maître d'ouvrage

commune du Roncenay Authenay

carte communale

PREFECTURE DE L'EURE
23 SEP. 2011
ARRIVÉE

dossier approuvé

1 – rapport de présentation

carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du : 28/06/2011

MAIRIE DU RONCENAY-AUTHENAY EURE

carte communale approuvée par arrêté préfectoral du :

27 SEP. 2011

R.F. 096 PREFECTURE DE L'EURE

maître d'œuvre

direction départementale des territoires de l'Eure

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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....19

I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine....22

I.5. - Les équipements....25

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE....27

II.1. - Population et logement....27

II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire....33

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS....36

Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux....36

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT....37

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT....39

I.1. - Les perspectives démographiques....39

I.2. - Les perspectives économiques....39

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée....40

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS....41

II.1. - Le zonage....41

II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines....42

II.3. - Les bétoires....45

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT....47

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT....49

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT....50

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME....51

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 :

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

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

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

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

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

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme figurant aux articles R 111-1 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme**.

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

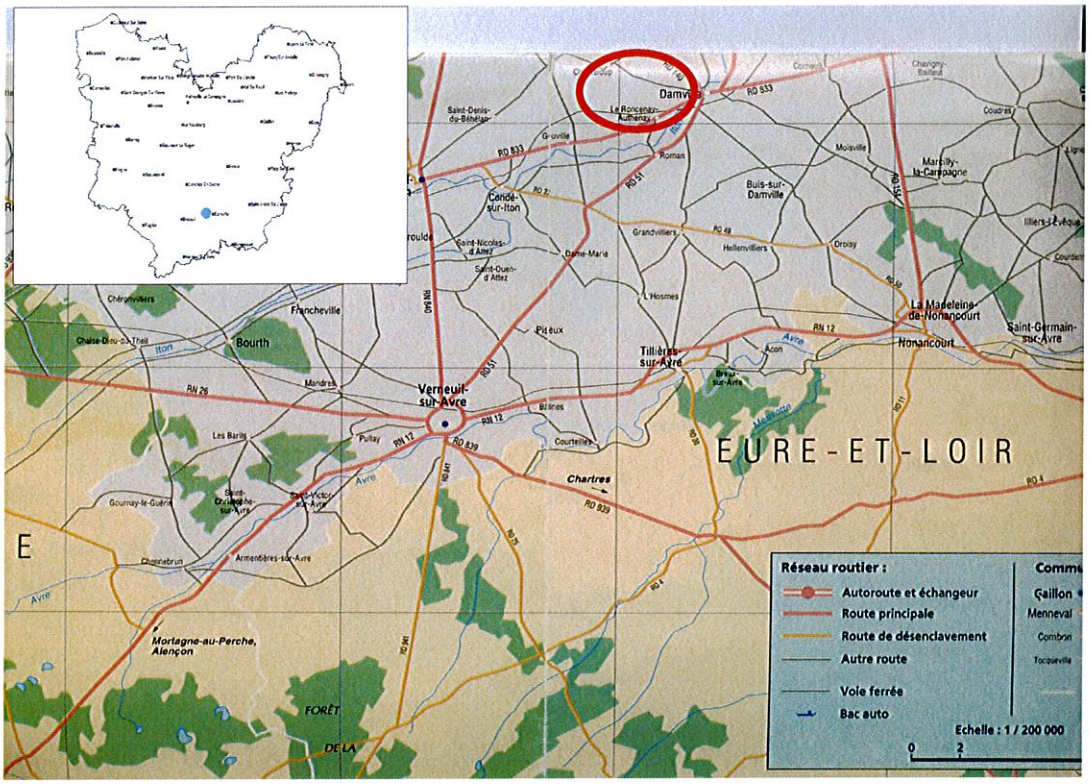
1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

La commune du Roncenay Authenay fait administrativement partie du canton de Damville.

D'une superficie de 879 hectares, Le Roncenay Authenay possède des limites communales avec Chanteloup, Gouville, Roman, Damville et les Essarts.



En 1208, Simon de Roncenay fut témoin d'une charte de Richard de Ferrières.
Après la famille seigneuriale, on voit apparaître les familles de la Plesse, de Piliers, le Brument et de Cougny.

Authenay, Autenaciun au Moyen-Âge fusionne avec Roncenay en 1973. Ce lieu faisait partie du domaine de Damville et avait une église dédiée à Saint-Pierre.

Aujourd'hui, l'église Notre-Dame en matériaux divers comporte des traces romanes et a été reconstruite au XVIIème siècle.

Un château est implanté sur le territoire communal ainsi qu'un gîte rural.

I.2. - Diagnostic paysager

La commune du Roncenay Authenay, née de la fusion d'Authenay avec Roncenay en 1973, n'offre pas l'image d'un village traditionnel groupé autour de sa mairie et de son église.

Le territoire de la commune est en effet ponctué de nombreux hameaux et écarts d'habitations individuelles, constitués pour certains, d'anciens corps de ferme : Authenay, les Brosses, la Gaudrée, le Mont Larron, le Mont Joly, les Loges, le Plessis, Vaux, Bel Air, Roncenay, la Cocharderie, le Gébert, la Pièce-Levandier et le Moulin l'Eteuil.

Le Roncenay Authenay est une commune de plateau légèrement vallonnée où les boisements, omniprésents, cernent la commune sur l'ensemble de son territoire et ponctuent le paysage, offrant ainsi un écrin de verdure au bâti.



