

maître d'ouvrage

commune de Marbeuf

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du :

27 JUIN 2008



carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

19 SEP. 2008



carte communale

dossier approuvé

PREFECTURE DE L'EURE

31 JUIL. 2008

ARRIVEE

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale de
l'équipement de l'Eure

service aménagement
urbanisme, habitat et
développement durable
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 62 25
télécopie
02 32 29 60 67

S O M M A I R E

GENERALITES.....	3
I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	3
II - PROCESSUS D'ELABORATION.....	4
III - CONTENU.....	5
IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.....	6
V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT.....	6
1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE.....	7
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
I.1. - Présentation générale de la commune.....	9
I.2. - Diagnostic paysager.....	11
I.3. - Les risques et nuisances.....	16
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	19
I.5. - Les équipements.....	20
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	21
II.1. - Population et logement.....	21
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	26
III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	29
2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	31
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	33
I.1. - Les perspectives démographiques.....	33
I.2. - Les perspectives économiques.....	33
I.3. - L'organisation spatiale souhaitée.....	34
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	34
II.1. - Le zonage.....	34
II.2. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier.....	36
II.3. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	38
3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	41
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	43
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	44
4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	45

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 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 111-27 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

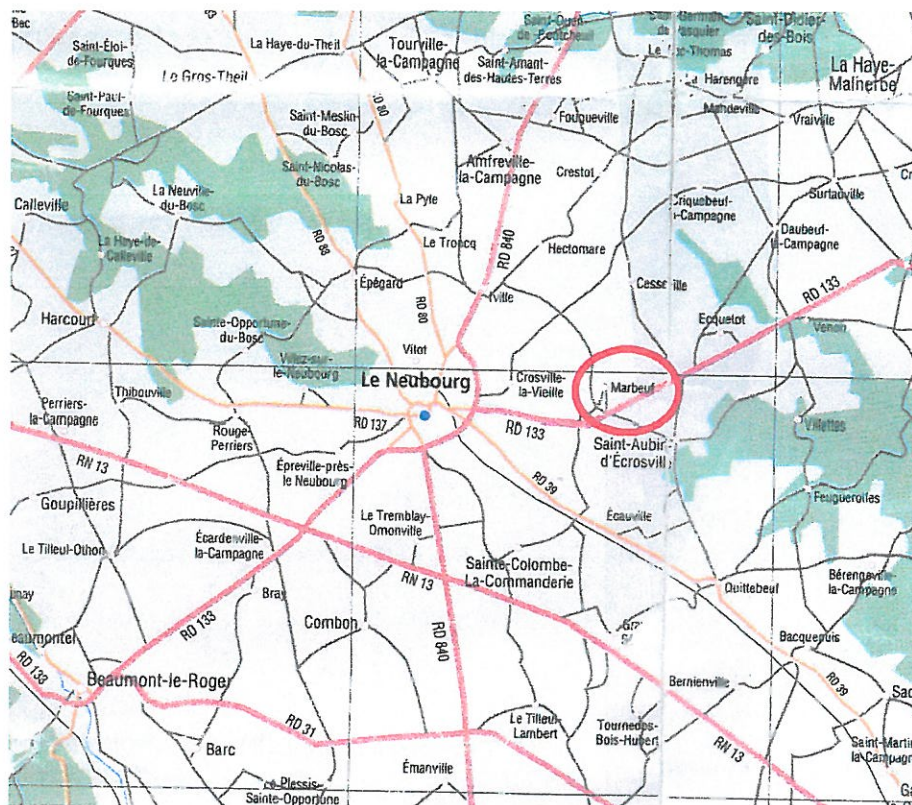
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de Marbeuf fait administrativement partie du canton du Neubourg.

Ces habitants s'appellent des Marbeuviens.

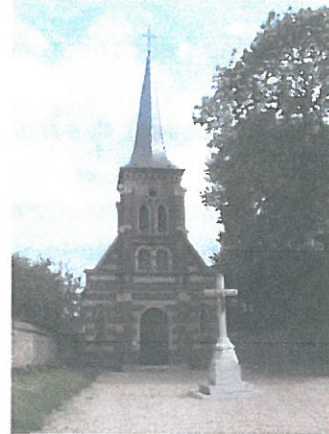
D'une superficie de 848 hectares, Marbeuf possède des limites communales avec Saint-Aubin-d'Ecrosville, Crosville-la-Vieille, Iville et Cesseville.



En 1090, Marbeuf appartenait à Geoffroy dit le Riche, seigneur de Gisors, qu'il avait obtenu des Ducs de Normandie.

Les chapitres d'Evreux et l'abbaye du Bec eurent des biens à Marbeuf.

L'église Saint-Christophe du XVI^e possède une tour façade XIX^e. Il a été découvert dans cette église, en 1972, de remarquables fresques murales du XVI^e montrant des scènes de la vie de Saint-Christophe. Un gisant de Guy d'Aché mort en 1608 est présent dans l'église.



