

maître d'ouvrage

commune MESNIL-VERCLIVES

carte communale

dossier approuvé

1 - rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Subdivision de
l'Équipement
8 bis, rue Hamelin
27705 Les Andelys
cedex
téléphone
02 32 54 71 00
télécopie
02 32 54 71 01

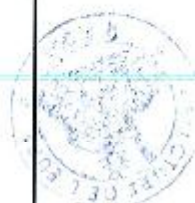
carte communale approuvée
par délibération du conseil
municipal du :

27 MAR. 2009



A handwritten signature in black ink, likely of a municipal official, written over the stamp.

carte communale approuvée
par arrêté préfectoral du :



18 JUIN 2009

PREFECTURE DE L'EURE

19 MAI 2009

ARRIVEE

SOMMAIRE

GENERALITES.....	3
I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	3
II - PROCESSUS D'ELABORATION.....	4
III - CONTENU.....	5
IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.....	6
V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT.....	6
1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE.....	7
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	8
I.1. - Présentation générale de la commune.....	8
I.2. - Diagnostic paysager.....	10
I.3. - Les risques et nuisances.....	21
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	26
I.5. - Les équipements.....	30
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	32
II.1. - Population et logement.....	32
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	39
III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	43
↳ Le schéma de cohérence territoriale.....	43
↳ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	44
2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	45
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	46
I.1. - Les perspectives démographiques.....	46
I.2. - Les perspectives économiques.....	46
I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier.....	47
I.4. - L'organisation spatiale souhaitée.....	47
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	48
II.1. - Le zonage.....	48
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	52
3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	54
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 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

Autrefois, Verclives se nommait Wuadrelacus. La commune de Mesnil-Verclives s'est formée en 1790, par la fusion des anciennes paroisses de Mesnil-sous-verclives et de Verclives.

L'église Saint-Nicolas de Mesnil fut démolie à la révolution. Aujourd'hui l'église Saint-Martin du XII^{ème} siècle, ancienne église de la paroisse de Verclives représente un édifice remarquable, une belle rénovation en appareillage de silex et de briques.



A proximité de l'église se trouve le prieuré qui date du XIV^{ème} siècle.



Le château de Mesnil-Verclives est un exemple d'architecture classique due à l'architecte Joseph-Abel Couture qui réalisa vers 1768 une œuvre majeure comprenant un château et ses dépendances, édifiés dans un parc paysager qui fut considéré au XVIIIème siècle comme d'un des plus beaux de la région.



I.2. - Diagnostic paysager

La commune de Mesnil-Verclives est située dans le pays du Vexin Normand au Nord-Est du département et plus particulièrement au Nord de la RD 6014 qui relie Paris et Rouen.

Parmi les éléments du paysage on notera la présence au Sud du territoire communal de la RD 14 bis qui relie Ecouis à Gisors.

Cette commune offre un paysage agréable, composé de grandes cultures céréalières quasiment sur tout le territoire, qui laisse apparaître le village dissimulé derrière des boisements, ainsi que son château d'eau reconnaissable.



Ce village situé sur une petite colline culmine à 174 m, ce qui en fait le point le plus haut du Vexin, le reste du territoire est étendu sur un vaste plateau agricole dont l'altitude varie entre 119 et 148 mètres NGF.



Vue du village depuis le sud du territoire



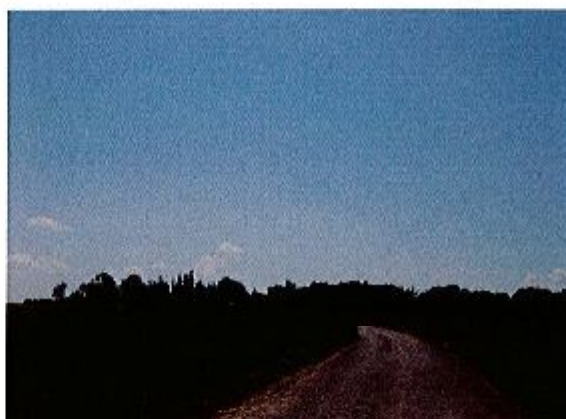
Vue du village depuis l'entrée Est



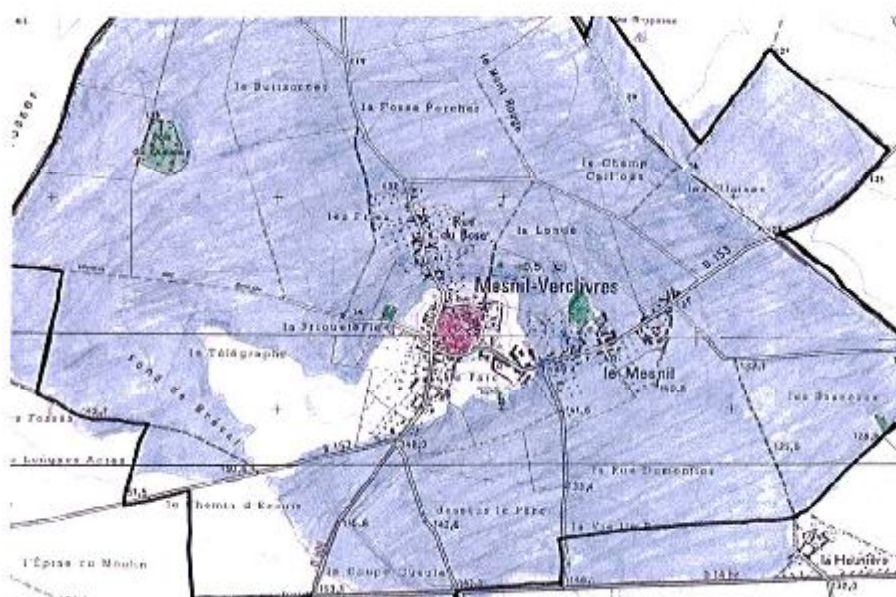
Vue du village depuis de la R.D. 2 à l'Ouest



Vue depuis l'entrée Nord du village



Ci-dessous un plan du territoire communal où figurent en bleu les parties du territoire à moins de 148 mètres NGF et en rose le point le plus haut à 174 m NGF d'altitude.



Les secteurs bâtis

Le village s'est développé dans sa partie basse le long des voies qui le traversent. C'est dans sa partie Est, traversée par la RD 153 que l'on retrouve le plus de constructions récentes. Les activités agricoles sont également très présentes dans ce secteur.