les loges



vue du bois du boulay vers le sud



vue sur la vallée



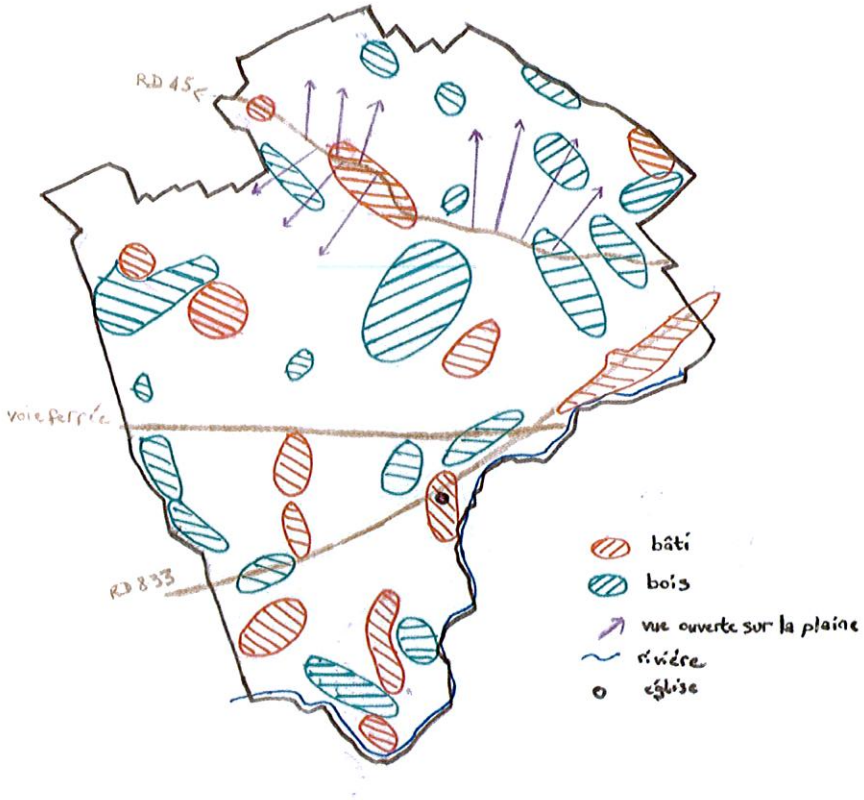
vallée du Gébert

Le dénivelé des coteaux n'est perceptible qu'à certains endroits de la commune, tant l'horizon reste marqué par les bois.

Le Roncenay Authenay se situe dans la vallée de l'Iton dont le cours, qui délimite son territoire à l'Est et au Sud, n'est pas perceptible depuis le plateau.



On distingue 4 entités dans le paysage du Roncenay Authenay : l'église, les boisements, la plaine et les pôles bâtis.



1- <u>L'église</u>

L'église est un point marquant du paysage, de par son architecture.



2- Les boisements et les haies

Le patrimoine paysager se compose de nombreux boisements, d'alignements d'arbres de haute tige et de bosquets.

De nombreuses haies remarquables sont présentes sur le territoire, particulièrement dans les hameaux de la Gaudrée et du Plessis.

Des bosquets apparaissent en ligne d'horizon et viennent interrompre les grands champs céréaliers.



Vue sur le Bois des Genièvres



vue sur le Bois du Boulay



vue de la RD 45

On relève une allée boisée remarquable dans le parc du domaine de Vaux :



3 - la plaine

La commune est implantée sur une plaine allant de 150 à 165 mètres NGF normalisé. L'altitude descend jusqu'à 140 mètres en bordure de l'Iton. La commune bénéficie d'un paysage très ouvert au nord et à l'ouest du territoire dont les limites sont fermées par des boisements.

Le milieu agricole est prédominant sur le territoire communal, isolant ainsi les hameaux les uns des autres. Il offre par conséquent de belles perspectives qu'il conviendrait de préserver.









4 - les pôles bâtis

Le bâti ancien est présent sur la quasi-totalité du territoire. Il est constitué de constructions en général de plain pied, avec 1 étage ou 2 + combles, utilisant rarement la brique.

Le bâti récent s'est essentiellement développé dans la partie sud de la commune. Les constructions récentes sont de plain pied, en crépi de teinte claire. Les toitures sont indifféremment grises ardoises ou brunes.

L'usine "Chocolatrium" s'est implantée en limite Nord Est avec Damville le long de la RD 140 et n'est pas visible sur le territoire car elle est masquée par les boisements.

"le hameau d'Authenay"

Situé au Sud-Est de la commune et en bordure de la RD 833, ce hameau ancien regroupe la mairie, l'église, le château et quelques constructions.





"les hameaux "les Brosses", "le Mont Larron" et "le Mont Joly"

Situés au sud de la commune, ces hameaux sont constitués des constructions anciennes mêlées aux extensions récentes.



Les Brosses


le Mont Joli

Par ailleurs, on note la présence remarquable du moulin de Roman situé en limite communale :



"le hameau de la Gaudrée"

Situé au Sud Ouest du territoire, ce hameau est constitué essentiellement de bâti ancien en contraste avec quelques constructions récentes et d'un corps de ferme. Il se caractérise par la présence de murs en bauge et de haies bien végétalisées.



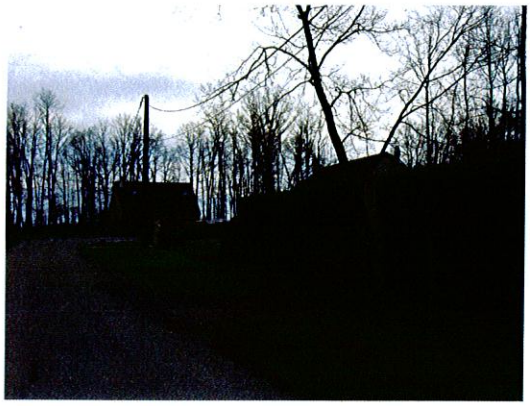




"le hameau des Loges"

Situé à l'ouest de la commune, entre la voie ferrée et la RD 833, ce hameau s'est réalisé sous la forme d'un lotissement dans les bois et de quelques constructions éparses le long de la voie communale.





Les hameaux du "Plessis" et de "Vaux"

Ces hameaux sont constitués de corps de ferme, de constructions anciennes, du domaine de Vaux et de quelques habitations plus récentes, qui s'intègrent difficilement dans le bâti existant.
Les haies sont bien présentes dans le hameau du Plessis.





"le hameau de Bel Air"

Ce hameau, situé à l'extrémité Nord de la commune est constitué d'habitations récentes.




"le hameau de Roncenay"

Ce hameau se caractérise par la présence de plusieurs corps de ferme et de quelques constructions rénovées.





"le hameau du Gébert"

Ce hameau est constitué d'un corps de ferme, de constructions anciennes et de quelques habitations plus récentes.
Des murs en bauge accompagnent le bâti ancien.





Les hameaux de "la Pièce Levandier", "du moulin de l'Eteuil" et "la Cocharderie"

L'habitat de ce secteur s'est développé de façon linéaire le long de la RD 833 en continuité de celui de la commune de Damville.

Les implantations récentes se sont insérées au sein des dents creuses.





Un haras s'est implanté au sud de la commune, en bordure de l'Iton, en limite avec la commune de Roman.