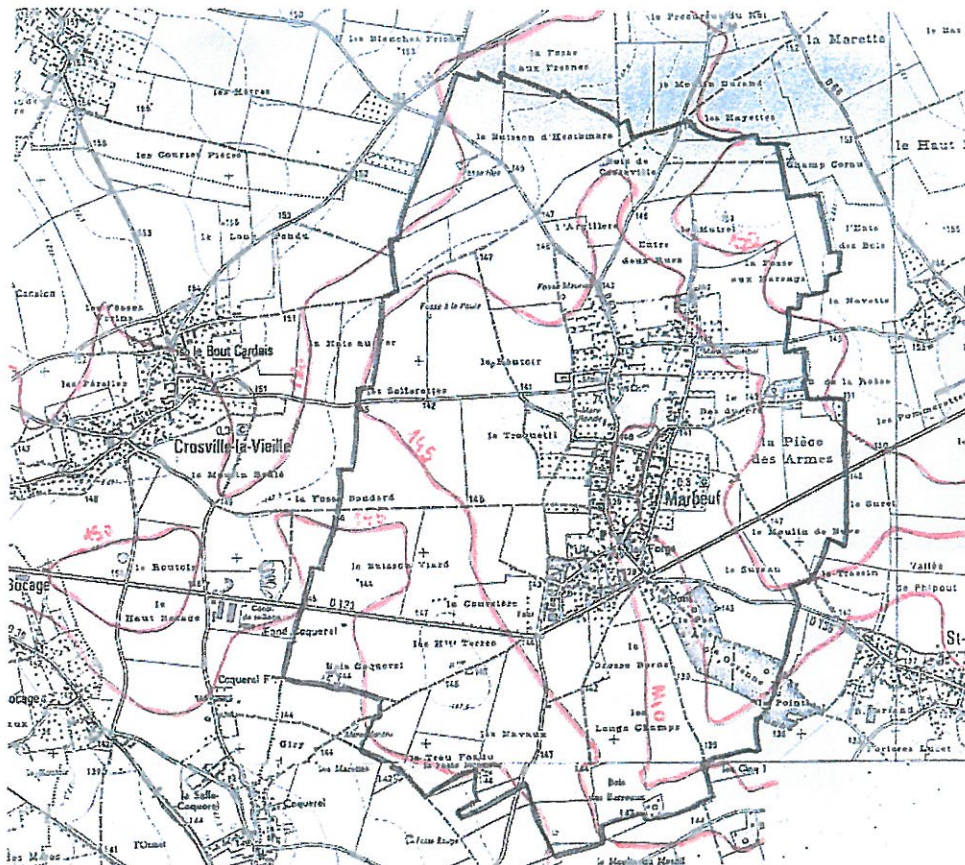
La commune possède un lavoir restauré en 1997, un château du XVIII^e et son pigeonnier et plusieurs maisons normandes.

I.2. - Diagnostic paysager

Marbeuf est une commune du plateau du Neubourg où l'agriculture, présente à perte de vue, ne laisse entrevoir les villages que par la végétation qui est présente au sein des parcelles construites.



Quelques bosquets apparaissent en ligne d'horizon sans que cela représente un trait marquant du paysage.



Il s'agit d'une commune regroupée en un seul hameau avec un bâti aéré, laissant de très grands espaces en centre bourg, utilisés en pâture.



La présence d'un château implanté sur un grande propriété contribue également à cette impression d'espace.



L'impression d'espace agricole et très rural que l'on a en traversant la commune provient notamment des arbres. Ponctuels ou en alignements ils sont présents sur tout le territoire.



Les trottoirs enherbés, larges ou non, sont bordés de murs de clôture en tout genre ou de pignons de constructions très anciennes.



La mairie et l'église font face à deux grands espaces dégagés de toute construction.



Le bâti ancien :

Le bâti ancien a fait l'objet de très nombreuses restaurations très soignées. Les maisons anciennes sont de type fermettes ou Rez-de-chaussée+étage+combles (maison de maîtres).



On trouve aussi bien du colombage que de la brique en revêtement de façade mais généralement de l'ardoise en toiture.

On notera la présence d'une chaumière à proximité de l'entreprise Legouez.



Les clôtures sont hétérogènes. Le béton et la tôle côtoient les matériaux anciens traditionnels comme le torchis, la brique ou encore le silex.



On note ça et là des grilles en fer forgé surmontant des murets de briques ou de pierres.



Cet ensemble de clôtures toutes différentes rend la traversée de la commune assez froide malgré la présence de grands espaces verts. Rappelons que l'on voit la clôture avant de voir les constructions.

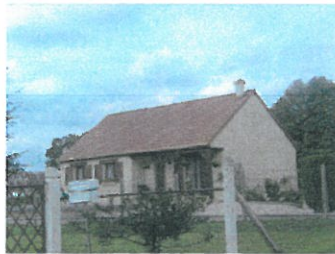
Le bâti récent :

Le bâti récent est implanté en linéaire et le plus souvent en périphérie du bourg. Des efforts très importants sur la végétation ont été faits à l'exception des constructions de ces deux ou trois dernières années.



Même si les clôtures de thuyas ont remplacé les essences végétales plus locales, l'intégration est dans l'ensemble réussie.

Le bâti récent est composé quasi exclusivement de Rez-de-chaussée+combles en crépi clair, implanté au milieu de la parcelle. Certains ont gardé les murs de clôture plus anciens, même partiellement. Les couvertures réalisées dans les tons « briques » s'intègrent beaucoup moins bien dans le paysage que le ton anthracite de l'ardoise.



Le bâti récent, c'est aussi les deux entreprises le long de la Route départementale n°133.



Conclusion

Marbeuf est une commune du plateau du Neubourg où le dénivelé est quasi nul.

Cependant la végétation à hautes tiges présente en grand nombre autour du bâti donne à la commune une apparence de bosquet quelle que soit la direction d'où l'on vient.

Le regroupement des constructions récentes essentiellement en périphérie au nord du bourg a été réussie grâce à la végétation qui l'a accompagné.

Les nombreuses dents creuses au sein du bourg existant devraient pouvoir être comblées et apporter suffisamment de possibilité de constructions pour que la périphérie soit préservée.

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 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.

Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrement, informations locales). Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnières qui ont pu être faites depuis le milieu du XIXème siècle.

Il ressort que quelques marnières sont présentes sur le territoire communal mais peu touchent des zones bâties (informations reportées au plan des servitudes et informations utiles)

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

↳ L'activité agricole

Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) ou la législation sur les installations classées (100 mètres ou plus) suivant le nombre d'animaux.

Les objectifs de cette protection sont d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec un élevage important déterminent un périmètre d'au moins 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite.

Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre moins important d'animaux, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

Une vingtaine d'exploitants mettent en valeur le territoire de la commune.

La commune compte 9 corps de ferme tous situés à l'intérieur du bourg, enclavés sur deux voire trois cotés dans le bâti existant.

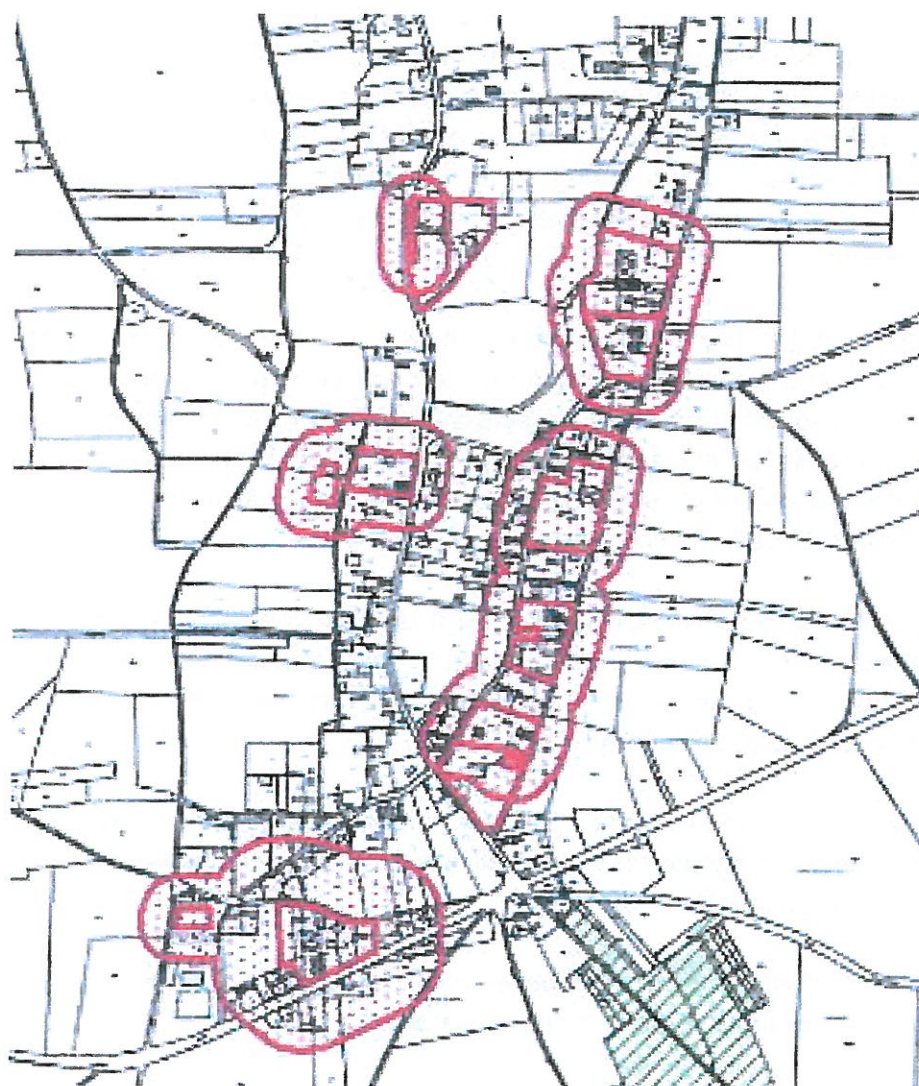
Deux corps de ferme pratiquent l'élevage, un de volailles (canards / production de foie gras) et un de vaches allaitantes et bovins à viande.



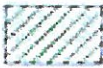
On note la présence de deux sites avec box à chevaux. Les autres corps de ferme sont des exploitations céréalères.

On recense un stockage isolé.

Sur la commune de Marbeuf : une protection de 100 m est préconisée pour 1 corps de ferme (élevage bovin important d'environ 90UGB). L'élevage de canard relevant du Règlement sanitaire départemental, une protection de 50 mètres obligatoire devra être respectée. De plus, les activités équestres relevant du régime agricole depuis février 2005, on appliquera également une protection de 50 mètres autour des box à chevaux. Pour les autres corps de ferme, céréaliers, la chambre d'agriculture préconise un périmètre de 50 mètres de protection et cela, bien qu'il

n'existe aucune réglementation en la matière (risques d'incendie liés aux stockages, nuisances sonores liées aux ventilations, passage d'engins agricoles...).



-  Corps de ferme
-  Zone de protection du corps de ferme
-  Bois et forêt

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

↳ le captage d'eau potable

La commune de Marbeuf est située dans le périmètre de protection éloigné du forage de Feuguerolles. Les périmètres du captage n'ont toutefois pas été déclarés d'utilité publique.

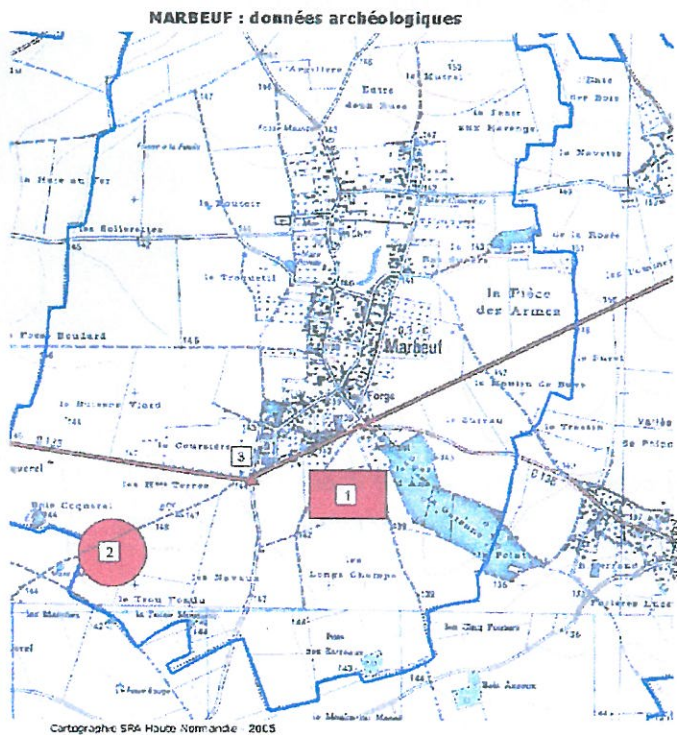
↳ les sites archéologiques

La commune de Marbeuf comporte 3 sites archéologiques. Ces sites sont répertoriés dans la carte ci-dessous.

