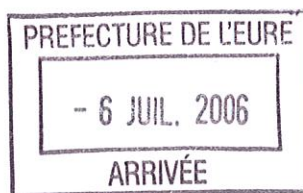




Juin 2006

Commune de VALAILLES (EURE)
CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



<f
b> **Cabinet F. BELLANGER**
Ingénieur ESTP Urbaniste DESS
37, rue M.-H. Descours 27300 BERNAY

Tel: 02 32 43 11 42
Fax: 02 32 44 05 60
E-Mail: frbellanger.geometre@wanadoo.fr

INTRODUCTION

Motivation de la commune

La commune de VALAILLES souhaite établir un document d'urbanisme afin de maîtriser les demandes de constructions pavillonnaires, nombreuses dans le secteur de Bernay.

Une commune a le choix entre deux documents :

- Le PLU, plan local d'urbanisme nécessitant de définir un véritable projet d'aménagement et de développement durable (PADD), adapté pour les collectivités à urbanisation existante ou à venir soutenues
- La **carte communale**, permettant de maîtriser le développement harmonieux des villages de campagne tout en préservant l'environnement

La commune de VALAILLES a choisi ce deuxième document, particulièrement adapté à son cas.

Rappelons par ailleurs que la commune avait élaboré il y a plusieurs années un document « MARNU » (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme). Ce document était non opposable aux tiers mais servait de guide à la D.D.E. et à la Mairie pour prédéfinir les secteurs potentiellement constructibles.

Objet et cadre juridique de la carte communale

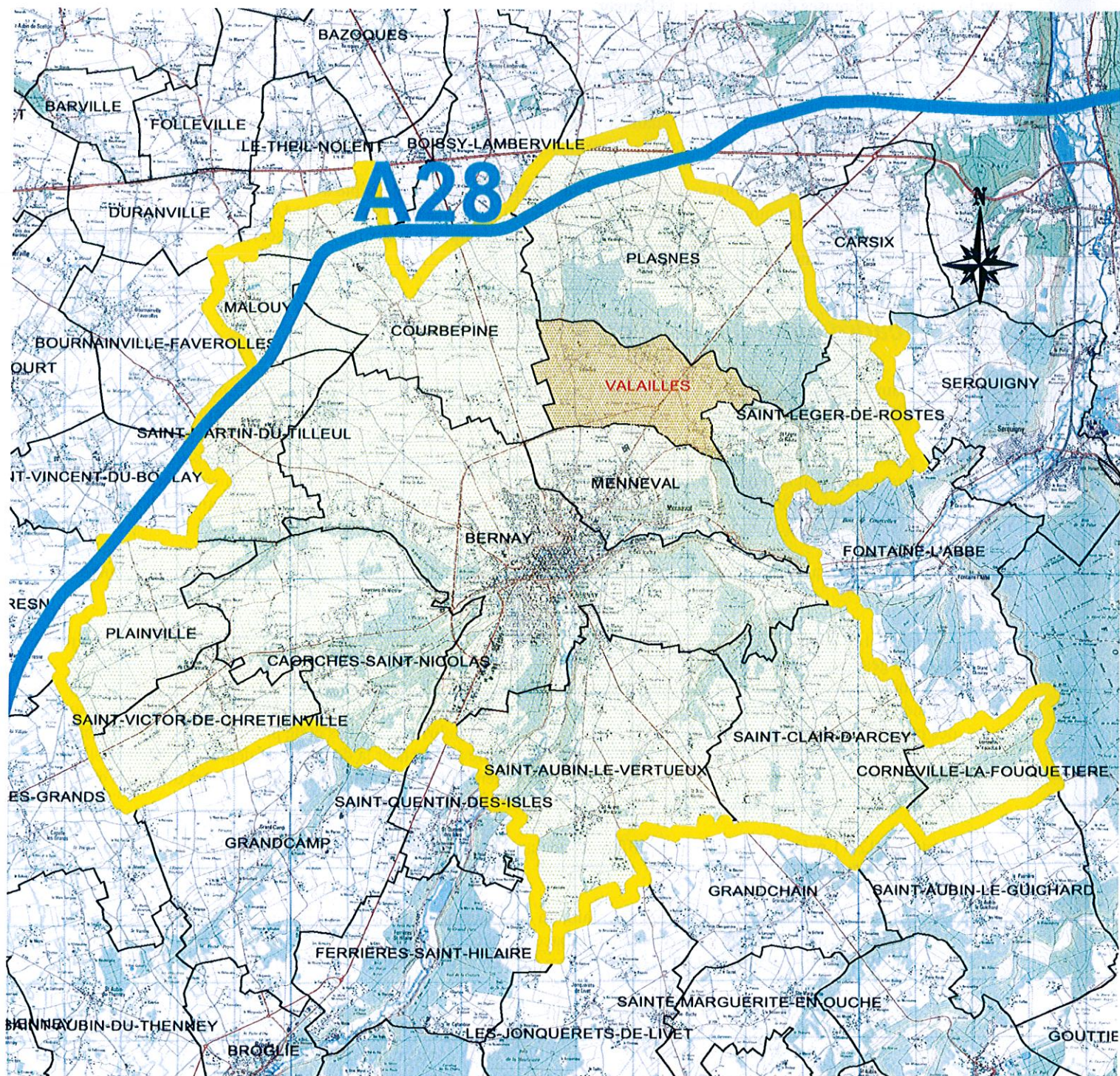
La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et opposable aux tiers.

