

maître d'ouvrage

commune du TILLEUL LAMBERT

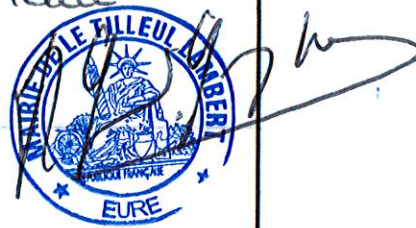
carte communale approuvée
par
délibération du conseil
municipal
du :

carte communale

carte communale approuvée
par
arrêté préfectoral du :



dossier approuvé le 27 Septembre 2011
Le Maire



1 - rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
des territoires de l'Eure



Direction départementale
des territoires de l'Eure

service prévention des
risques et aménagement
du territoire
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 60 60
télécopie
02 32 29 60 73

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.....	10
I.3. - Les risques et nuisances.....	17
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	19
I.5. - Les équipements.....	21
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	23
II.1. - Population et logement.....	23
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	29
III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	33
III.1. - Le schéma de cohérence territoriale.....	33
III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	33
2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	35
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	37
I.1. - Les perspectives démographiques.....	37
I.2. - Les perspectives économiques.....	37
I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier.....	38
I.4. - L'organisation spatiale souhaitée.....	38
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	39
II.1. - Le zonage.....	39
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	41
II.3. - Les bétouilles.....	43
3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	45
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	47
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	48
4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	49

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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

↳ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° l'équilibre entre :

- a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et 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

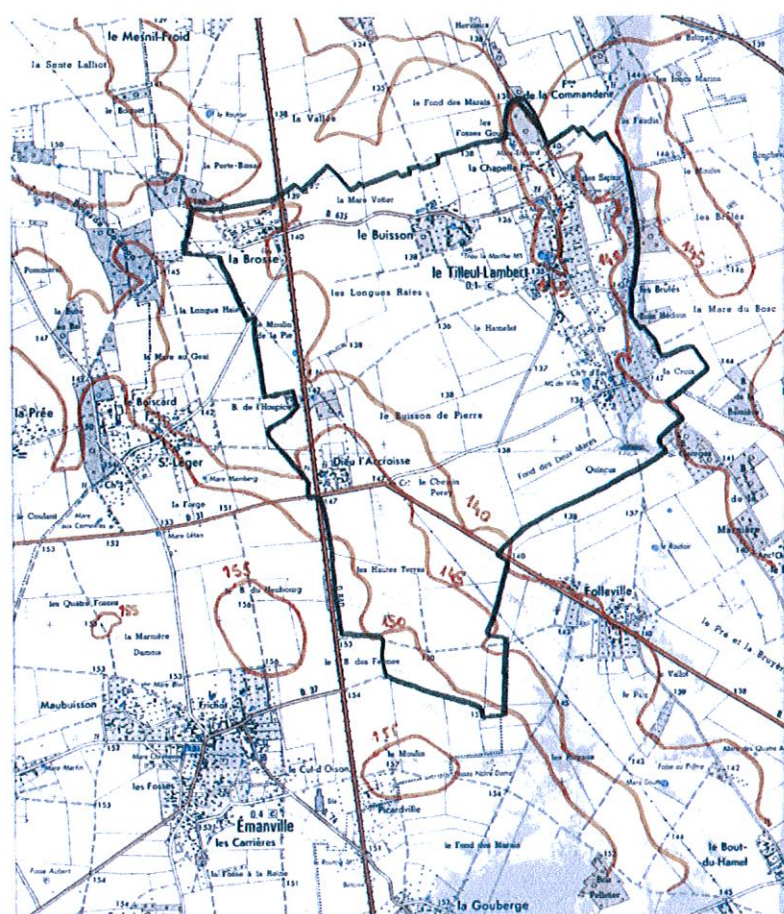
I.2. - Diagnostic paysager

La commune du Tilleul-Lambert est située à l'Ouest d'Evreux, sur le plateau du Neubourg.

Sur un relief quasiment plat, elle offre un large paysage ouvert de plateau, composé de cultures céréalières, ponctué de quelques bosquets, notamment au Nord-Est de la commune.

De très nombreuses mares sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal.

L'altitude moyenne de la commune est de 140 mètres NGF.



