

maître d'ouvrage

commune de GRAVERON SEMERVILLE

carte communale

dossier approuvé

1 - rapport de présentation

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

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du :

01.08.2011



carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

30 AOUT 2011



PREFECTURE DE L'EURE

30 AOUT 2011

ARRIVEE

PREFECTURE DE L'EURE

30 AOUT 2011

ARRIVEE



PREFECTURE DE L'EURE

30 AOUT 2011

ARRIVEE

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.

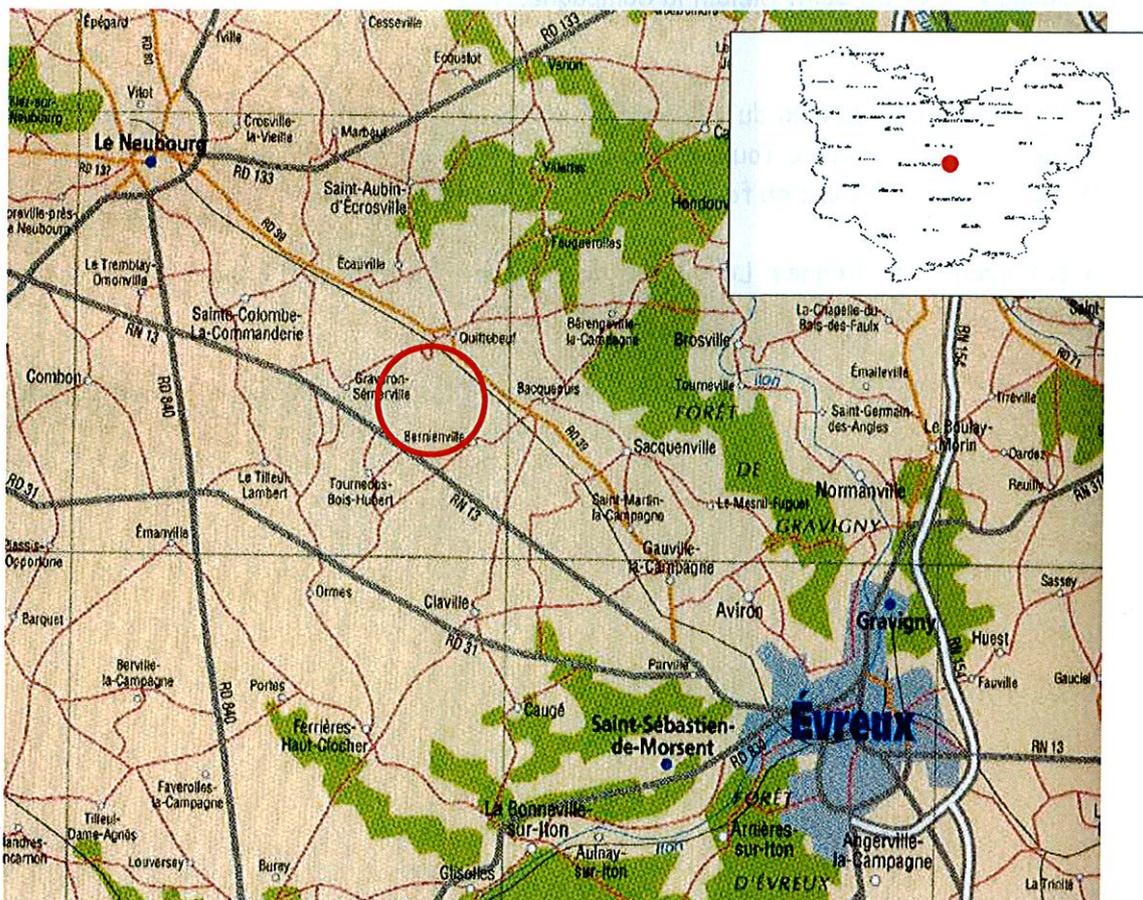
Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

* situation géographique et superficie



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

La commune de Graveron Sémerville est située dans le canton d'Evreux Nord, dans l'arrondissement d'Evreux, à 15 kilomètres d'Evreux et à moins de 10 kilomètres du Neubourg.

D'une superficie de 803 hectares, elle comptait 292 habitants au recensement de 2007.

Graveron Sémerville possède des limites communales avec Quittebeuf, Tournedos Bois Hubert, Ormes, Le Tilleul Lambert, Sainte Colombe la Commanderie et Saint Aubin d'Ecrosville.

Ses habitants se nomment les Graveron-Sémervillais.

* historique

On retrouve dans le nom la racine prélatine "grav" qui a servi à la formation des mots grève et gravier.

Le terme Sémerville a été ajouté en 1844 à l'occasion du rattachement des anciennes communes de Sémerville et de Saint Mélain la Campagne.

Ayant appartenu à la famille du nom du village, le fief de Graveron fut ensuite divisé en deux portions, l'une appartenant à Pierre Tournebu et l'autre à son frère Guillaume Graveron. Il fut érigé en baronnie à la fin du XVIIe en faveur de Philippe Bigot.

Saint Mélain fut évêque de Rennes. Le village de ce nom relevait de l'abbaye de Fécamp. Sémerville appartenait au chapitre d'Evreux.

Le Comte de Salvandy, député de l'Eure et ministre de l'Instruction Publique, fondateur de l'école française d'Athènes est mort au château de Graveron.

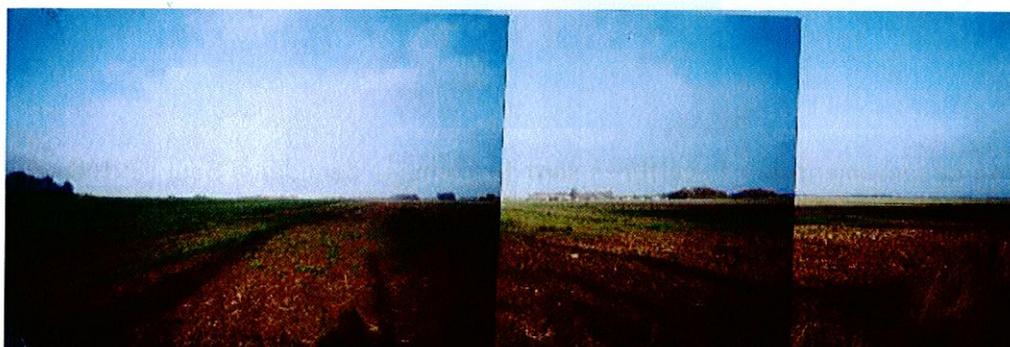
I.2. - Diagnostic paysager

La commune de Graveron-Sémerville est située au Nord Ouest d'Evreux, sur le plateau du Neubourg. Son territoire est coupé en deux par la Route Départementale 613 reliant Evreux à Lisieux.