On remarquera la présence d'une mare bien entretenue qui récupère les eaux pluviales.



L'entrée Sud par la RD 506 est marquée par une végétation dense et des haies végétales très bien entretenues qui dissimulent des constructions des années 70-80.



La partie Nord du village destinée à accueillir encore quelques constructions dans les « dents creuses », voir parfois en second rideau, est urbanisée de part et d'autre de la voie communale 75. Le bâti est implanté à l'alignement des rues ou dissimulé derrière des haies végétales.



Le cœur du village situé au point culminant reste un endroit remarquable par ses aménagements paysagers :

Allée de tilleuls qui délimite la voie qui mène à l'église et à la mairie.



Placette aménagée avec abri bus « place du Mont Cottard »



Mais aussi par la présence de constructions anciennes en briques rouges de grande qualité.



Une végétation très marquante qui cache le pied du château d'eau et qui entoure le terrain de tennis,



Un verger préservé et la présence de sentes entre les constructions qui rejoignent le bas du village.



Une vue dégagée depuis ce promontoire sur les champs situés au Nord du village et sur le château situé au Sud-Est en contre bas de l'allée des tilleuls.



On trouve au Nord du territoire « la ferme de la mésangère », un corps de ferme (élevage de bovins) isolé et situé à plus d'un kilomètre du village.
Il comprend plusieurs bâtiments dissimulés derrière une végétation dense et répartis de part et d'autre de la VC 88.



Vue depuis la Route Départementale 2



Vue depuis la Voie Communale 88

Les caractéristiques du bâti

Le bâti ancien très souvent implanté le long des voies, il est constitué majoritairement de maisons en briques rouges couvertes en ardoises.



On trouve des bâtisses anciennes de type R + 1 + C mais également des constructions en colombages et quelques chaumières.



Les corps de ferme font apparaître également de belles bâtisses réalisées en pierres, briques, colombages et des toitures en tuiles brunes.



Le bâti récent

A l'entrée Sud du village on trouve des constructions des années 70-80 qui depuis la voie publique sont dissimulées derrière des haies végétales denses, laissant apparaître seulement les toits de tuiles brunes.



L'intégration des maisons les plus récentes est rendue difficile par l'emploi de matériaux tel que le crépi clair, des toitures rouge-orangé et souvent une absence de traitement des espaces verts voir même des clôtures.



Les clôtures et la végétation :

Exceptés les pavillons très récents l'accompagnement végétal est assez important : plantations d'essences locales et d'ornement. Les parcelles sont le plus souvent closes de haies végétales bien entretenues mais également de murs en silex et en briques rouges.



Conclusion

Mesnil-Verclives conserve un caractère rural prononcé à vocation agricole forte.

Le village apparaît comme une colline boisée où les constructions sont dissimulées et ont par conséquent peu d'impact sur l'environnement.

Il est important de ne pas étendre l'urbanisation existante mais plutôt de compléter les « dents creuses » et éventuellement étoffer le bâti existant sans trop s'étendre en profondeur.

Le patrimoine ancien est de bonne qualité et les réhabilitations sont soignées.

Par contre, les constructions récentes, par leur aspect architectural et l'absence de traitement paysager viennent altérer la qualité du paysage formé par le bâti ancien.

La commune possède un réseau de voirie qui n'est pas très large, bordé essentiellement de haies végétales qui contribue à l'intégration du bâti.

On peut regretter que les réseaux aériens ne soient pas enfouis. Les poteaux et les câbles apparaissent comme des éléments qui nuisent au paysage.

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.

Des recherches effectuées aux archives départementales et de l'enquête de 1995, il ressort que plusieurs marnières sont présentes sur le territoire communal, éloignées du 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.

↳ L'activité agricole

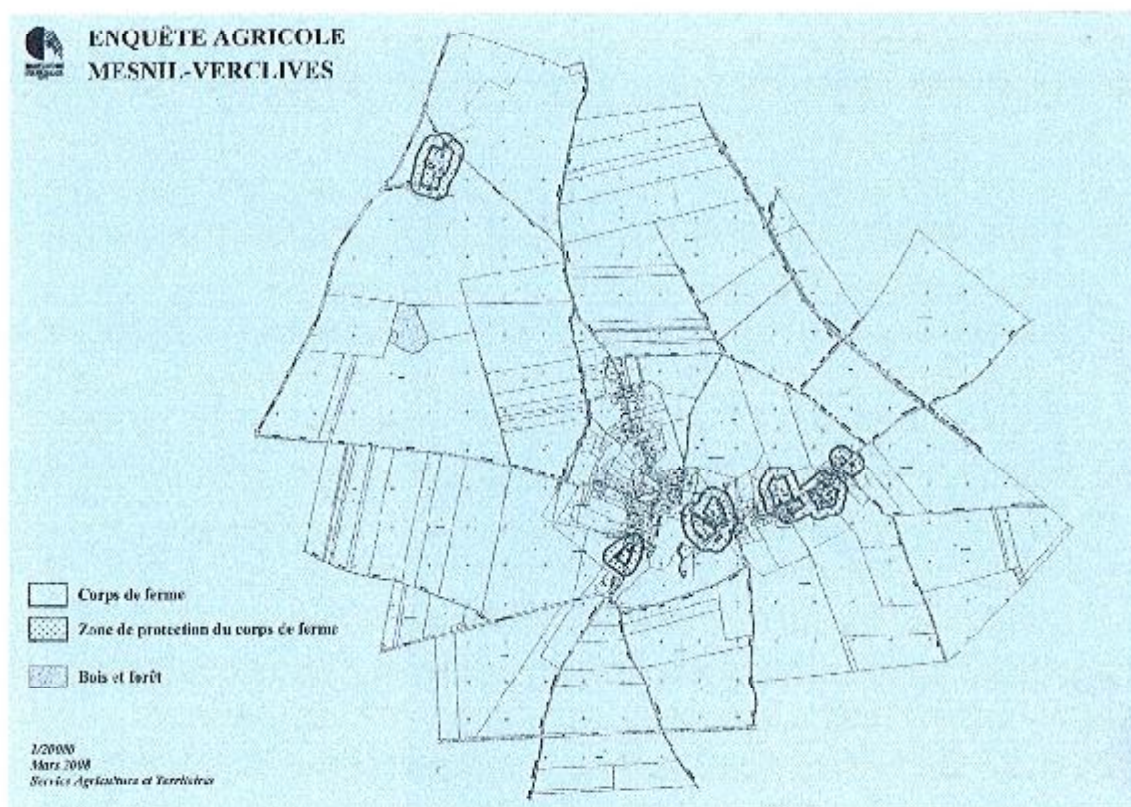
Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent 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.

