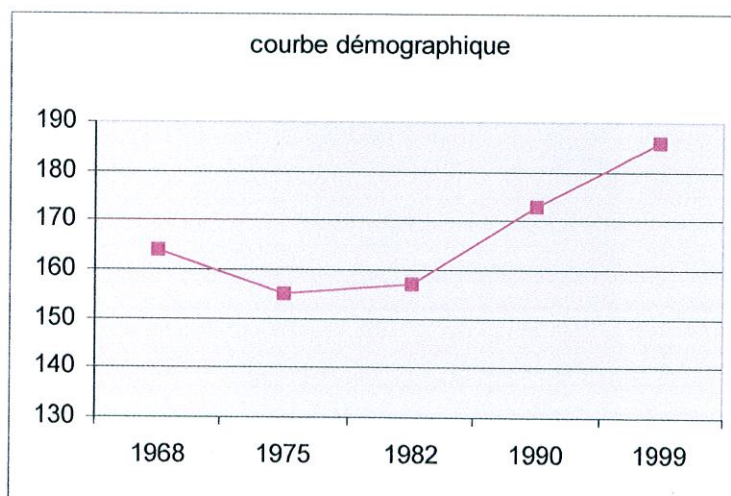
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	164				
		-9	-0.81	0.45	1.25
1975	155				
		+2	0.18	0.46	-0.27
1982	157				
		+16	1.22	0.38	0.84
1990	173				
		+13	0.70	0.12	0.68
1999	186				

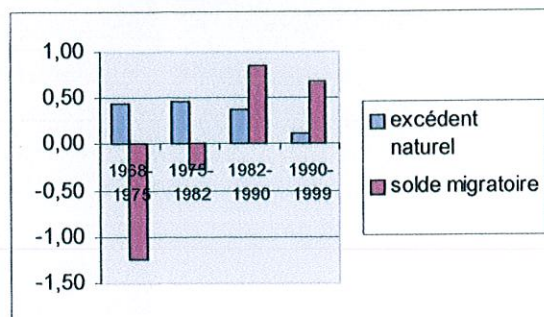
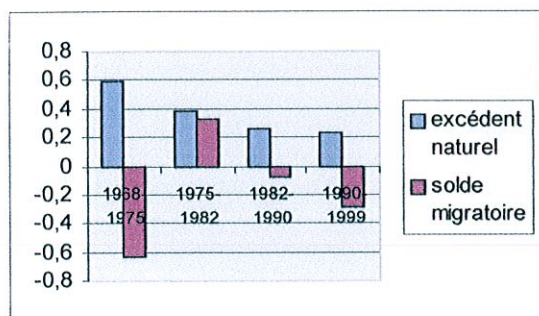
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999



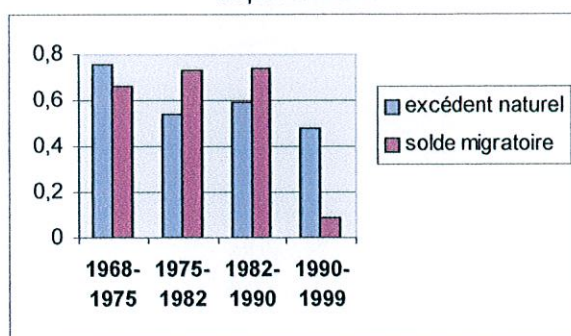
La population ne cesse d'augmenter depuis 1975 avec une croissance plus marquée depuis 1990.

Entre 1975 et 1982, l'augmentation de la population tenait essentiellement dans l'augmentation du nombre de naissances. Depuis 1990 cette augmentation s'explique par la conjugaison des naissances en grand nombre mais également et surtout par un solde migratoire important.

Evolution du solde migratoire et de l'excédent naturel Canton de Thiberville commune du Theil Nolent