Au Nord de la départementale, le paysage est composé de grandes parcelles en culture, ponctuées de bosquets plus ou moins importants.



au Sud de Graveron



au Nord de Graveron



à l'ouest de Sémerville

De grands vergers récents s'étendent au Sud du hameau de Sémerville.



Le château, ses abords et les mails d'arbres de haute tige forment une entité paysagère de qualité qui rompt la monotonie du plateau.

Au Sud de la route départementale, les cultures sont totalement dénudées. Seul l'extrême Sud Ouest du territoire communal est ponctué de bosquets, adoucissant un peu la monotonie du paysage.



* L'urbanisation :

La commune de Graveron-Sémerville est le résultat de la réunion de trois villages : Graveron et Sémerville au Nord de la RD 613, Saint Mélain au Sud. Ces hameaux sont desservis par un réseau de voies secondaires partant de la route départementale. Chaque hameau a sa propre identité.

Graveron



Sémerville



Saint Mélain



L'habitat s'est développé dans les trois villages d'origine, en général le long de la voirie. Il n'existe pas de réel mitage.

On trouve la mairie, l'école et l'église paroissiale Saint Barthélemy dans le village de Graveron, ainsi que le château qui a fait l'objet d'une inscription aux monuments historiques.



* Le bâti :

Le bâti ancien se décline le plus souvent sous forme de fermettes de plain pied à pans de bois avec des soubassements en briques ou pierres.



Les façades sont parfois prolongées par des murs hauts en briques et silex.



Certains murs, notamment à Graveron, sont en torchis.





Lors de rénovations, certaines façades ont été enduites

Les toitures sont indifféremment en ardoises



ou en tuiles plates

et parfois en chaume.



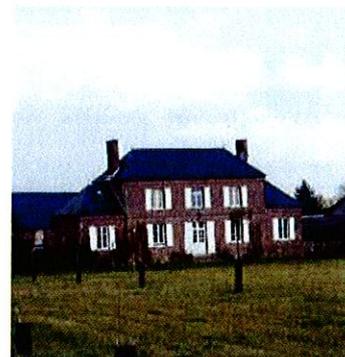
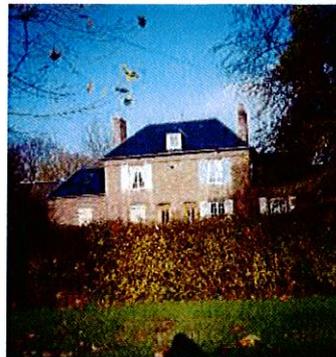
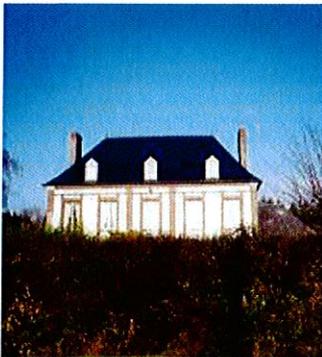
Il existe aussi de grands corps de ferme. Les bâtiments annexes sont le plus souvent en briques recouverts en tôle, mais parfois en ardoises.



Certains bâtiments, à l'abandon, sont à pans de bois.



Le bâti ancien se traduit aussi par quelques maisons de maître R+1+combles aménagés ou non dont les façades sont en briques ou enduites avec un chaînage en briques et par le château de Graveron.



L'ensemble du bâti ancien est de bonne qualité. Les rénovations sont soignées dans l'ensemble.

L'accompagnement végétal est dense, mélange d'essences locales et d'arbres d'ornement. Outre les immenses vergers de Sémerville, on trouve aussi quelques vergers, anciens et récents aux abords du bâti.



L'organisation de la vaste composition paysagère dans laquelle le château se situe, qui comprend une trame régulière d'avenues, plantées de chênes, un bois à réseau d'allées cavalières et le parc du château, présente un grand intérêt paysager

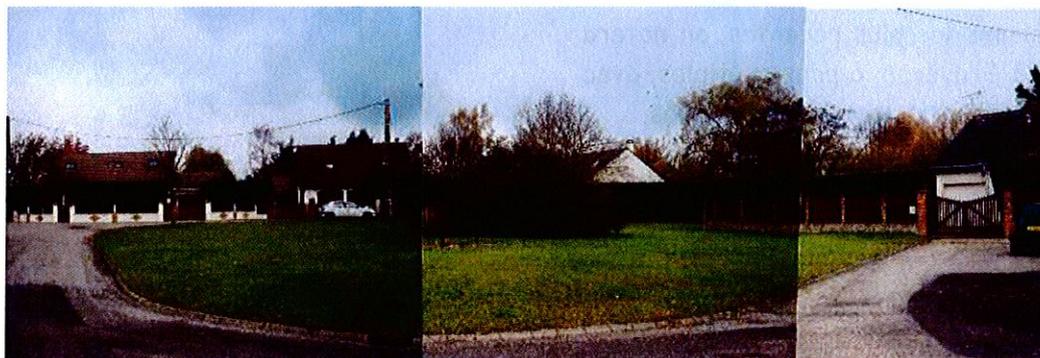


Le bâti récent est présent sur l'ensemble des zones urbanisées,

sous forme de pavillons individuels à Graveron et à Sémerville,



sous forme de lotissements à Saint Mélain :



Il s'agit le plus souvent de pavillons à deux pans, couverts en tuiles mécaniques brunes ou rouges, ou en tuiles plates.



Il existe de rares maisons à quatre pans.



Quelques pavillons ont un étage.

Parmi les maisons les plus récentes, on notera celle édifiée à Graveron, à pans multiples, avec un garage accolé et des combles aménagés.