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:
 - 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;
 - 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;
 - 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."

Ces articles à eux seuls représentent un ensemble de vastes objectifs qu'il conviendra de respecter dans la carte communale.



La Commune de VALAILLES dans la Communauté de Communes de BERNAY et des Environs (CCBE)

LA PLACE DE LA COMMUNE DANS LE TERRITOIRE

Description géographique

La commune de VALAILLES se situe au Nord de BERNAY, près de la vallée de la Charentonne. L'ensemble de la commune s'étend sur environ 537 ha.

Hierarchie administrative

Elle fait partie intégrante de la Communauté de Communes de BERNAY et des Environs (CCBE) regroupe 14 communes. L'ensemble est compris dans un Pays, dit « Risle-Charentonne ».

Documents d'urbanisme applicables

Du point de vue de l'urbanisme, le Pays Risle-Charentonne envisage de mettre en place un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

En l'absence de SCOT approuvé, le seul document supra-communal à prendre en compte est « la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de la Baie et de l'Estuaire de la Seine ».

D'autre part, toutes les communes autour de VALAILLES sont dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les moyens de communication

La commune est traversée du Sud-Ouest au Nord-Est par la Route Nationale n°138.

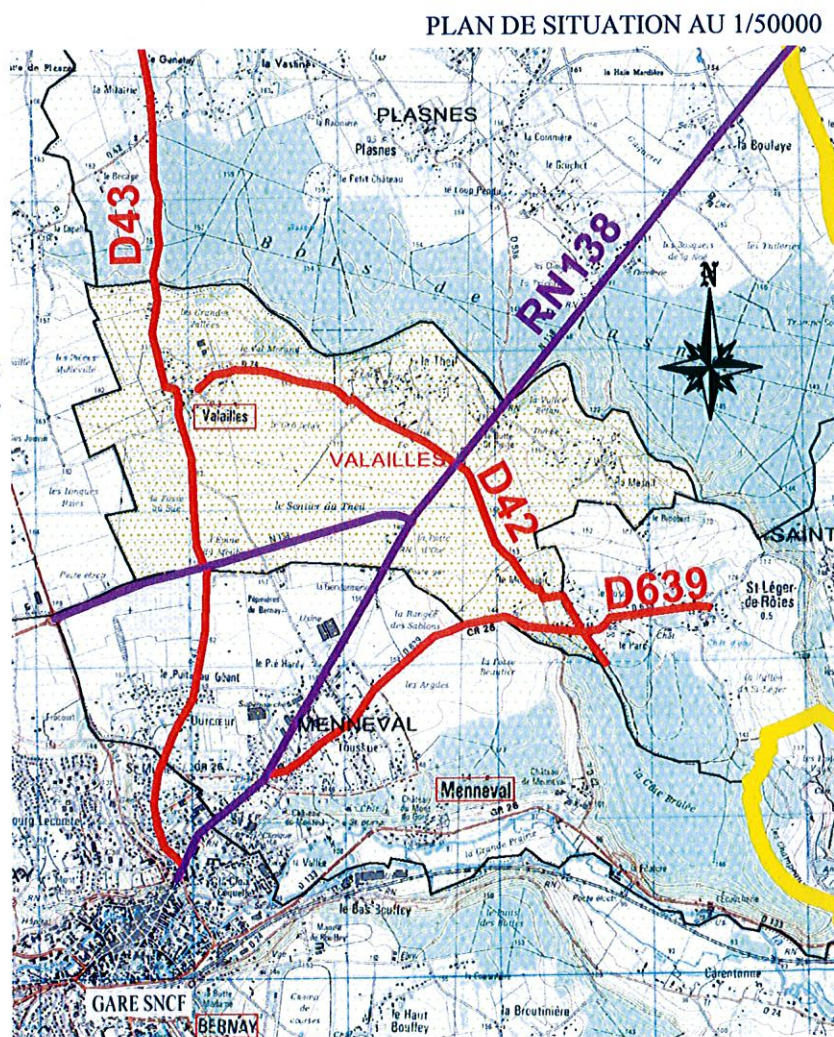
Elle dispose d'un accès immédiat sur BERNAY, et se situe donc à proximité de la gare SNCF, se dirigeant vers PARIS ou CAEN-CHERBOURG.

La commune est aussi à 10 minutes de BRIONNE, et à 5 minutes d'un diffuseur de l'A28 sur COURBEPINE.

Les interactions réelles entre la commune et les communes à l'entour se fait principalement au niveau du commerce (Bernay, Lisieux, Evreux, Rouen) et des bassins d'emplois (Bernay, Serquigny, Evreux).