10 agriculteurs exploitent des terres sur Mesnil-Verclives dont 7 ont leur siège d'exploitation sur le territoire communal comprenant 2 activités d'élevage (bovins à l'engrais et vaches laitières).

Une de ces activités d'élevage est située au Nord de la commune au lieu-dit « Ferme de la Mésangère ». L'autre activité d'élevage est répartie sur deux sites situés à la sortie Est au lieu-dit « Village du Mesnil » sur la Route Départementale N° 153. Seul un rayon de 50 mètres de protection est préconisé autour de ces activités par la Chambre d'Agriculture.

Quatre des cinq autres corps de ferme sont des céréaliers, situés dans le bourg mais concentrés dans la partie Est du Village, le cinquième est une activité maraîchère située à l'entrée Sud du village. Pour ces activités seul un rayon de 50 mètres de protection est préconisé par la Chambre d'Agriculture.



Les eaux pluviales

Une étude de bassin versant a été menée sur le territoire de la commune par le Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Andelle en 1999.

L'étude du schéma directeur d'assainissement réalisée par la SOGETI en 2006 en fait le rappel et précise les aménagements qui ont été réalisés :

II.3. CAS DE LA COMMUNE DE MESNIL-VERCLIVES

II.3.1. LA TOPOGRAPHIE

Le relief est assez homogène.

La majeure partie de la commune est située sur un vaste plateau agricole, qui culmine à une altitude variant entre 150 à 130 mètres environ.

A l'échelle du bourg, le relief est toutefois assez vallonné lorsqu'on empreinte la rue de la Mairie (Butte du Mesnil Verclives).

II.3.2. LES RUISSELLEMENTS

Une étude de bassin versant a été menée sur le secteur d'étude par le S.I.B.A. Plusieurs ouvrages ont été réalisés au niveau du VC 75 et du VC 88 :

- des fossés de stockage ;
- des bassins de retenus avec trop-plein et débit de fuite.

La commune est située essentiellement dans le bassin versant du Fouillebroc.

La commune de MESNIL VERCLIVES est peu concernée par les risques puisqu'elle se situe sur le plateau. Cependant, quelques talwegs prennent naissance sur le territoire communal et donc la commune est concernée par une gestion en amont de la vallée de Fouillebroc.

Les problèmes recensés sur la commune concernent :

- des sources qui affleurent en bordure de voirie et provoquent des écoulements importants
- des talwegs qui coupent les voiries (RD 506 et VC 55).

Concernant les ruissellements sur la zone du bourg, les eaux pluviales sont souvent rejetées sur la voirie où elles sont canalisées par des caniveaux et des fossés. On peut observer plusieurs grilles avaloirs qui permettent de collecter les eaux de ruissellement avant rejet vers les fossés.

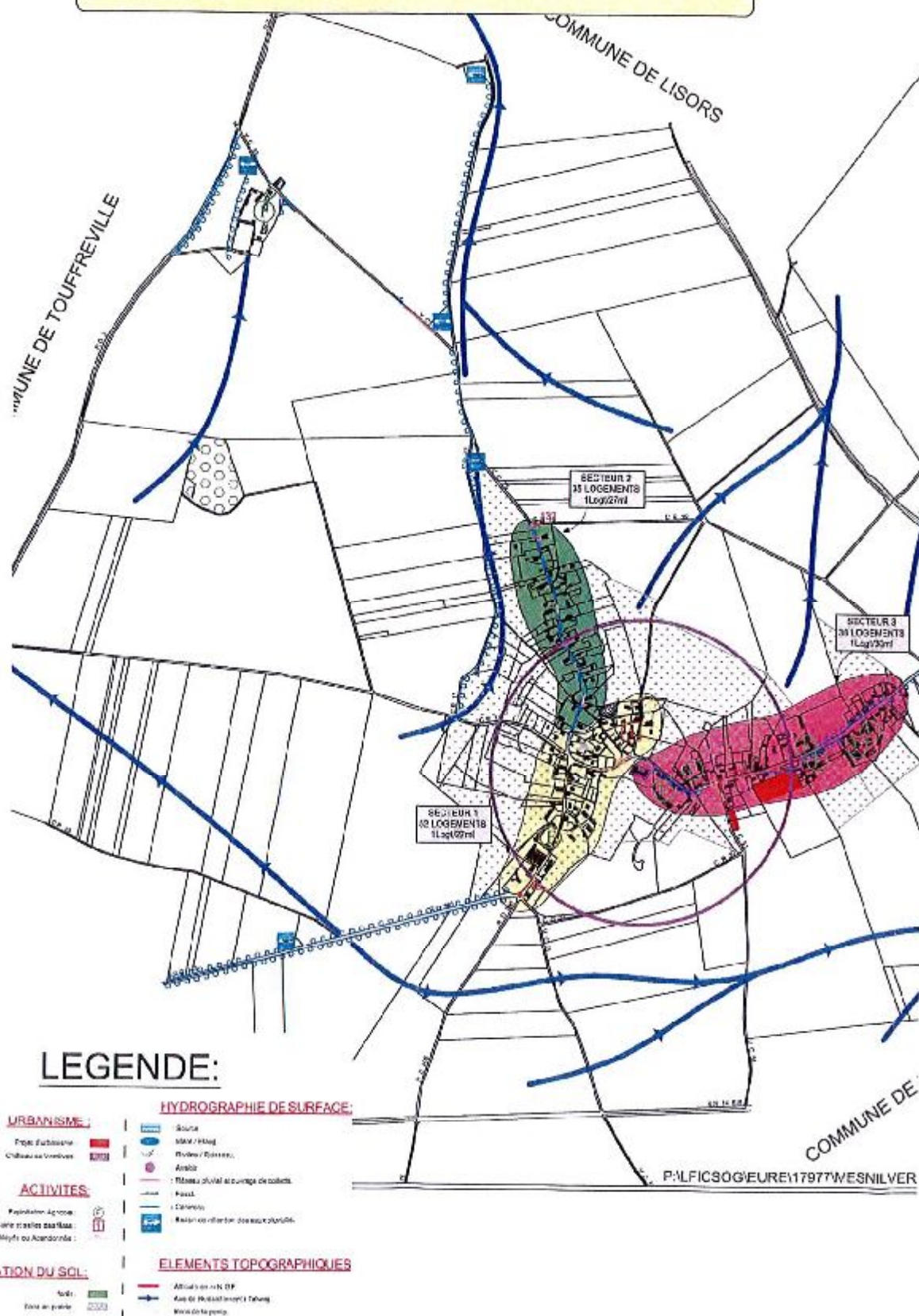
La mare communale située rue du Mesnil joue un rôle important dans la régulation des eaux de ruissellement dans cette rue.