Conclusion :

Le Roncenay Authenay est une commune qui est restée rurale, en raison de la présence des nombreux corps de ferme, de bâtiments et de murs anciens, mais également par le maintien des coupures d'urbanisation entre les différents hameaux qui la composent.

Malgré la présence importante des haies sur le territoire, un effort de végétalisation devra être mené autour des nouvelles constructions.

Les dents creuses au sein du bâti existant devraient pouvoir être comblées et apporter suffisamment de possibilité de constructions pour que les espaces naturels soient préservés. La réhabilitation du bâti ancien pourrait être encouragée afin d'en améliorer sa qualité.

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.

Le risque inondations

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme indique dans son 3° que les cartes communales déterminent en particulier les conditions qui permettent d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles.

Le risque inondation que peuvent constituer les débordements de l'Iton devra donc être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties.

En l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, il est nécessaire de prendre en compte la délimitation des zones inondables définie sur la carte ci-après.



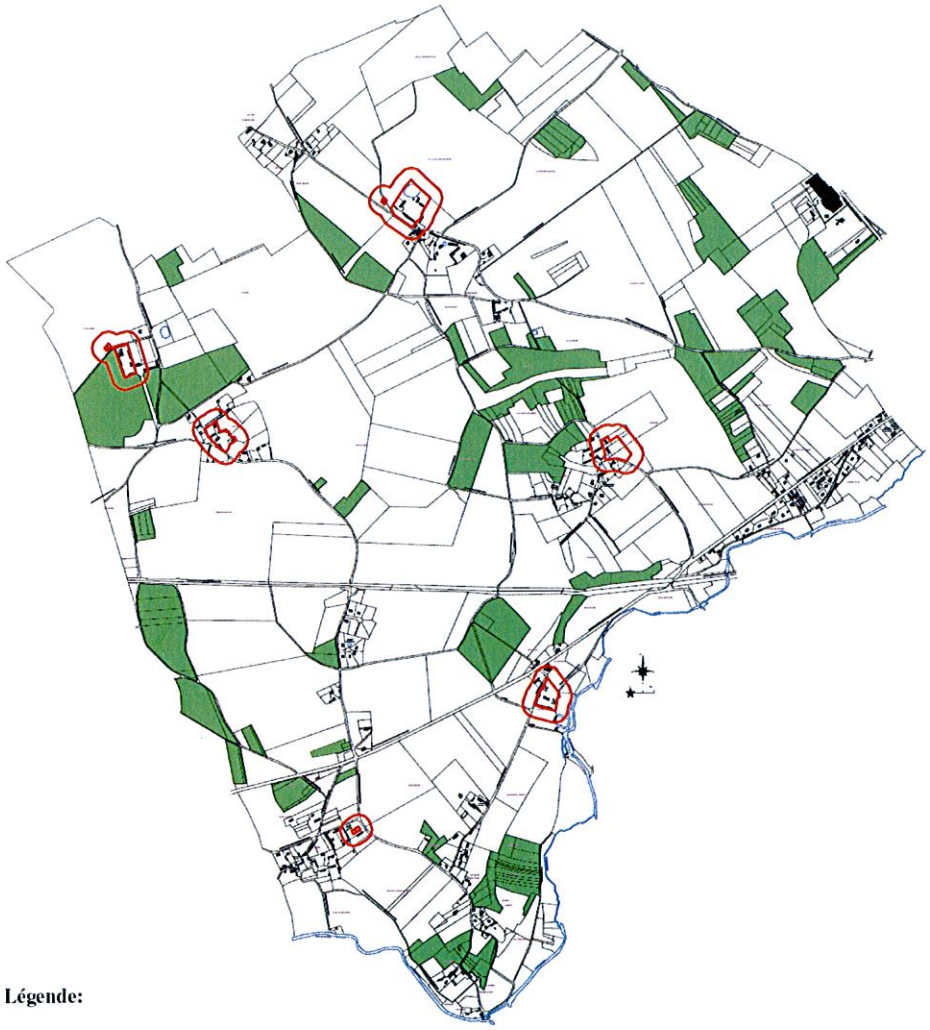
L'activité agricole

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-dessous.

ENQUÊTE AGRICOLE
LE RONCENAY AUTHENAY



Légende:

Corps de ferme et son périmètre de protection

Bois et forêt

Octobre 2009
Echelle: 1/20000
Service Agriculture et Territoires

715 ha sont utilisés pour l'agriculture, soit 92% du territoire communal, ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale de67%.

14 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune. On recense 5 corps de ferme pérennes, dont 1 pratiquant l'élevage. Les autres corps de ferme sont des exploitations céréalières.

On peut noter aussi la présence d'un bâtiment de stockage isolé.

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

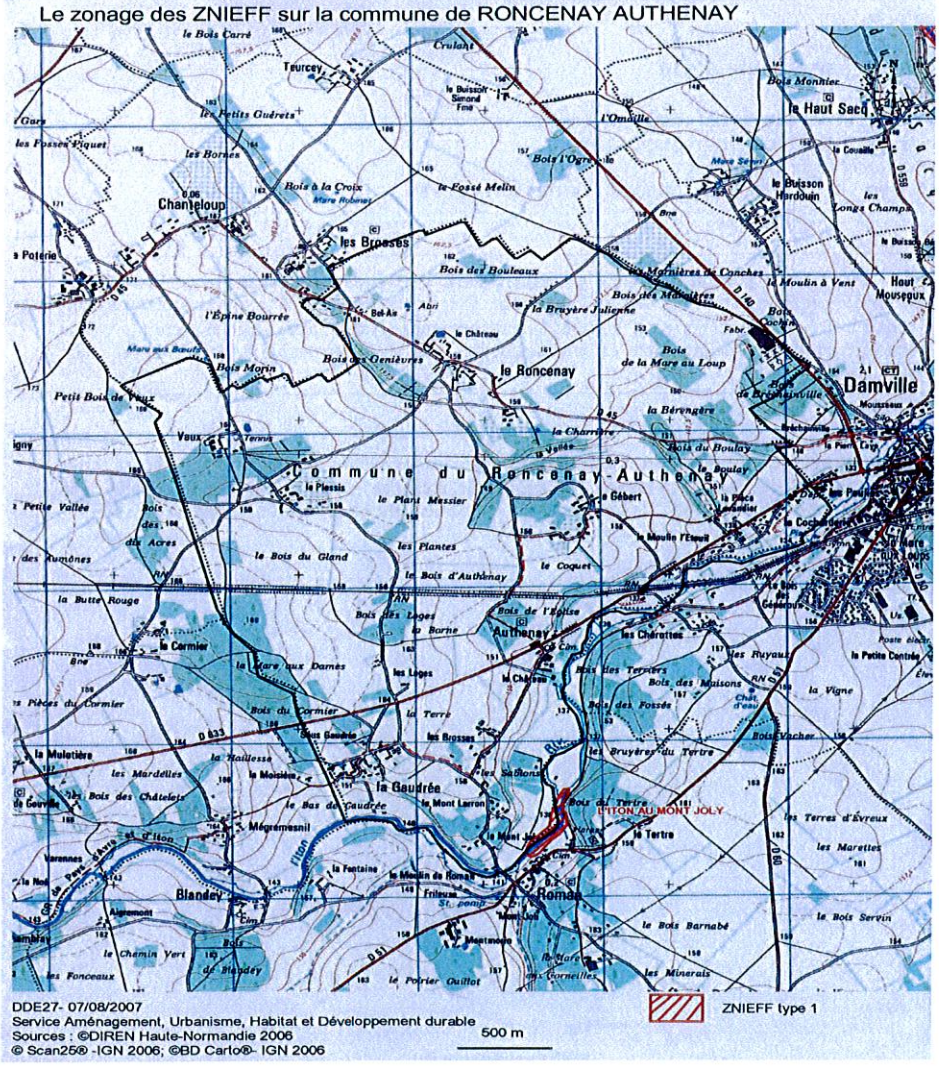
↳ Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Z.N.I.E.F.F.) :