Les voies actuellement les plus fréquentées, en dehors de la RN138 sont:

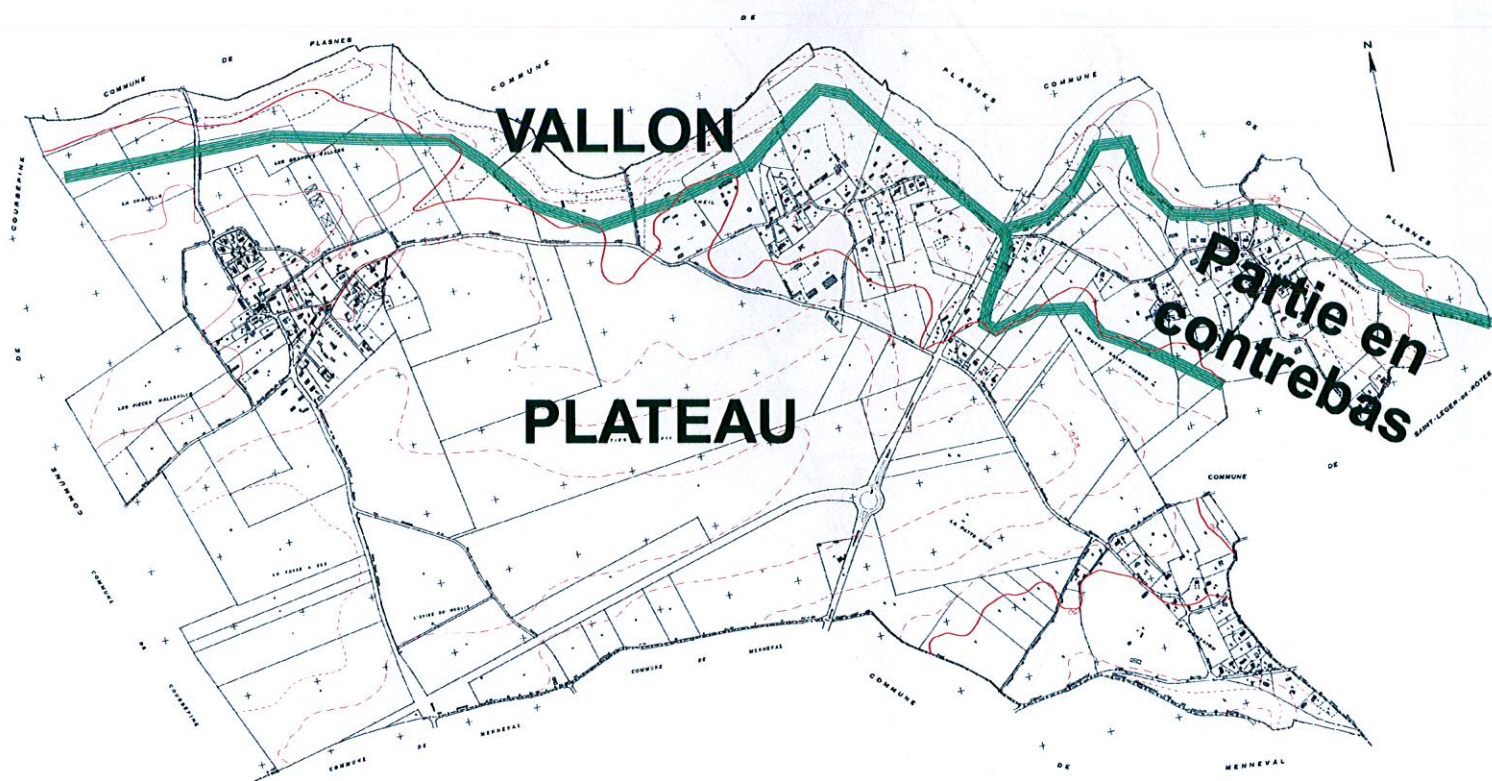
- La RD 43 qui à partir de BERNAY dessert le bourg de VALAILLES, puis PLASNES.
- La RD 639 reliant BERNAY et MENNEVAL à SAINT-LEGER-DE-ROTES.
- La RD 42, dit de grande ceinture de BERNAY, traverse la commune d'Ouest au Sud-Est et supporte moins de trafic.