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 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.

Ces textes imposent d'avertir le service régional de l'archéologie. Suivant l'importance des découvertes, des fouilles pourraient être réalisées avant de poursuivre les travaux.



- 1 - parcellaire indéterminé (photo aérienne)
- 2 - enclos circulaire et parcellaire indéterminé (photo aérienne)
- 3 - voie antique dans le prolongement de la D133

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune est située à proximité immédiate du Neubourg. La route départementale n° 133 est la voie de communication la plus employée.

Les voies communales sont assez larges et permettent le croisement de deux véhicules dans la plupart des cas.

La mairie est le seul service public encore présent sur la commune.



↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune compte un terrain de boules, un terrain multisports et un terrain de cyclo cross.



↳ enseignement

Les enfants de maternelle et primaire sont scolarisés à Saint-Aubin-d'Ecrosville. Ils vont au Neubourg pour le CES et à Louviers pour le lycée.

↳ réseaux et assainissement

Mise à part la défense incendie qui n'est pas satisfaisante sur la totalité du territoire, la commune ne compte pas de problème particulier au niveau des réseaux publics au sein du territoire communal.

L'assainissement est de type autonome sur l'ensemble du territoire communal.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

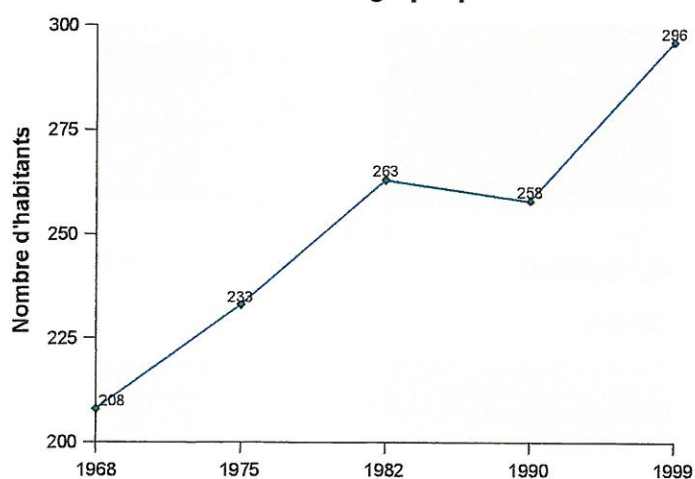
II.1. - Population et logement

↳ 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	208				
		25	1,64%	0,39%	1,25%
1975	233				
		30	1,74%	0,29%	1,45%
1982	263				
		-5	-0,24%	0,81%	-1,05%
1990	258				
		38	1,54%	0,65%	0,89%
1999	296				

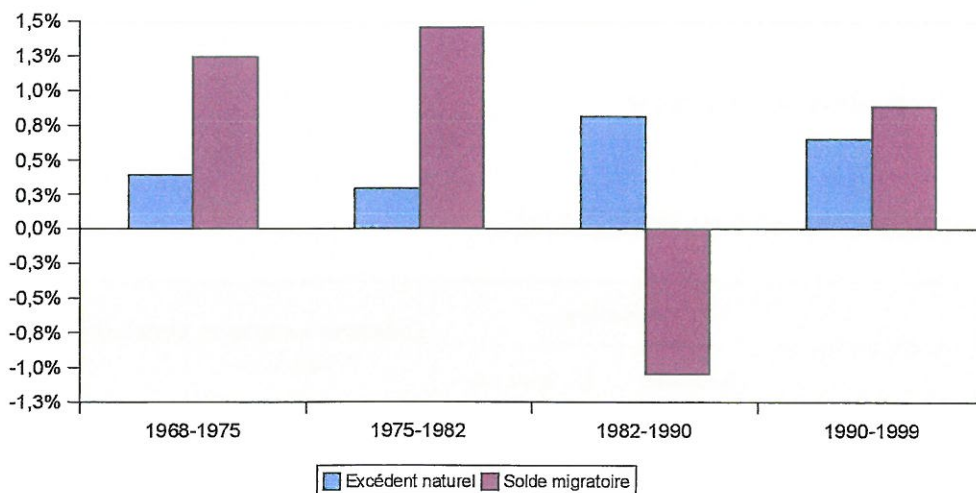
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