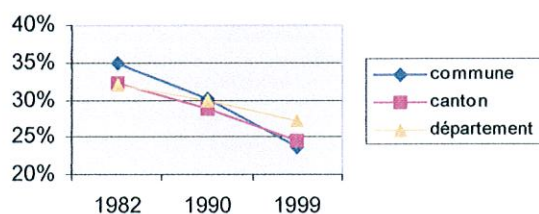


département

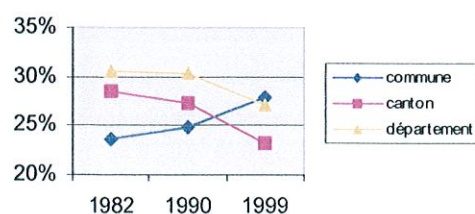


Evolution de la répartition de la population par âge

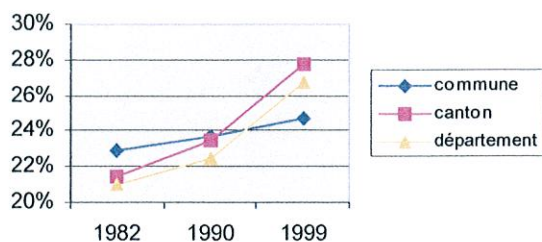
0-19 ans



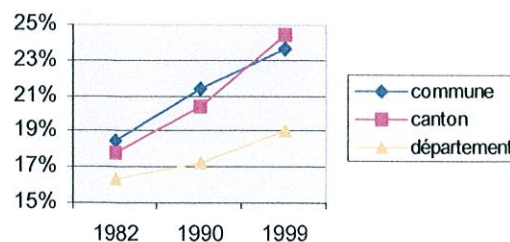
20-39 ans



40-59 ans



60 ans et plus

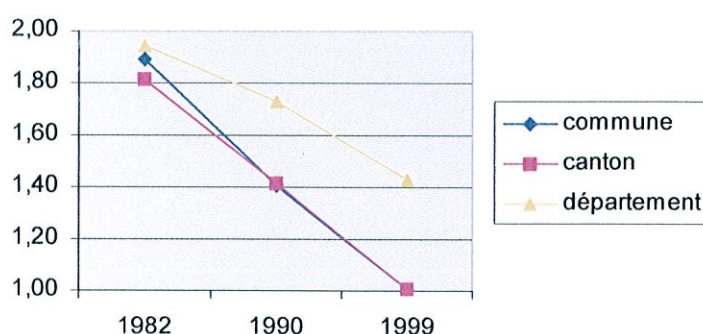


La commune, tout autant que le canton de Thiberville, vieillit beaucoup plus vite que le reste du département, avec près d'un quart de la population qui a plus de 60 ans. En ce qui concerne les personnes de moins de 19 ans, on retrouve cet état de fait puisque la commune en compte moins que le canton dont le taux est lui-même inférieur à la valeur départementale.

La tranche d'âge la plus représentée est la tranche 20-39 ans alors que sur le canton et le département, il s'agit nettement de la tranche d'âge 40-59 ans.

Pour ce qui est de l'évolution de la répartition de la population par âge depuis 1982, on remarquera que l'accentuation du vieillissement par l'augmentation de la tranche d'âge des plus de 60 ans est la même pour les trois valeurs, communale, cantonale et départementale. Il en est de même pour la courbe des moins de 19 ans. Les seules différences restent dans la répartition des tranches d'âges intermédiaires qui ont évolué bien distinctement dans la commune par rapport au canton et au département.

Courbe évolution de l'indice de jeunesse



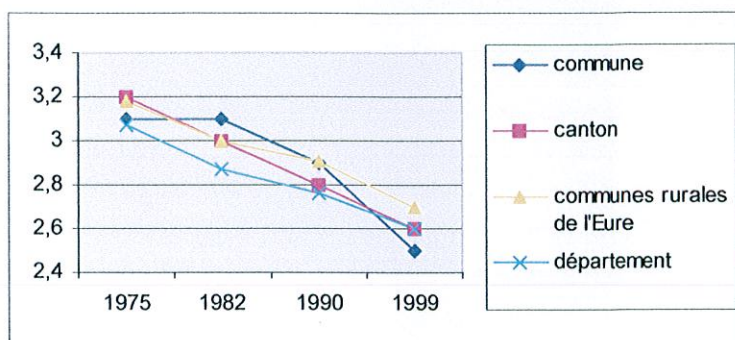
Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme :

- des valeurs et une évolution strictement identiques entre le canton et la commune,
- une commune beaucoup plus vieille que le reste du département avec un écart qui se creuse davantage au fil des ans.

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

La taille des ménages est de 2.5 personnes à charge par ménage, ce qui se situe en-dessous de la moyenne du canton (2.6) et de la moyenne départementale (2.6).