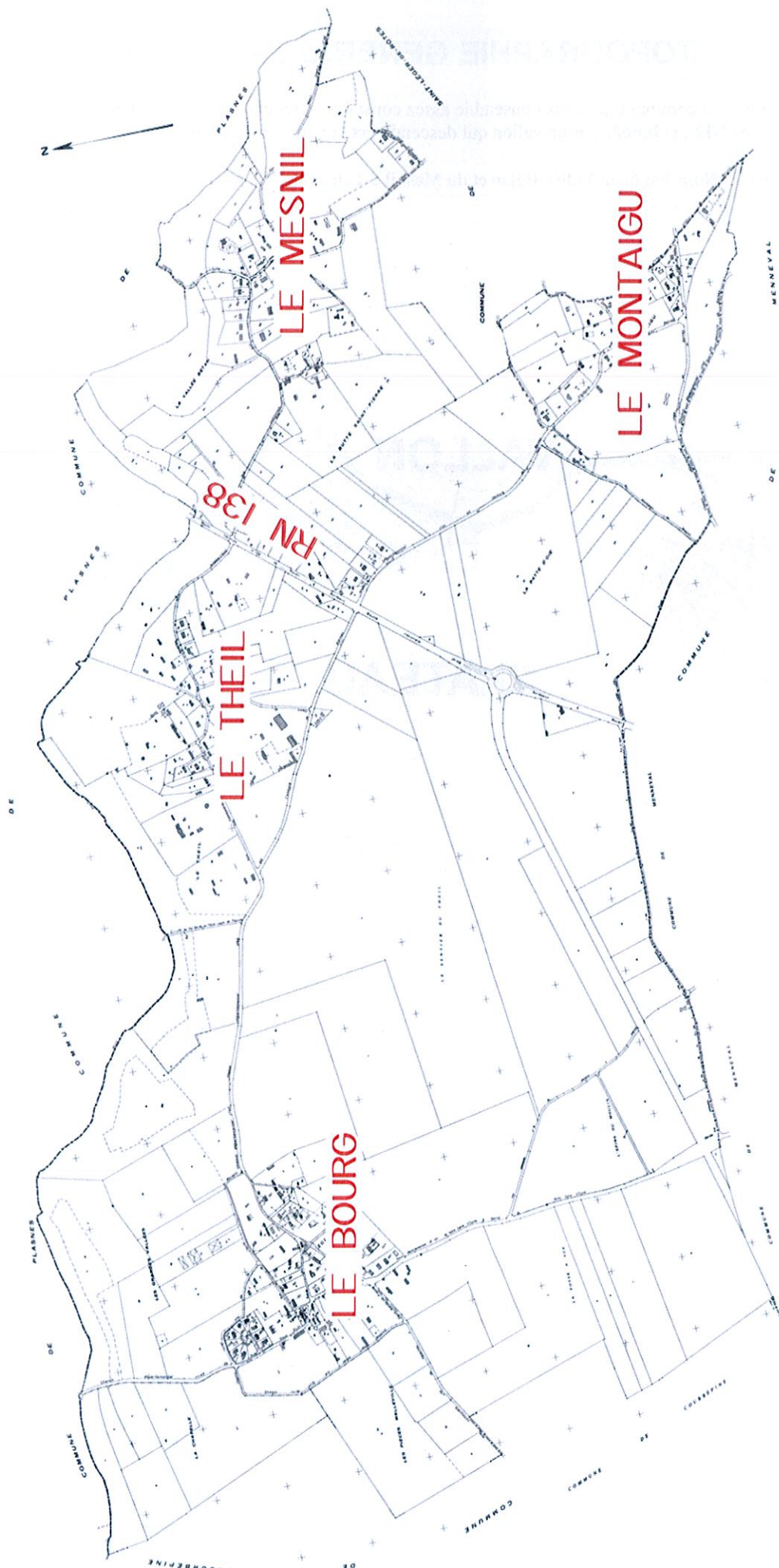


TOPOGRAPHIE GENERALE DE LA COMMUNE

L'altimétrie de la commune est dans l'ensemble assez constante et régulière, sauf pour toute la partie Nord en limite avec le Bois de PLASNES, et bordée par un vallon qui descend vers la vallée de la Charentonne.

Toute la partie Nord-Est de la Vallée Bétan et du Mesnil est en contrebas par rapport au reste de la commune.





ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES SECTEURS BATIS

L'habitat de la commune est réparti principalement dans 4 hameaux situés de part et d'autre de la RN 138, qui traverse le territoire du Nord au Sud.

La commune présente 141 habitations au total avec 2,58 habitants/ habitation.

Le Bourg

Il se situe dans la partie Ouest de la commune. On peut y accéder par la route départementale n°42 ou n°43 le traversant.

La Mairie et l'église sont dans le Bourg. Les habitations sont principalement composées de longères et de constructions neuves. Elles sont disposées de façon discontinues, formant des petits groupes.

L'enveloppe du Bourg représente environ 16ha, dont 12ha déjà bâtis.

44 habitations sont réparties le long des 2 axes: RD 42 et RD 43, comprenant 4 résidences secondaires.



Le Theil

Il se situe au Nord de la commune.

28 habitations sont réparties le long de la voie communale n°11, comprenant 3 résidences secondaires. Elles sont composées de longères de type normandes ainsi que de maisons plus modernes.

Le Theil comporte également un château et un corps de ferme remarquables.

Son enveloppe représente environ 7ha, dont les 2/3 du parcellaire sont déjà construits.

Le Mesnil

Il s'étend sur la partie Nord-Est de la commune.

37 habitations sont réparties principalement le long de la voie communale n°11, comprenant une résidence secondaire. Le type de construction est un peu plus axé sur des maisons plus modernes. La disposition est elle toujours discontinue et en petits hameaux.

L'enveloppe du Mesnil représente environ 16ha, dont 11ha déjà bâtis.





Le Montaigu

Il se situe au Sud-Est de la commune, en limite avec la commune de SAINT-LEGER-DE-ROTES.

26 habitations sont réparties le long des 2 axes: RD 42 et RD 639. Les constructions modernes sont disposées à l'Est de la RD42, toujours en discontinuité les unes des autres.

L'enveloppe du Montaigu représente environ 15ha, dont 2/3 déjà bâtis.

RN 138

6 habitations sont réparties le long de la Route Nationale, dont une proche de MENNEVAL.

Ces habitations de type moderne forment une enveloppe d'environ 4 ha, dont la moitié est déjà construite.



ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES SECTEURS AGRICOLES

La commune est limitrophe au Bois de PLASNES se situant au Nord, mais ne présente pas de bois sur son territoire, à l'exception de l'amorce des bois de MENNEVAL dans la pointe Sud-Est.
405 hectares sur la commune sont utilisés pour l'agriculture, soit 75% du territoire.

15 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune. Les productions sont diversifiées: céréales, maïs, luzerne, betteraves...

Le plateau au Sud

Il occupe une vaste étendue de part et d'autre de la RN 138.



L'Epine du Moulin (Sud-Ouest)



Le Theil (Centre)



La Butte Saint-Pierre (R.D. n°42 à l'Est)

5 corps de ferme sont répartis sur la commune; un autre est situé sur la commune de MENNEVAL, mais dont le périmètre de non constructibilité déborde sur VALAILLES (au Sud).