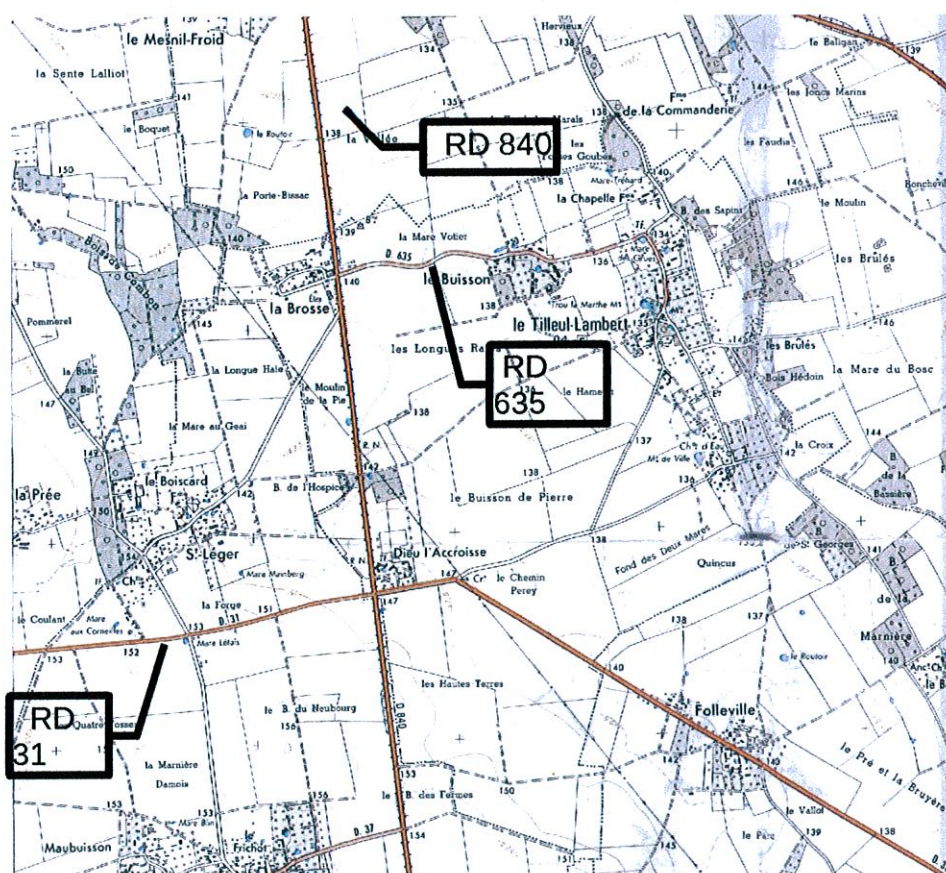
Les axes structurants :

A l'Ouest, la route départementale n°840 reliant Conches en Ouche au Neubourg traverse le territoire communal du Sud au Nord.

Au giratoire de « Dieu l'Accroisse », la route départementale n°840 est coupée par la route départementale n°31 reliant Parville à Beaumont-le-Roger.

La route départementale n°635 relie le centre bourg à la Route départementale n°840.

Des voies secondaires desservent les hameaux.



Les entités paysagères

1°) les zones de cultures

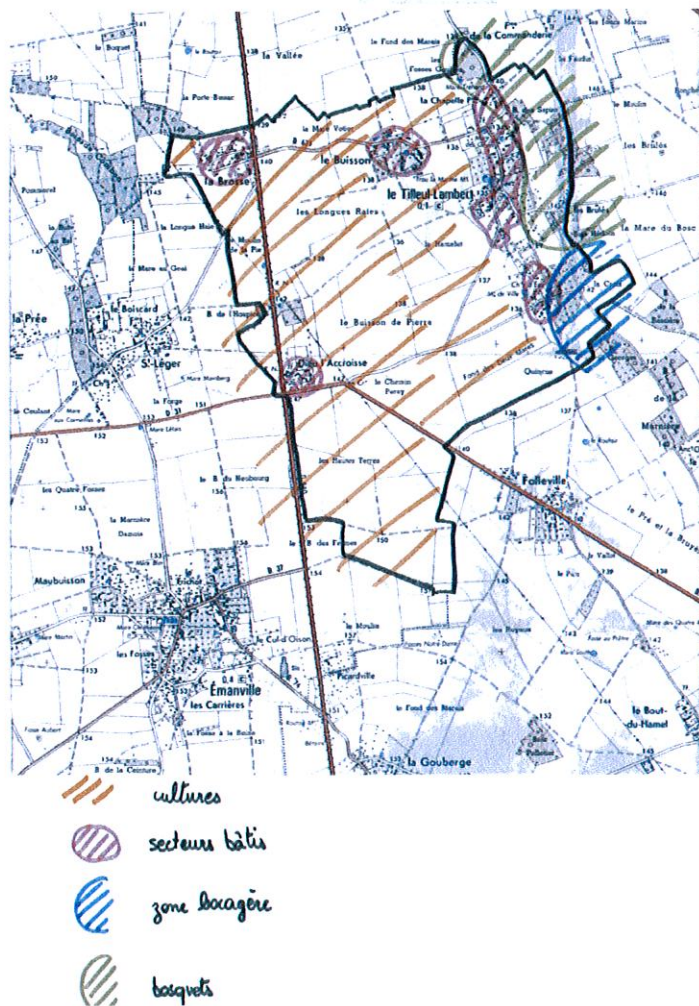
Elles occupent les trois quart du territoire communal et sont composées de parcelles totalement dénudées. Le regard porte loin, arrêté par quelques petits bosquets et la végétation bordant le bâti.

2°) les bosquets

Au nombre de cinq, ils sont essentiellement regroupés au Nord Est de la commune et sont de taille restreinte.

3°) Les secteurs bâtis

L'urbanisation s'est développée le long de la route départementale n° 635 en un bourg centre assez lâche. Les hameaux se sont principalement constitués autour d'un grand corps de ferme.



La lecture du village est difficile, celui-ci n'offrant pas l'image d'un village traditionnel groupé autour de son église.