Les eaux de ruissellement rue du Mesnil rejoignent au final un fossé route du Coudray, lequel se perd très loin après le bourg dans les champs.

Rue Dubosc, les eaux pluviales et de ruissellement sont canalisées par des caniveaux avant de rejoindre un premier bassin de retenue du SIBA.

Enfin, rue Auber, les eaux ruissellent sur la voirie et sont reprises par un fossé qui rejoint un talweg.

Commune de MESNIL - VERCLIVES CARTE DES RENSEIGNEMENTS DIVERS



↳ 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 anciens 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 : il s'agit de l'entreprise VALQUE située en bordure de la voie ferrée.

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

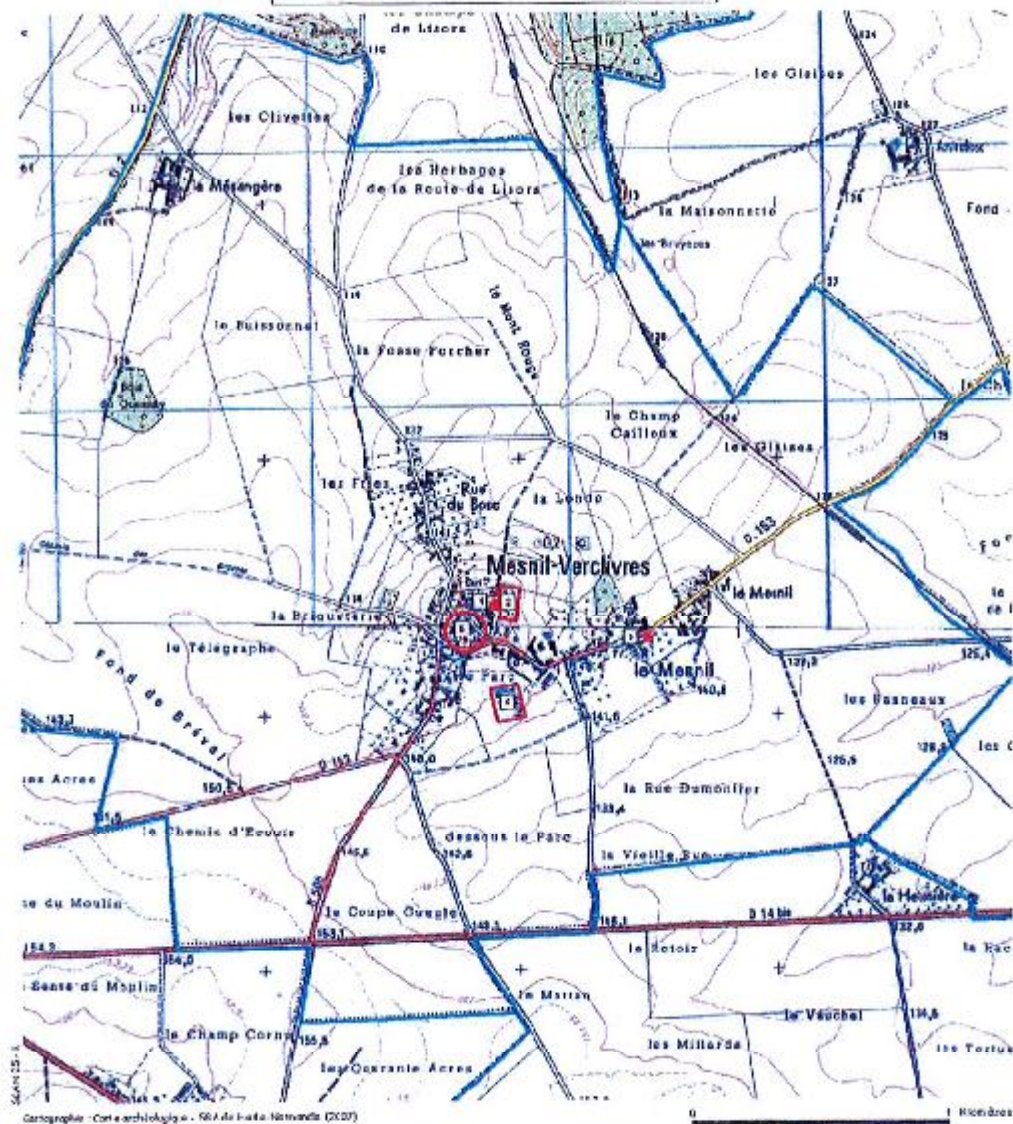
↳ Les sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé six sites archéologiques sur le territoire de la commune. Ces sites sont reportés 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 les sites connus, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors de 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.

