maître d'ouvrage

commune de Manthelon

carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du :

14 SEP. 2007

carte communale

carte communale approuvée par arrêté préfectoral du :

dossier approuvé

1 – rapport de présentation

PRÉFECTURE DE L'EURE
16 FEV. 2007
ARRIVEE

PREFECTURE DE L'EURE
28 SEP. 2007
ARRIVÉE

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Equipement de l'Eure

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction départementale de l'Équipement Eure

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

SOMMAIRE

GENERALITES....2

I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE....2

II - PROCESSUS D'ELABORATION....3

III - CONTENU....4

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL....5

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT....5

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE....6

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT....7

I.1. - Présentation générale de la commune....7

I.2. - Diagnostic paysager....9

I.3. - Les risques et nuisances....19

I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine....24

I.5. - Les équipements....30

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE....31

II.1. - Population et logement....31

II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire....36

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT....41

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT....43

I.1. - Les perspectives démographiques....43

I.2. - Les perspectives économiques....43

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée....44

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS....45

II.1. - Le zonage....45

II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines....50

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT....53

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT....55

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT....56

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME....57

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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

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

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

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

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

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

II - PROCESSUS D'ELABORATION

L'établissement d'une carte communale est 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 111-27 du code de l'urbanisme.**

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

L'approbation de la carte communale peut entraîner, 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

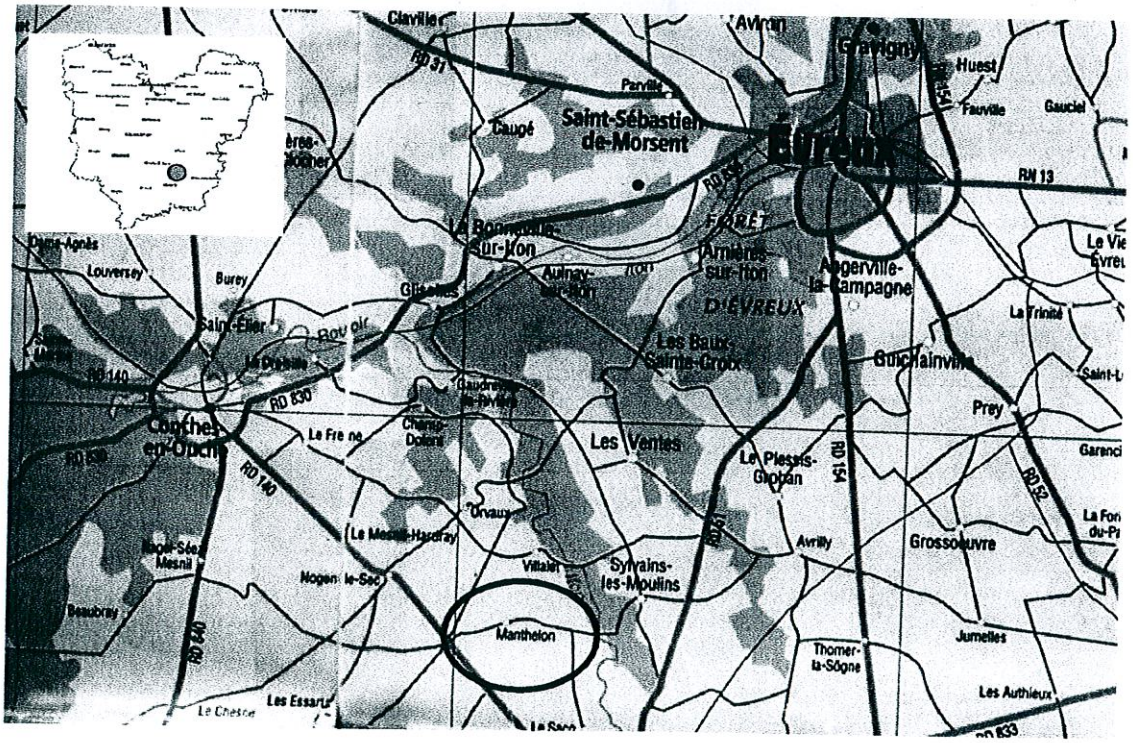
I.1. - Présentation générale de la commune

Situation géographique et superficie

Située à environ 14 km au sud d'EVREUX, la commune fait administrativement partie du canton de Damville.

Ses habitants se nomment Manthelonais et sont au nombre de 276 en 1999.

D'une superficie de 1455 hectares, la commune possède des limites communales avec Le Sacq, Les Essarts, Nogent-le-Sec, Sylvain-les-Moulins, Villalet et Chanteloup.



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

Historique

Autrefois la commune était traversée par la voie romaine Evreux-Condé.

Vers 1140, Amaury de Mainthelon fut témoin de deux chartes du comté d'Evreux. En 1266, le chapitre d'Evreux obtient les dîmes du village.

La commune de Nuisement fut réunie à Manthelon en 1845.

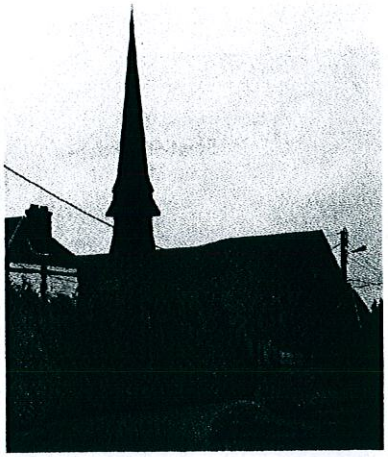
Le comte Lombelon des Essarts était seigneur de Nuisement avant la révolution.

On y a compté, un moulin à blé, une tuilerie, une fabrication de tissus et deux cafés.

On trouve l'appellation de ***Mentelon*** en 1262.

Ce nom contient le thème gaulois ***mantal/mantol***, ayant le sens de route.

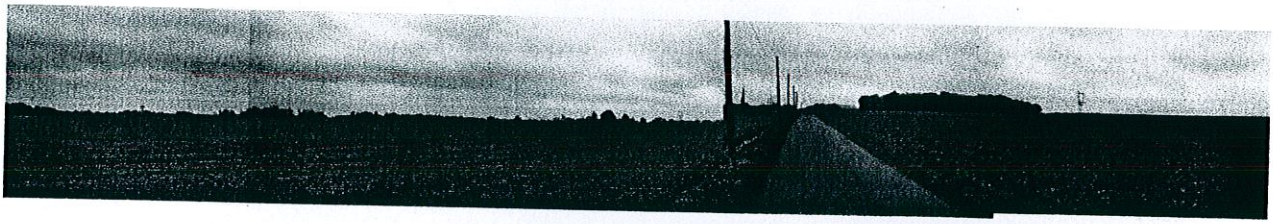
Aujourd'hui l'église Saint-Martin est présente au sein de Manthelon. Elle date des XVII^{ème}, XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

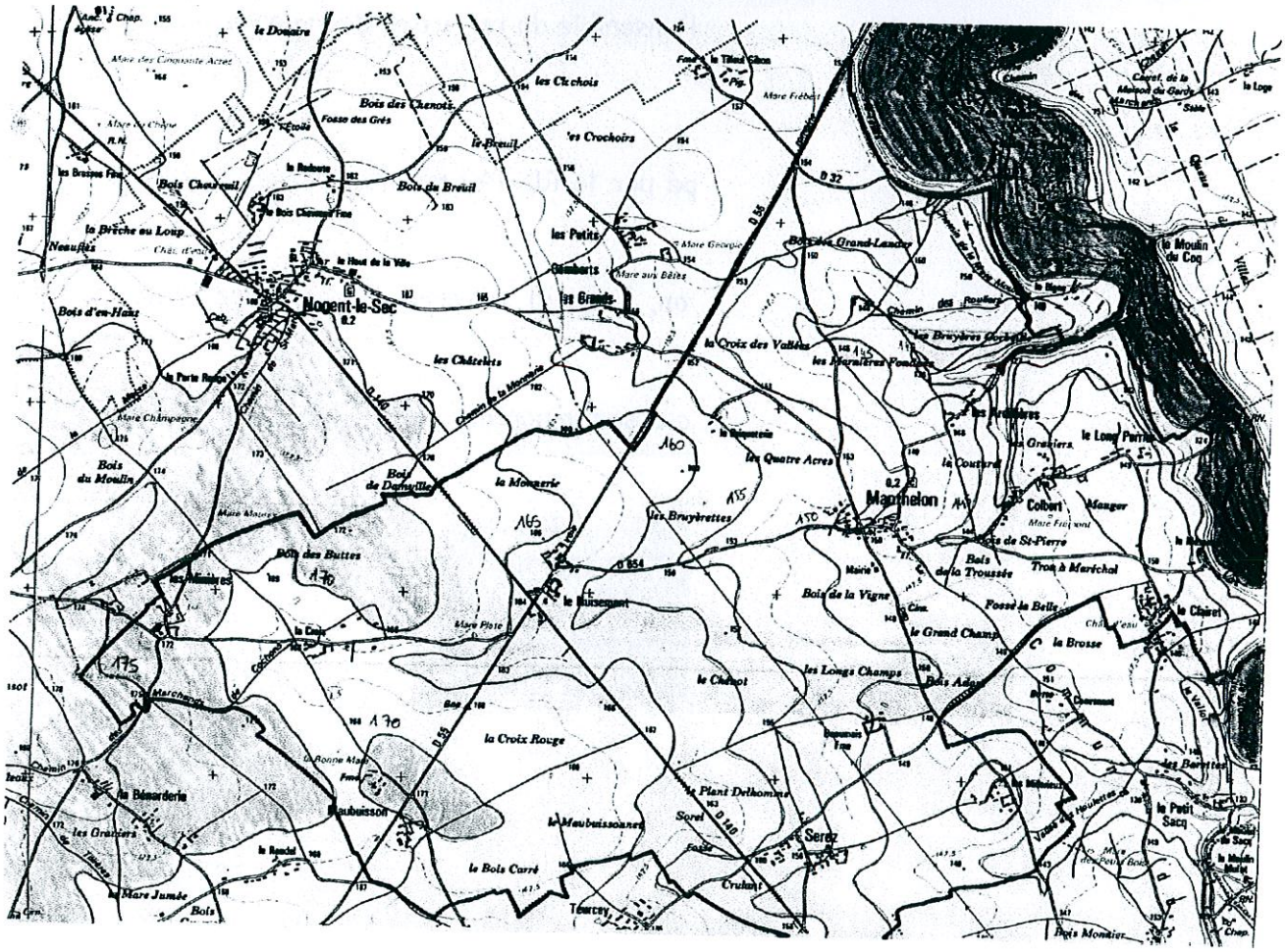


I.2. - Diagnostic paysager

La commune de Manthelon est située au centre d'un triangle formé par les communes de Breteuil-sur-Iton, Damville et Evreux.