Courbe démographique



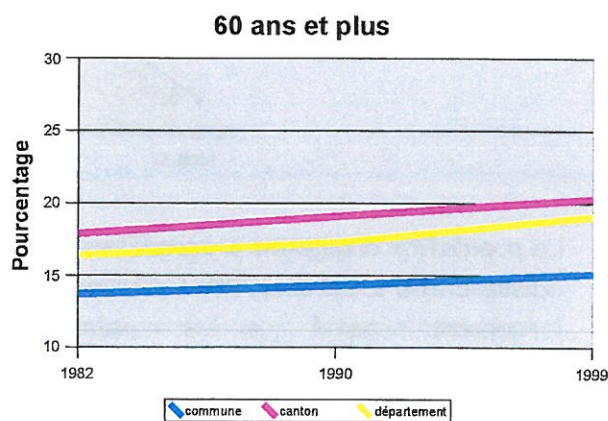
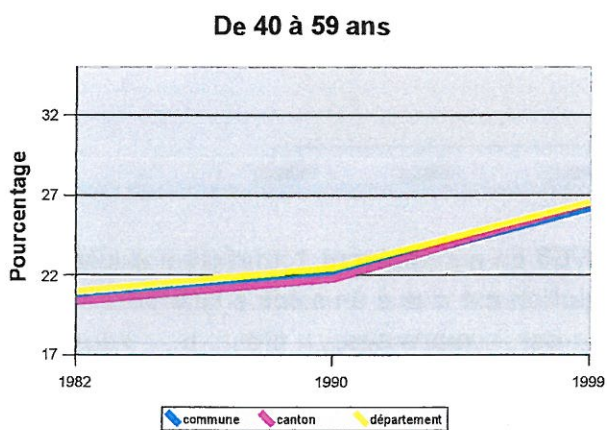
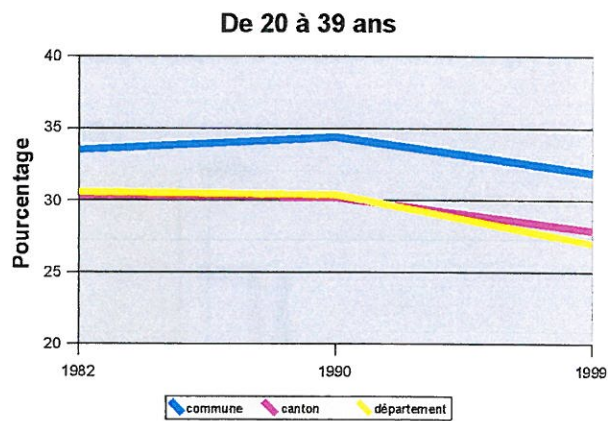
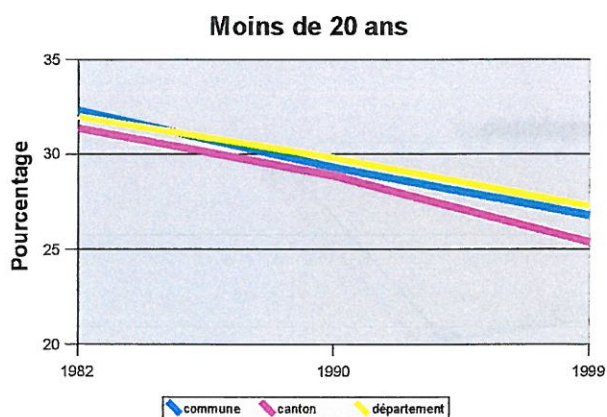
La population augmente progressivement depuis 1968 en enregistrant toutefois une légère baisse entre 1982 et 1990. Cette baisse de population est due à un solde migratoire très largement négatif que les naissances, elles aussi nombreuses, n'ont pas réussi à compenser.

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



Un recensement en 2004 a permis de dénombrer 340 habitants au sein de Marbeuf. Les données ci-dessus ne sont pas à jour mais on constate que l'augmentation de la population ne s'arrête pas depuis 1999 et continue même avec une accélération importante.

Évolution de la répartition de la population par âge

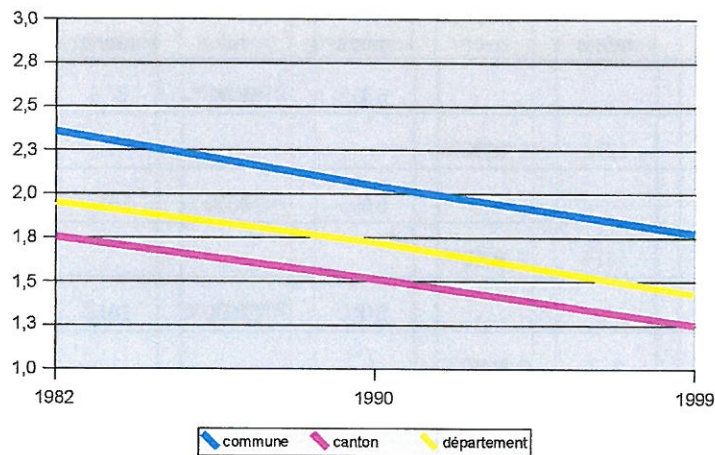


La commune de Marbeuf est une commune vieillissante d'une manière très lente et conforme à ce que l'on remarque au sein du canton et du département.

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 20-39 ans alors que l'on remarquera que les tranches d'âges 0-19 ans et 40-59 ans sont toutes les deux identiques en 1999.

Les 40 habitants supplémentaires recensés en 2004 par rapport à 1999 n'ont pas été identifiés selon leur âge par l'institut national qui a effectué le recensement. Nous ne pouvons donc affiner les données de 1999 par rapport à celles de 2004.

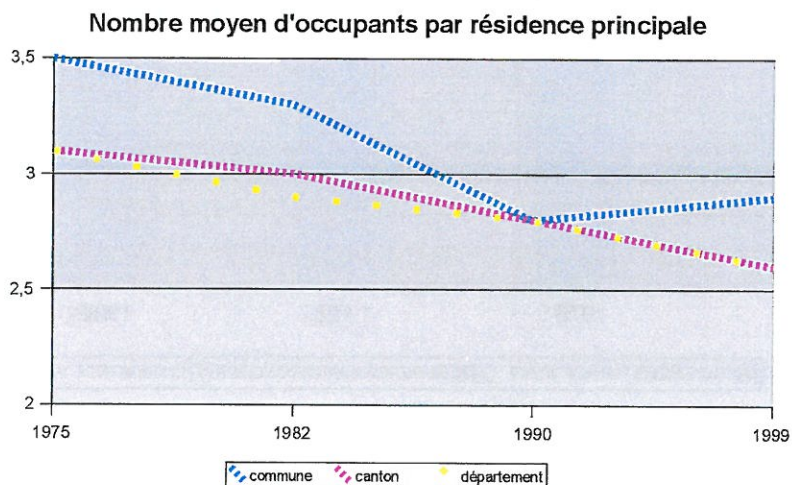
Evolution de l'indice de jeunesse



Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme :

- la commune est vieillissante
- le vieillissement est identique au sein de la commune, du canton et du département.