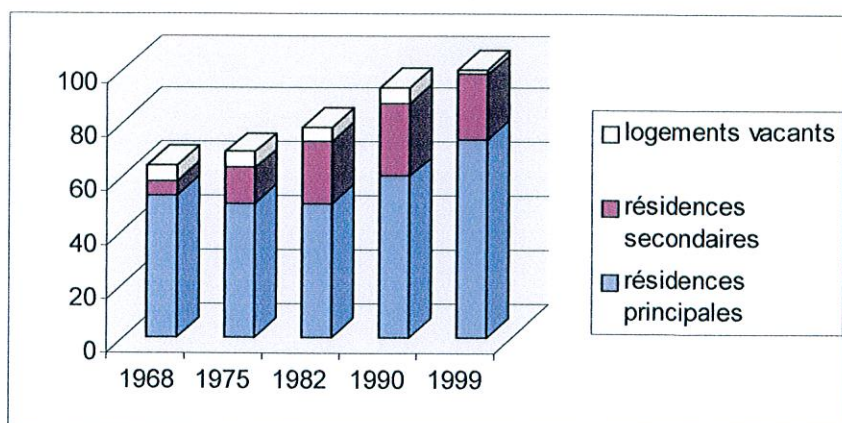
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	64			53	82.8%	5	7.8%	6	9.4%
		+5	+1.10%						
1975	69			50	72.5%	13	18.8%	6	8.7%
		+9	+1.78%						
1982	78			50	64.1%	23	29.5%	5	6.4%
		+15	+2.23%						
1990	93			60	64.5%	27	29.0%	6	6.5%
		+7	+0.82%						
1999	100			74	74.0%	24	24.0%	2	2.0%

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



La proportion de résidences secondaires est supérieure à celle du canton (20.3% du parc) et reste très élevée.

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

86.5 % des habitants sont propriétaires.

13.5 % des habitants sont locataires du privé.

Le parc des logements est un parc ancien puisque 46.8% des logements datent d'avant 1915. Seuls 32.4% des logements ont moins de 20 ans, ce qui reste encore supérieur à la moyenne du canton. En effet, le canton ne compte que 16.8% de logements datant d'après 1982.

La taille moyenne des logements est grande : 73.0% des logements ont au moins 4 pièces dont 25.7% ont 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements

- dans la commune 4.48 pièces
- dans le canton 4.33 pièces
- dans le département 4.03 pièces

Le niveau de confort est moyen : seuls 48.6% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central). Ce chiffre est de 87.8% si on considère le chauffage central en moins.

En comparaison, on peut noter que le canton de Thiberville compte 59.8% de logements tout confort.

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-2003
LOGEMENTS COMMENCEES	0	2	2	1	0	0	0	0	1	2	0	0.73	0.75
LOGEMENTS TERMINES	0	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0.36	0

De 1975 à 1981, 8 logements ont été construits soit une moyenne d'environ 1 logement/an.

Entre 1982 et 1990, 16 logements ont été construits soit une moyenne d'environ 2 logements/an.

Depuis 1993 et jusqu'en 2003, on comptabilise 8 mises en chantier soit un peu moins d'un logement par an.

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

↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	17	21.8%	26.8%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	61	78.2%	73.2%	82.3%	67.9%
TOTAL	100	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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

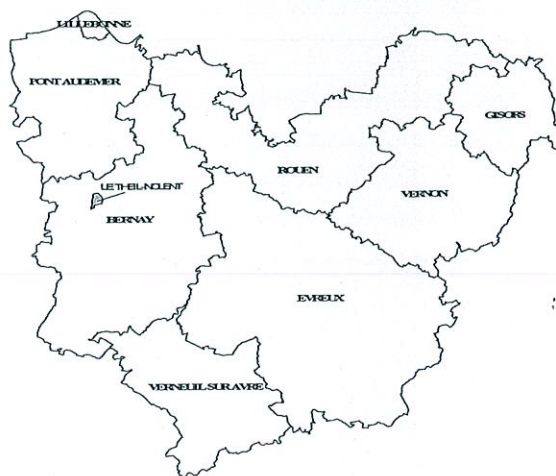
L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 77% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 22% dans la commune et 6% dans le reste du canton de Thiberville et 22% dans ceux de Bernay.

Par ailleurs, 4% des actifs vont travailler en Seine-Maritime et 19% hors de la Région (12% pour le calvados, 7% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 42% des 78 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 21% dans la ville de Bernay, 11% travaillaient déjà hors du département (dont 3% en Seine-Maritime, 3% dans le calvados et 5% dans la région parisienne).

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

Les zones d'emploi dans l'Eure :



La commune compte deux activités en dehors de l'activité agricole : un maçon et une entreprise située à l'ouest du bourg.