Sur un relief quasiment plat, excepté dans sa partie Est, elle offre un paysage largement ouvert de plateau, composé de grandes cultures céréalières et ponctué de nombreux bosquets.



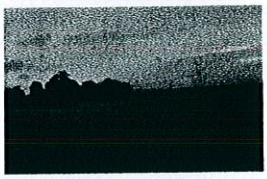


En bleu les parties du territoire dont l'altitude est supérieure à 170 m NGF.
En rouge les parties du territoire dont l'altitude est inférieure à 125 m NGF

du territoire communal et sont répertoriés en
:t d'Evreux.



lu bâti tend à disparaître mais reste encore



l'ensemble du territoire de la commune.

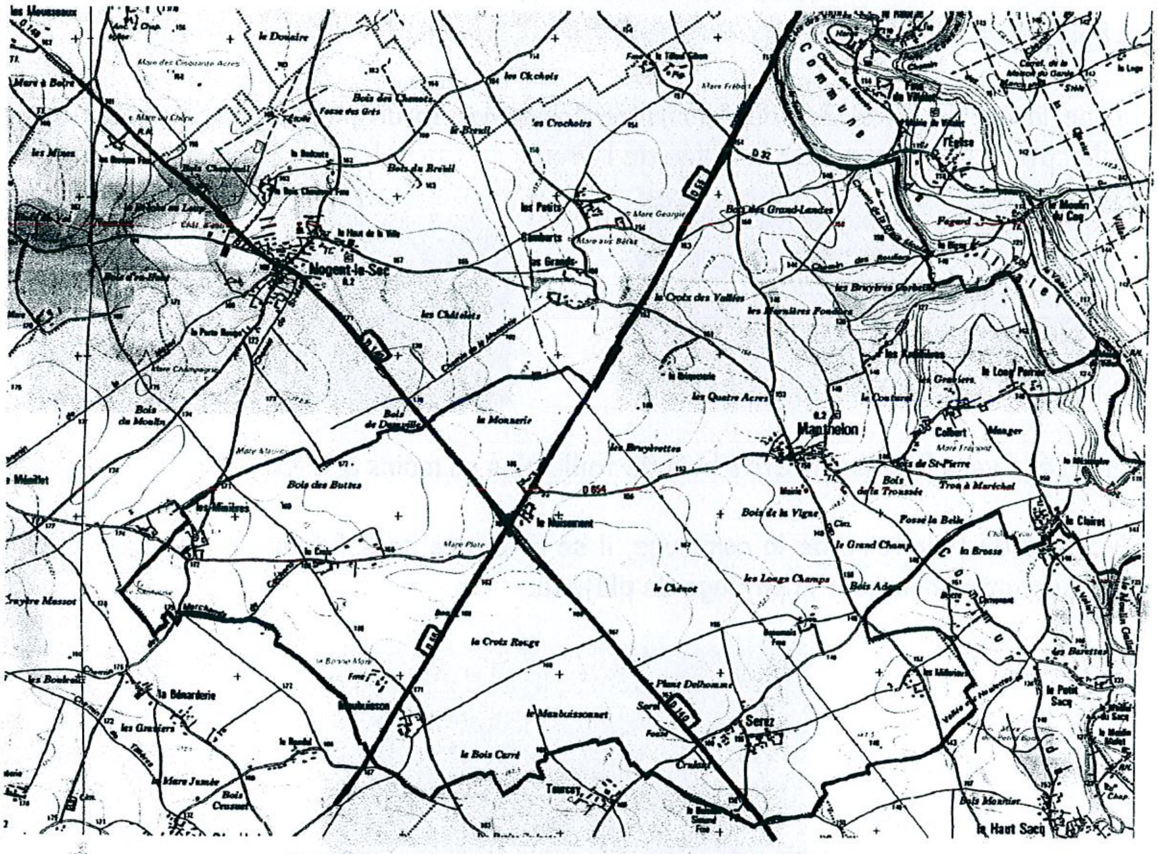
pé par la RD 140 reliant Conches-en-Ouche à

·on, longe et traverse le territoire communal

c assez important, se croisent au lieu-dit « Le



aux.



RD 55 et RD 140

Les entités paysagères

<u>1°) les zones de cultures</u>

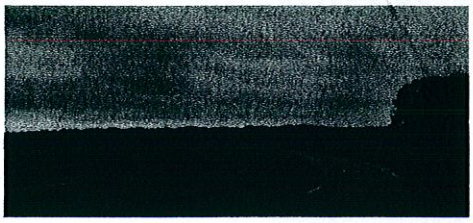
Elles occupent la quasi-totalité du territoire communal et sont ponctuées de bosquets. Le regard porte très loin.

Au sud, il existe un grand verger.



2°) le boisement

Il occupe la partie Nord Est du territoire communal en un massif assez important et forme le coteau boisé Ouest de la vallée de l'Iton.





Il se morcelle vers le Sud en petits bois de taille plus ou moins grande.

Sur le reste du territoire de la commune, il se présente sous forme de bosquets plus ou moins importants ponctuant le paysage de plateau.



3°) les zones bocagères

Elles concernant principalement les abords du bâti, notamment autour des hameaux et se déclinent sous formes de petits herbages entourés de haies d'arbres de haute tige et de quelques vergers anciens.



4°) les secteurs bâtis

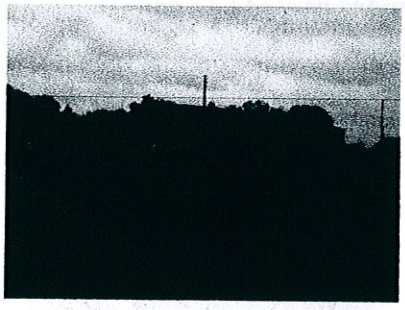
L'urbanisation s'est développée en un bourg principal à la croisée de voies secondaires et en de nombreux hameaux et de lieux-dits.

En prenant l'annuaire téléphonique, on peut remarquer que les adresses des habitations ne comprennent que des lieux-dits ou des hameaux sans numérotation.

Ainsi on a :Les Minières, La croix de Manthelon, Le Maubuisson, Serez, Le Nuisement, Millerieux, Clairet, La Mésangère, Colbert, Les Ardillières, Le Long Perrier, Mauger, Le Village, Le Moulin de Février, Beaumais, La Briqueterie, Les Marnières Fondues.

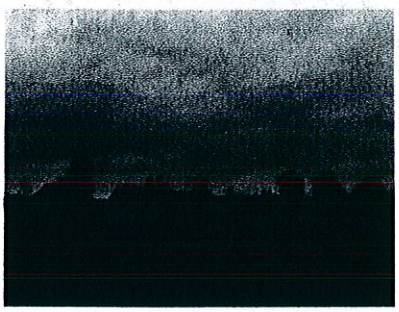
Secteur des Minières :
Situé à l'extrême Ouest du territoire communal, le lieu-dit se compose de quelques maisons dont des pavillons récents.





Secteur de la Croix :
Le lieu-dit est composé d'un corps de ferme. Des pavillons récents ont été implantés dans le boisement.

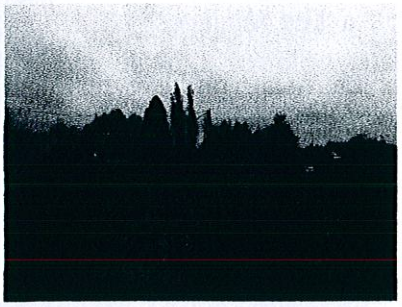
Secteur de Maubuisson :
L'habitat est composé d'un corps de ferme et de bâti ancien réhabilité, au milieu d'une végétation très dense.



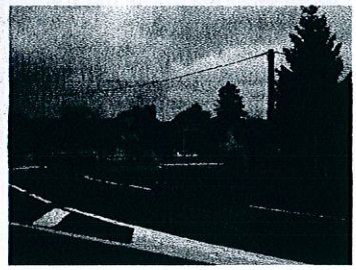
Secteur de Nuisement :
Lieu-dit hétéroclite implanté au croisement de la RD 140 et de la RD 55, composé de deux corps de ferme, de bâtis ancien et récent, d'un garage et d'un café.
Le giratoire, postérieur à l'implantation de bâti, renforce l'image incongrue d'une urbanisation posée au milieu de nulle part.



Secteur du Clairet :
Le lieu-dit se compose d'un habitat mixte ancien et récent, implanté de façon linéaire le long de la voirie. L'ensemble est accompagné d'une végétation assez dense. Les extensions récentes sont discrètes et bien intégrées.



Secteur de Serez :
C'est un des hameaux les plus importants de la commune, composé de deux corps de ferme, d'un bâti ancien très important. Seuls trois pavillons récents se sont implantés.
C'est un hameau de grande qualité qui possède une belle approche paysagère.



Secteur des Millerieux :
Le hameau est composé d'un bâti ancien majoritaire. Les extensions récentes sont implantées en périphérie, certaines sont dépourvues de végétation.





Secteur du Long Perriel :
Le lieu-dit est composé d'un bâti ancien, de constructions plus récentes et d'une activité.

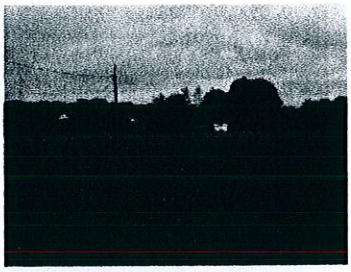


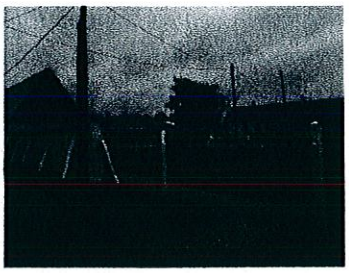
Secteur de la Mésangère :
Le lieu-dit se compose de quelques fermettes anciennes et comporte de belles réhabilitations.