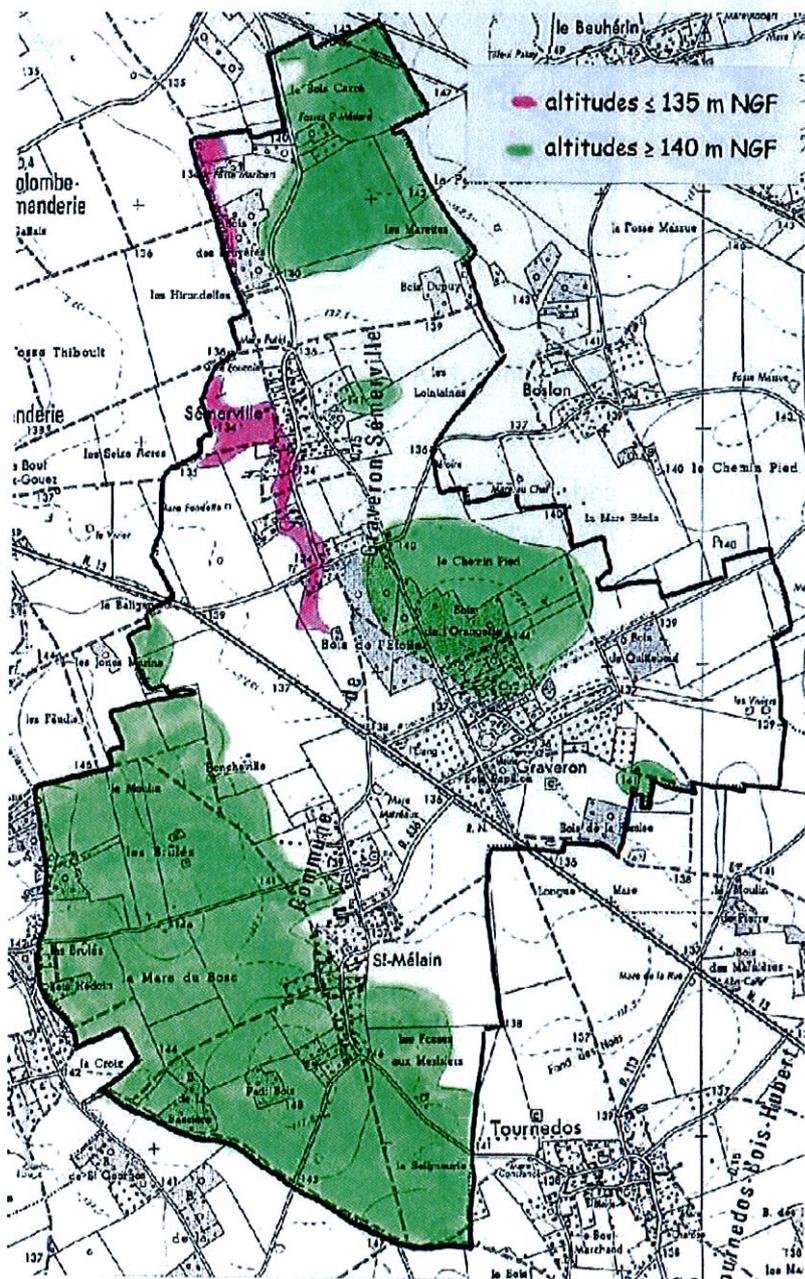


Les parcelles sont closes de haies de persistants pour la plupart, parfois de haies bocagères. Elles sont plantées de fruitiers et d'arbres d'ornement.



* Topographie, relief et hydrologie

Le territoire communal de Graveron Sémerville se présente sous la forme d'une vaste plaine agricole dont l'altitude varie entre 134 et 148 mètres NGF, ponctuée par les trois entités bâties.



De nombreuses mares sont disséminées sur le territoire communal, parfois mises en valeur par de la végétation appropriée et entretenue mais souvent sous forme de « trous » sur des parcelles privées.



CONCLUSION

Graveron-Sémerville est plutôt perçue comme trois zones d'urbanisation que comme une commune à part entière.

Le village de Graveron présente un cadre paysager à préserver afin de ne pas dénaturer l'entité formée par le château, les mails d'arbres de haute tige et son bâti, tant ancien que récent, plutôt bien intégré à l'ensemble.

Les plantations de haies et d'arbres de haut jet sont essentielles pour conserver cette identité remarquable.

Les hameaux de Sémerville et Saint Mélain offrent ainsi un paysage de plateau où l'implantation des constructions nouvelles peut avoir un fort impact sur le paysage en particulier dans les espaces en limite des champs très ouverts.



L'accompagnement végétal est donc primordial pour une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

Les mares, nombreuses sur le territoire communal doivent être conservées. Elles ont un rôle essentiel pour la régulation des eaux et sont un atout paysager.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

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

La loi 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.

↳ La protection contre les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes nationales est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003.

La commune est concernée par la RD613, classée en catégorie 3. Ainsi, un couloir de nuisances sonores de 100 mètres est défini de part et d'autre du bord de la chaussée.

* La sécurité routière

La commune est traversée par la RD 613 qui ne présente pas de point noir ni de zone d'accidents mais son passage constitue un danger quotidien pour les habitants.

Les derniers relevés en 2003 font état d'un trafic important de 12966 véhicules par jour sur la RD 613 au PR 35+200 dont 1776 poids lourds, soit 13,70 % du trafic.

* Les ruissellements

Le ruissellement des eaux pluviales provoque l'inondabilité fréquente de quelques terrains de la commune à Sémerville et à Saint Mélain, soit par stagnation soit par traversée.

Ainsi, les passages d'eau sont repérés sur le plan de zonage et le plan d'informations utiles, afin qu'il puisse être tenu compte de ce risque.