LE MESNIL-VERCLIVES (27) -
sites archéologiques recensés au 19/02/2007
(données PATRIARCHE)

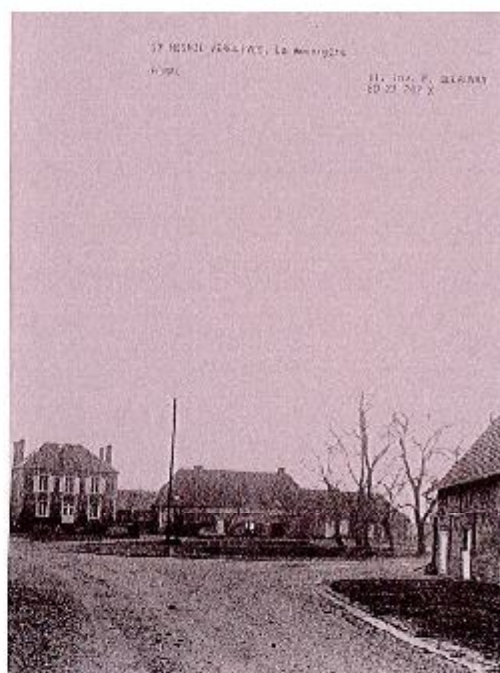
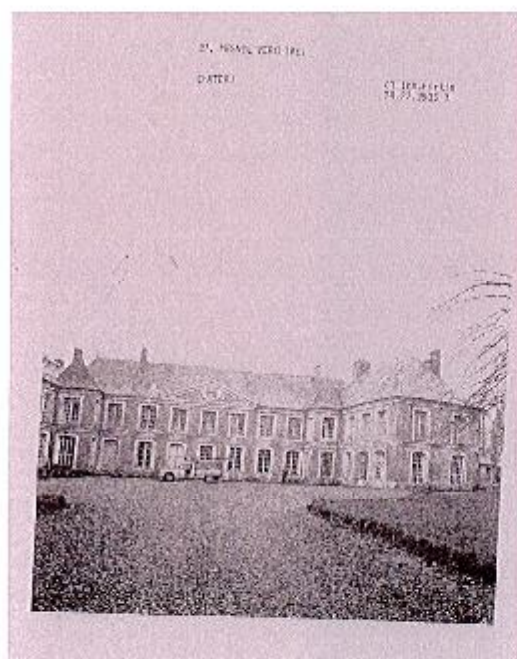
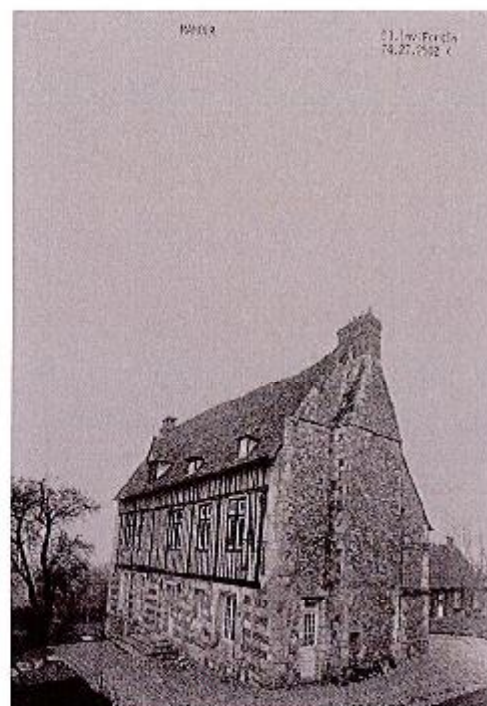
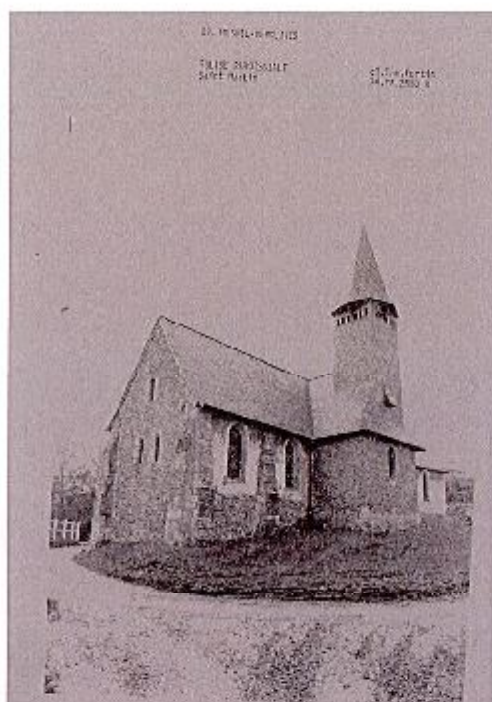


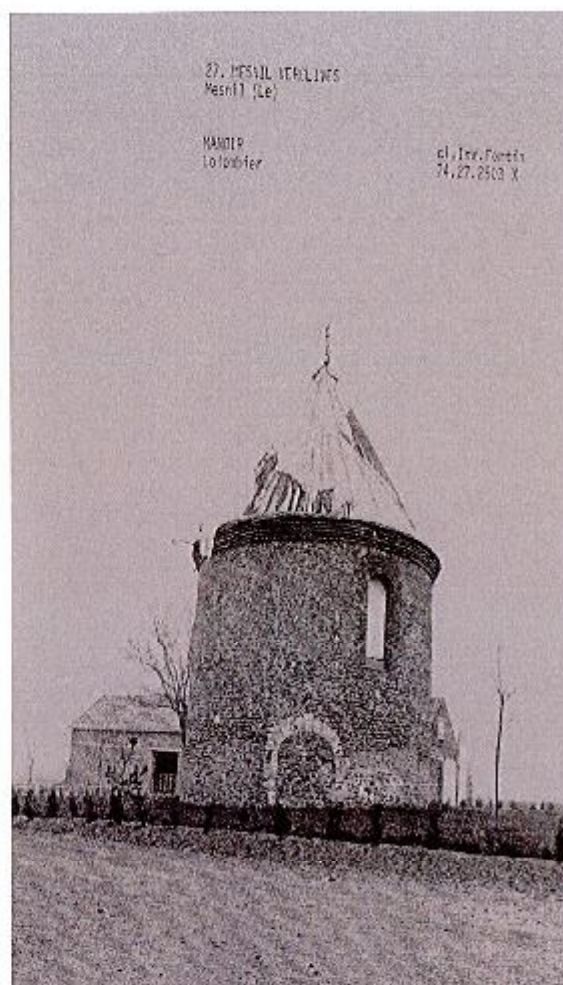
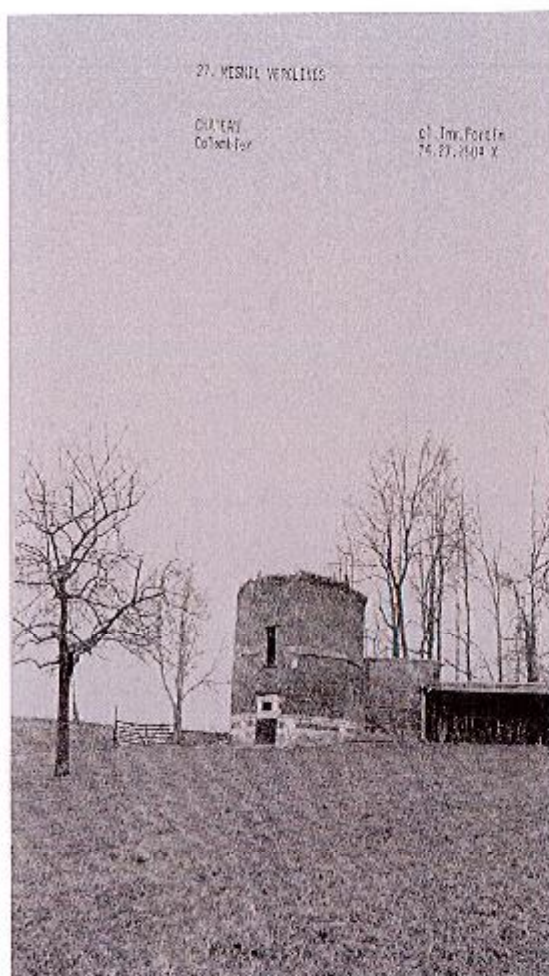
- 1 - Eglise Saint-Martin, Moyen Age
- 2 - Prieuré, Moyen Age
- 3 - Eglise Saint-Nicolas, Moyen Age
- 4 - Motte castrale et Basse-Cour, Moyen Age (prospection aérienne)
- 5 - Moulin à vent de datation inconnue (détruit)