Secteur de Colbert :
Composé d'un bâti ancien de grande qualité, les extensions récentes, assez importantes, sont implantées à l'entrée du lieu-dit.

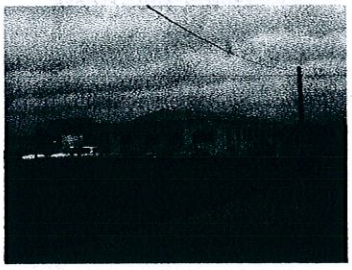
Secteur des Ardilières :
Composé majoritairement d'un tissu ancien, quelques pavillons récents se sont implantés dans la continuité du bâti.

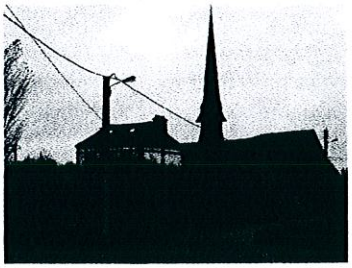




Le bourg principal :
Le bourg s'est constitué à la croisée de deux routes secondaires en un bâti ancien comprenant un corps de ferme et s'étendant le long de la voirie. Les extensions récentes se sont implantées suivant le même principe. La mairie est légèrement excentrée par rapport à l'église.









Caractéristiques du bâti

Tissu ancien

Le bâti ancien est très largement majoritaire sur l'ensemble du territoire communal et dans un bon état d'entretien. Les réhabilitations sont soignées.





Il est composé pour la majeure partie des fermettes de plain-pied avec une façade enduite et un chaînage en briques autour des ouvertures. Les pans de bois sont plus rares et essentiellement sur les pignons.

Il existe de nombreuses dépendances autour des maisons d'habitations.

Les combles ont vocation de greniers et sont très rarement aménagés.

Les tissu ancien se décline également sous forme de maisons de maître R+1+combles en briques ou avec une façade enduite et un chaînage en briques.



Les corps de ferme sont constitués de plusieurs bâtiments. Les hangars sont en tôle ondulée ou en bac acier, plus rarement en silex, briques et torchis.




Pour les maisons d'habitation, les toitures sont en ardoises, plus rarement en petites tuiles plates. Les dépendances sont couvertes en tôle ondulée.
Il existe encore quelques murs hauts couverts en tuiles mécaniques rouges, mais il tendent à disparaître au profit des haies de persistants.



L'accompagnement végétal est très dense : plantations d'essences locales et d'ornement.

Bâti récent

Les extensions récentes sont présentes sur l'ensemble des zones urbanisées, de façon plus ou moins discrète. Un ou deux pavillons sont en mitage.



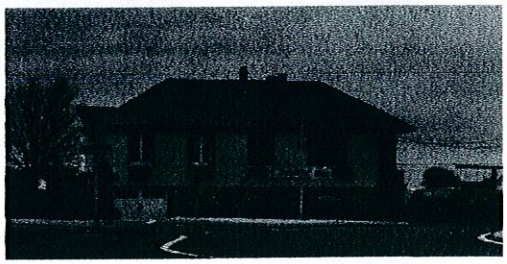
Le bâti récent se présente le plus souvent sous forme de pavillons à deux pans couverts en tuiles mécaniques brunes ou rouges.





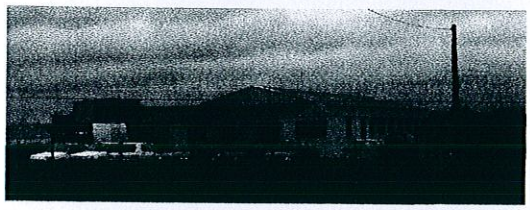


On note quelques pavillons à quatre pans couverts en ardoises ou en petites tuiles plates.



Les combles sont le plus souvent aménagés.

Le bâti récent se présente, enfin, sous forme de bâtiments d'activités.



Hormis les pavillons très récents, les parcelles sont souvent plantées d'essences locales et d'ornement. Les clôtures sont doublées de haies de persistants.

Conclusions

La silhouette des hameaux est harmonieuse grâce aux plantations périphériques de haies bocagères ou fruitiers.

Les mares, qui ont une incidence sur la régulation des eaux de ruissellement, sont présentes sur tout le territoire et correctement entretenues.

Les corps de ferme font partie intégrante du paysage de Manthelon. Leur cohérence et leur pérennité peuvent être fragilisées par l'implantation de nouvelles habitations à proximité.

Le bourg centre et son église mériterait d'être davantage étoffé pour ne plus ressembler à un hameau comme les autres. Il s'agirait de lui donné une cohérence plus marquée de centre de vie.

En ce qui concerne les hameaux et les lieux-dits, ils sont très nombreux et accueillent quelques constructions récentes sans trop de problème. Le fait que ces implantations soient ponctuelles et non regroupées sous forme de « lotissement » y est pour beaucoup dans leur intégration.

La plantation de haies bocagères, composées de plusieurs essences locales, doit être encouragée afin de donner une approche de qualité aux constructions futures. De même, la construction de murs hauts peut être encouragée.

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 menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit 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.

Une étude a donc été réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement Normandie Centre en 2004 pour recenser les différents indices de présomption de cavités souterraines.

Il en ressort que quelques marnières et indices d'origine indéterminée sont proches de bâti existant.

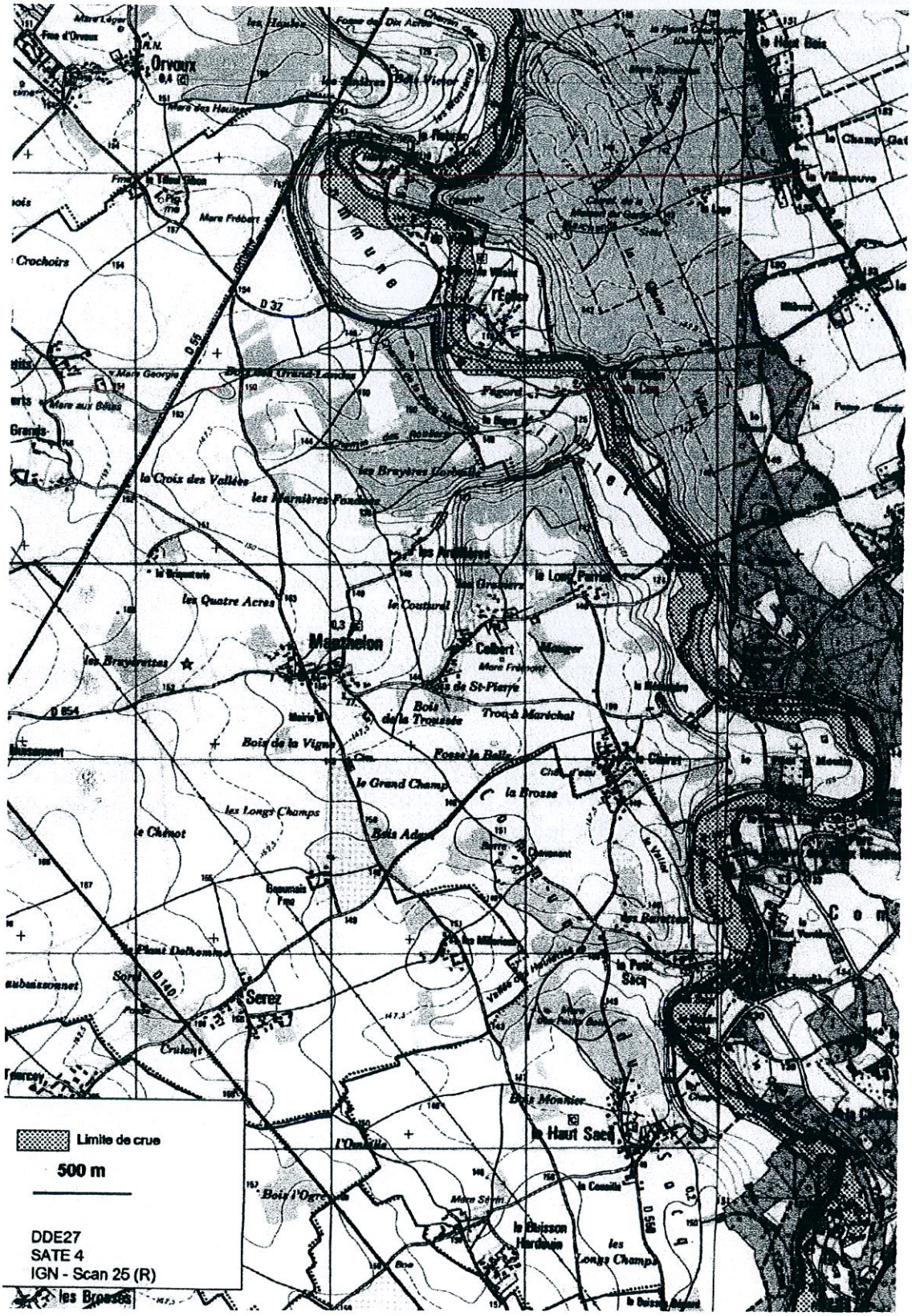
La prise en compte du risque représenté par la présence de ces marnières est expliquée plus loin au chapitre justifiant les choix d'aménagement retenus.

Le risque inondation

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 lors des précédentes crues et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties.