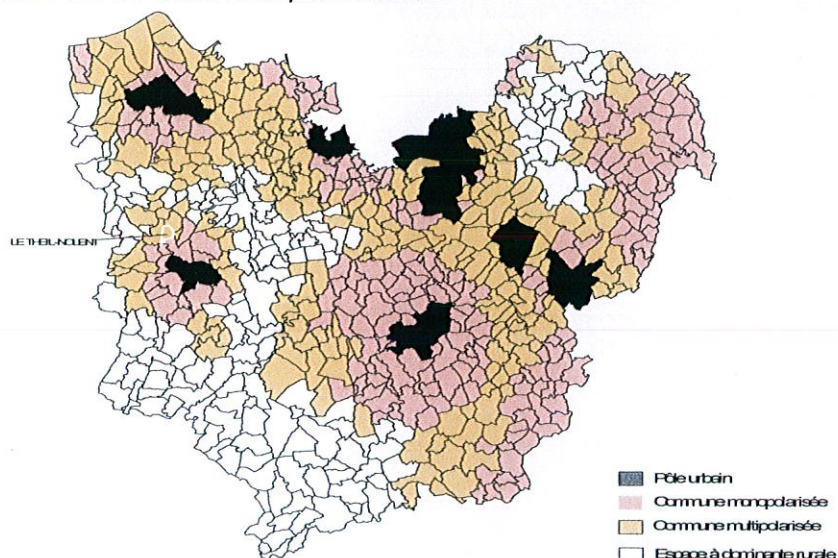
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs définis, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. 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 une large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

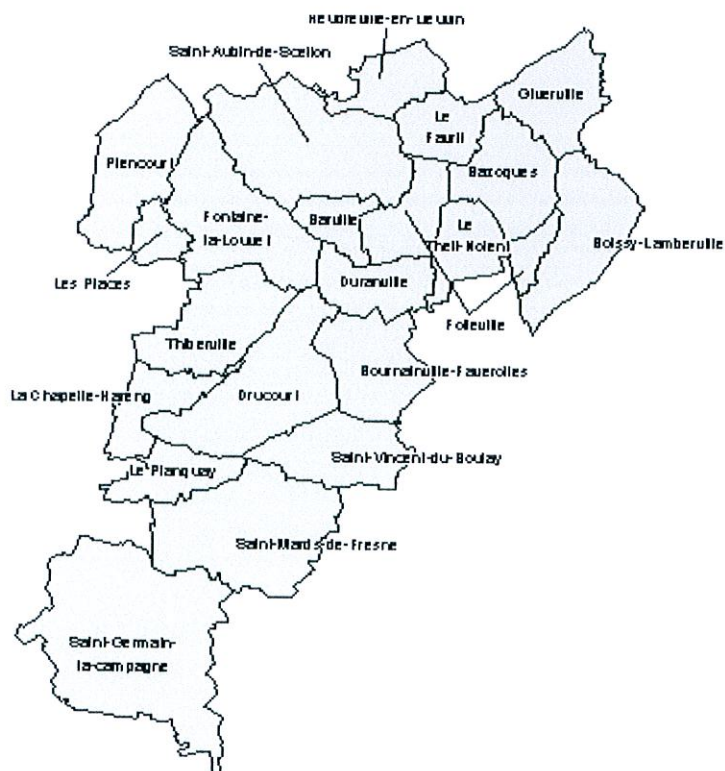
Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Theil-Nolent est une commune multipolarisée, elle est attirée par les pôles urbains de Bernay, Thiberville et Lisieux.

Intercommunalité

La commune du Theil Nolent fait partie de la communauté de communes du canton de Thiberville qui regroupe 21 communes et qui a été créée le 20 décembre 1996.



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

Aménagement de l'espace

- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces SCOT

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Politique de l'eau et de l'assainissement
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Service d'incendies
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)
- Accueil des gens du voyage

Politique du logement et du cadre de vie

- Gestion de l'aide sociale
- OPAH
- Programme local de l'habitat
- Aide ménagère
- Aide aux personnes âgées

Voirie

- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- Sécurité et signalisation routières

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
- Transports scolaires
- Transports périscolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPÉRIEURS

↳ 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 du Theil Nolent 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.

Depuis le 24 juin 1999, le Préfet de région Haute-Normandie a mandat pour élaborer la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) selon trois axes majeurs :

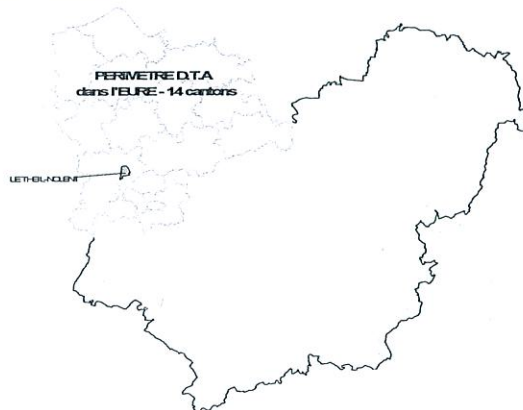
- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, Le Havre.