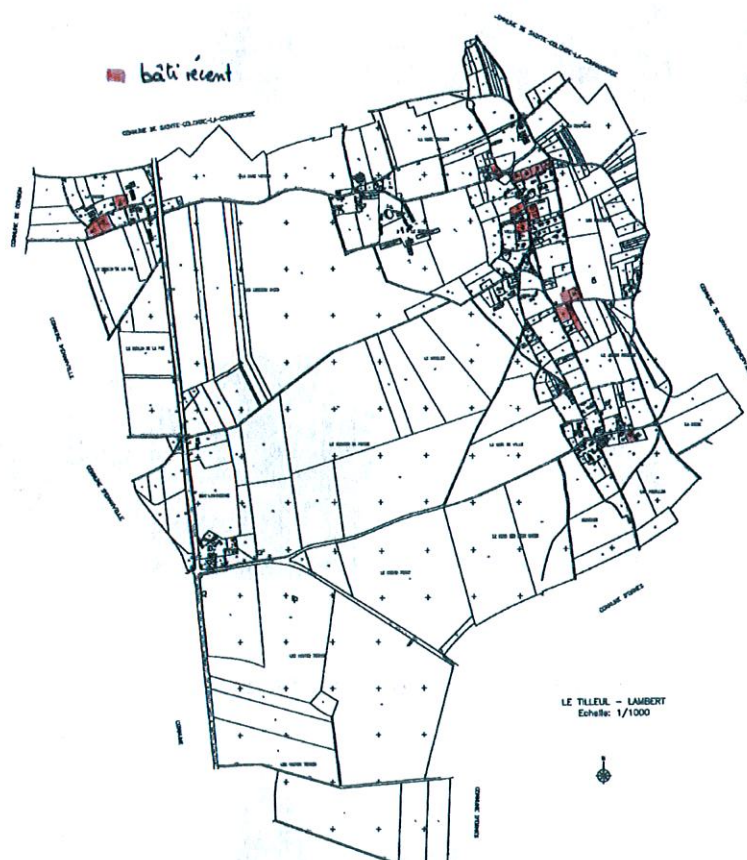
Hameau de « la Brosse » : Le hameau est composé de corps de ferme, de quelques fermettes anciennes et de quelques constructions récentes. Un maillage bocager subsiste autour du corps de ferme.

Lieu-dit « Dieu l'Accroisse » : Il est uniquement composé d'un grand corps de ferme à l'intersection des RD 840 et 31, protégé par des haies d'arbustes et d'arbres de haute tige.

Hameau du « Buisson » : Le hameau s'est formé autour d'un corps de ferme. Les constructions sont majoritairement anciennes. A noter : un grand verger récent.

Lieu-dit « La Croix » : Seul hameau à conserver un caractère bocager. Il est constitué d'un corps de ferme et de bâti ancien. Les constructions récentes, très minoritaires, sont discrètes.

Les autres lieu-dit : « Les Brûlés » et « la Chapelle » sont composés de quelques fermettes anciennes en mitage, voire d'un seul corps de ferme.



Caractéristiques du bâti

Tissu ancien

Le bâti ancien est très largement majoritaire et dans un bon état d'entretien dans l'ensemble. Il est le plus souvent composé de fermettes de plain-pied en briques, surmontées d'un grenier avec lucarne. Lors de réhabilitations, certains combles ont été aménagés.



Le tissu ancien se décline aussi sous forme de maisons de maître R+1+combles dont les façades sont en briques, en pierres ou enduites et bardées d'ardoises.



Il existe quelques fermettes à pan de bois.



Les corps de ferme sont composés de plusieurs bâtiments annexes avec des hangars en tôles ou en bardage métallique.



Certaines dépendances sont de très beaux bâtiments.



Les toitures sont, en général, en ardoises, parfois en petites tuiles ou en tuiles mécaniques roses pour certaines réhabilitations.



Les hangars sont couverts en tôle ondulée.

L'accompagnement végétal est très dense et de type bocager : haies, vergers, plantations d'essences locale et d'ornement.



Bâti récent

Le bâti récent se présente généralement sous forme de pavillons à deux pans, ...



...plus rarement à quatre pans ou plus.



Les combles ne sont pas aménagés de façon systématique. Les couvertures sont en petites tuiles ou en tuiles mécaniques brunes ou roses.

Excepté pour les pavillons très récents, les parcelles sont plantées d'essences locales et d'ornement. Les clôtures sont doublées d'une haie d'essences locales ou de persistants.

Conclusion

Les limites visuelles formées par les rares bosquets et le caractère bocager du hameau « les Perelles » sont des caractéristiques d'un village « rural » qui ont réussi à perdurer. En les supprimant, on perdrait ce qu'il reste de l'aspect rural de la commune du Tilleul-Lambert.

De même, les nombreuses mares, qui ont une incidence sur la régulation des eaux de ruissellement, doivent être protégées et entretenues.

Le bourg centre accueille le plus de constructions récentes. Les extensions sont pour l'instant évitées dans leur implantation linéaire le long de la voie. L'arrière des parcelles est encore nu et pourrait renforcer cet esprit de bourg central.

Les hameaux n'accueillent que peu de constructions récentes pour le moment. Leur entité rurale est d'ores et déjà grignotée mais persiste grâce notamment aux plantations effectuées dans les parcelles et en périphérie.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

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

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

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.

Ces périmètres figurent sur la carte ci-après.



L'enquête agricole a recensé 4 élevages, 3 céréalières, 1 stockage et un chenil.

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

↳ La protection de la ressource en eau :

La commune du Tilleul Lambert est concernée par un périmètre de protection immédiat satellite et un périmètre de protection rapproché délocalisé concernant le captage du TREMBLAY-OMONVILLE situé au lieudit « les forrières d'Omonville ». Les servitudes relevant de ces périmètres de protection ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique le 3 février 1995.

↳ les sites archéologiques

La commune du Tilleul Lambert comporte 2 sites archéologiques, 2 enclos à « Dieu l'Acroisse ». Ces sites sont répertoriés sur la carte ci-après.