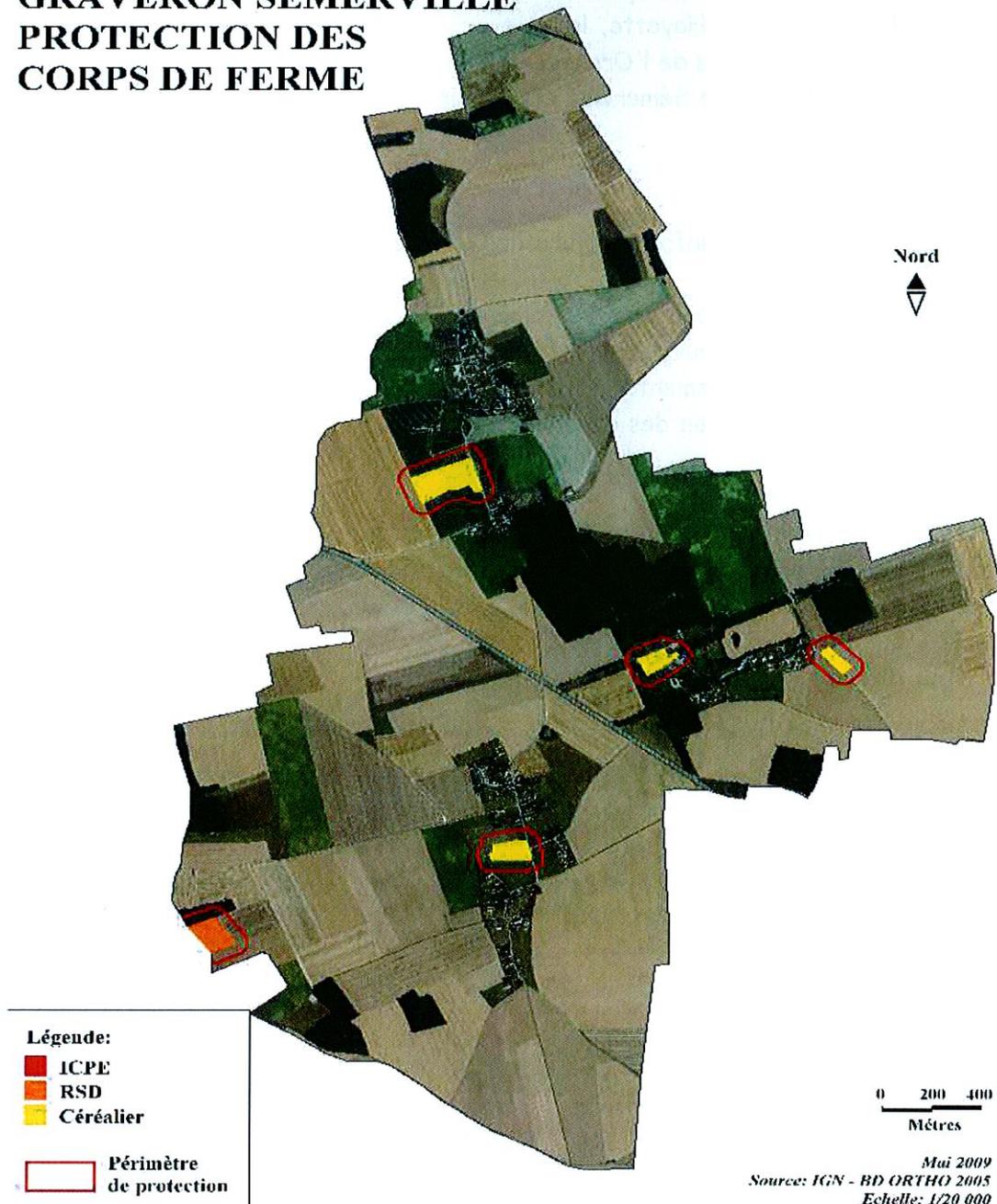
L'activité agricole

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.

GRAVERON SEMERVILLE PROTECTION DES CORPS DE FERME



A Graveron Sémerville, on dénombre 5 corps de ferme, dont un seul comporte de l'élevage, les 4 autres étant céréaliers.

les sites archéologiques

La commune de Graveron Sémerville recèle 13 sites archéologiques :

- des structures repérées par prospections aériennes à la Mare Fondette, la Fosse Maribert, la Mare Putet, la Hayette, le Bois de Quittebeuf, les Terres Noires, les Marettes, les Viviers et le Bois de l'Orangerie.
- les églises de Saint Médard de Sémerville et de Saint-Barthélemy de Graveron
- la chapelle Saint-Meslain
- le château de Graveron

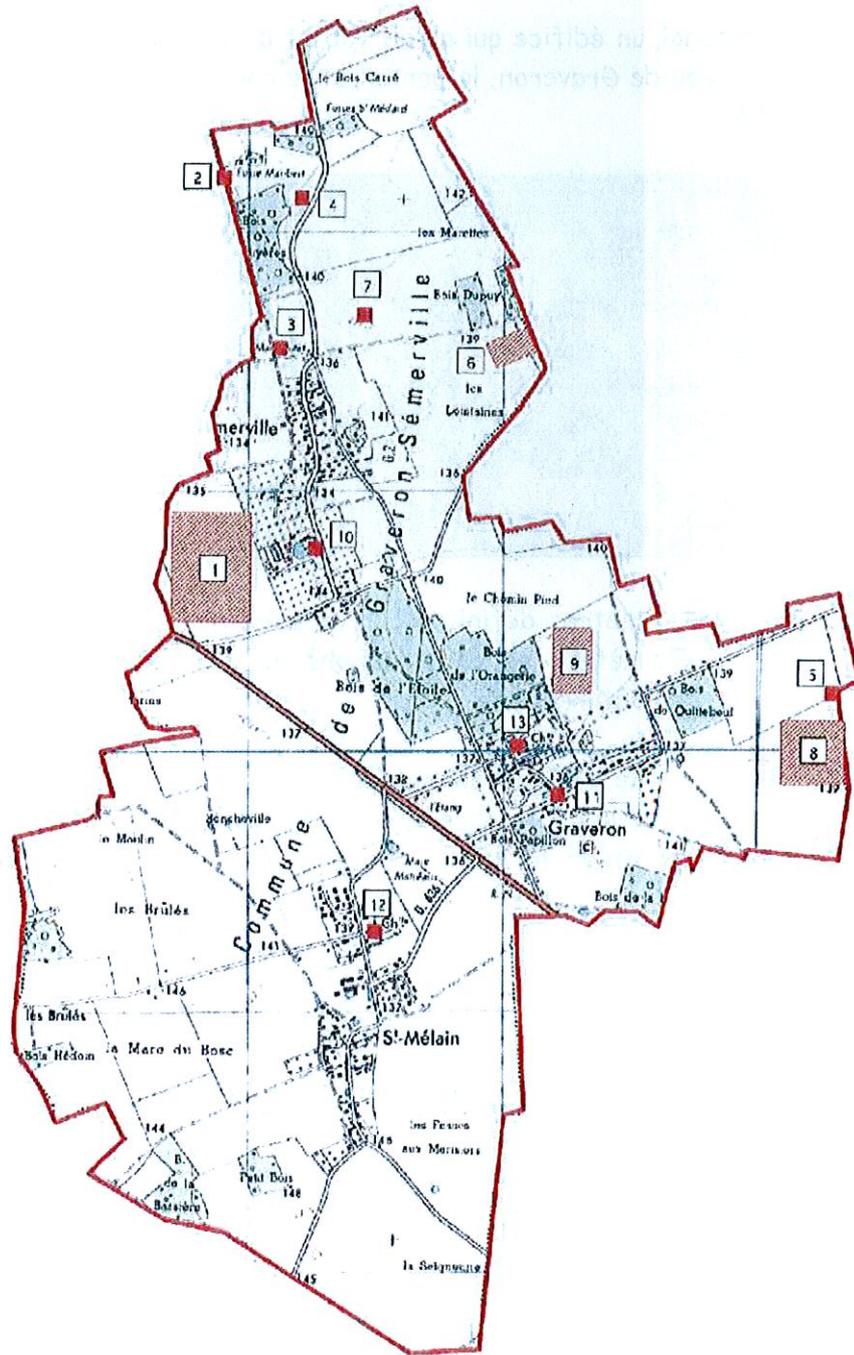
Ces sites sont reportés sur le plan d'informations utiles annexé au dossier.