Après approbation en comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) le 13 décembre 2002, le projet de DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine a été transmis en février 2003 pour avis aux personnes publiques associées et aux communes concernées.

Une enquête publique s'est déroulée sur le territoire concerné du 22 septembre au 7 novembre 2003. La commission d'enquête a remis en janvier 2004 son rapport au Préfet de région. Elle a émis un avis favorable assorti de recommandations.

La DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine sera prochainement soumise à l'avis du Conseil d'Etat ; puis elle sera approuvée par un décret interministériel.

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

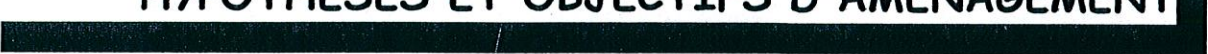




2ème PARTIE



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 3 à 4 logements 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 10 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 2000 m² à 2500 m² par terrain, correspond à environ 70 terrains constructibles théoriques.

Ces chiffres correspondent aux objectifs communaux d'atteindre un développement des constructions de 3 à 4 logements par an.

I.2. - Les perspectives économiques

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



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

- en permettant l'implantation d'activités (§2 du L 121-1) ;
- en assurant une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L 121-1).

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

La loi n°95-101 du 02 février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L. 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La loi invite donc les communes à édicter pour les terrains situés en dehors des espaces urbanisés et bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Sans ces règles d'urbanisme, une bande de 100 mètres à partir de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération ou de 75 mètres à partir de l'axe des autres routes classées à grande circulation ne peut être rendue constructible.

La commune du Theil Nolent est traversée par une route à grande circulation qu'est la RN13.

Aucun pôle urbanisé n'est situé le long de la RN 13 et ce n'est pas la volonté de la commune de rendre constructibles des terrains situés de part et d'autre de cet axe.

I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement des pôles bâtis que représentent le centre bourg, la Vastine, les Buissons et la Bectière;
- la prise en compte de l'entreprise implantée sur la commune en lui permettant un développement sur son emprise foncière ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois ;
- la prise en compte des risques d'effondrement des cavités souterraines (marnières).

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

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

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le conseil municipal du Theil Nolent 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 trois secteurs :

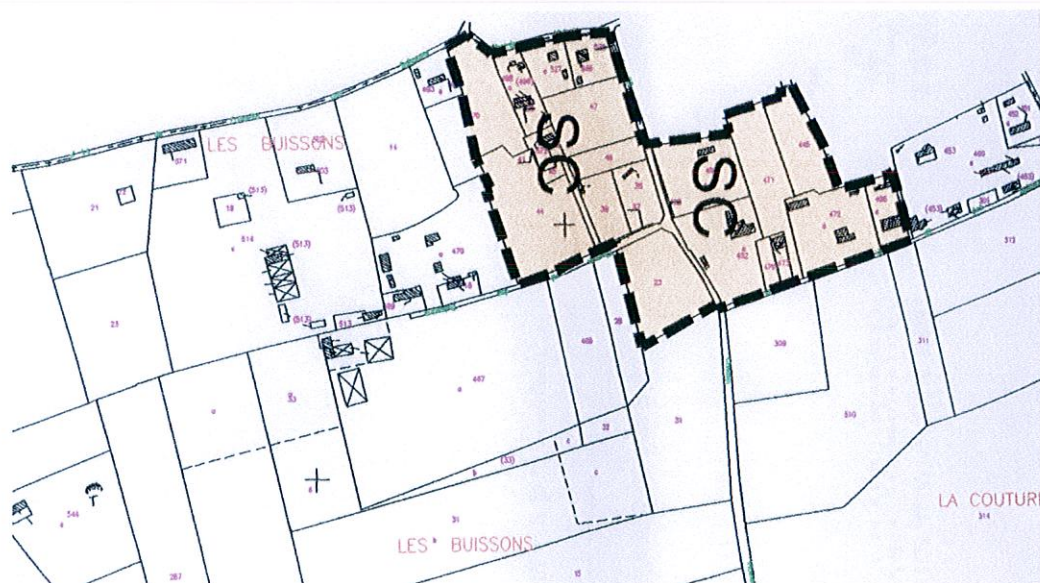
- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- un secteur **Sact** réservé aux activités ;
- à l'extérieur des secteurs **SC** et **Sact**, un secteur où seules sont autorisées :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes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

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont explicitées ci-après :

Le Buisson

Ce hameau, à l'extrême nord de la commune, est limitrophe avec un secteur construit sur la commune voisine. De nombreuses constructions récentes se sont implantées sur Bazoques dans ce hameau. Tout naturellement, il s'agit de permettre l'arrivée de quelques maisons au sein du tissu bâti ou en vis à vis de parcelles déjà bâties.