Ils sont situés en majeure partie au Theil, et pour le restant dans les hameaux du Bourg et du Mesnil.

Ces corps de ferme induisent chacun un périmètre de non constructibilité.

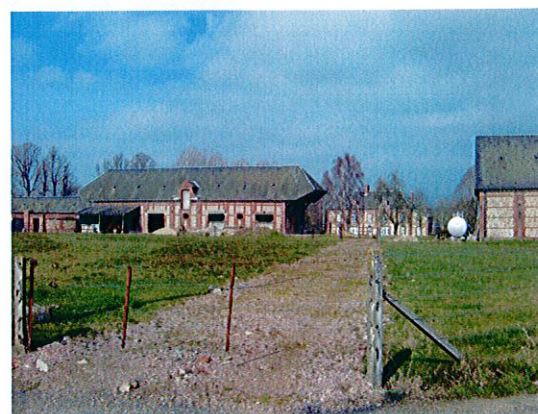
4 de ces corps de ferme s'occupent d'élevage:

- 3 exploitations spécialisées en vaches allaitantes
- 1 exploitation en vaches allaitantes et brebis

2 corps de ferme possèdent un bâtiment de stockage de céréales.



Corps de ferme au Theil (Centre Nord)



Corps de ferme au Theil (Centre Nord)

La Vallée au Nord

La vallée est en limite avec le bois de PLASNES, et s'étend sur la majeure partie Nord de la commune.
Deux vallées principales se partagent le Nord de la commune :



Les Grandes Vallées (Nord-Ouest)



La Vallée Bétan (Nord-Est)

En cas de forte pluviométrie, la Vallée Bétan déborde du fait que Valailles fait partie d'un grand bassin versant, se trouvant en zone amont sur BOURNAINVILLE-FAVEROLLES, MALOUY et COURBEPINE.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (Z.N.I.E.F.F.) de type 2 couvre la partie Nord-Est de la vallée.

LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

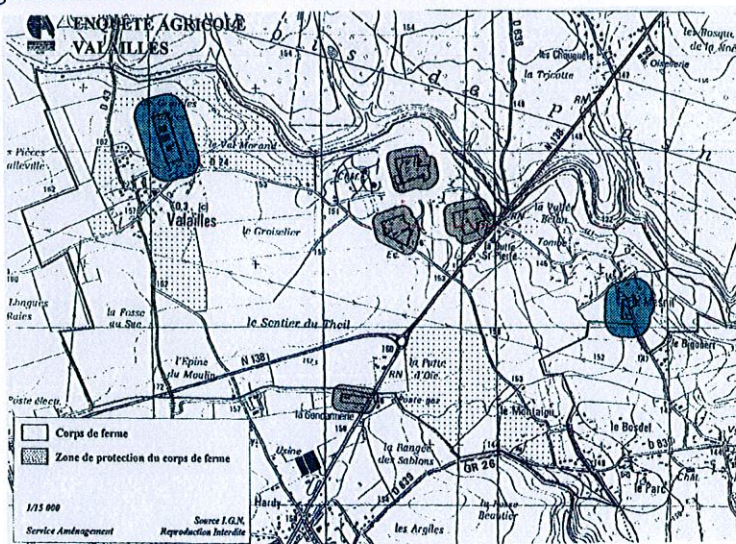
La protection des corps de fermes

Etude du 10/01/05 de la Chambre d'Agriculture de l'Eure:

En application du principe de réciprocité (article L111-3 du Code Rural) et pour éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, les corps de ferme avec de l'élevage déterminent un **périmètre de 100m** à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Ces distances sont fixées par le règlement sanitaire départemental et la législation sur les installations classées. Elles concernent **2 exploitations** à Valailles (en zones bleues).

Pour les **4 autres corps de ferme** (en zones grises), une **distance de 50m** de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage dû notamment à des nuisances sonores. Enfin notons qu'un périmètre de protection d'un corps de ferme situé sur la commune de Menneval, déborde sur le territoire de Valailles.

Les exploitations agricoles font des efforts au niveau de la maîtrise des nuisances, comme la mise aux normes de bâtiments en cours, des plans d'épandage, et aussi en ce qui concerne la question des produits phytosanitaires.