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

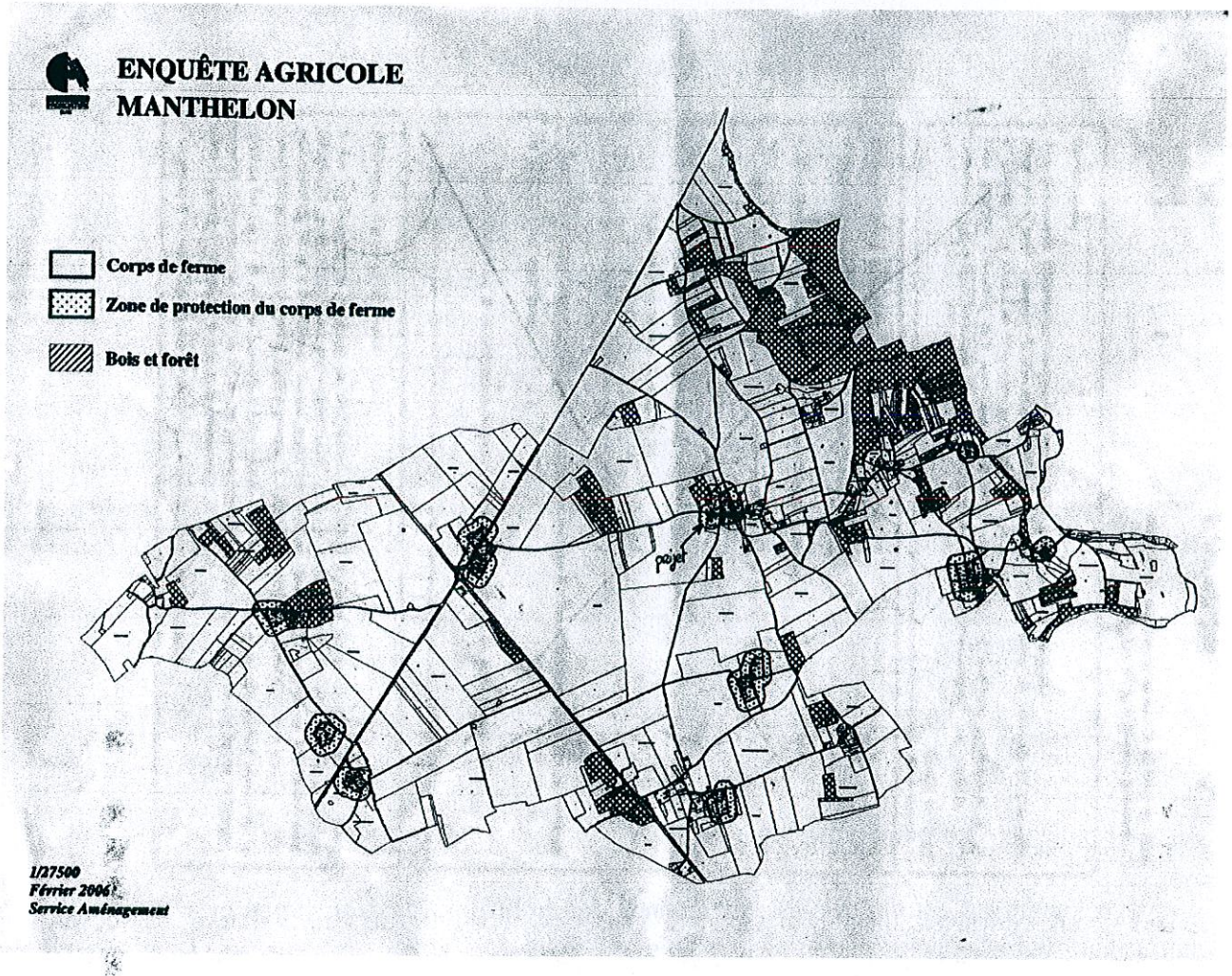

Orvaux
Manthelon
Serez
Le Haut Sacq
Limite de crue
500 m
DDE27
SATE 4
IGN - Scan 25 (R)

↳ 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.

25 agriculteurs exploitent le territoire de Manthelon.
La commune compte 10 corps de ferme en activité dont un seul avec un élevage ovin nécessitant un périmètre de protection de 50 mètres autour de l'activité (situé face à l'église).
Les neuf autres sont des céréaliers. Néanmoins, la chambre d'agriculture préconise un rayon de protection de 50 mètres autour de ces corps de ferme et autres bâtiments annexes liés à l'agriculture, présents sur le territoire communal.

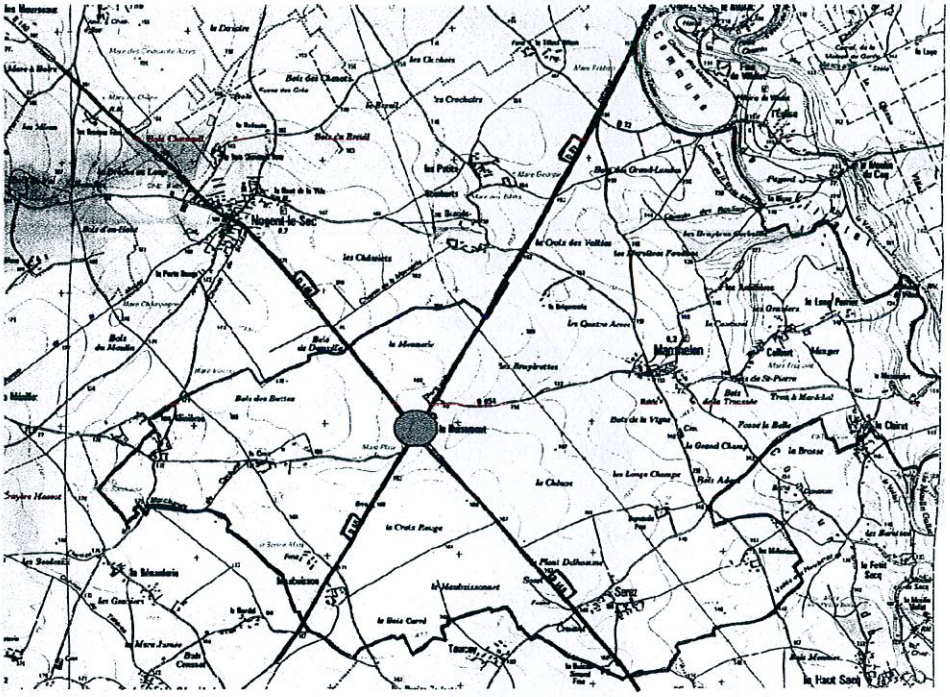


Les sols susceptibles d'être pollués

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des ancien sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Un site a été répertorié dans la base BASIAS sur le territoire de la commune : DUCROCQ situé au carrefour de « Nuisement ».

Localisation de Ducrocq



Les écoulements d'eaux pluviales

Des écoulements d'eaux pluviales sont connus des habitants de Manthelon et traversent notamment le bourg principal entre la mairie et l'église.

La prise en compte de ce risque lié au ruissellement est souhaitée par les élus et cartographiée à titre préventif pour justifier l'arrêt de l'urbanisation dans ces secteurs tant que des solutions permettant la canalisation des écoulements n'ont pas été mises en oeuvre.
Le plan d'informations diverses recensera ces écoulements, à titre d'information uniquement puisqu'ils n'ont fait l'objet d'aucune étude spécifique de bassin versant.

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

↳ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

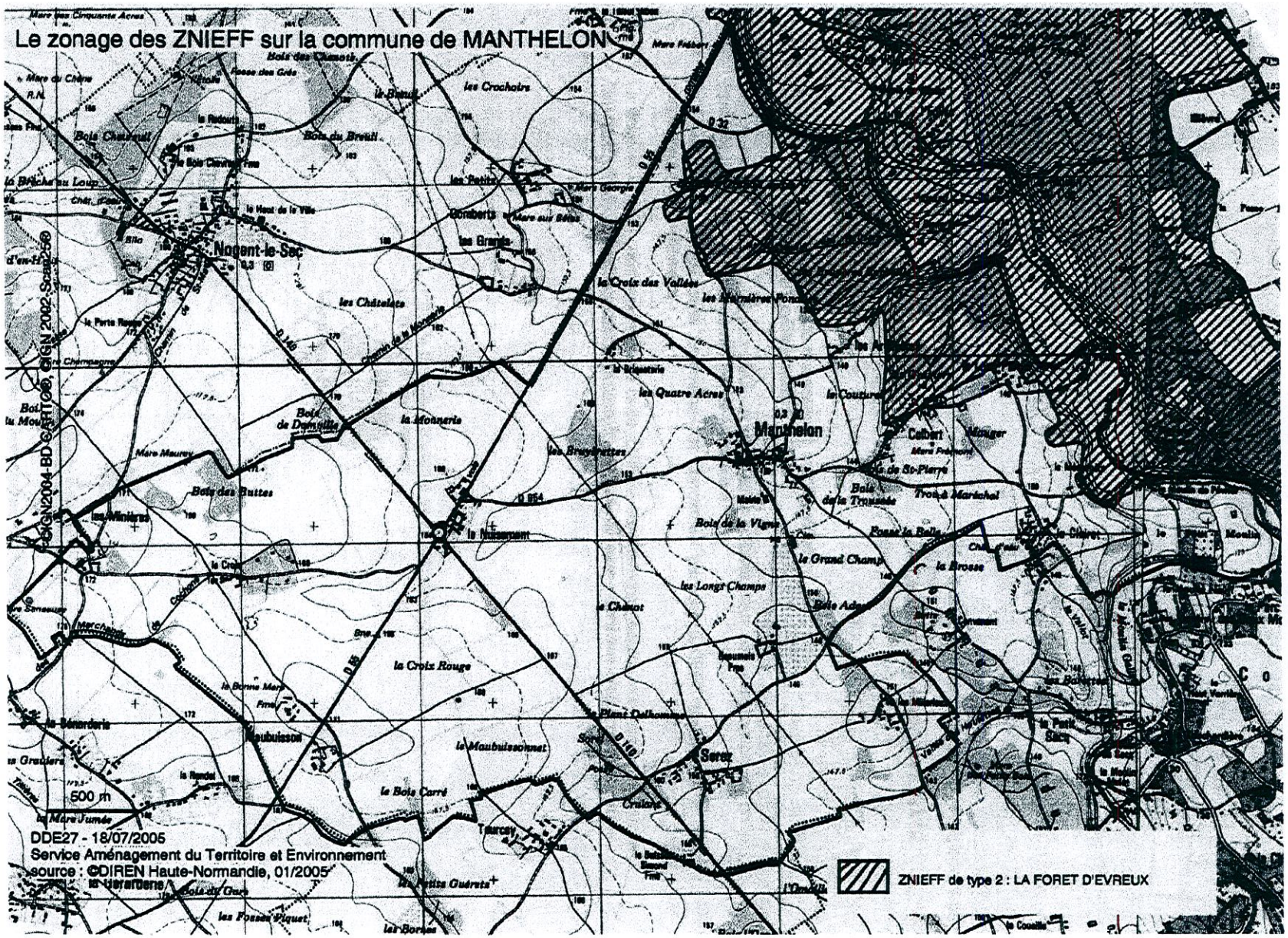
L'article 23 de la loi "paysage" dispose que "l'État peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique".