La proximité de deux corps de ferme à l'Est et à l'Ouest du hameau en limite le développement.



La Grande Rue

Ce hameau correspond au bourg principal et accueille les équipements publics que sont l'école et la mairie ainsi que l'église. C'est dans ce bourg que les dernières constructions se sont implantées, soit en profitant d'interstices dans le tissu bâti existant soit en s'implantant en périphérie immédiate du bourg.

Le développement de ce hameau est l'objectif principal de la commune.

Ce développement ne doit pas se faire sans tenir compte d'une zone de bâti spécifique qui existe à l'Est. On trouve dans ce secteur des bâtisses sous forme de maisons de maîtres au milieu d'un terrain arboré faisant penser à des petits châteaux. Exclure du secteur constructible ces domaines permet d'éviter le morcellement de ces terrains.

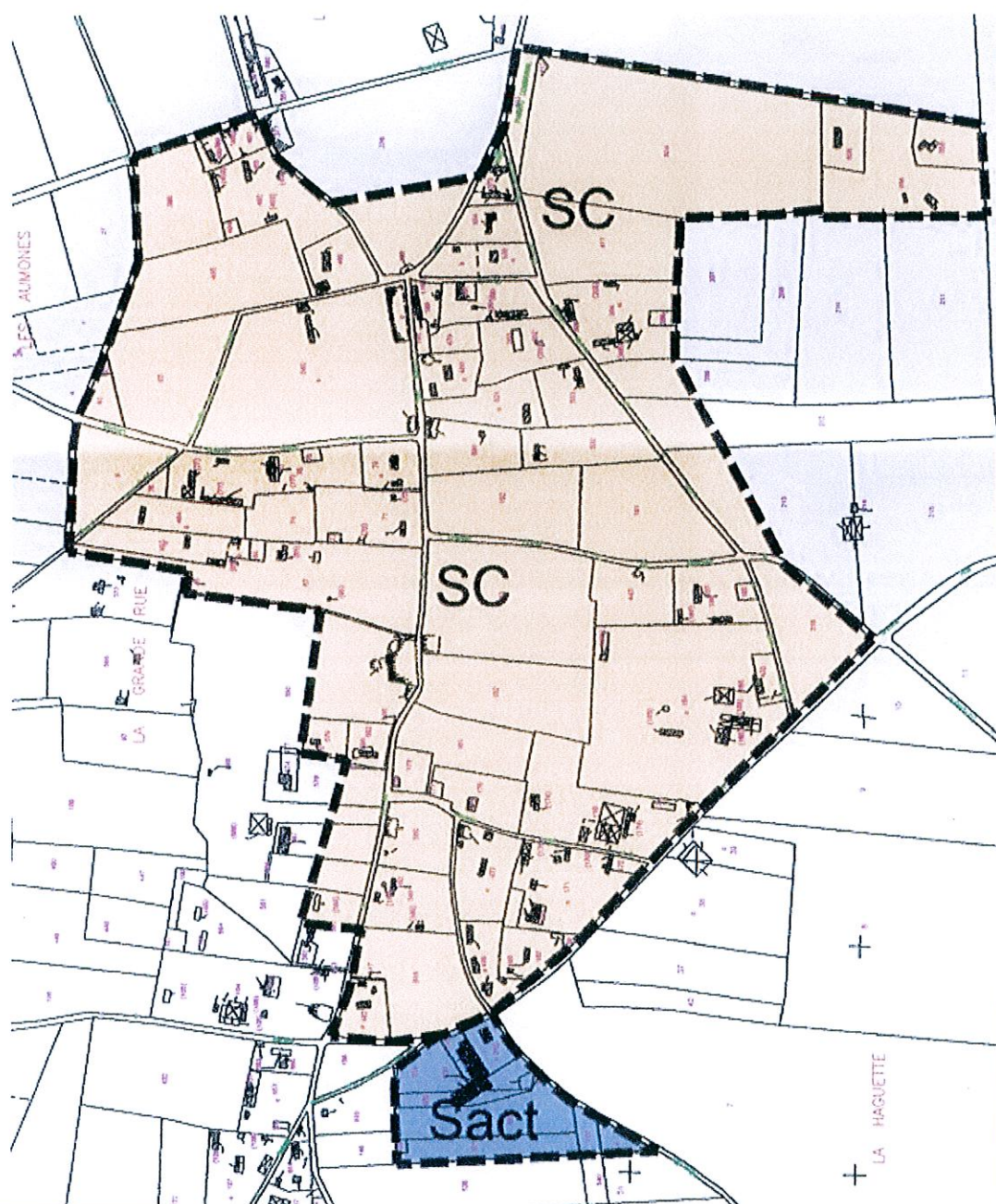
En limite ouest du hameau se trouve une entreprise. Cernée par de la végétation, celle-ci est bien intégrée dans le paysage. Il convient de permettre à cette entreprise de se développer au cas où elle le souhaiterait. Il sera donc créé un secteur constructible à vocation exclusive d'activités.