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.

n° de site	lieu-dit	vestiges	chronologie	observations
1	La Mare Fondette	aménagement indéterminé	Indéterminé	Prospection aérienne
2	Fosse Maribert	aménagement indéterminé	Indéterminé	Prospection aérienne
3	La Mare Putet	enclos	Indéterminé	Prospection aérienne
4	La Hayette	enclos	Indéterminé	Prospection aérienne
5	Le Bois de Quittebeuf	enclos	Indéterminé	Prospection aérienne
6	Les Terres Noires	enclos	Indéterminé	Prospection aérienne
7	Les Marettes	enclos	Indéterminé	Prospection aérienne
8	Les Viviers	aménagement indéterminé	Indéterminé	Prospection aérienne
9	Bois de l'Orangerie	enclos	Indéterminé	Prospection aérienne
10	Saint-Médard de Sémerville	église	non renseigné	Inventaire
11	Saint-Barthélemy	église	13e-18e s.	Inventaire
12	Saint-Meslain	chapelle	16e s.	Inventaire
13	Câteau de Graveron	château non fortifié	Moderne	ISMH 22.D1.2002 (parties)



Scan 25 R

1:25000

- Site ponctuel
- périmètre connu

* Les monuments historiques

Il existe sur le territoire communal, un édifice qui a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques : le château de Graveron, le portail et le colombier inscrits par arrêté préfectoral du 22 janvier 1996.



Le périmètre de protection de 500 mètres défini autour du monument historique touche le hameau de Graveron. Dans ce périmètre, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, l'ancienne commanderie de Saint Etienne de Renneville sur la commune de Sainte Colombe la Commanderie a été inscrite le 23 octobre 1992. Le périmètre de protection de 500 mètres défini autour de l'édifice protégé touche l'extrémité Sud-Ouest de la commune et concerne une zone agricole.

I.5. - Les équipements

* Services publics, infrastructures (voies de communication),

La commune est équipée d'une mairie et d'une école situées à Graveron.

La commune la plus fréquentée est Le Neubourg , située à 10 kilomètres.

La commune est traversée par la RD 613 qui relie Evreux à Lisieux. La RD 636 assure seulement une desserte locale entre Saint Mélain et Graveron.

* équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

La commune est dotée d'une église, l'église Saint Barthélémy. Les anciennes églises de Sémerville et de Saint Mélain sont devenues des propriétés privées.

Elle dispose d'une salle des fêtes.

* enseignement

La commune est en regroupement pédagogique avec Tournedos Bois Hubert et Le Tilleul Lambert. Elle dispose d'une école avec deux classes maternelles.

Les élèves du secondaire sont scolarisés au collège du Neubourg.

* réseaux et assainissement

En matière d'assainissement, les habitations individuelles sont dotées de dispositifs de traitement et d'élimination non collectifs.

En matière de zonage d'assainissement, l'étude d'un schéma directeur d'assainissement n'est pas réalisée.

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	173				
		-15	-1,3%	0,4%	-1,7%
1975	158				
		85	6,3%	0,6%	5,7%
1982	243				
		-3	-0,2%	0,7%	-0,9%
1990	240				
		26	1,1%	0,7%	0,4%
1999	266				
		26	1,2%	1,0%	0,2%
2007	292				

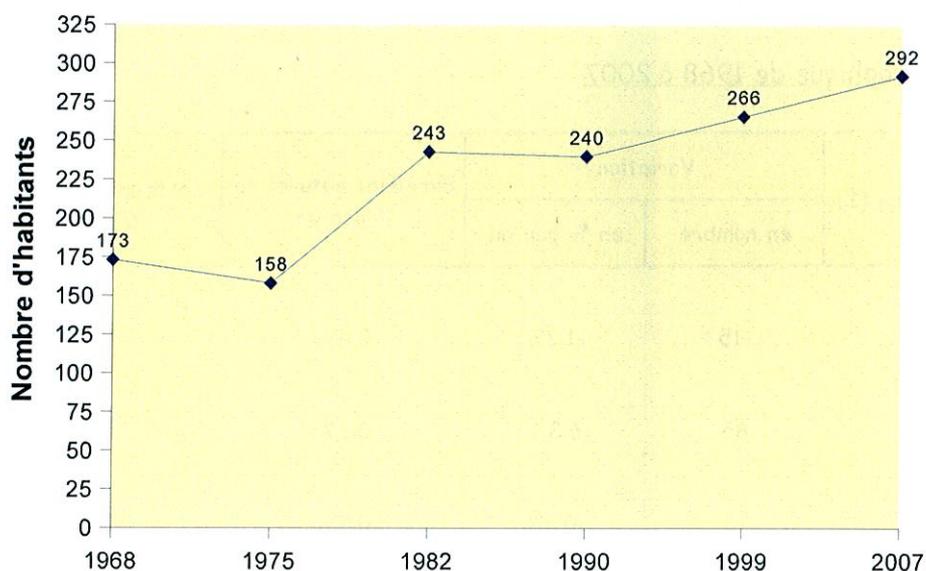
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 2007