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



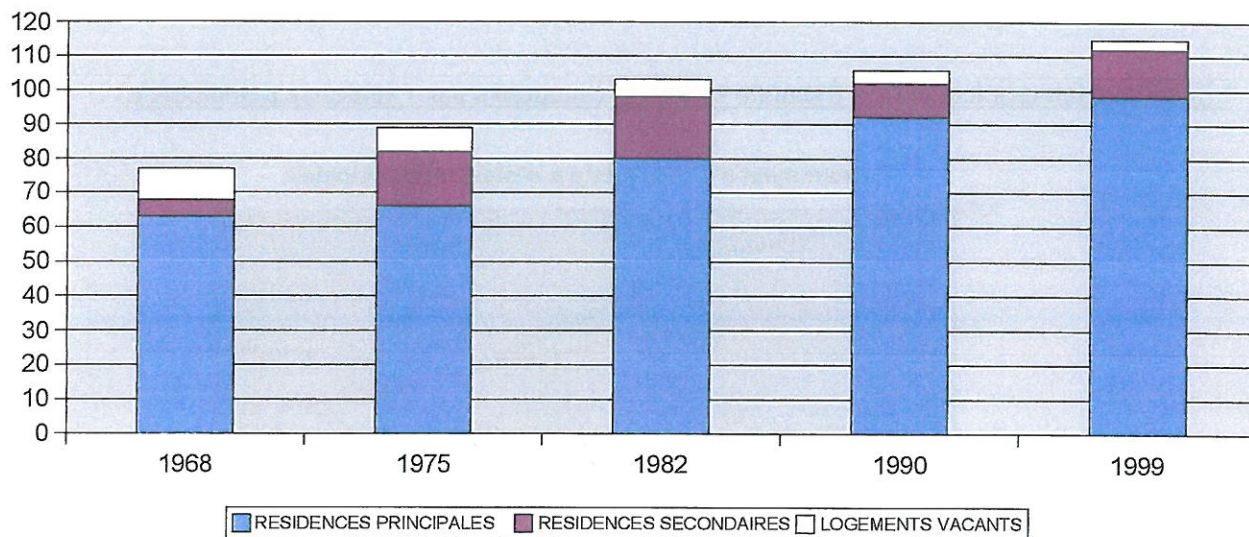
Le nombre d'habitants par résidence principale tend à augmenter depuis 1990 contrairement aux données cantonale et départementale.

L'arrivée de nouveaux ménages avec des enfants depuis 1999 contribue à l'augmentation de l'occupation des logements.

↳ 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	77			63	81,80%	5	6,50%	9	11,70%
		12	2,10%						
1975	89			66	74,20%	16	18,00%	7	7,80%
		14	2,10%						
1982	103			80	77,70%	18	17,50%	5	4,80%
		3	0,40%						
1990	106			92	86,80%	10	9,40%	4	3,80%
		9	1,20%						
1999	115			98	85,20%	14	12,20%	3	2,60%

**Evolution du logement entre 1968 et 1999 :
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants**



Les données du recensement de 2004 porte à 140 le nombre de logements sur la commune, soit 25 logements supplémentaires en 5 ans.

Les statistiques ne permettent pas d'obtenir les chiffres correspondant aux résidences principales et aux résidences secondaires, cependant, les élus évoquent de nouveaux habitants dans les constructions identifiées comme résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires est assez faible et évolue peu depuis une trentaine d'années.

Le nombre de logements vacants est lui aussi très faible.

↳ 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	1	1	2	4	2	5	3	0	2	3	1	2,18	1,8
LOGEMENTS TERMINES	1	1	1	1	3	2	1	2	0	2	1	1,36	1,2

Comme il est précisé ci-dessus, les chiffres de la construction récente au sein de la commune montrent l'augmentation des constructions au cours des 5 dernières années avec 140 logements en 2004 contre 115 en 1999.

Les données sur les logements commencés et logements terminés obtenues ci-dessus n'évoquent toutefois pas cette augmentation que les élus constatent pourtant sur la commune.

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

En 1999 :

- * 87,9% des habitants sont propriétaires,
- * 11,1% des habitants sont locataires du privé,
- * 1% sont logés à titre gratuit,

Le parc de logements est un parc très récent :

- * 40,5% des résidences principales de la commune ont moins de 30 ans ce qui est identique au reste du canton (39,8%);

- * 32,3% des logements datent d'avant 1915 ce qui légèrement plus important que le canton avec 28%.

En général les logements sont très grands : 82,8% des logements ont au moins 4 pièces dont 24,2%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4,55 pièces
dans le canton : 4,16 pièces
dans le département : 4.03 pièces

Le niveau de confort est bon : aucun logement n'est sans confort aucun (ni WC intérieur, ni baignoire, ni douche) ; il y en avait 5 en 1990.

Seuls 59,6% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 98% des logements ont WC intérieur et une douche ou une baignoire.

Pour les communes rurales du département, les chiffres sont respectivement les suivants 67.8% (WC, douche ou baignoire et chauffage central) et 95.2 si on exclut le chauffage.