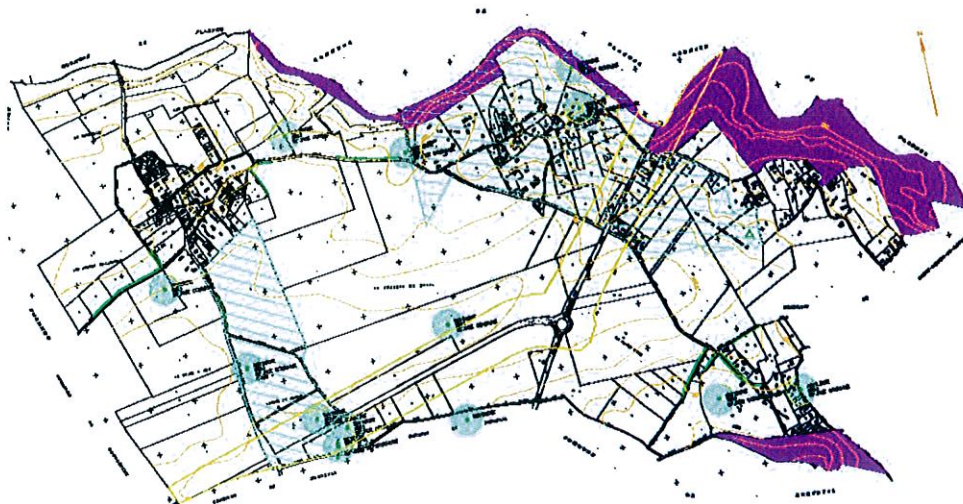
La ZNIEFF

Il existe une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique de type II (zone violette) dans la partie Nord de la commune, au niveau de la vallée, ainsi que dans la partie Sud-Est, au « Montaigu ». Elle correspond à la « Vallée de la Risle de la Ferrière-Sur-Risle à Brionne, Forêt de Beaumont, Basse Vallée de la Charentonne ».

Elle désigne un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

L'intérêt de la ZNIEFF est écologique, botanique, faunistique et paysager. Elle est riche en milieux diversifiés: prairies humides, marais, forêts (chênaie-charmaie, frênaie-aceraie, ormaie rudérale), rivière, étang.

La Forêt de Beaumont (au Sud) a un rôle fonctionnel fondamental car elle est un refuge pour la flore et la faune, elle régule le régime des eaux, et protège contre l'érosion.

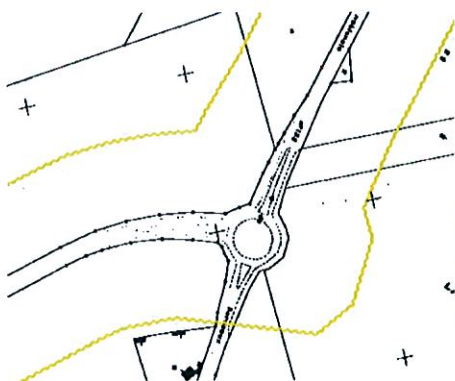
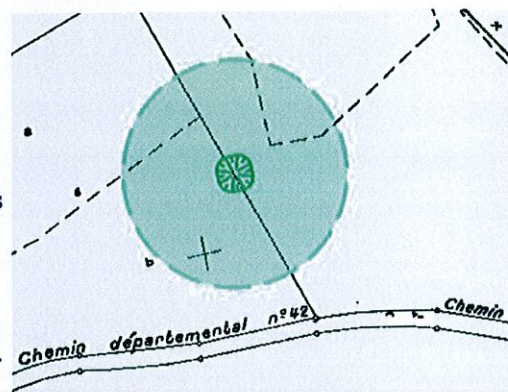


Les indices de cavités souterraines

On dénombre sur l'ensemble du territoire:

- 13 marnières
- 2 bétoires
- 3 lieux-dits concernés par la présence d'une marnière non localisée

Ces indices de cavités souterraines sont décrites sur le plan des informations utiles par leur nature, la date et la source des informations, ainsi que le rayon de protection de 65m pour les marnières, et 35m pour les bétoires. Les informations proviennent d'archives communales ou départementales, ou encore de recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrements, informations locales).



La zone de bruit à proximité de la RN 138

La route nationale n°138 traverse la commune de Valailles. Elle est classée route à grande circulation.

La zone de bruit, de catégorie 3, couvre 100m de part et d'autre du bord de chaussée de la RN 138.

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

La commune de VALAILLES a adopté la filière d'assainissement non collectif (zones jaunes et vertes) pour tous les hameaux. Son schéma directeur d'assainissement a été approuvé par délibération en date du 9 juin 2004.

Zones vertes: zones urbanisées vouées à l'assainissement non collectif

Zones jaunes: zones urbanisables vouées à l'assainissement non collectif



ETAT DES RESEAUX

(voir plan des informations utiles)

Eau potable: Des poteaux ou bouches incendie existent au centre du Bourg, à la Vallée Bétan à côté de la R.N. 138, et au Mesnil. Un réseau surpressé traverse la commune d'Ouest en Sud-Est. Remarquons que l'implantation des réseaux principaux faite « à l'économie » après guerre, pose aujourd'hui des soucis pour réaliser des nouvelles dessertes rationnelles. La commune de Valailles est incluse dans le périmètre du SAGE de la Risle, pour la protection de la ressource en eau.

Electricité: Le réseau est principalement aérien.

EVOLUTION DE LA COMMUNE

DEMOGRAPHIE

Le nombre d'habitants a augmenté de 33% (90 habitants) en 20 ans:

- 1983: 273 habitants
- 1999: 321 habitants
- 2005: 364 habitants

L'EMPLOI

Situation il y a 10 ans	Situation maintenant
7 agriculteurs sur 4 exploitations	5 agriculteurs
2 entreprises (Déménagement GOUPIL, vente de boissons)	1 entreprise (Déménagement SM2A)
2 éleveurs (vaches et chevaux)	5 éleveurs (chevaux)
2 professions libérales (infirmières)	Néant
5 artisans (polisseur, peintre, taillage d'arbres, maçon, distillateur)	7 artisans (polisseur, peintre, taillage d'arbres, maçon, distillateur, esthéticienne, menuisier)
1 commerçant ambulant (vêtements)	2 commerçants ambulants (vêtements + vrac)

Valailles est une commune monopolarisée, c'est-à-dire qu'elle fait partie d'une couronne périurbaine située autour d'un pôle urbain. Le pôle urbain est celui de Bernay, et génère un minimum de 5000 emplois. Celui-ci n'est pas le seul bassin d'emploi, il existe aussi Brionne, Serquigny et Evreux.