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 dans les cartes communales.

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.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

La Direction Régionale de l'Environnement informe que la commune de Manthelon est concernée par une ZNIEFF de type II intitulée « La forêt d'Evreux » (cf fiche et carte).


Le zonage des ZNIEFF sur la commune de MANTHELON
Nogent-le-Sec
Manthelon
Serez
500 m
DDE27 - 18/07/2005
Service Aménagement du Territoire et Environnement
source : DIREN Haute-Normandie, 01/2005
ZNIEFF de type 2 : LA FORET D'EVREUX

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

FICHE ZNIEFF
type II
0771

LA FORET D'EVREUX

Liste des communes concernées : ANGERVILLE LA CAMPAGNE, ARNIERES SUR ITON, AULNAY SUR ITON, AVRILLY, CHAMP DOLENT, CONCHES EN OUCHE, EVREUX, GAUDREVILLE LA RIVIERE, GLISOLLES, GROSSOEUVRE, GUICHAINVILLE, LA BONNEVILLE SUR ITON, LA CROISILLE, LE FRESNE, LE PLESSIS GROHAN, LES BAUX SAINTE CROIX, LES VENTES, MANTHELON, NOGENT LE SEC, ORVAUX, SAINT ELIER, SYLVAINS LES MOULINS, THOMER LA SOGNE, VILLALET

Date de la description : 1984
Date(s) de mise à jour :
Altitude minimum : 100 m - *Altitude maximum :* 150 m
Superficie : 6563,29 ha

Typologie de la zone : **Groupement boisé hors bois calcicole**

Lithologie : CRAIE, SABLES ET ALLUVIONS SILICEUX, GRES, QUARTZITES OU CONGLOMERATS, SILEX OU MEULIERE, ARGILES, MARNES OU LIMONS
Activités sur la zone : CHASSE, SYLVICULTURE, ELEVAGE
Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE
Principaux intérêts : BIOCENOTIQUE, BOTANIQUE, PLANTES SUPERIEURES, FAUNISTIQUE, OISEAUX

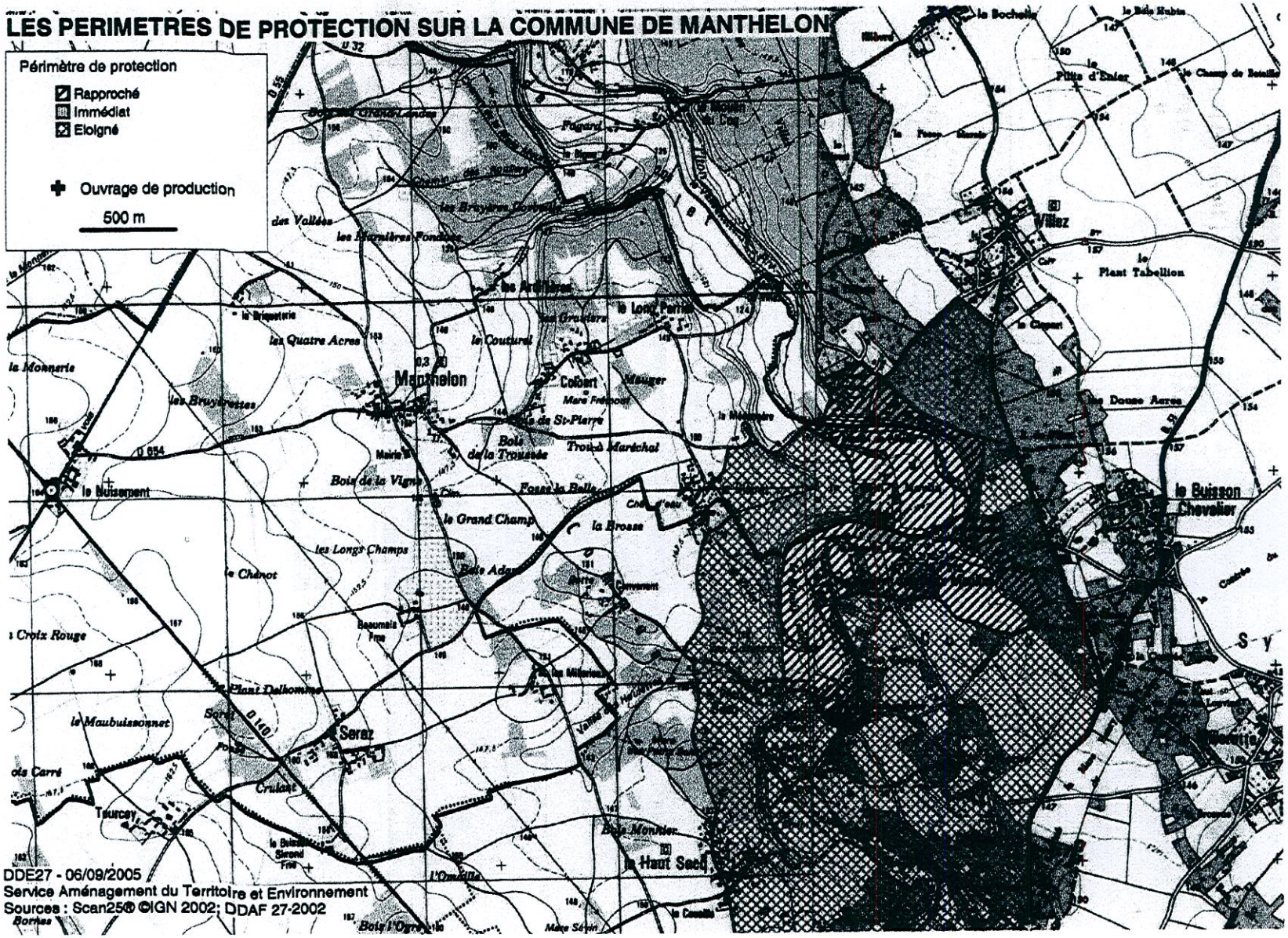
Intérêt de la zone : Il s'agit d'un ensemble forestier avec des groupements végétaux diversifiés, permettant le maintien d'espèces remarquables et rares, aussi bien végétales : ancolie (Aquilegia vulgaris), oeillet des chartreux (Dianthus carthusianorum), orchis pourpre (Orchis purpurea), qu' animales : pouillot de Bonelli (Phylloscopus bonelli). La forêt abrite également un site de nidification du pic noir (Dryocopus martius). La forêt comprend : une chênaie-charmaie, une tiliaie, une pinède, une bétulaie. D'autre part, cet ensemble forestier joue un rôle fonctionnel fondamental : c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Il a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Evolution et proposition de gestion : La gestion forestière est en inadéquation avec le maintien de la qualité des milieux naturels. De plus, l'urbanisation est une menace qui pèse sur le site.

La protection de la ressource en eau

La commune est concernée par le périmètre éloigné des captages de Coulonges et de Sainte-Cécile situés sur la commune de Sylvains les Moulins. Le forage de Sainte-Cécile n'est plus utilisé actuellement et les périmètres de protection sont en cours de révision.

LES PERIMETRES DE PROTECTION SUR LA COMMUNE DE MANTHELON

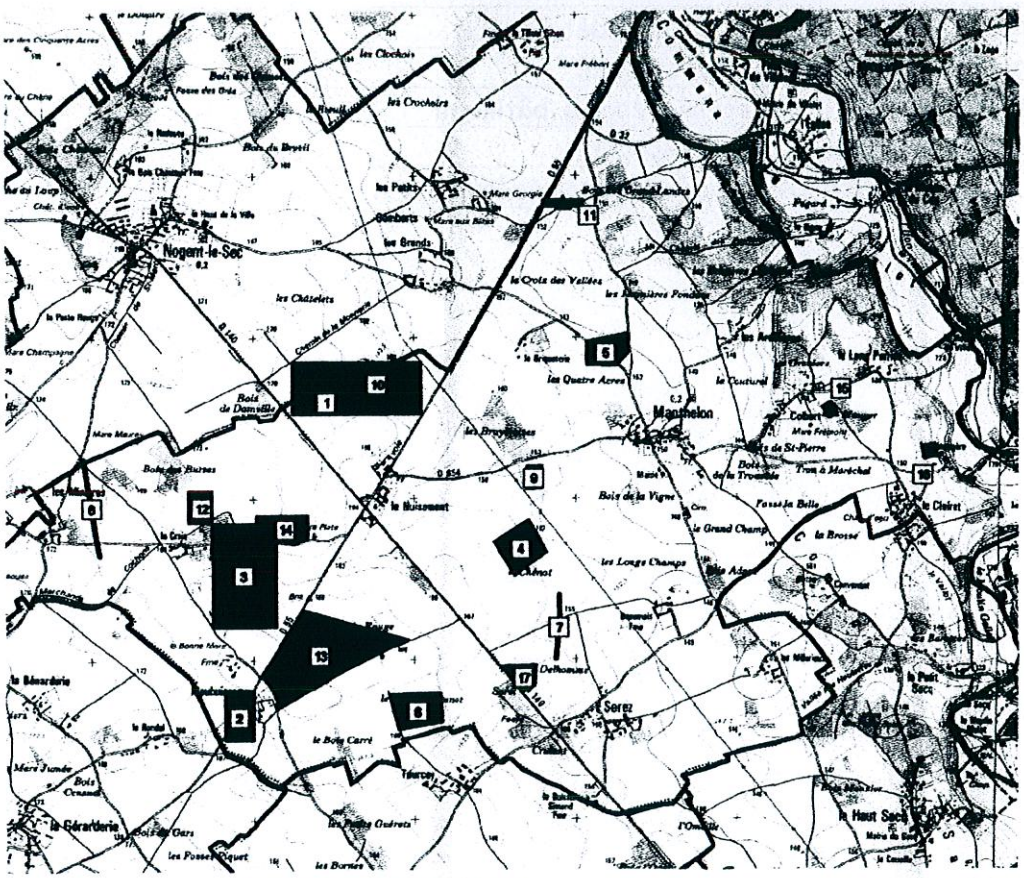


Les sites archéologiques

Le service régional de l'archéologie a recensé 17 sites archéologiques sur le territoire de la commune. Ces sites sont localisés sur la carte ci-après.

Des données ignorées du Service Régional de l'Archéologie et connues localement sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique de la commune.

Sur le site connu, 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.