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe.
Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document.

La commune du Roncenay-Authenay est concernée par une ZNIEFF de type 1 première génération, intitulée « l'Iton au Mont Joly » (cf fiche et carte).

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

Le zonage des ZNIEFF sur la commune de RONCENAY AUTHENAY



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT
HAUTE-NORMANDIE

FICHE ZNIEFF
type I
0794.0000

L'ITON AU MONT JOLY

Liste des communes concernées : ROMAN, LE RONCENAY AUTHENAY

Date de la description : 1985
Date(s) de mise à jour : 1996
Altitude minimum : 138 m - *Altitude maximum* : m
Superficie : 3,27 ha

Typologie de la zone : **Cours d'eau**

Lithologie : SABLES ET ALLUVIONS CALCAIRES
Activités sur la zone : AUCUNE ACTIVITE MARQUANTE
Mesures de gestion et de protection : NUL
Principaux intérêts : BIOCENOTIQUE, BOTANIQUE, PLANTES SUPERIEURES

Intérêt de la zone : Cette portion de rivière est remarquable, du fait du développement de l'association végétale caractérisée par la sagittaire à feuilles en flèche (Sagittaria sagittifolia) et le rubanier nageant (Sparganium emersum). Marquée en outre par le faciès à nénuphar jaune (Nuphar lutea), qui en accroît la valeur esthétique, cette formation végétale nageante est très peu représentée dans l'ensemble de la région, et quasi absente de Seine-Maritime.

Evolution et proposition de gestion : Un curage drastique des éléments minéraux fins du lit serait préjudiciable aux plantes de cette association, qui trouvent dans ce substrat, les conditions de leur développement. Lors d'une visite en 1996, les trois plantes n'ont pas étaient observées, une nouvelle prospection serait nécessaire pour confirmer leur absence.

les sites archéologiques

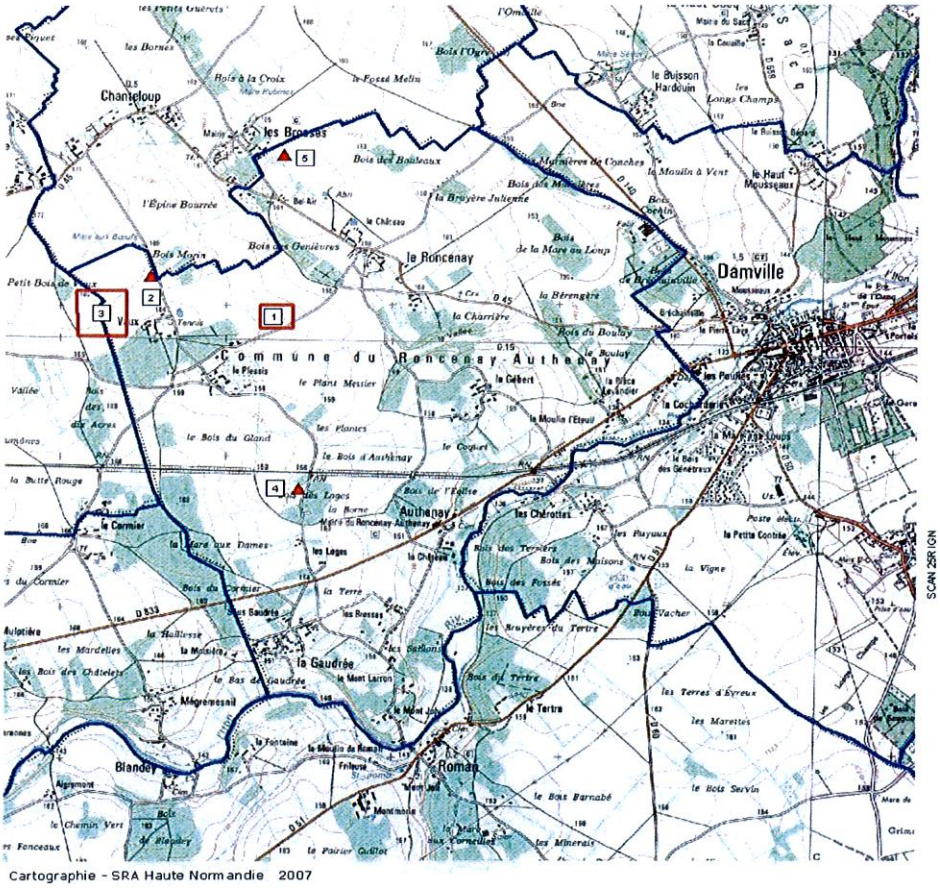
La commune du Roncenay-Authenay comporte 5 sites archéologiques. Ces sites sont répertoriés dans la carte ci-dessous.

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.