Valailles possède une très bonne desserte routière. La RN 138 se branche directement sur la déviation de Bernay ou direction Brionne. La ligne SNCF Paris-Cherbourg permet en outre un accès facile aux bassins d'emploi.

LE BÂTI

Sur 20 ans, la commune a vu se construire, en progression constante:

- 35 pavillons
- 66 constructions neuves
- 48 agrandissements
- 117 extensions (garages, vérandas, ajout d'une pièce, transformation...), soit près de 6 par an.

LES SERVICES

La commune assure une permanence de 2 demi-journées à la Mairie le mardi et le vendredi, et a à sa disposition une salle polyvalente.

Il n'y a pas de commerce compte tenu de la proximité immédiate de MENNEVAL, puis BERNAY.

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Compte tenu des capacités de la commune et de la demande, celle-ci souhaite ne pas augmenter le rythme des constructions neuves, soit 2 par an en moyenne sur 20 ans.

La présente carte communale programmant sur 10 ans, il faut alors prévoir 20 habitations.

Si l'on suppose une rétention foncière de 50%, il faut prévoir 40 habitations sur 1500m² en moyenne, soit 6 hectares maximum de terrains disponibles.

La commune prévoit donc d'étendre les hameaux déjà existants, sans dépasser les limites naturelles de ceux-ci, à l'exception des côtés opposés des zones bâties le long d'une voie.

LA PROTECTION DES HAIES

Des haies sont à conserver à côté du secteur bâti du Bourg, ainsi qu'au Montaigu:



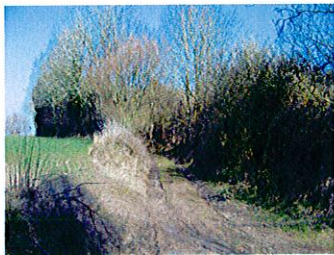
Le Bourg (R.D. n°43)



Le Bourg (R.D. n°42)



Les Pièces Malleville (V.C. n°8)



Haie double aux Pièces Malleville (V.C. n°8)



Les Grandes Vallées (R.D. n°42)



Le Montaigu



Le Montaigu

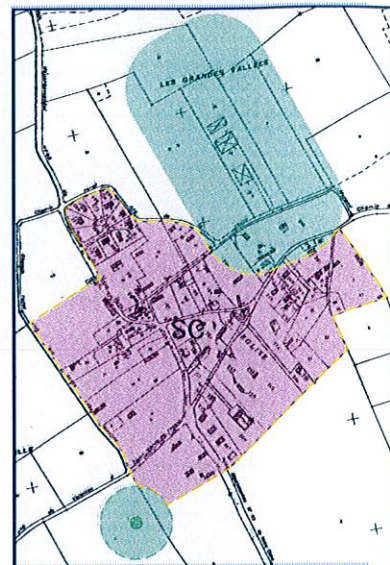
Le classement de ces haies dans la carte communale, de par leur repérage sur le plan des informations utiles engendre l'obligation pour un propriétaire d'entretenir les haies et de les maintenir, en vertu de l'article L442-2 du Code de l'Urbanisme.

LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES CHOISIS PAR LA COMMUNE

Le zonage provient en premier lieu du croisement de toutes les informations et contraintes s'appliquant sur le territoire. Cinq hameaux se distinguent dans la commune de Valailles:

Le Bourg (l'Eglise)

Le zonage (en rose) est défini par le périmètre de non constructibilité d'un corps de ferme (en vert), de protection d'une marnière, ainsi que par le groupement des habitations existantes. Quelques terrains non bâtis peuvent laisser place à 10 habitations supplémentaires.



Le Theil

Le zonage est défini par des périmètres de non constructibilité de corps de ferme, et de protection d'une marnière.

La zone étant déjà densifiée, seules 2 habitations supplémentaires seront envisageables.

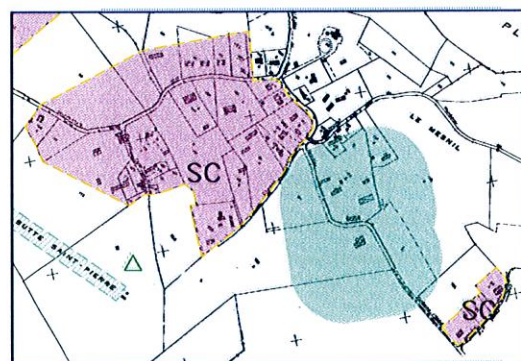


Le Mesnil

Les limites du zonage sont déterminées par un périmètre de non constructibilité de corps de ferme, ainsi que par le hameau existant déjà.

Un autre secteur constructible se situe à l'Est.

9 habitations supplémentaires seront possibles.



Le Montaigu

Le zonage est déterminé par les périmètres de protection de 2 marnières, et par l'habitat existant. 14 habitations supplémentaires peuvent être prévues.



RN 138

Le zonage est défini par la route nationale 138.

Une zone non aedificandi se trouve le long de la route nationale n°138 (Amendement Dupont ou loi Barnier — article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Elle s'étend sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route classée à grande circulation, mais n'empêche pas d'éventuelles extensions d'habitations existantes.