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

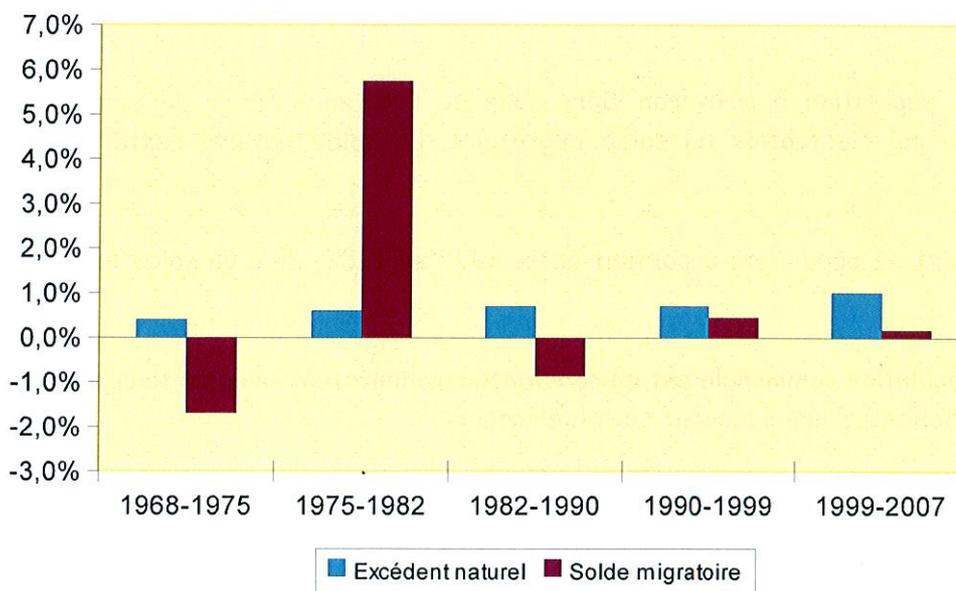
On notera un apport de population important entre 1975 et 1982, dû à un solde migratoire de près de 6%.

Depuis 1990, la population communale est en constante augmentation, avec un taux d'environ 1% par an, augmentation due principalement au solde naturel.

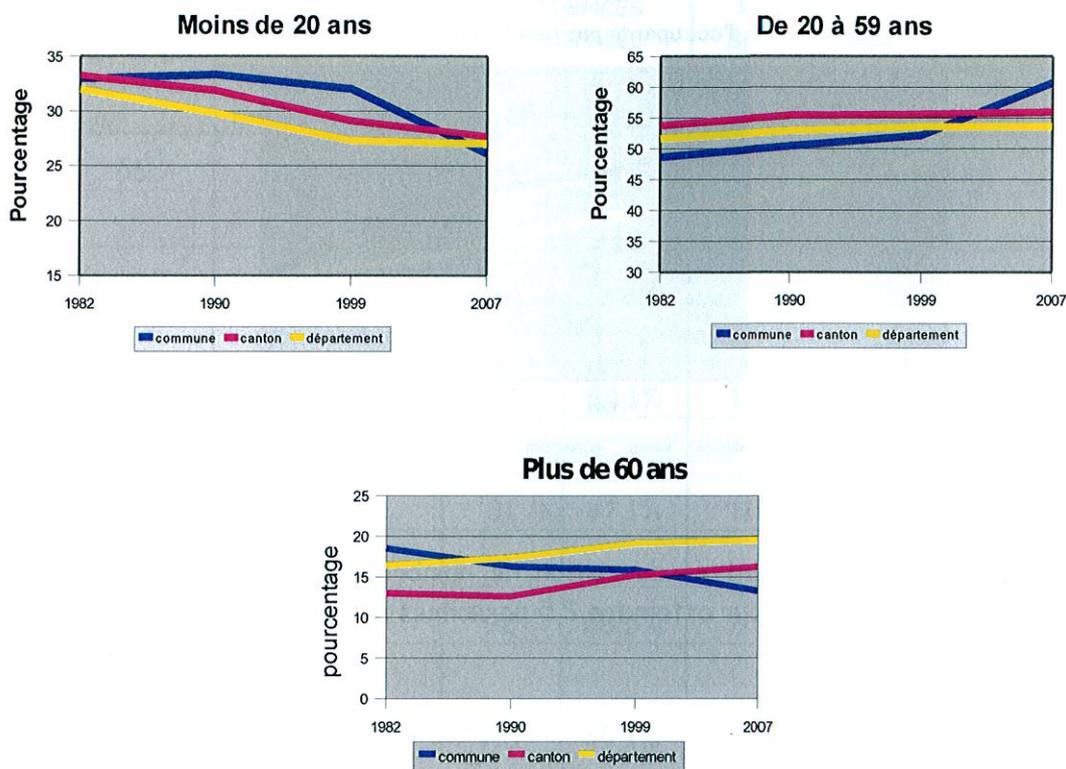
Courbe démographique



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



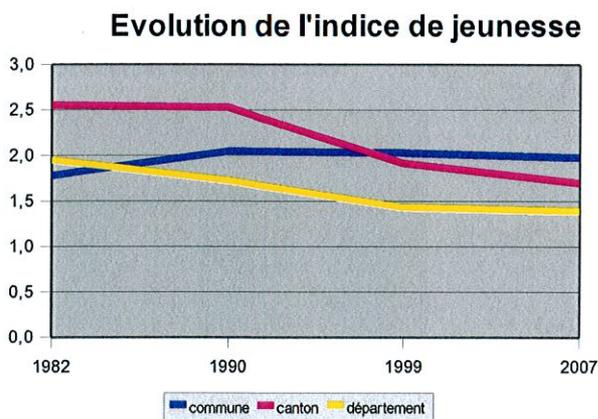
Évolution de la répartition de la population par âge en 2007



La commune est vieillissante depuis 1990, enregistrant des pourcentages de personnes de moins de 20 ans, au sein de sa population, qui ne cessent de décroître.