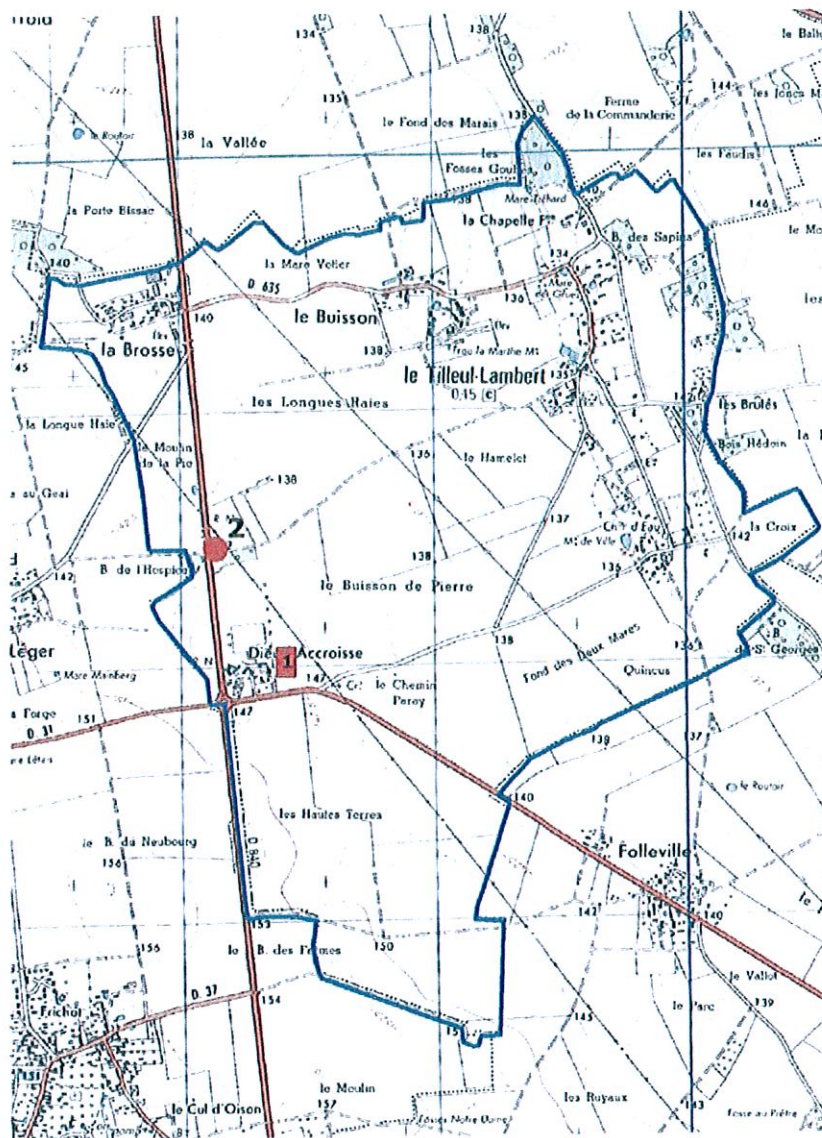
Cette carte ne fait état que des données connues à ce jour.

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

Des découvertes sur d'autres sites sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique. La loi du 27 juillet 1941 fait ainsi obligation d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte.

Cette loi a pour but d'éviter la destruction des vestiges.

Carte Communale de TILLEUL LAMBERT : données archéologiques



Cartographie cellule Carte archéologique - SRA Haute-Normandie - données au 14/04/03

1/25000

N°	Lieu-dit	Interprétation	Chronologie	Observations
1	Dieu l'Accroisse	enclos	Indéterminée	Prospection aérienne
2	Dieu l'Acroisse	enclos	Indéterminée	Prospection aérienne

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune ne dispose d'aucun service public, à l'exception bien sûr de la mairie.

↳ équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

La commune accueille un terrain de pétanque.

↳ enseignement

La commune accueille une classe de CM1 et une classe de CM2. Elle fait partie du regroupement scolaire de GRAVERON TILLEUL TOURNEDOS.

Le ramassage scolaire est assuré par le SIVOS de Graveron Tilleul Tournedos.

Les collégiens sont scolarisés au Neubourg, les lycéens à Louviers.

↳ réseaux et assainissement

L'assainissement individuel est de règle sur la commune.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 2007

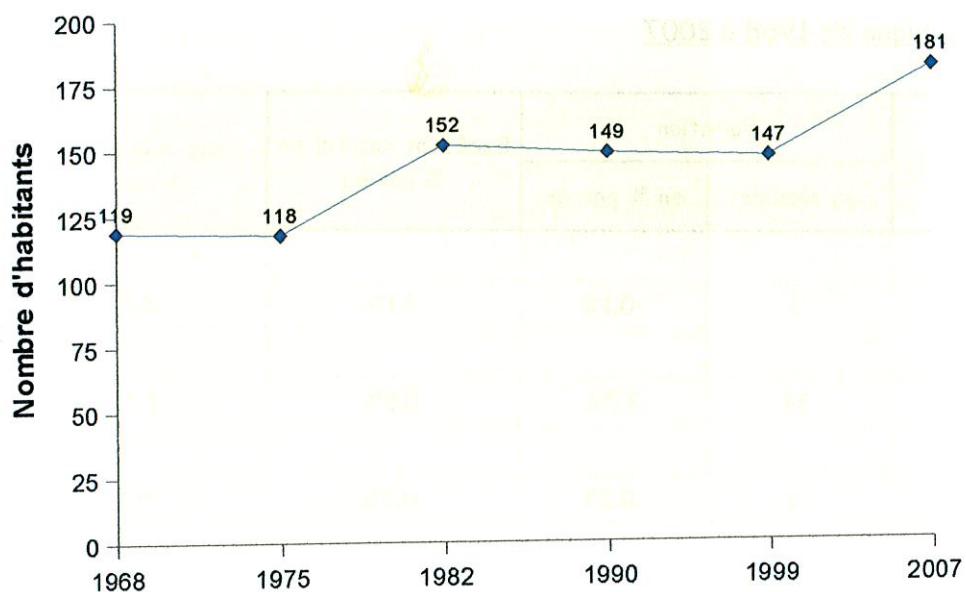
Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	119				
		-1	-0,1%	2,1%	-2,2%
1975	118				
		34	3,7%	0,5%	3,2%
1982	152				
		-3	-0,2%	0,0%	-0,2%
1990	149				
		-2	-0,2%	1,1%	-1,3%
1999	147				
		34	2,6%	2,1%	0,5%
2007	181				