Les éléments remarquables du patrimoine

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études en 1969-1979.

Parmi ces édifices on peut noter :





Il faut signaler l'intérêt historique et architectural du château de Mesnil-Verclives et de son parc . Un exemple d'architecture classique due à l'architecte Joseph-Abel Couture qui réalisa vers 1768 une œuvre majeure, Au 18ème siècle ce château était considéré comme

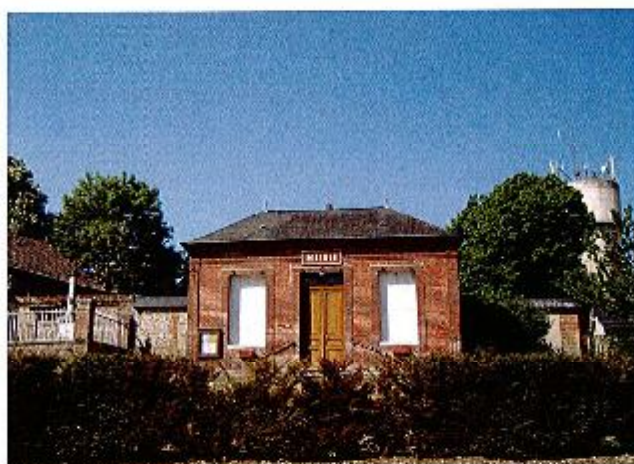


l'un des plus beaux de la région. Malgré l'évolution négative qui a affecté cet ensemble historique, notamment les transformations du 19ème siècle, mais aussi les démembrements et dépeçages de l'édifice, son intérêt est toujours présent même amoindri.

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune ne dispose pas d'autre service public que la mairie.



↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune dispose d'un terrain de tennis et d'une petite salle polyvalente.



↳ enseignement

Les enfants de Mesnil-Verclives sont scolarisés à Boismont pour la maternelle et la primaire dans le cadre d'un regroupement scolaire. Pour les élèves du second cycle il faut se rendre aux Andelys.

↳ réseaux et assainissement

La commune a réalisé son schéma directeur d'assainissement. Elle a opté pour un assainissement non collectif sur tout le territoire par délibération du Conseil Municipal en date du 01/03/2006.

On notera qu'une étude de bassin versant a été réalisée par le SIBA en 1999 et que les aménagements hydrauliques préconisés pour canaliser les eaux pluviales sont maintenant effectués.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

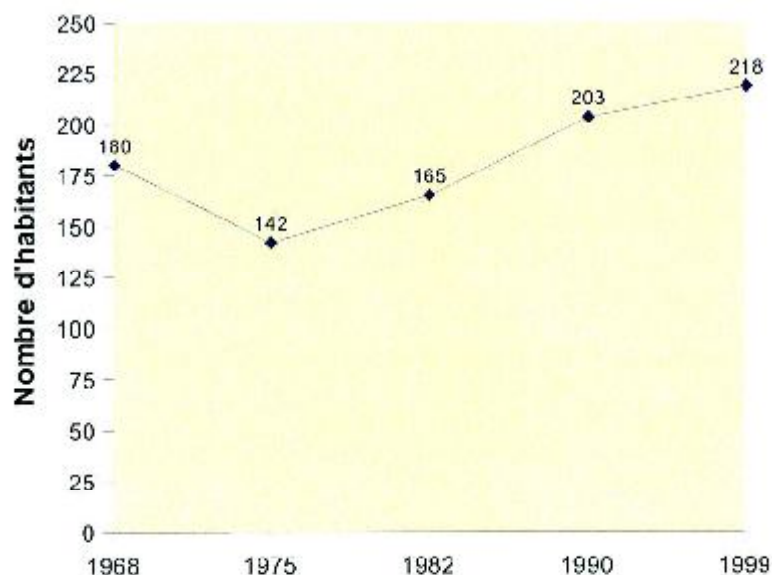
II.1. - Population et logement

↳ 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	180				
		-38	-3,3%	0,2%	-3,5%
1975	142				
		23	2,2%	-0,1%	2,2%
1982	165				
		38	2,6%	-0,2%	2,8%
1990	203				
		15	0,8%	-0,1%	0,8%
1999	218				