La proportion des 20-59 ans augmente sensiblement, tandis que les plus de 60 ans sont moins nombreux chaque année.

L'indice de jeunesse de la commune reste à peu près stable depuis 1990 et se trouve ainsi depuis 1999 supérieur à ceux du canton et du département qui eux ne cessent de diminuer.



En 2007 :

La majorité des ménages est propriétaire, à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 79,3% 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 : * 79,3% des habitants sont propriétaires

* 20,7% sont locataires du privé

Le parc de logements est un parc plutôt récent :

* 55,4% des résidences principales de la commune ont été construites après 1975, ce qui est comparable à la valeur cantonale (58,0%) et supérieur à la valeur départementale (41,9%).

* 34,7% des logements datent d'avant 1949, ce qui est supérieur aux valeurs cantonale et départementale (respectivement 18,6% et 32%)

En général, les logements sont très grands : 79,4% des logements ont au moins 4 pièces, dont 44,6% 5 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements en 2007 :

dans la commune : 4,3 pièces

dans le canton : 4,3 pièces

dans le département : 4,0 pièces

↳ Evolution récente de la construction

De 1998 à 2008, on recense 17 mises en chantier soit 1,5 logements par an.

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

(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 rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	13	8,3%	13,1%	17,7%	32,1%
Dans deux communes différentes	141	91,7%	86,9%	82,3%	67,9%
TOTAL	154	100,00%	100,0%	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 chiffres du canton s'expliquent par la proximité du pôle d'emplois d'Evreux, non comptabilisé dans les communes du canton d'Evreux Nord.

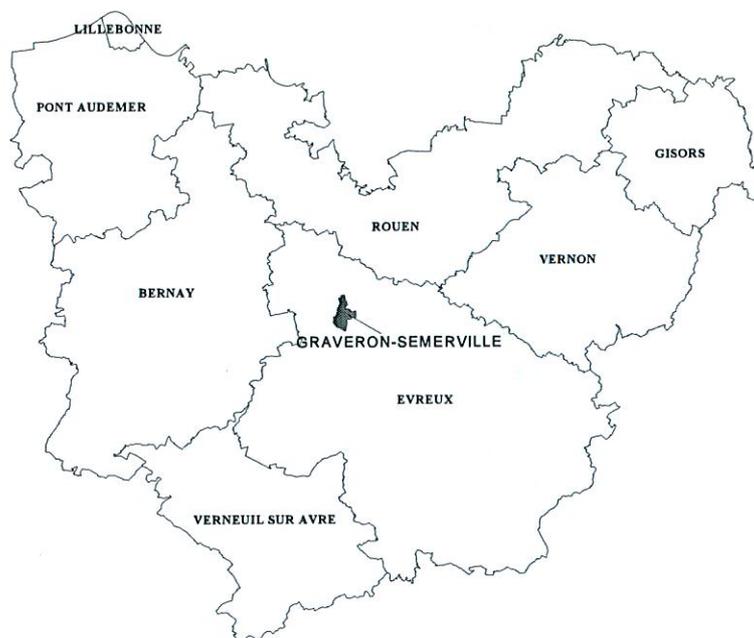
Il existe cependant 15 emplois dans la commune, dont 13 sont occupés par des personnes résidant à Graveron Sémerville.

D'après le RGP 2007, 8,3% des actifs ayant un emploi résident et travaillent à Graveron Sémerville. 91,7% des actifs travaillent dans une autre commune, dont 76,9% dans l'Eure, 9,6% en Seine Maritime et 5,2% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 31% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 36% à Evreux et 9% au Neubourg ; 7% travaillaient déjà hors du département (dont 5% en région parisienne).

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 de Graveron Sémerville est dans la zone d'emploi d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



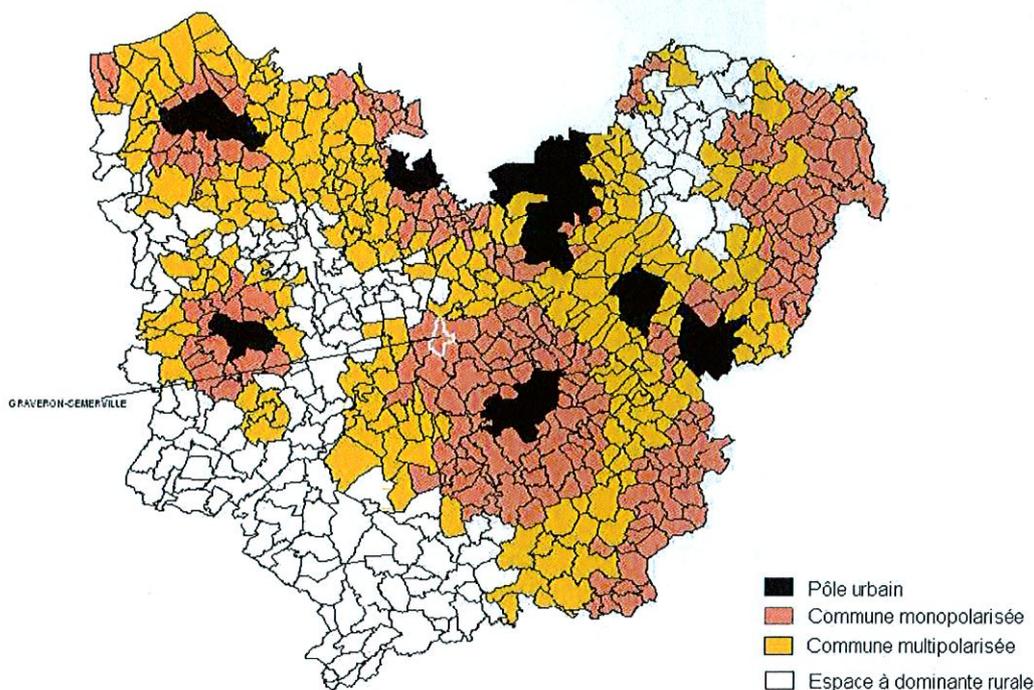
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles 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 de Graveron-Sémerville est une commune monopolarisée vers le pôle urbain d'Evreux.