(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 2007

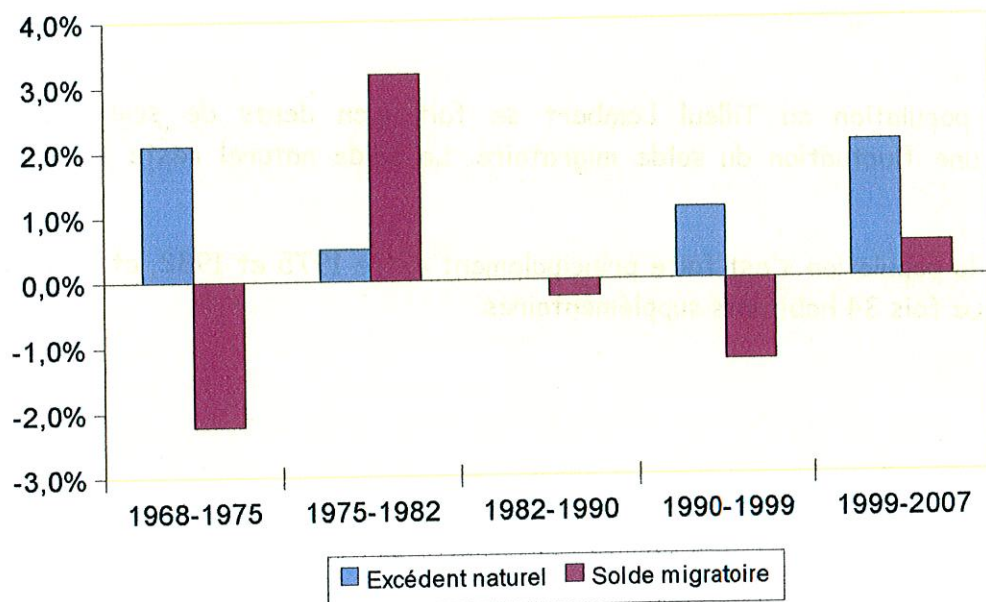
L'évolution de la population au Tilleul Lambert se fait « en dents de scie », soumise essentiellement à une fluctuation du solde migratoire. Le solde naturel reste lui toujours positif.

L'augmentation de la population s'est faite principalement entre 1975 et 1982, et entre 1999 et 2007, avec chaque fois 34 habitants supplémentaires.

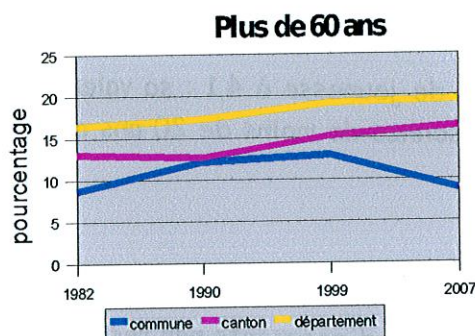
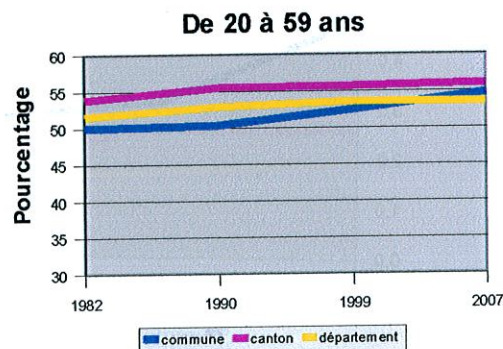
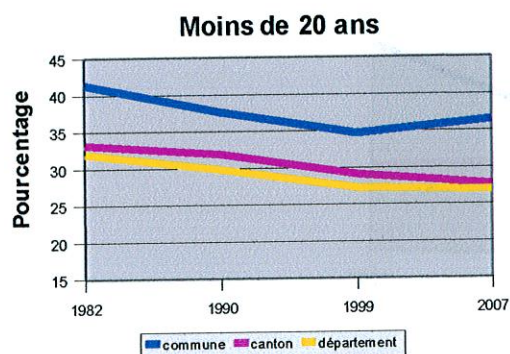
Courbe démographique