5 habitations supplémentaires sont envisageables en dehors de la zone de non constructibilité.



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Les grands objectifs de la commune sont axés sur une évolution urbaine maîtrisée qui tient compte de l'environnement naturel existant (voir articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme). VALAILLES étant dans la logique du développement de la Communauté de Communes de BERNAY et des environs (CCBE), ses choix se portent sur le respect de ces règles en accord avec la CCBE.

Les espaces naturels sont utilisés de façon équilibrée.

La ZNIEFF est préservée, notamment au Nord-Est de la Vallée Bétan. Elle est par contre très légèrement entamée en partie vers l'Ouest: une zone de labour, ouverte, ne présente pas de végétation remarquable.

Les secteurs constructibles choisis assurent la diversité déjà existante de l'habitat (longères et maisons modernes).

Il n'y a pas d'augmentation des circuits existants (ramassage scolaire, ordures ménagères...). Aucune voie de communication n'est créée, ni renforcée.

Le Bourg

L'extension du secteur constructible ici respecte l'équilibre entre l'espace urbain et rural, du fait de l'insertion de zones vierges qui étaient situées entre des zones bâties.

Une utilisation économe du sol permet à ce secteur de disposer des mêmes voies de communication, sans renforcement nécessaire (R.D. 42 et 43). Il n'y a pas d'aggravation de la circulation, donc de nuisances sonores.

Le secteur est limitrophe avec le plateau au Sud, et son extension n'est pas visible lorsque l'on entre dans VALAILLES.

Le Theil

Ce secteur constructible équilibre la partie urbaine de la partie rurale, notamment pour les 3 corps de fermes qui délimitent la zone par leur périmètre de protection.

Il est traversé par une voie communale n°11 et un chemin rural (chemin du Poirier). Bien que ces voies soient étroites et sinueuses par rapport aux routes départementales, l'habitat, les services et les transports sont tout de même assurés au Sud et à l'Est du secteur.

La route départementale n°42 au Sud ne rentre pas dans ce secteur, mais reste à proximité et apporte une facilité de services et transports.

Le Mesnil

Le Nord du secteur constructible touche une partie de la ZNIEFF, qui oblige un équilibre général entre la zone naturelle et urbanisable: les constructions ou installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

Le Mesnil assure un développement maîtrisé ne touchant pas le périmètre de protection du corps de ferme à proximité, et assurant un habitat supplémentaire non négligeable. La petite partie constructible à l'Est insère une zone vierge entre deux zones bâties.

Le Montaigu

La R.D. 42 traversant le secteur, elle permet une desserte très aisée de l'ensemble des habitations. Le potentiel urbanisable de ce secteur est remarquable, et est équilibré par l'isolement naturel environnant.

L'éloignement de la zone de nuisance sonore créée par la Route Nationale n°138, la proximité de la ZNIEFF au Sud, ainsi que la conservation d'éléments naturels (haies) confèrent au secteur un isolement parfait, tout en étant efficacement desservi.

RN138

La zone de nuisance sonore de cette route nationale n'empêche pas la constructibilité d'annexes aux habitations existantes situées dans cette zone.

La pollution et l'insécurité sont supprimées grâce à l'écran végétal longeant la route nationale. Le secteur constructible peut donc s'étendre un peu vers l'Est, en étant desservi par la voie communale n°11.

Le Nord du secteur constructible touche une partie de la ZNIEFF, qui oblige un équilibre général entre la zone naturelle et urbanisable: les constructions ou installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DES ZONES CONSTRUCTIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Bourg

Ce hameau étant le plus bâti de tous, l'ajout de nouvelles constructions n'aura pas d'impact visuel énorme, car celles-ci seront cachées par d'autres déjà existantes.

Le secteur bâti existant a été peu étendu, ce qui évite un impact éventuel sur le milieu naturel.

Il est aussi le hameau le plus éloigné de la RN138, donc peu de pollution.



Le Theil

L'étendue du secteur bâti concerne les entrées Sud et Est du hameau, ce qui va légèrement modifier la vision depuis la route nationale. La vallée n'est quant à elle pas touchée par l'extension.

Situé à moins de 200 mètres de la RN138, ce hameau souffre déjà de pollution sonore ou naturelle.



Le Mesnil

Le secteur pouvant être bâti s'étend sur une partie de la Vallée Bétan, en contrebas des constructions existantes.

L'impact visuel se situe surtout au regard de la Vallée Bétan.

Situés à plus de 300m de la RN138, les nouvelles constructions ne souffriront pas de pollution sonore ou naturelle, car protégés par un mur végétal bordant la RN138.



Le Montaigu

Le secteur à bâtir se situe sur le long du côté Ouest de la Ceinture de la Butte. L'impact visuel des nouvelles constructions ne sera pas très important, compte tenu des constructions existantes qui vont entourer les nouvelles.

Ce hameau est assez éloigné (plus de 600m) de la RN138, évitant ainsi toute contrainte.



RN138

Une partie du secteur bâti est étendue sur la Vallée Bétan, ce qui n'a pas d'impact visuel du point de vue de la route nationale, mais plus du point de vue de la Vallée Bétan, de la même manière que le hameau du Mesnil.

Le secteur étant proche de la RN138, celui-ci est tout de même protégé par une large haie bordant la route, et captant un maximum de pollution. Il est cependant le plus touché par les contraintes de la route nationale.