* Intercommunalité

La commune de Graveron Sémerville 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 de Graveron Sémerville.

III.2. - 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 L 124-2 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 de Graveron Sémerville, 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 de 1 à 2 logements par an.

Ce choix de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination des secteurs constructibles de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, en prévoyant " *des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat* ".

Le zonage défini offre une quarantaine de terrains constructibles.

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.

Les possibilités de construire offertes par la délimitation du secteur constructible correspondent ainsi au rythme souhaité par la commune, soit environ 2 logements par an.

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de Graveron Sémerville adhère à la communauté de communes du Pays du Neubourg.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à Graveron Sémerville, 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 613, classée voie à grande circulation.

Les élus ont toutefois décidé de ne pas construire aux abords de ces infrastructures en dehors des espaces déjà urbanisés.

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, du château et de son parc ;
- la prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales existants sur le territoire communal ;
- la prise en compte des risques d'effondrement des cavités souterraines (marnières).

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.

La commune étant soumise à des ruissellements d'eaux pluviales importants sur certains secteurs, il convient de préserver les zones d'écoulement de toute urbanisation future.

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

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de Graveron Sémerville a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

Les objectifs définis par la commune ont conduit à définir deux secteurs :

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

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

* La zone constructible **SC**

* Le hameau de Saint Mélain

Le centre de ce hameau est concerné par des problèmes d'humidité en raison d'un passage d'eaux pluviales. Toutefois, les terrains sont déjà bâtis, raison pour laquelle ces terrains sont malgré tout en secteur constructible.

Le périmètre constructible est sinon circonscrit au bâti existant et exclut le corps de ferme dont l'activité doit être préservée. Il englobe au Nord, une partie de la parcelle n° 23 sur laquelle deux constructions s'édifient.

Au sud, la parcelle n° 21 n'est pas viabilisée et est exclue de la zone constructible.

Cette délimitation permettra d'accueillir 15 habitations.

* Le village

Le château de Graveron présente un cadre paysager de qualité qu'il convient de préserver. Ainsi, aucune zone constructible n'est définie dans ce secteur mais le bâti ancien pourra évoluer et être rénové.

Le périmètre constructible défini reprend les limites du bâti existant le long de l'avenue de la Turgère jusqu'à la mairie et l'école. La parcelle n° 53 est partiellement englobée dans la zone constructible afin de ne construire que sur une bande de terrain, desservie par l'avenue.

Ainsi, le périmètre constructible délimité dans le village permettra la réalisation de 7 habitations.

* Le hameau de Sémerville

Ce hameau comprend de nombreux vergers et un corps de ferme dont l'activité d'élevage de porcs pourrait reprendre.

Les parcelles n°s 35, 7, 57 et 37 sont concernées par un problème d'inondabilité en raison d'un ruissellement d'eaux : elles seront donc inconstructibles.

Le secteur constructible suit les limites du bâti existant sans extension vers le Sud afin de protéger l'exploitation agricole.

Une extension est admise sur une partie des parcelles n°s 43 et 42 situées de l'autre côté de la rue des Lointaines mais la parcelle voisine n° 40 est exclue en raison de la présence d'une marnière. Une extension est aussi admise sur une partie des parcelles n°s 30 et 29 jusqu'à la voie communale n° 126.

Le hameau pourra ainsi accueillir 14 habitations.

Une deuxième zone constructible est définie à l'entrée du hameau sur le groupe d'habitations existantes en incluant la parcelle n°33 et une partie de la parcelle n° 75, située de l'autre côté de la voie communale n° 15 pour 7 nouvelles habitations.

* **La zone non constructible**

Elle regroupe l'ensemble du territoire communal non inscrit dans les zones constructibles SC définies ci-dessus. Elle concerne notamment les corps de ferme pérennes, les terres qu'ils exploitent, les secteurs de risques 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 80 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 urbanisé, 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 :

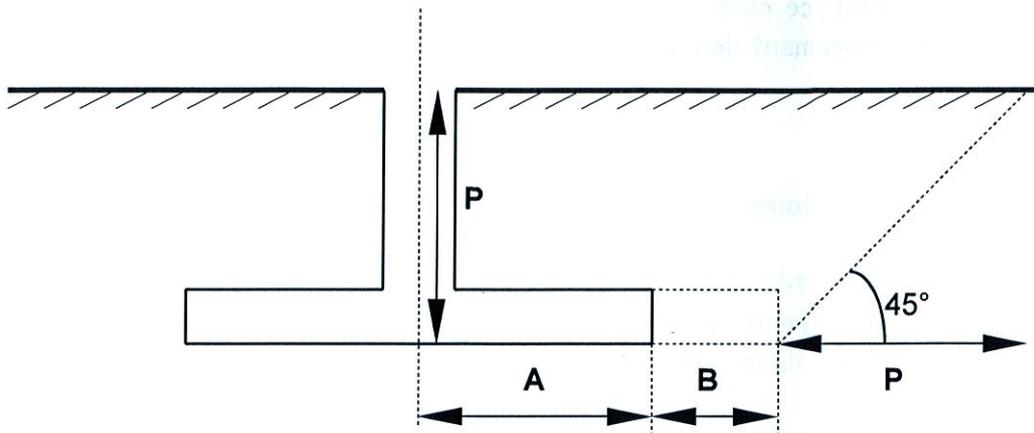
« Espace de sécurité pour cause de cavité souterraine : la zone hachurée comprise à l'intérieur du rayon de sécurité est inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Elle sera rendue constructible à condition qu'au stade de la demande de permis de construire, le pétitionnaire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

$P = 35$ mètres)

$A = 35$ mètres) D'où un rayon : $R = 80$ mètres

$B = 10$ mètres)

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

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

↳ 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

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.

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 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.

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