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



↳ Évolution de la répartition de la population par âge en 2007

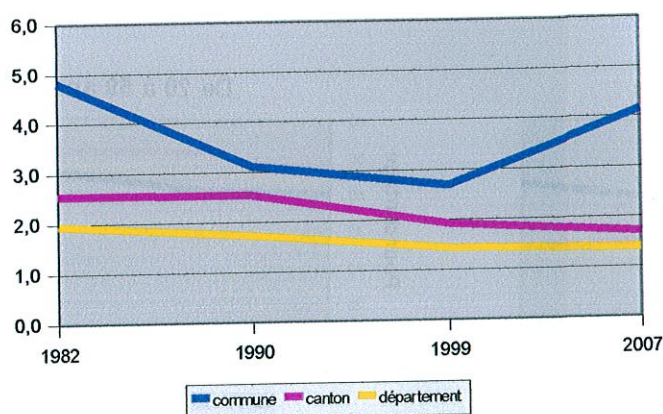


La commune, vieillissante entre 1982 et 1999, enregistre aujourd'hui un pourcentage de personnes de plus de 60 ans, au sein de sa population, qui décroît au bénéfice des moins de 20 ans.

On constate que ceux qui appartenaient à la tranche des moins de 20 ans en 1990, viennent en 2006 très logiquement grossir la tranche des 20-59 ans.

Il est à noter que, même dans sa phase « vieillissante », la commune a toujours eu un pourcentage de moins de 20 ans nettement supérieur aux pourcentages du canton et du département.

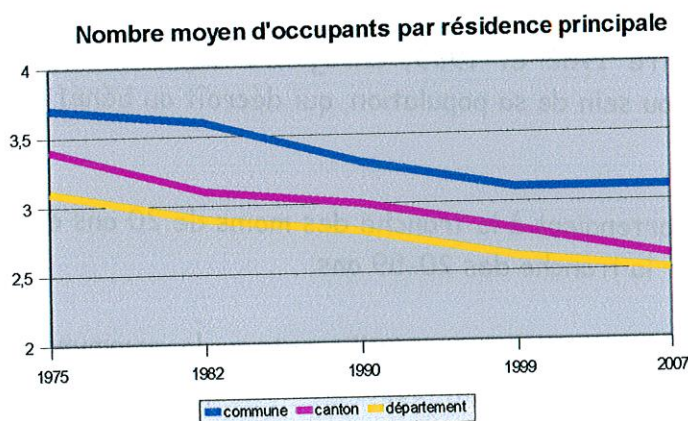
Evolution de l'indice de jeunesse



L'indice de jeunesse de la commune a diminué entre 1982 et 1999, au même titre que ceux du canton et du département, mais de façon plus sévère.

Le recensement de 2007 porte l'indice de jeunesse à 4,1 : sa valeur indique que la population communale comporte 4 fois plus de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans.

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



Comme sur l'ensemble du département et du canton, le nombre d'occupants par résidence principale diminue au fil des années, pour atteindre 3,1 personnes en 2007 contre 3,7 en 1975.

On note toutefois que la commune a bien « résisté » à cette baisse, ce qui est en lien avec la sur-représentation des moins de 20 ans sur la commune.

Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2007

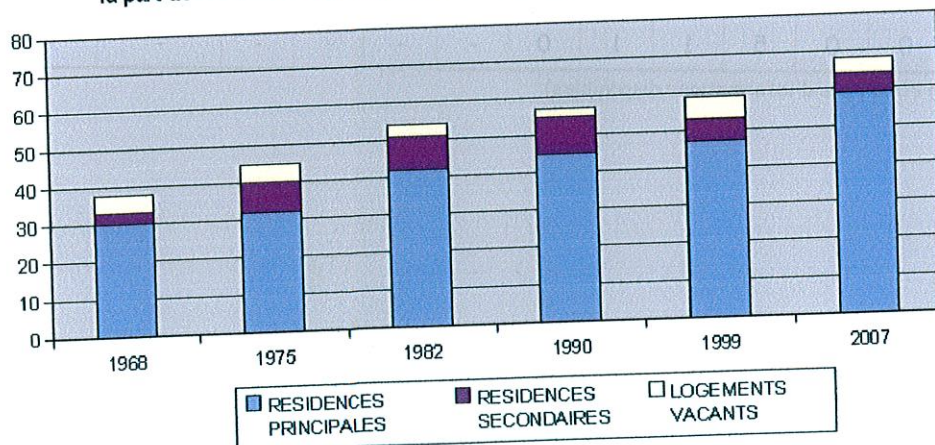
ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	38			30	78,9%	3	7,9%	5	13,2%
		7	2,5%						
1975	45			32	71,1%	8	17,8%	5	11,1%
		9	2,6%						
1982	54			42	77,8%	9	16,7%	3	5,5%
		3	0,8%						
1990	57			45	78,9%	10	17,5%	2	3,6%
		2	0,5%						
1999	59			47	79,7%	6	10,2%	6	10,1%
		9	2,1%						
2007	68			59	86,8%	5	7,3%	4	5,9%

Contrairement à la population, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter au Tilleul Lambert.

Les résidences principales ont connu une augmentation constante depuis 1968. Le nombre de résidences secondaires, après un pic en 1990, tend à se réduire.

Le nombre de logements vacants, qui représentait 13,2% du nombre total de logements en 1968, ne représente plus aujourd'hui que 5,9% des logements.

Evolution du logement entre 1968 et 2007 :
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



En 2007 :

La majorité des ménages est propriétaire, à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 88,1% des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont 76,0%.

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

En 2007 : * 88,1% des habitants sont propriétaires

* 11,9% sont locataires du privé

Le parc de logements est un parc plus ancien que celui du canton :

* 38,6% des résidences principales de la commune ont été construites après 1975, ce qui est très inférieur à la valeur cantonale (58,0%) et inférieur à la valeur départementale (41,9%).