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

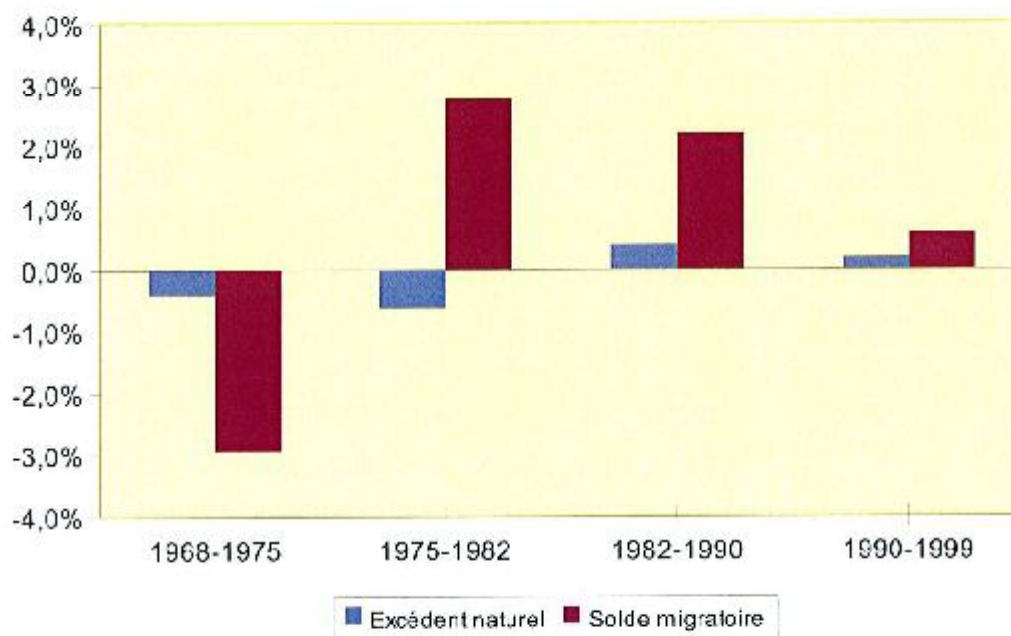
Courbe démographique



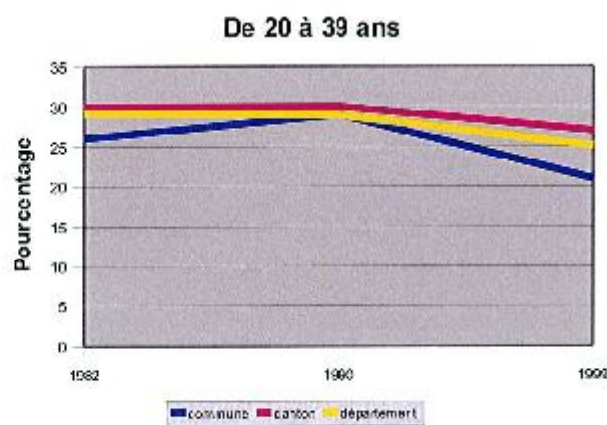
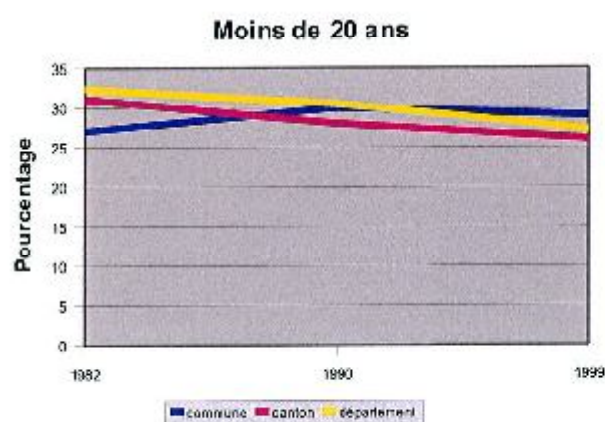
Bien que la commune de Mesnil-Verclives ait subi une baisse importante de sa population entre 1968 et 1975 (-39 habitants), elle a ensuite vu sa population fortement augmenter jusqu'en 1990. Cette évolution est due au solde migratoire.

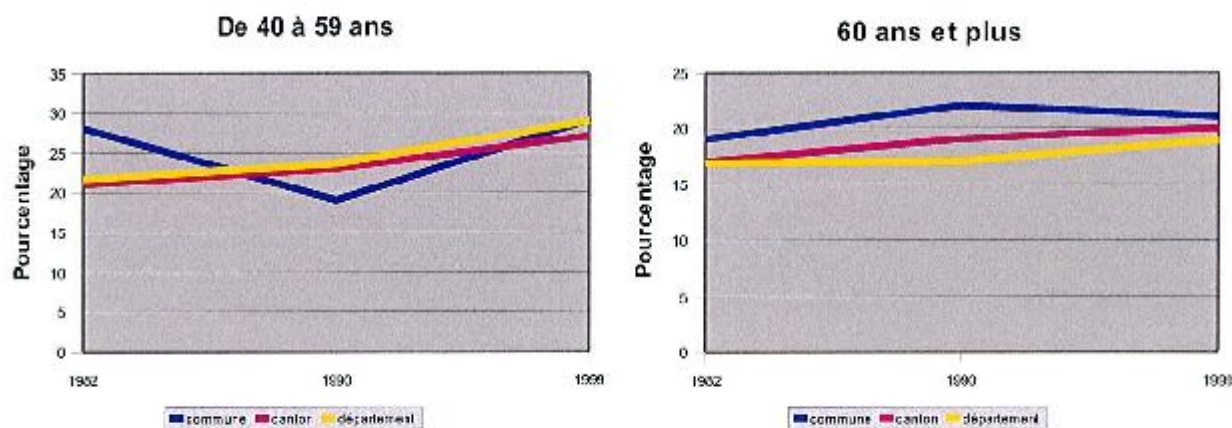
Depuis 1990 cette croissance a diminué et rejoint la tendance des communes rurales du département.

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

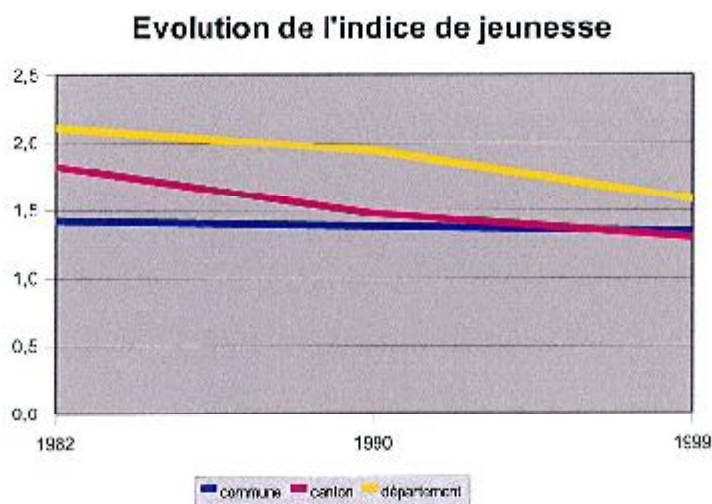


↳ Évolution de la répartition de la population par âge





La répartition des classes d'âge est sensiblement la même que celle rencontrée dans le canton et le reste des communes du département. Seule la proportion des plus de 60 ans sur la commune est plus importante que sur les autres territoires.