Cartographie - SRA Haute Normandie 2007

1 -enclos circulaire et fossés - prospection aérienne
2 - fragment d'enclos et chemin - prospection aérienne
3 - fragment d'enclos - prospection aérienne
4 - fragment d'enclos - prospection aérienne
5 - enclos pentagonal - prospection aérienne

I.5. - Les équipements

Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune n'accueille pas de services publics. Elle bénéficie toutefois d'une desserte autocar vers Evreux.

équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

Le village possède une église : Notre Dame D'Authenay, datant du XVIe siècle et remaniée au XVIIe siècle,

enseignement

La commune bénéficie d'un ramassage scolaire. Les élèves sont scolarisés à Damville, Evreux ou Verneuil.

réseaux et assainissement

L'assainissement individuel est la règle sur l'ensemble du territoire communal.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 2006

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	171				
		-4	-0,3	0,8	-1,1
1975	167				
		37	2,9	-0,6	3,5
1982	204				
		96	4,9	0,5	4,4
1990	300				
		-3	-0,1	0,7	-0,8
1999	297				
		72	3,1	1,2	1,9
2006	369				

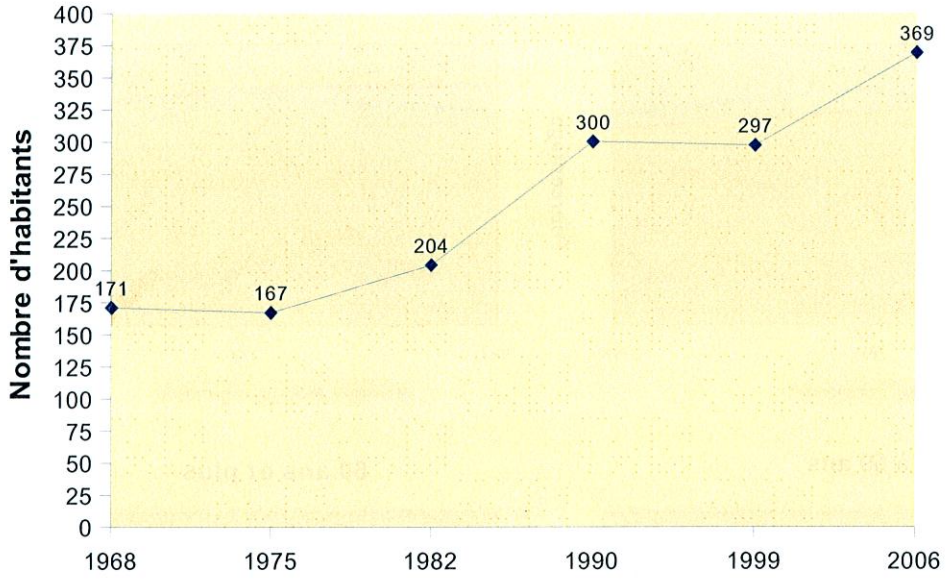
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 2006

L'augmentation de la population entre 1975 et 1990 a été très importante, le nombre d'habitants ayant presque été multiplié par deux. Cette augmentation de la population est uniquement due à un solde migratoire largement positif.

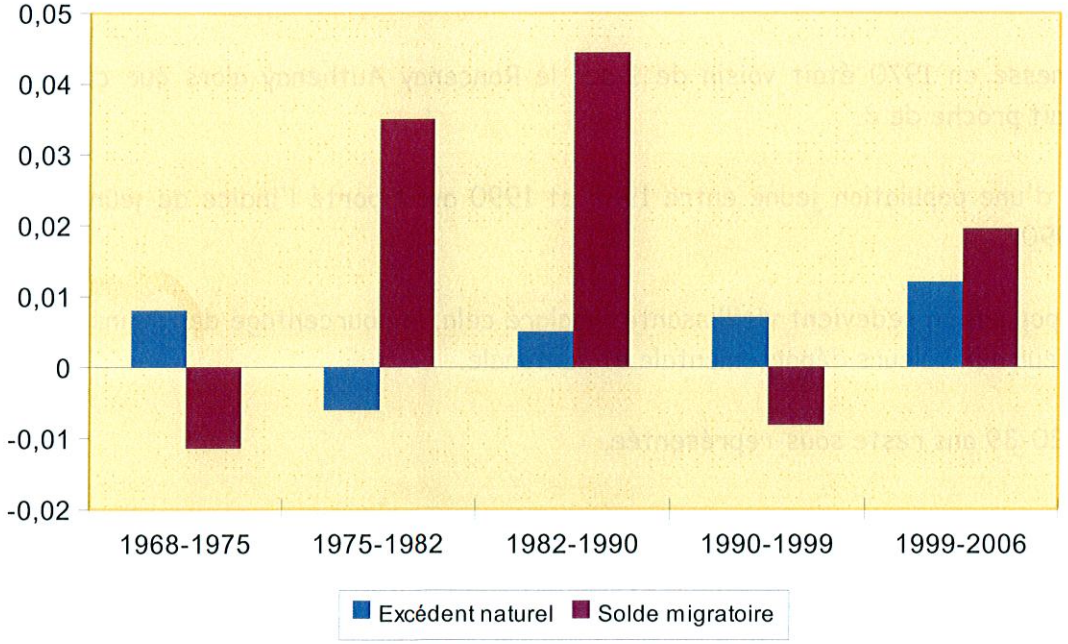
La croissance est très vite retombée dans les années 90, allant même jusqu'à perdre quelques habitants sur cette période.

Le dernier recensement fait apparaître une évolution positive de la population, avec 72 nouveaux habitants en 7 ans, évolution due à un excédent naturel et un solde migratoire tous deux positifs.