La présence de corps de ferme limite l'extension du secteur constructible dans bien des directions.

Il a été choisi de s'appuyer sur les voies existantes et sur le bâti existant pour délimiter le périmètre du secteur constructible.

Quand cela était possible, les parcelles en bordure de voie ont également été classées dans le secteur constructible afin de bénéficier de la présence des réseaux et de garder un aspect « regroupé » du bourg.

Trois constructions assez récentes sont à proximité de la route nationale 13. Dans la mesure où les réseaux qui desservent ces constructions bordent un grand terrain faisant le lien entre ces constructions et le bourg, les élus ont choisi de rattacher ces trois constructions et le terrain au secteur constructible du bourg.

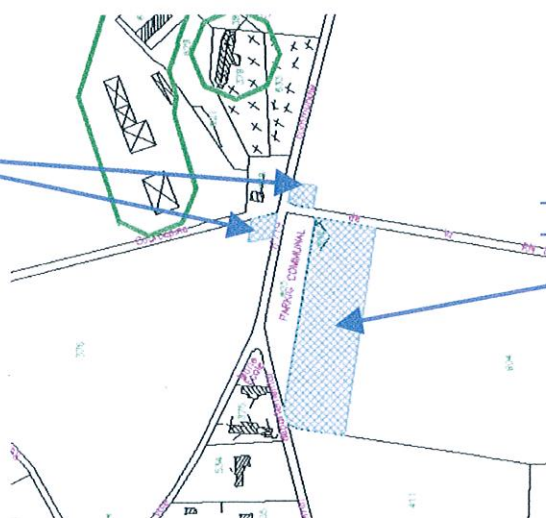


Dans le cadre des études de la carte communale, il est apparu que le développement de la commune nécessitera des aménagements de carrefour et la réalisation d'équipements collectifs. Lorsque la carte communale sera approuvée, le conseil municipal délibérera afin d'instituer un droit de préemption urbain sur les terrains destinés à ces équipements.

- aménagement de carrefour
- élargissement de voirie
- parking

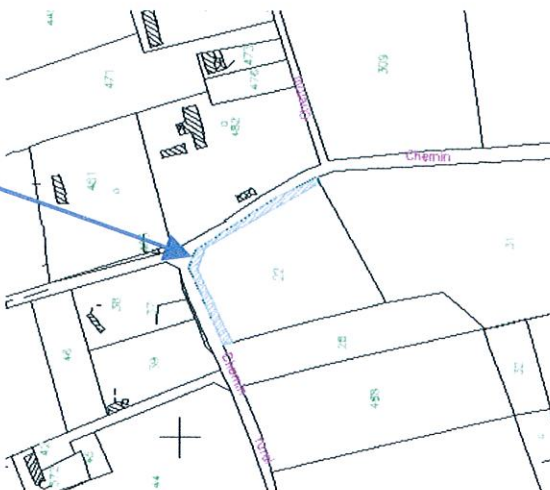


- aménagement de carrefour



- salle des fêtes
- extension de l'école

- aménagement de carrefour





La Bectière

Essentiellement rurale, ce hameau compte depuis quelques années 3 maison neuves au sein d'un bâti à l'origine agricole.

La commune a choisi la mixité de ce hameau en l'ouvrant à l'urbanisation. Ainsi, les constructions neuves ne seront pas que ponctuelles mais constitueront la majeure partie de ce petit hameau. Il s'agit de l'étoffer et non pas de l'étendre au delà des limites bâties actuelles. La délimitation du secteur constructible s'appuiera donc sur les limites des parcelles bâties ainsi que leur prolongement jusqu'à la voie communale.