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	20	13,70%	28,90%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	126	86,30%	71,10%	82.3%	67.9%
TOTAL	146	100,00%	100.0%	100.0%	100.0%

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

Toutefois, on remarquera que la commune de Marbeuf a deux fois moins d'actifs que le canton du Neubourg, qui reste dans la commune pour travailler.

Marbeuf accueille quelques activités : un garage, une usine de ciment, un café restaurant, une vente de matériel d'hôtel, de la vente à la ferme, un menuisier, un clôtureur et 6 corps de ferme.

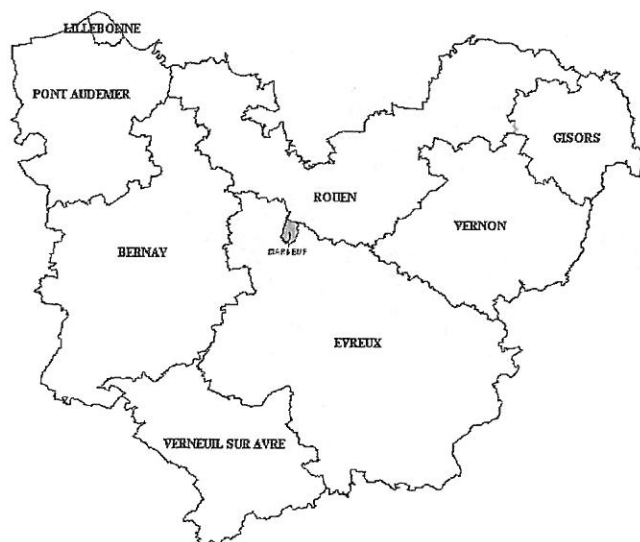
D'après le RGP 1999, 93% des 146 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 14% dans la commune, 41% dans le reste du canton du Neubourg, 14% dans ceux de Louviers et 11% dans ceux d'Evreux. Par ailleurs, 4% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 3% hors de la région, exclusivement en région parisienne.

En 1990, on pouvait noter que 35% des 120 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 23% dans la ville du Neubourg et 10% dans la ville d'Evreux. 7% des actifs travaillaient déjà hors du département (dont 3% en Seine-Maritime).

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 Marbeuf étant située dans celle d'Evreux.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département



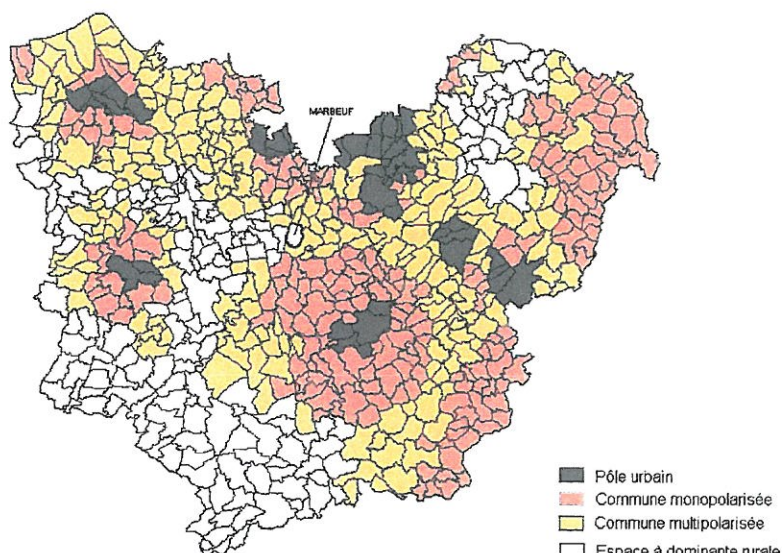
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont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

↳ Intercommunalité

La commune de Marbeuf appartient à la communauté de communes du plateau 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

La commune fait partie de l'aire du schéma de cohérence territoriale de la communauté de communes du plateau du Neubourg dont le périmètre a été publié par l'arrêté préfectoral du 21 janvier 2004

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les dispositions de ce schéma.

Toutefois, à ce stade de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, aucune orientation particulière n'a encore été retenu concernant la commune de Marbeuf.

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 Marbeuf de 2 à 3 constructions par an, soit 60 à 80 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Cette progression correspond à celle enregistrée entre 1990 et 1999.

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 7,5 hectares (plus 2,5 ha dédiés aux activités), ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 50 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 Marbeuf adhère à la communauté de communes du plateau du Neubourg.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Toutefois, des activités existant déjà à Marbeuf, la commune souhaite étendre la zone spécifiquement dédiée aux activités, artisans ou commerces.

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 ;
- l'extension de la zone d'activité le long de la route départementale n°133;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois, des mares et des zones marécageuses.

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 Marbeuf 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** réservé aux activités ;
- 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 :

Le bâti existant est intégré au secteur constructible dans la mesure où il n'est pas situé entre deux corps de ferme en activité ainsi que les vis à vis des constructions existantes lorsque les réseaux sont suffisants.

La présence des nombreux corps de ferme délimite quasiment à elle seule le secteur constructible sur le territoire communal. Ainsi, les constructions ne doivent pas se rapprocher des corps de ferme en activité, assurant ainsi leur pérennité.

Seule une extension du bâti existant, sur 3 constructions au plus, est envisagée au Sud Est de la commune en limitant le secteur constructible aux boisements.

Tout comme cette limite physique que sont les bois, le secteur constructible utilise les voies comme limites physiques au Sud Est ou un canal en centre bourg.

La grande parcelle située face à la mairie comporte une marnière que les élus souhaitent exclure du secteur constructible. Seule une fraction de parcelle permettant la construction de quatre maisons est incluse dans le secteur constructible.

Il est à signaler que plusieurs certificats d'urbanisme et permis de construire ont été accordés dernièrement, notamment au Sud Est de la commune. Le secteur constructible intègre ces parcelles.

Le secteur constructible offre environ 50 parcelles libres pouvant accueillir de nouvelles habitations. Les objectifs communaux sont respectés.