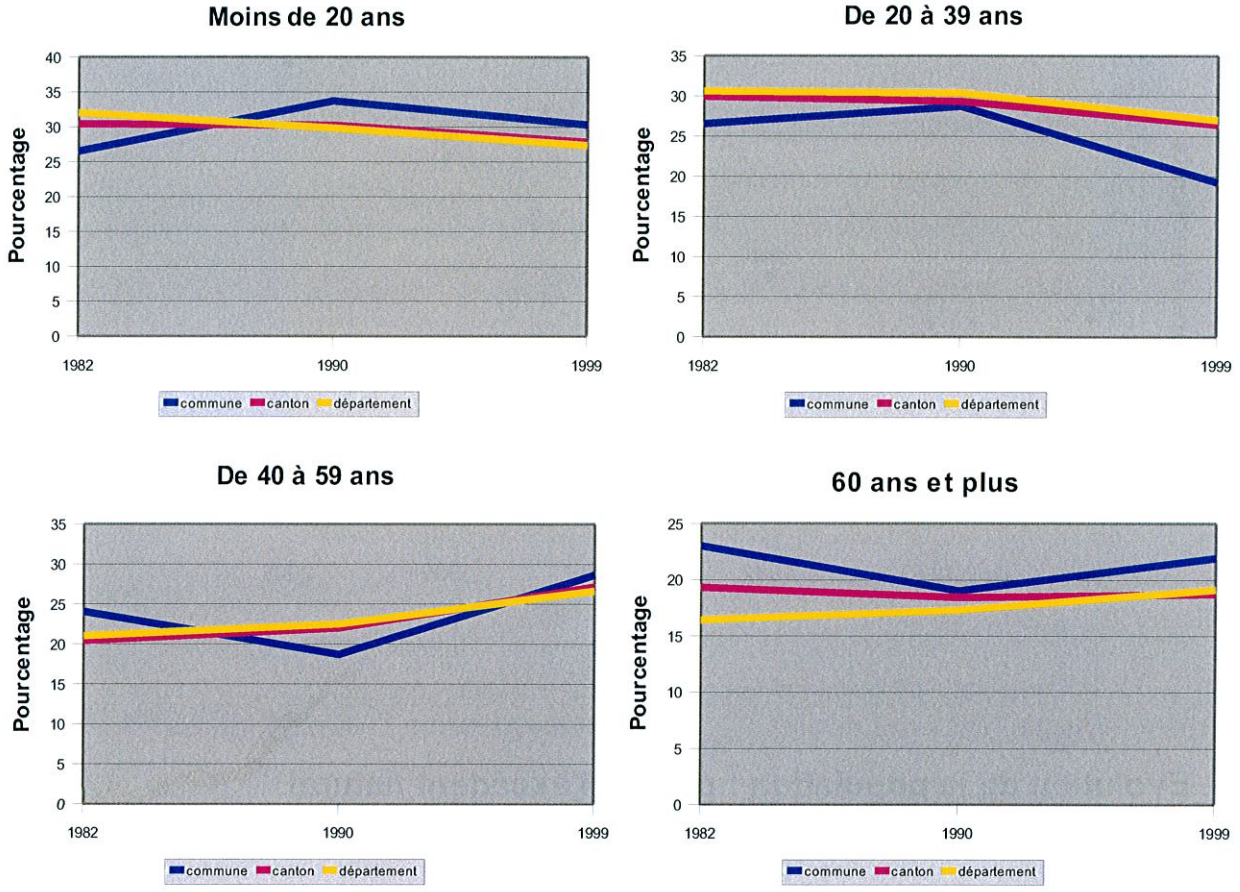
Courbe démographique



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



Évolution de la répartition de la population par âge en 1999

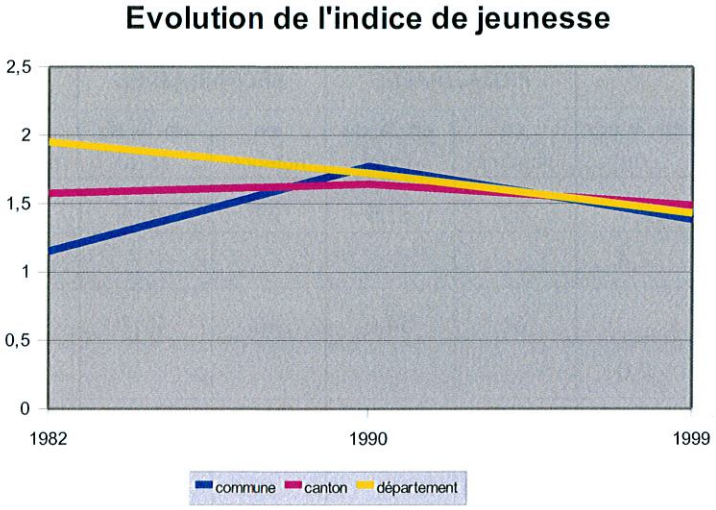


L'indice de jeunesse en 1970 était voisin de 1 sur le Roncenay-Authenay alors que celui du département était proche de 2.

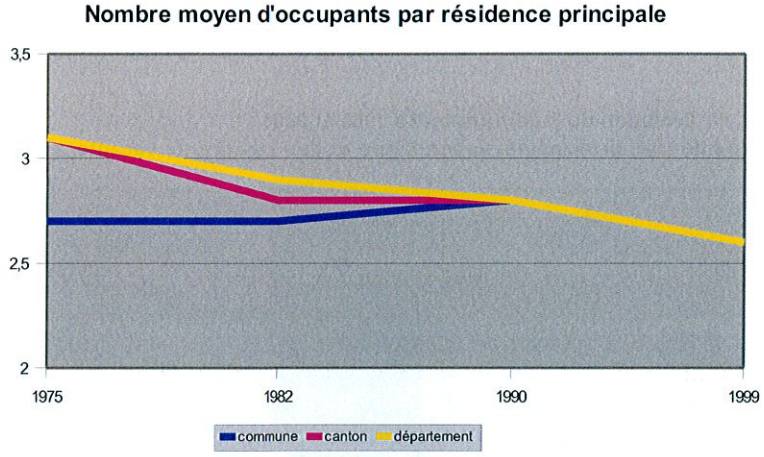
L'afflux massif d'une population jeune entre 1982 et 1990 avait porté l'indice de jeunesse à plus de 1,7 en 1990.

Depuis 1990, la population redevient vieillissante : malgré cela, le pourcentage des moins de 20 ans reste supérieur aux valeurs départementale et cantonale.

La tranche des 20-39 ans reste sous-représentée.



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



Le nombre d'occupants par résidence principale est identique à celui du canton et celui du département depuis 1990.