Cartographie SRA Haute-Normandie - 2005

N°	Identification
1	La Monnerie/époque indéterminée/enclos
2	Ferme de Maubuisson/époque indéterminée/enclos
3	La Mare plate/époque indéterminée/aménagement indéterminé
4	Le Chênot/époque indéterminée/enclos
5	Les Quatres Acres 1 et 2/époque indéterminée/enclos
6	Le Maubuissonnet/parcellaire/époque indéterminée
7	Le Plant Delhomme/époque indéterminée/aménagement indéterminé
8	Les Minières (1)/chemin/époque indéterminée
9	Les Bruyerettes (2)/époque indéterminée/enclos
10	La Monnerie (1)/époque indéterminée/aménagement indéterminé
11	Le Bois des Landes/époque indéterminée/aménagement indéterminé
12	Le Bois des Buttes/époque indéterminée/enclos
13	La Croix Rouge/chemin/époque indéterminée
14	La Mare plate/époque indéterminée
15	Mauger/époque indéterminée/enclos, bâtiment
16	La Mésangère/fanum/Gallo-Romain
17	La Plant Delhomme/époque indéterminée/enclos

I.5. - Les équipements

Services publics, infrastructures (voies de communication)

Les principales voies de communication sont les routes départementales n°140 et n°55.

Les voies communales sont relativement étroites et pose par endroit des difficultés de croisement.
On notera par exemple le cas de la desserte du hameau des « Ardillières » que les transports scolaires ne peuvent desservir en raison de l'étroitesse de la voie et de l'incapacité d'effectuer un demi-tour en bout d'impasse.

Le seul service public encore présent à Manthelon est la mairie.

équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

La commune dispose d'une salle des fêtes.

enseignement

La commune ne compte plus d'école.

réseaux et assainissement

Aucun problème particulier n'est à signaler sur les réseaux publics existants sur la commune.
Le Schéma d'Assainissement prévoit un assainissement autonome sur l'ensemble des hameaux de Manthelon.

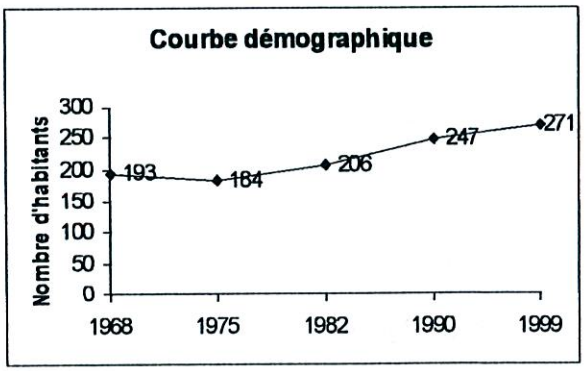
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

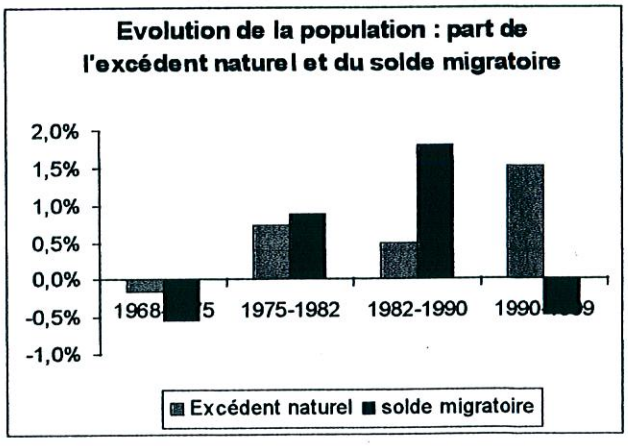
II.1. - Population et logement

Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	193				
		-9	-0.68%	-0.15%	-0.53%
1975	184				
		22	1.62%	0.74%	0.88%
1982	206				
		41	2.29%	0.50%	1.79%
1990	247				
		24	1.03%	1.51%	-0.47%
1999	271				

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

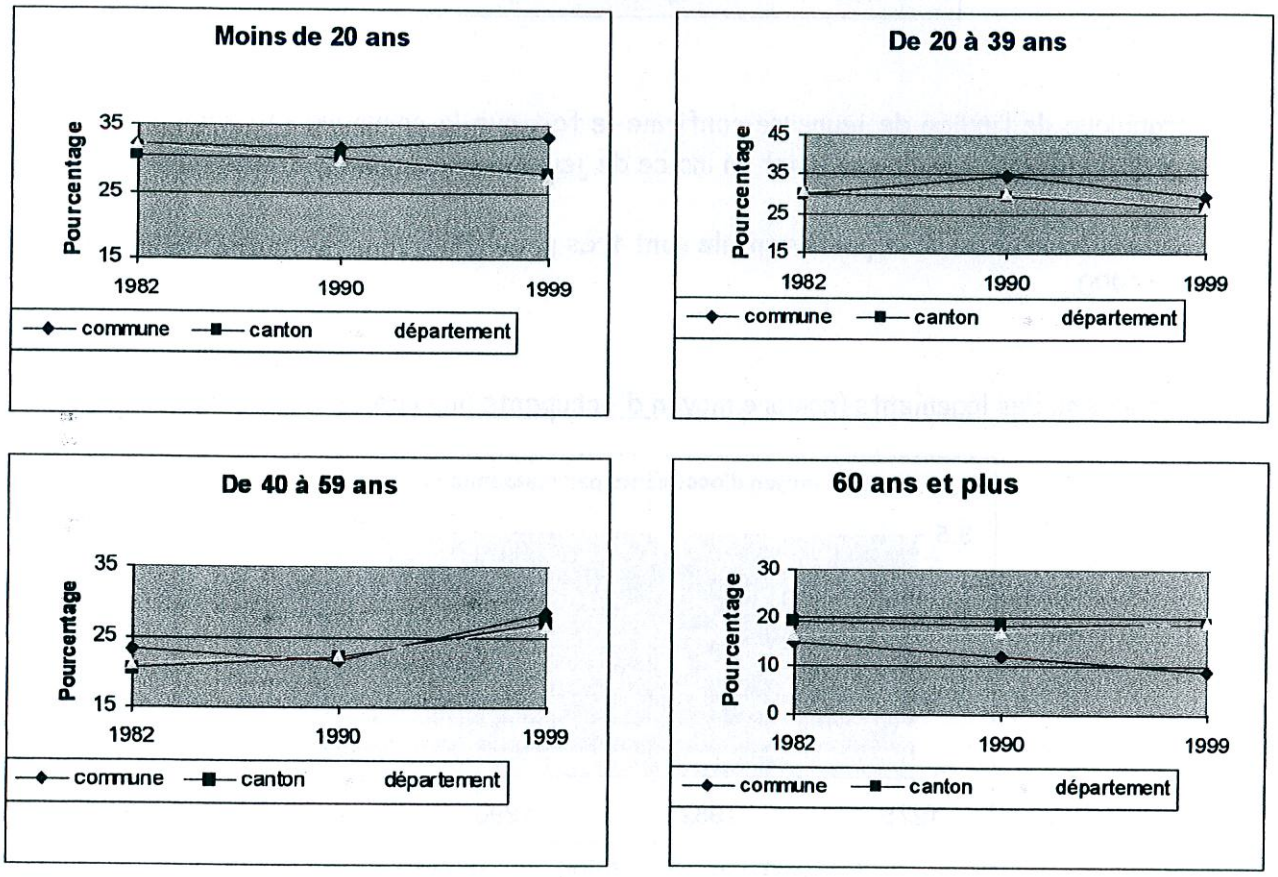




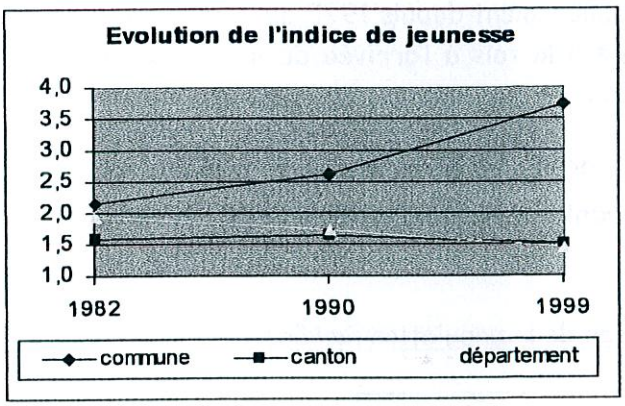
La population augmente régulièrement depuis 1975 de 3 à 4 habitants par an.
Cette augmentation est due à la fois à l'arrivée de nouveaux ménages et aux naissances plus nombreuses que les décès.

Depuis le début des années 90, les arrivants se font moins nombreux mais les naissances sont plus nombreuses, assurant ainsi la continuité dans l'augmentation de la population.

Évolution de la répartition de la population par âge



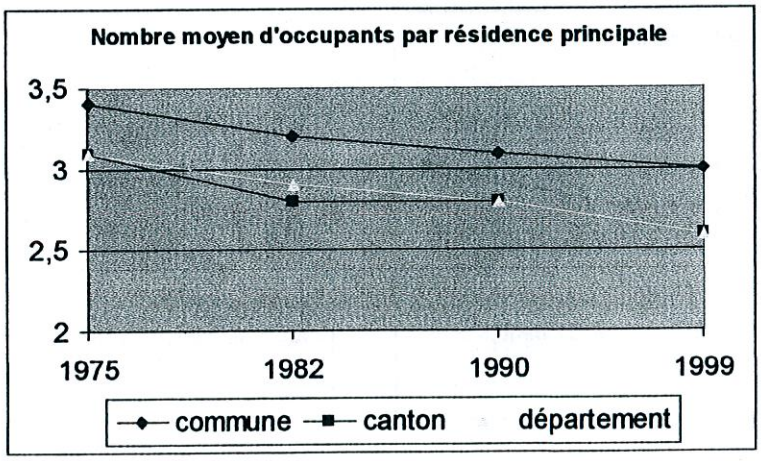
Contrairement à bien des communes rurales, Manthelon est une commune qui rajeunit d'une manière très importante. En effet, les personnes de plus de 60 ans représentent moins de 10% de la population communale alors que les moins de 20 ans représentent plus du tiers de la population.