II.2. - 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.

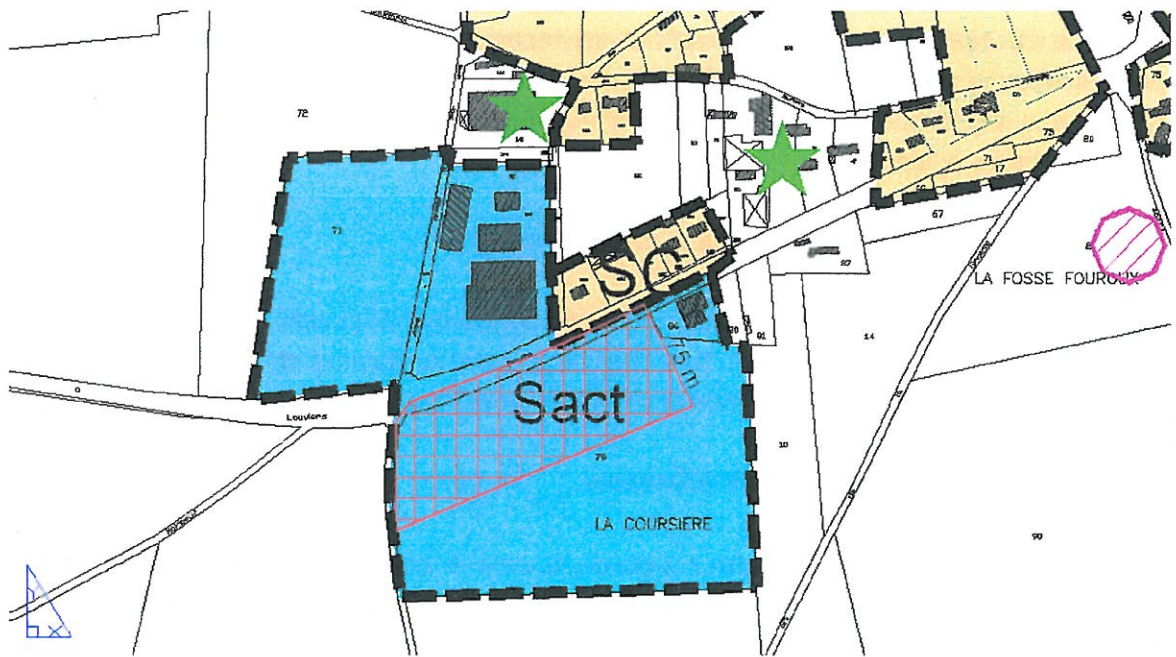
La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a ajouté pour les communes non dotées de plan local d'urbanisme ne pouvant donc pas appliquer de règles d'urbanisme édictées dans le cadre cité plus haut, la possibilité d'urbaniser ces espaces lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Le territoire de la commune est concernée RD 133.

L'entrée Ouest de la commune est marquée par une entreprise au Nord de la RD 133 et un garage automobile au sud de la RD 133.

Les élus souhaitent créer un pôle d'activités autour de ces deux entreprises existantes. L'accès sera aménagé par une voie existante perpendiculaire à la RD 133 en entrée sud ouest du bourg pour ne créer qu'un accès unique sur la RD 133.

D'une profondeur envisagée de 100 mètres, cette zone représenterait une superficie de 2,5 hectares réservée à l'activité.



Il est rappelé que, préalablement à l'obtention d'un permis de construire, le projet devra avoir reçu l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites et paysages.

II.3. - 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.

Dans cet espace de sécurité pour cause de cavité souterraine il est précisé que 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.

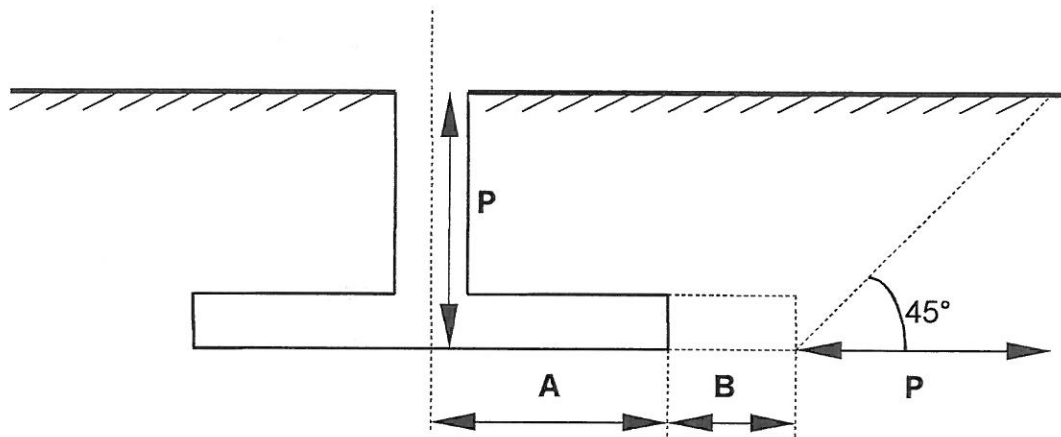
Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

- **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 = 35 mètres) D'où un rayon : R = 80 mètres

B = 15 mètres)

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

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.

Il s'agit, de plus, d'une commune regroupée en un bourg organisé autour de la mairie avec une limite sud correspondant à la RD 133. Le bâti au delà de la RD 133 a une vocation essentiellement d'activité. L'application de la loi Barnier sur l'extension de la zone d'activité le long de la RD 133 apportera des réponses satisfaisantes en matière d'insertion dans le paysage des futures constructions et traitera, par la même occasion l'impact des activités existantes qui n'ont pas fait l'objet d'un traitement paysager.

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

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

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

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

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

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

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

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

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

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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