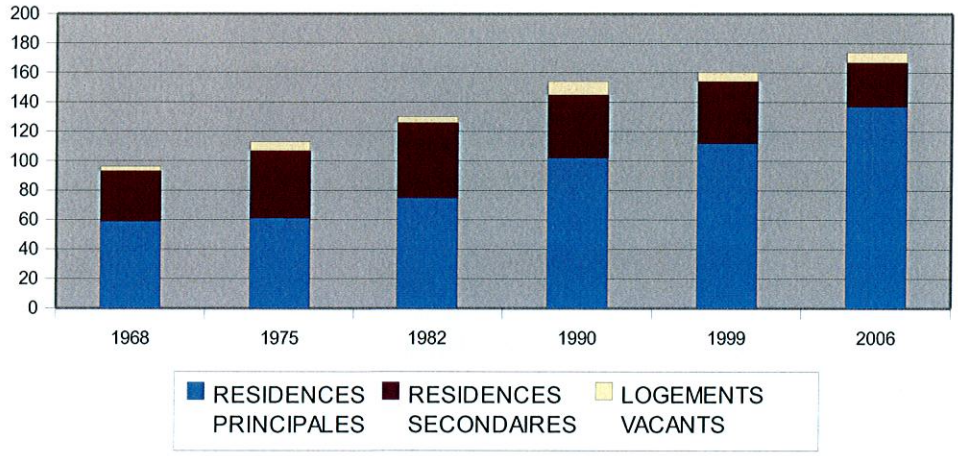
On notera toutefois que le nombre d'occupants a légèrement augmenté entre 1975 et 1990 sur la commune, contrairement au canton et au département.

Les résidences principales sont occupées par 2,7 personnes en moyenne depuis 1975.

Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2006

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	96			59	61,5	34	35,4	3	3,1
		17	2,4						
1975	113			61	54,0	46	40,7	6	5,3
		17	2,0						
1982	130			75	57,7	51	39,2	4	3,1
		24	2,5						
1990	154			102	66,3	43	27,9	9	5,8
		6	0,5						
1999	160			112	70,0	42	26,2	6	3,8
		14	1,2						
2006	174			137	78,7	30	17,2	7	4,0

Evolution du logement entre 1968 et 2006 :
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



De 1968 à 1990, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, malgré une évolution en dents de scie de la population.

Le nombre de résidences secondaires, après avoir augmenté entre 1968 et 1982, est aujourd'hui en baisse constante. Le nombre de logements vacants varie peu et en dents de scie.

En 2006 :

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 90,3 % des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont 74,5 %.

Le parc de résidences principales ne comprend que des logements individuels.
En 2006 : * 124 foyers sont propriétaires,
* 10 foyers sont locataires,
* 3 foyers sont logés à titre gratuit .

Le parc de logements est un parc assez ancien :
* 35,6% des résidences principales de la commune ont été construites après 1975, ce qui est inférieur à la valeur cantonale (45,5 %);
* 43,8% des logements datent d'avant 1949 ce qui est supérieur à la valeur cantonale de 40,7%.

En général les logements sont très grands : 78,6% des logements ont au moins 4 pièces dont 53,8%, 5 pièces ou plus (soit 74 logements).
Taille moyenne des logements dans la commune : 4,31 pièces
dans le canton : 4,10 pièces
dans le département : 4.03 pièces

↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	96-2006	2002-2006
LOGEMENTS COMMENCES	0	0	1	0	2	1	2	4	1	2	6	1,73	2,8
LOGEMENTS TERMINES	1	0	1	1	1	2	0	1	2	-	-	-	-

Le rythme de la construction sur le territoire communal s'est accéléré depuis 2000, passant d'une construction tous les deux ans à près de 3 constructions par an.

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

Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	32	28,3	25,2	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	81	71,7	74,8	82.3%	67.9%
TOTAL	113	100,00%	100.0%	100.0%	100.0%

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

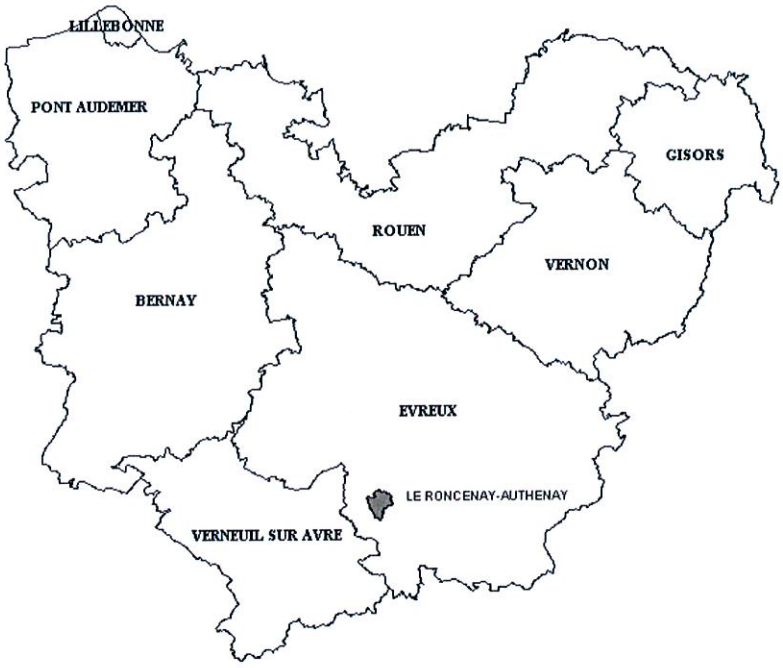
On notera toutefois que 28,3% des actifs ayant un emploi restent sur la commune, ce qui est plus important que sur le canton, probablement en raison de la présence de la chocolaterie Cluizel.

Il existe également d'autres activités artisanales sur la commune

D'après le RGP 1999, 87% des 113 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 28% dans la commune, 22% dans le reste du canton d'Ecos, 21% dans ceux d'Evreux. Par ailleurs, 2% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 11% hors de la région (4% dans l'Eure et Loir et 6% en région parisienne).
En 1990, on pouvait noter que 33% des 114 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 17% dans la ville de Damville, 16% à Evreux, 18% travaillaient déjà hors du département (dont 4% dans l'Eure et Loir et 13% la région parisienne).
Source : INSEE RGP99

L'INSEE a aussi défini les zones d'emploi. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune du Roncenay-Authenay étant située dans celle d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