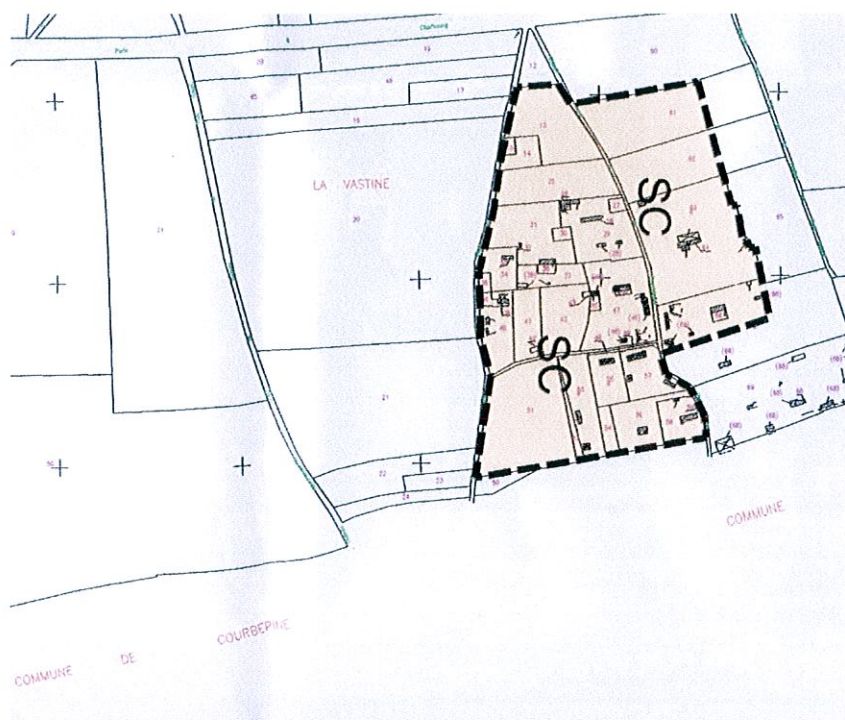
La Vastine

Ce hameau se situe au sud de la route nationale 13 et dispose d'un accès direct et proche sur cette voie.

C'est également cette voie qui impose la plus grande des contraintes au développement de ce hameau puisqu'en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, il est interdit de construire à moins de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation.

Le secteur constructible sera donc éloigné de 75 mètres de la RN 13.

La délimitation du secteur constructible suit les voies communales, et, dans la partie Est du hameau, poursuit l'urbanisation présente en permettant la construction de nouvelles habitations en prolongement du bâti existant à condition de s'implanter à moins de 75 mètres de la route nationale 13.



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

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

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

Marnières dont la présence est certaine :

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

Pour la commune, ce rayon est de 55 mètres.

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

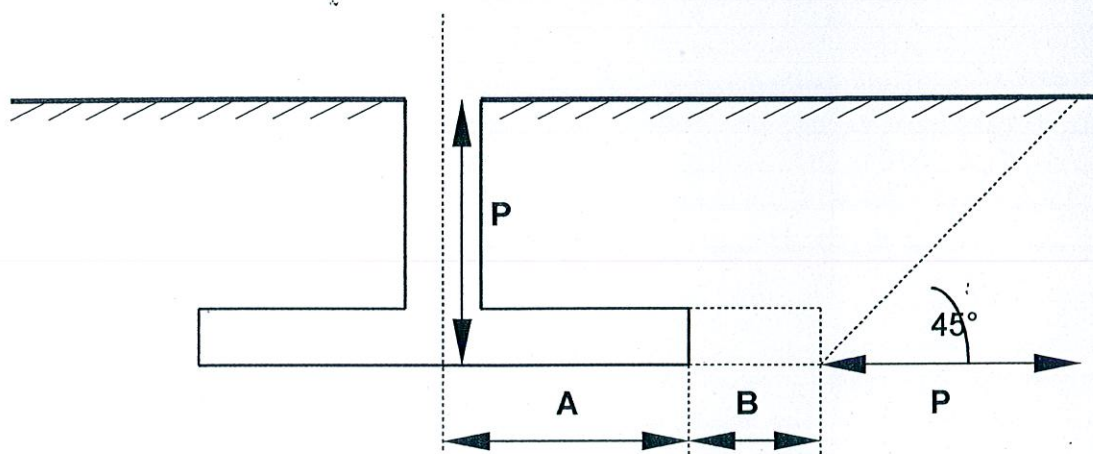
Ces secteurs de risques ont été exclus de la zone constructible.

Présomption de cavités souterraines :

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

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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



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

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

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

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

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

POUR LA COMMUNE :

P = 23 mètres)

A = 20 mètres) D'où un rayon : $R = 53$ mètres arrondi à 55 mètres

B = 10 mètres)

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

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT



I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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





4ème PARTIE



APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME





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

Deux cas se présentent :

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.
(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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