Le graphique de l'indice de jeunesse confirme le fait que la commune soit bien plus jeune que le reste du canton, enregistrant un indice de jeunesse voisin de 4.

Les valeurs cantonale et départementale sont très proches l'une de l'autre, en léger déclin depuis 1990.

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



Le nombre d'occupants par foyer reste très important à Manthelon avec 3 personnes en 1999. Néanmoins, la diminution de cette valeur depuis 1975 est identique à celle du canton et du département, enregistrant ½ personne de moins par foyer par rapport à 1975.

Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

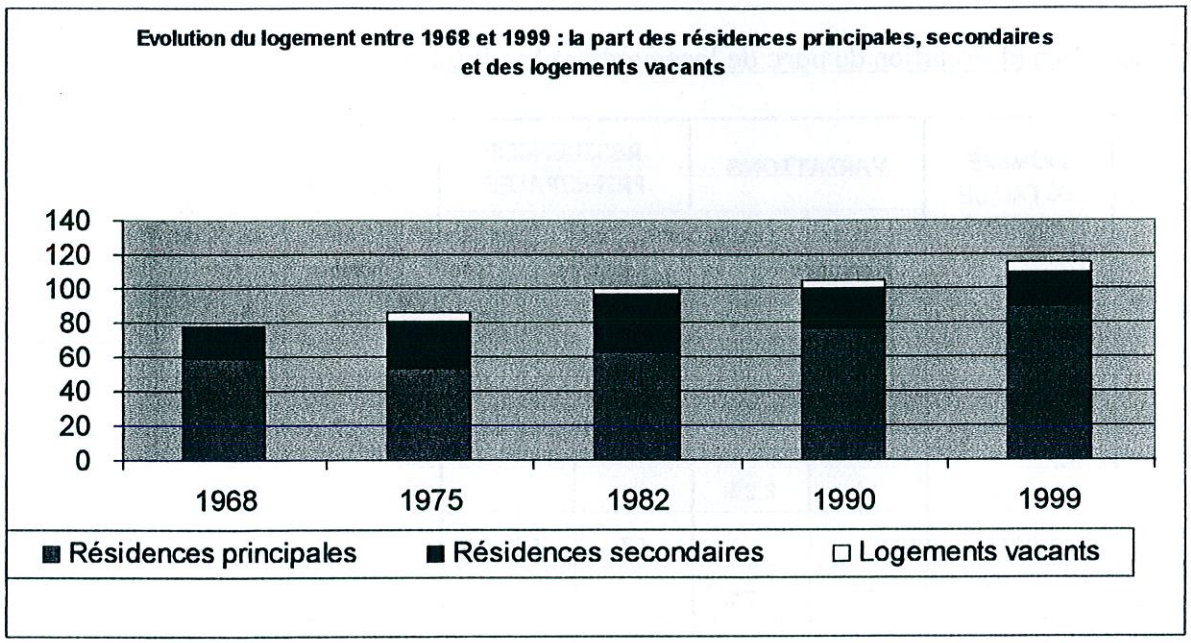
ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	73			59	80.8%	19	26.6%	0	0%
		13	2.4%						
1975	86			54	62.8%	27	31.4%	5	5.8%
		14	2.2%						
1982	100			63	63.0%	34	34.0%	3	3.0%
		5	0.7%						
1990	105			77	73.3%	23	21.9%	5	4.8%
		11	1.4%						
1999	116			89	76.7%	21	18.1%	6	5.2%

Entre 1968 et 1975, alors que le nombre de constructions augmentait de 13 logements, les résidences secondaires diminuaient de 15. Ce sont les résidences principales, déjà nombreuses, qui ont augmenté fortement ainsi que 5 logements qui se sont trouvés vacants.

Cette augmentation des résidences secondaires s'est également fait ressentir entre 1975 et 1982 pour ensuite se rapprocher d'une proportion de 20% des logements communaux, (valeur proche de celle du canton).

Le rythme de la construction est de trente en trente ans soit une par an.

Pour ce qui est des résidences secondaires, elles sont aussi nombreuses en 1999 qu'en 1975 soit une vingtaine sur Manthelon.



Le parc de résidences principales se décompose ainsi :

- 77.5% des habitants sont propriétaires ;
- 19.1% des habitants sont locataires du privé (17 logements) ;
- 3.4% sont logés gratuitement (3 logements).

Le parc de logements est plus ancien que celui du département. Comparés aux chiffres du canton, ceux de la commune évoquent un parc de logements comportant plus de constructions très anciennes mais moins de constructions ayant moins de 20 ans :

* 48.3% des résidences principales de la commune datent d'avant 1949 contre 41.7% dans le canton et 32.7% dans le département.

* 16.8% des logements ont moins de 20 ans (21.4% dans le canton et 23.4% dans le département).

* 23.6% des logements ont été construits entre 1975 et 1981 (21.4% pour le canton).

En général les logements sont très grands : 86.5% des logements ont au moins 4 pièces dont 34.6%, 6 pièces ou plus.
Taille moyenne des logements dans la commune : 4.77 pièces
dans le canton : 4.24 pièces
dans le département : 4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est moyen : 64% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ce qui est inférieur au canton avec 72.1% et 67.8% pour le département. 93.2% des logements sont pourvus de WC intérieur et d'une douche ou une baignoire. Ce pourcentage est de 96.2% dans le canton.

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	94-2004	2000-2004
LOGEMENTS COMMENCES	0	1	1	1	0	4	2	1	1	1	1	1.18	1.2
LOGEMENTS TERMINES	0	0	2	0	1	2	0	2	0	1	2	0.91	1.0

Le rythme d'une construction par an est également observé ces 5 dernières années, il s'agit donc d'un rythme moyen depuis 1968.

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	31	24.2%	25.2%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	97	75.8%	74.8%	82.3%	67.9%
TOTAL	128	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes. On remarquera que près d'un quart de la population reste néanmoins dans la commune pour exercer son activité professionnelle.

L'essentiel des activités proposées à Manthelon est agricole. On dénombre néanmoins quelques activités autre qu'agricoles comme, un garage automobile, une atelier de menuiserie charpenterie, un garage de mécanique agricole, un plombier zingueur...

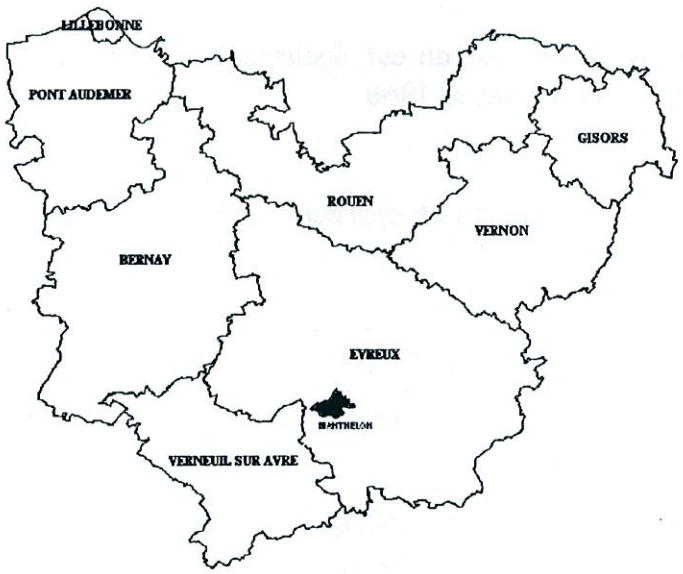
L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 95% des 128 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 24% dans la commune, 16% dans le reste du canton de Damville et 41% dans ceux d'Evreux

Par ailleurs, 1% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 5% hors de la région (3% en région parisienne).

En 1990, on pouvait noter que 35% des 128 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 9% dans la ville de Damville et 32% à Evreux. 5% travaillaient déjà hors du département (dont 3% en 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 de Manthelon étant située dans celle d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



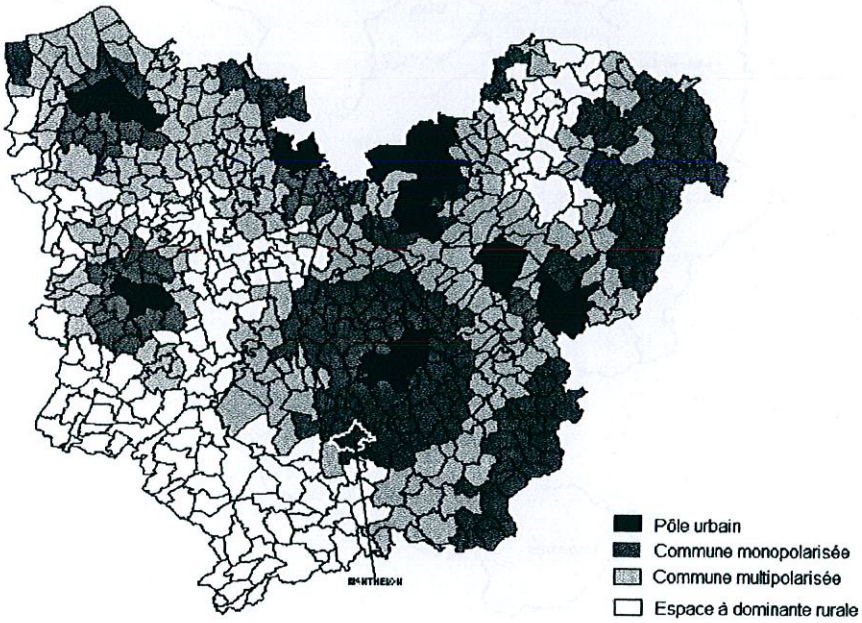
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont 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.

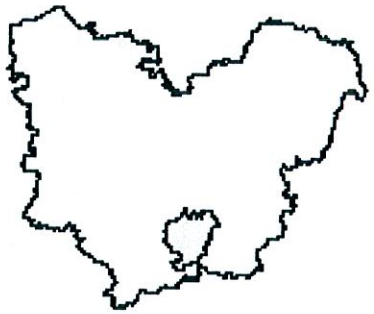
Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Manthelon est une commune monopolarisée entièrement tournée vers le pôle urbain d'Evreux.

Intercommunalité

Manthelon fait partie de la communauté de communes du pays de Damville, créée le 31 décembre 1993 comprenant 16 communes membres.





COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- Maintenir et étendre les ZAC
- Développement et promotion du tourisme

Aménagement de l'espace

- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces
- Définition et mise en œuvre d'une charte de pays

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Ramassage des ordures ménagères
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH

Voirie

- Etude et réalisation de travaux neufs
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- M.J.C.
- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Equipements primaires et maternels
- Activités scolaires et périscolaires
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

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 Manthelon d'environ 2 constructions par an.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 8 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1800 m² par terrain, correspond à environ 45 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 de Manthelon adhère à la communauté de communes du Pays de Damville.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Toutefois, il existe à Manthelon deux secteurs d'activités que la commune souhaite identifié clairement en affectant un sous-zonage SCact, spécifiquement dédié aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces ailleurs au sein 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 de manière équilibrée, à condition qu'il comportent au moins 5 habitations pour que la notion de « hameau » soit reconnue ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois et de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique;
- maintien d'une distance d'éloignement des constructions par rapport aux routes départementales générant des nuisances sonores;
- la prise en compte des écoulements d'eaux pluviales;
- La prise en compte des réseaux existants.

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

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de Manthelon 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 ;

- un secteur constructible **SCact** spécifiquement dédiée aux activités artisanales, commerciales ou industrielles;

- 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 :

Hameau de Maubuisson :

La présence de deux corps de ferme et d'une cavité souterraine ne permet pas d'étendre ce hameau au delà de **deux** constructions possibles sur la parcelle n°37. Développer ce hameau d'avantage conduirait à se rapprocher de la route départementale et à un doublement des constructions ce qui dénaturerait le site.

Hameau de la Croix:

Constitué d'un corps de ferme et d'un lotissement dans les bois, le secteur constructible se limite à la prise en compte du bâti existant en intégrant les **5** dents creuses présentes au coeur du bâti.

Hameau du Nuisement

A l'intersection de deux routes départementales très fréquentées, ce hameau accueille quelques activités comme un garage et un gîte rural.
Le secteur constructible défini sur ce hameau englobe strictement le bâti existant à l'exception du corps de ferme qui n'accueille pas le gîte rural.

Hameau de Serez

A proximité de la route départementale, ce hameau doit cependant en rester suffisamment éloigné et ne pas permettre des constructions à proximité de cette voie en raison des nuisances sonores occasionnées par la circulation. De plus, les réseaux publics ne vont pas jusqu'à la route départementale.
Le secteur constructible est délimité en fonction du bâti existant et des vis à vis possibles.
Une petite extension du secteur constructible est décidée vers le sud sans porter atteinte aux terres agricoles. Le secteur constructible ne va pas jusqu'au bois pour que le linéaire d'accès à la propriété implantée le plus loin de la voie communale ne soit pas trop important.
Sept terrains peuvent accueillir des constructions.

Hameau des Millerieux

Il s'agit du hameau qui accueille le plus de constructions neuves depuis quelques années. Deux certificats d'urbanisme en cours de validité permettent à deux terrains d'être construits très prochainement.
La présence d'un petit bois cache les constructions vis à vis d'un paysage de plateau.
La commune souhaite absolument garder cet écran vert au Nord et à l'Ouest.
Une extension du secteur bâti est cependant envisagée vers le nord en laissant une bande de bois suffisante dans sa périphérie et vers le sud pour permettre l'implantation d'une seule construction sur un terrain en jachère.
Le vis à vis des constructions en cours sera également intégré dans le secteur constructible.

L'arrière des parcelles situées au nord du hameau sera intégré au secteur constructible pour permettre une urbanisation en second rideau d'une parcelle très récemment bâtie dont le propriétaire a prévu la desserte à l'arrière.
Huit constructions supplémentaires peuvent être réalisées au sein du secteur constructible délimité.

Le village

Le village est traversé dans sa partie sud par un écoulement d'eaux pluviales qui génère une nuisance que la commune souhaite prendre en considération en éloignant toute nouvelle construction de ce risque.
La mairie restera donc isolée du village.

La partie actuellement urbanisée du village englobe un corps de ferme pratiquant l'élevage que les élus ont choisi de protéger de toute urbanisation dans le périmètre de 100 mètres autour de son activité.
Ce corps de ferme est donc exclu du secteur constructible ainsi que les parcelles à proximité immédiate.
Les terrains, à l'extrême Ouest du village sont suffisamment éloignés du corps de ferme et permettrait la construction de trois maisons. De plus, ces parcelles ne morcellent par un espace agricole et présente un découpage se prêtant à leur constructibilité.

D'autres terrains sont intégrés au secteur constructible en veillant bien à être suffisamment éloigné de la zone d'écoulement des eaux non canalisées et en restant limitrophe sur au moins un côté à du bâti existant.

Au nord du village, il est ajouté deux possibilités de construire en direction des Ardillières, la commune souhaitant développer les constructions plus en direction du coeur de village que vers l'Est où une entreprise est implantée.

L'activité présente au coeur du village sera classée en « secteur Activité ».

Dix constructions sont possibles au sein du village.

Hameau des Ardillières

Ce hameau est desservi par une voie communale qui ne permet pas le passage des bus scolaires, notamment. La densification de ce secteur n'est à envisager qu'en prenant en considération ce risque, voire après avoir effectué les travaux nécessaires à la sécurité des usagers de la route ce qui n'est actuellement pas envisageable par la communauté de communes.
Si quelques constructions supplémentaires peuvent être envisagées, elles doivent être limitées. Les élus souhaitent n'ouvrir que cinq terrains sur ce secteur, en restant éloigné de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique et de la marnière présente en bordure de zone bâtie.

Cinq constructions peuvent se rajouter à celles existantes au sein du secteur constructible.

Hameau de Colbert

Ce hameau est étendu le long d'une voie communale, sur plus de 500 mètres. Plusieurs certificats d'urbanisme ont été délivrés positifs au sein de ce hameau, densifiant ainsi le bâti existant.
Le secteur constructible englobe le bâti existant, les certificats d'urbanisme délivrés positifs dernièrement et quelques dents creuses. A l'entrée Ouest du hameau, deux terrains peuvent être intégrés au secteur constructible en raison de leur desserte par les réseaux et par la voie communale qui forme une limite physique.
Un passage d'eau à l'est ainsi qu'une forte déclivité de certaines parcelles également à l'Est forment la limite du secteur constructible choisi par les élus.
Une **dizaine** de constructions sont possibles, en plus des certificats d'urbanisme déjà

Hameau du Long Perrier

Une marnière est localisée au milieu du secteur bâti. En application de la doctrine départementale sur la prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines, la commune ajoute au secteur constructible un parcelle permettant à l'activité de s'étendre si elle le souhaite et lorsque le risque sera levé conformément à ce qui est spécifié en page 50 de ce présent rapport.
Afin d'assurer sa pérennité un secteur constructible à usage d'activité est créé pour cette entreprise et sa périphérie immédiate. Son développement est ainsi possible tout autant que l'implantation d'autres activités au sein de ce **secteur constructible « activités »**.
Des constructions à usage d'habitation sont également classées en secteur constructible, bien que concerné par un rayon de sécurité autour de la marnière. L'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme restera applicable conformément au justificatif concernant le chapitre des cavités souterraines expliqués ci-après.

Hameau du Clairet

En limite communale avec « le Sacq », ce hameau compte un corps de ferme qu'il convient d'exclure du secteur constructible.
Le secteur constructible est délimité par le périmètre bâti actuel auquel a été ajoutée une bande de terrain à l'Est permettant l'implantation de **deux** constructions.
Ainsi la répartition des nouvelles constructions est plus homogène, touchant la quasi totalité des hameaux comme le souhaite la commune.

Les autres « hameaux » ou lieu dit sont trop petits pour avoir fait l'objet d'une définition d'un secteur constructible. Ils n'accueillent pas assez de constructions pour que leur densification soit sans conséquence.

Nombre de terrains ouverts à l'urbanisation dans le cadre du zonage :

Hameau de Maubuisson : deux
Hameau de la Croix: Cinq
Hameau du Nuisement : -
Hameau de Serez : Sept
Hameau des Millerieux : Huit
Le village : Dix
Hameau des Ardillières : Cinq
Hameau de Colbert : Dix, en plus des certificats d'urbanisme déjà accordés sur ce hameau.
Hameau du Long Perrier : secteur constructible « activités ».
Hameau du Clairet : Une

On dénombre environ 45 possibilités de construire dans les secteurs constructibles en plus des certificats d'urbanisme en cours de validité.

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 65 mètres.

Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible, sauf si la marnière est située en zone déjà urbanisée. Cet espace sera indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame.

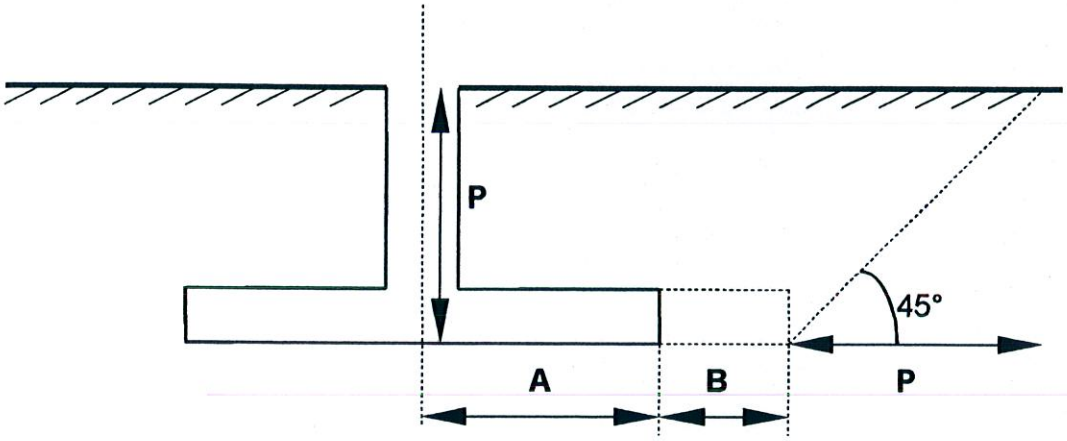
Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

- **présomption de cavités souterraines :**

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 = 25 mètres) **D'où un rayon : R = 65 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 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.

Les limites constructibles de la carte communales n'empiète pas sur la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

↳ 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 zones d'écoulements des eaux pluviales;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

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

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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