* 45,6% des logements datent d'avant 1949, ce qui est très supérieur aux valeurs cantonale et départementale (respectivement 18,6% et 32%)

En général, les logements sont très grands : 96,6% des logements ont au moins 4 pièces, dont 67,8% 5 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements en 2007 :

dans la commune : 4,6 pièces

dans le canton : 4,3 pièces

dans le département : 4,0 pièces

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	98-2008	2004-2008
LOGEMENTS COMMENCES	2	4	0	2	0	3	1	0	4	1	2	1,7	1,6
LOGEMENTS TERMINES	1	0	0	5	1	1	0	-	-	-	-	-	-

(logements terminés 2005 à 2008 : pas d'informations disponibles)

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

↳ Migrations alternantes en 2007

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :	
			Communes du canton	Communes de l'Eure
Dans la même commune	14	17,1	13,1	27,3
Dans deux communes différentes	68	82,9	86,9	72,7
TOTAL	82	100,00%	100,0%	100,0%

Une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans 2 communes différentes, ce qui est représentatif des communes rurales du département.

Les activités implantées sur la commune représentent 34 emplois, dont 14 sont occupés par des actifs résidant au Tilleul Lambert. La commune accueille notamment un abattoir de volailles.

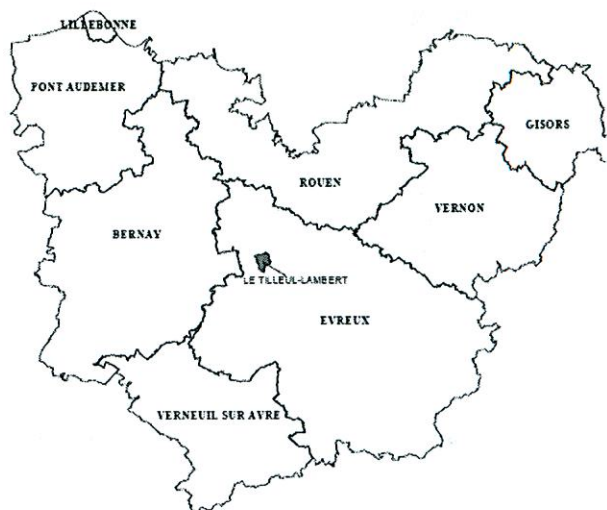
D'après le RGP 2007, 17,1% des actifs ayant un emploi résident et travaillent au Tilleul Lambert. 82,9% des actifs travaillent dans une autre commune, dont 74,4% dans l'Eure, 7,3% en Seine Maritime et 1,2% hors de la région.

En 1999, on pouvait noter que 92% des actifs ayant un emploi travaillaient dans le département dont 25% dans la commune, 38% dans le reste des cantons d'Evreux, et 12% dans celui du Neubourg. Par ailleurs, 5% des actifs travaillaient en Seine Maritime et 3% hors de la région.

Source : INSEE RGP 1999

Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE dans les limites régionales. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune du Tilleul Lambert est dans la zone d'emploi d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



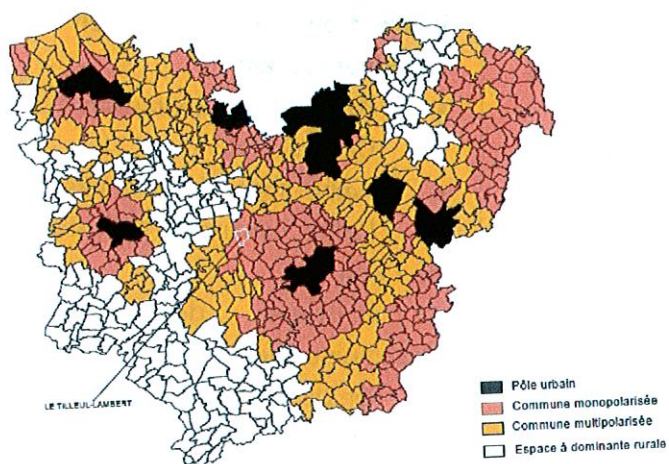
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles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

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

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

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

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune du Tilleul Lambert est une commune monopolarisée entièrement tournée vers Evreux.

Intercommunalité

La commune du Tilleul Lambert appartient à la communauté de communes du Pays du Neubourg créée le 15 juin 2000 et comprenant 34 communes.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien au développement des entreprises existantes
- Aide aux implantations ou créations
- Développement et promotion du tourisme
- Gestion de l'office 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
- Lutte contre la pollution de l'air et de l'eau
- Politique de l'eau et de l'assainissement
- Gestion des eaux de ruissellement
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Aide ménagère
- Contrat temps libre, centre aéré

Voirie

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

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- participation à la gestion du collège et de ses équipements

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

III.1. - 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 Neubourg en date du 21 janvier 2004 intègre la commune du Tilleul Lambert.

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

La révision de ce document a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Conformément à l'avant 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 2009.

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.

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau.

Le projet de carte communale du Tilleul Lambert, ne prévoyant pas de zones constructibles dans les secteurs à protéger, 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 d'environ 3 logements par an, ce qui correspondrait à une légère reprise de la construction déjà observée sur la commune.

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 pour un objectif à 10 ans, offre une superficie constructible d'environ 6 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1000 m² par terrain, et en tenant compte des éventuelles voies de desserte, correspond à environ 50 terrains constructibles théoriques.