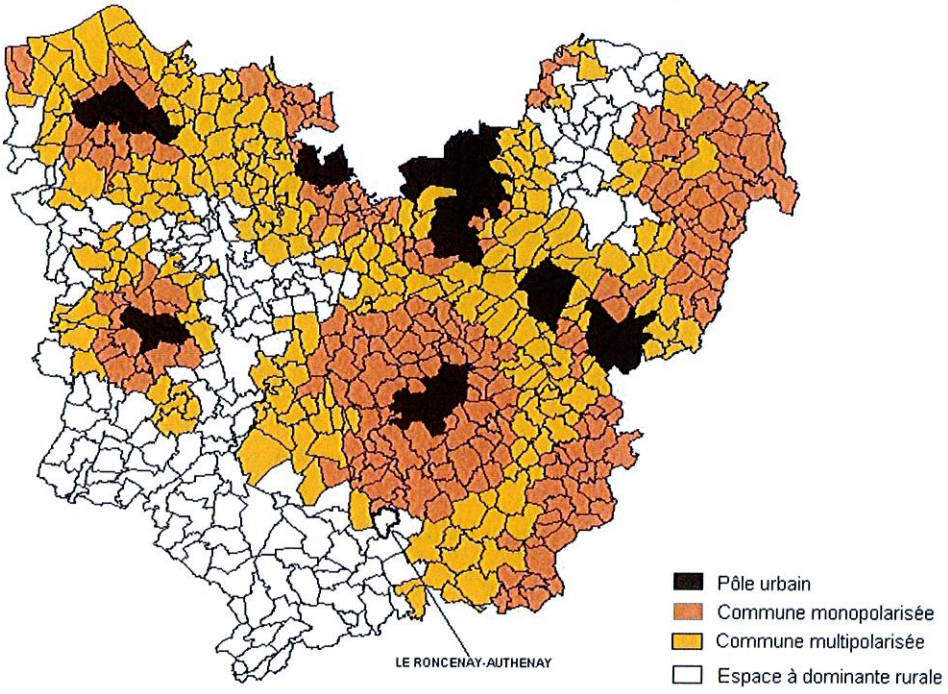
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont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

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

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

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

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune du Roncenay-Authenay est une commune à dominante rurale.

↳ Intercommunalité

La commune du Roncenay Authenay appartient à la communauté de communes du pays de Damville créée le 31 décembre 1993, modifiée le 08 décembre 2005 et comprenant 16 communes.

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

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 Roncenay-Authenay, 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 sur la commune d'environ 3 logements par an, ce qui correspond à l'évolution annuelle moyenne constatée depuis quelques années.

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 offre une superficie constructible d'environ 4 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1000 m² par terrain, correspond à environ 40 terrains constructibles théoriques.

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

I.2. - Les perspectives économiques

La commune du Roncenay-Authenay adhère à la communauté de communes du pays de Damville.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, au Roncenay-Authenay, il n'est prévu de nouvelle zone spécifiquement dédiée aux activités : seuls les terrains d'assiette de la chocolaterie sont inscrits en zone d'activité, permettant ainsi l'évolution éventuelle de l'activité existante ; cela n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces sur le reste du secteur constructible.

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

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

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

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

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

Les trois objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §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 Roncenay-Authenay 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 constructible **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 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

La commune du Roncenay Authenay offre la particularité de présenter de nombreux secteurs bâtis disséminés sur le territoire communal.

Chacun de ces secteurs a été étudié afin de définir ses potentialités en matière de constructibilité.

Il a ainsi été décidé de reconnaître chaque secteur bâti par son inscription en zone constructible, 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 importante sur la commune du Roncenay Authenay, dans la mesure où les corps de ferme sont pour la plupart limitrophes du tissu bâti existant.
A titre d'exemple, le secteur bâti où se situent la mairie et l'église n'a pas été inscrit en zone constructible afin de protéger le corps de ferme qui y est implanté.

* La zone constructible Sact

La commune du Roncenay Authenay accueille sur son territoire communal une chocolaterie : les terrains d'assiette de celle-ci ont été inscrits en zone constructible réservée aux activités Sact, afin de permettre l'évolution éventuelle de l'entreprise.

* La zone non constructible

Elle regroupe l'ensemble du territoire communal non inscrit en secteur constructible SC ou Sact. Elle concerne notamment les corps de ferme pérennes, les terres qu'ils exploitent, les secteurs de risque liés aux cavités souterraines.

Les surfaces boisées ont également été rattachées à cette zone.

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 75 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, saufsi les terrains sont manifestement en milieu déjà urbanisé, auquel cas ceux-ci seront classés en secteur constructible.

Mais tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace 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.

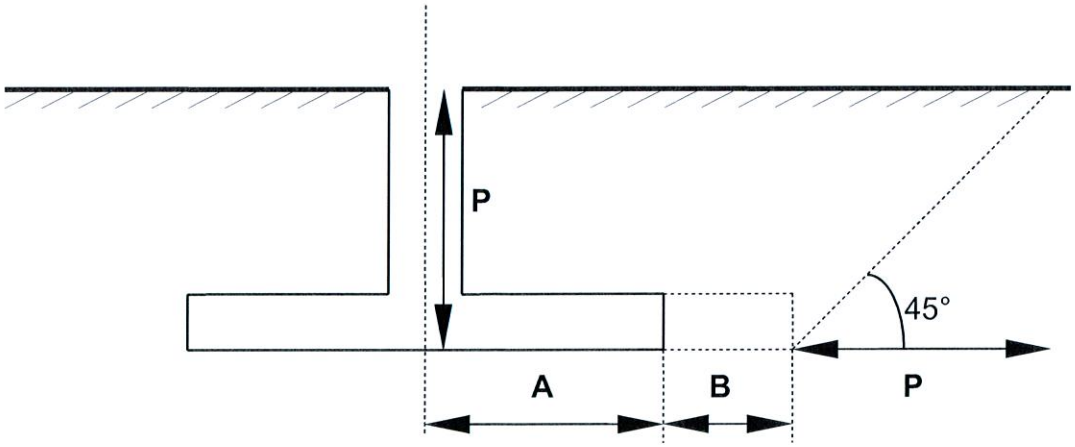
La légende suivante est ainsi ajoutée au plan de zonage pour les marnières avérées :
« espace de sécurité pour cause de cavité souterraine : la zone hachurée comprise à l'intérieur du rayon de sécurité est inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Elle sera rendue constructible à condition qu'au stade de la demande de permis de construire, le pétitionnaire produise une étude géotechnique concluante, réalisée par une 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 = 30 mètres) D'où un rayon : R = 75 mètres

B = 15 mètres)

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

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 urbanisé, 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 en continuité directe du bourg et des hameaux. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

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

De plus, concernant l'activité agricole, la situation de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'en assurer la pérennité.

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

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

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

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

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

* le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;

- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;

- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il .... (nature des travaux qu'il implique) ;

- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de .... ;

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-15

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

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

i) Au titre de la protection des vestiges archéologiques :

Secteur concerné : tous les secteurs

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3 et R 111-17

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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