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

Les possibilités de construire offertes par la délimitation du secteur constructible correspondent ainsi au rythme souhaité par la commune, soit environ 3 logements par an.

I.2. - Les perspectives économiques

La commune du Tilleul Lambert adhère à la communauté de communes du Pays du Neubourg.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, au Tilleul Lambert, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces 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. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

La loi n° 95-101 du 2 Février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

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

Le territoire de la commune est concerné par la RD 840 (bande de 75 mètres).

Les élus ont toutefois décidé de ne pas construire aux abords de cette infrastructure.

I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois ;
- la prise en compte des risques d'effondrement des cavités souterraines (marnières).

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

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le conseil municipal du Tilleul Lambert 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 seuls 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 zone constructible **SC**

Le territoire communal compte 4 espaces bâtis : le village, le Buisson, La Brosse et Dieu l'Accroisse.

La commune avait pour objectif le développement des pôles bâtis existants, 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 menée par la chambre d'agriculture.

L'activité agricole est une donnée très importante sur la commune du Tilleul Lambert, dans la mesure où les corps de ferme sont à proximité immédiate du bâti existant.

D'autre part, le département se caractérisant par la présence de cavités souterraines (marnière, bétoires), il convenait également de prendre en compte le risque d'effondrement lié à ces cavités en n'incluant pas dans le secteur constructible des terrains concernés par ce risque en dehors du périmètre bâti.

Deux marnières avérées sont recensées sur la commune du Tilleul Lambert : l'une d'elle est située à proximité du bâti existant.

* Le village

Le principal secteur constructible a été défini au Village, secteur où sont situés l'ensemble des équipements publics (mairie, école, église).

Les corps de ferme et le chenil situés à proximité immédiate du périmètre bâti ont été exclus de la zone constructible, de même que les terrains non bâtis situés dans le rayon de protection de ces établissements.

L'école est située entre les 2 pôles bâtis constituant le village : le « village » et la mairie au Nord, « la croix » et l'église au Sud.

Il a été décidé de permettre la jonction des 2 pôles avec pour lien l'école en inscrivant en zone constructible les terrains situés de part et d'autre de la voie reliant la mairie à l'école et à l'église.

La délimitation du secteur constructible s'inscrit à l'intérieur des limites du bâti existant et n'entraîne ainsi aucune extension sur les terres agricoles.

* Le Buisson

Situé à proximité du village, le Buisson est constitué principalement de bâti à vocation agricole. Seule la partie Ouest accueille un bâti non agricole : il est décidé d'inscrire ce bâti non agricole en zone constructible SC.

* La Brosse et Dieu l'Accroisse

Ces 2 hameaux ont une vocation exclusivement agricole : il est donc décidé de ne pas y inscrire de zone constructible.

* **La zone non constructible**

Elle regroupe l'ensemble du territoire communal non inscrit dans la zone constructible SC définie ci-dessus. Elle concerne notamment les corps de ferme pérennes, les terres qu'ils exploitent, les secteurs de risques liés aux cavités souterraines, et les bois.

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

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

- **Marnière dont la présence est certaine**

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

Pour la commune, ce rayon est de 70 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 :

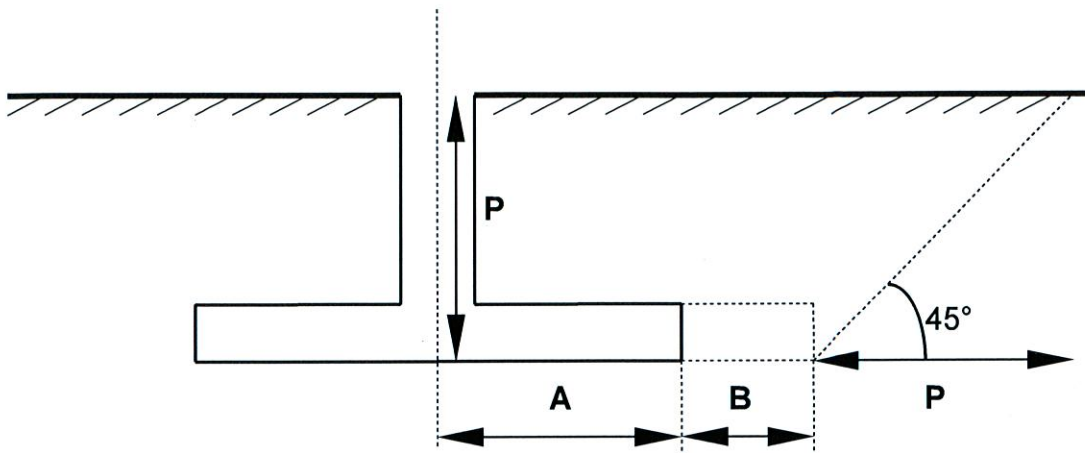
« Espace de sécurité pour cause de cavité souterraine : la zone hachurée comprise à l'intérieur du rayon de sécurité est inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Elle sera rendue constructible à condition qu'au stade de la demande de permis de construire, le pétitionnaire 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 = 30 mètres)

A = 20 mètres) D'où un rayon : **R = 70 mètres**

B = 20 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.

II.3. - Les bétoires

Les bétoires sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.

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.

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

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 dans le périmètre déjà bâti ou 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

Concernant les zones à vocation d'habitat, 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, la situation de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole.

A cette fin, des périmètres non constructibles ont été maintenus autour des corps de ferme afin de permettre leur évolution.

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 naturels, 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