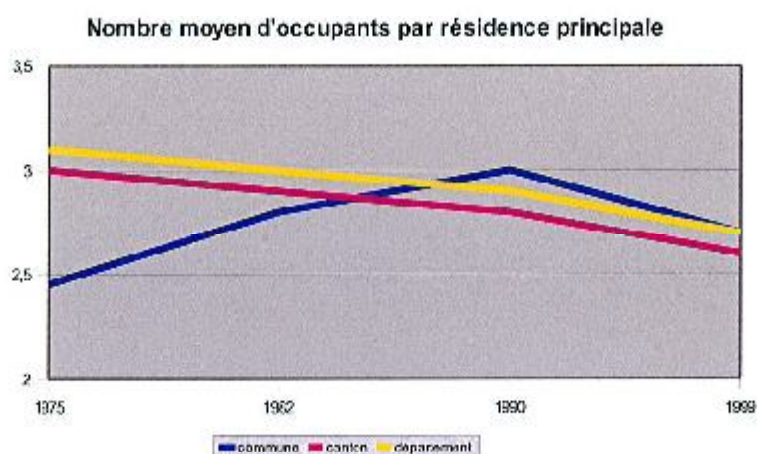


Le graphique de l'évolution de l'indice de jeunesse confirme :

- une population plus âgée dans la commune que sur l'ensemble des communes rurales du département et dans le canton ;
- un vieillissement de la population plus important sur le canton et les communes rurales du département ;
- Une composition de la population communale qui reste stable.

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

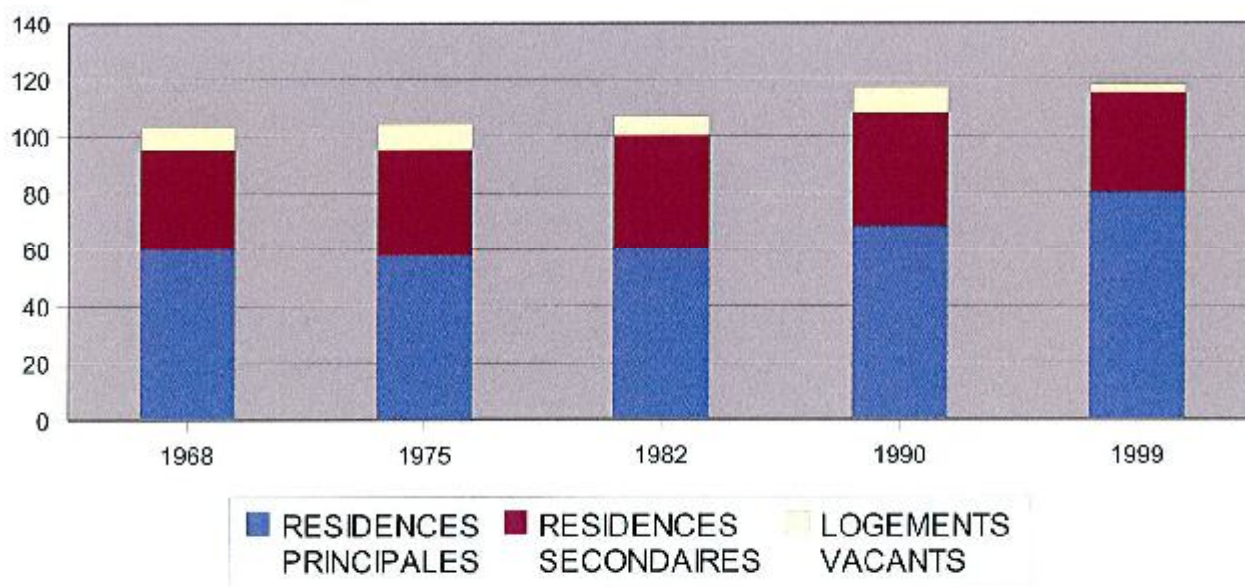
Bien que la taille des ménages ait baissé à nouveau depuis 1990, elle est encore de 2,7 personnes à charge par ménage, ce qui se situe au-dessus de la moyenne du canton (2,6) et au même niveau que les communes rurales du département (2,7).



↳ 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	103			60	58,3%	35	34,0%	8	7,8%
		1	0,1%						
1975	104			58	56,0%	37	35,6%	9	8,7%
		3	0,4%						
1982	107			60	56,1%	40	37,4%	7	6,5%
		10	1,3%						
1990	117			68	58,1%	40	34,2%	9	7,7%
		1	0,1%						
1999	118			80	67,8%	35	29,7%	3	2,5%

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



12 résidences principales supplémentaires ont été enregistrées à Mesnil Verclives entre 1990 et 1999.

5 résidences secondaires sont devenues des résidences principales et 6 logements vacants ont été réhabilités.

Le parc de logements est en majorité constitué de résidences principales, 68 % en 1999, soit 80 logements, ce qui place le territoire en dessous de la moyenne cantonale qui est de 89 %.

Le pourcentage de résidences secondaires représente 30 % du nombre total de logements alors que celui du canton n'est que de 7 %, soit 4 fois plus qu'au sein du canton.

Le taux de vacance correspond au taux du canton (autour de 4 %).

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

En 1999 :
* 75 % des habitants sont propriétaires,
* 20 % sont locataires du privé,
* 5 % sont logés à titre gratuit,

Le parc de logements est un parc beaucoup plus ancien que celui du reste du canton , ainsi :

- 67 % des logements datent d'avant 1949 contre 48 % dans le canton.
- 15 % des résidences principales de la commune ont moins de 30 ans contre 20 % dans le canton.

En général les logements sont grands : 84 % des logements ont au moins 4 pièces dont 24 % ont plus de 6 pièces.

Taille moyenne des logements :

- dans la commune : 4,5 pièces
- dans le canton : 4,2 pièces
- dans le département : 4,4 pièces

Il n'y a aucun logement sans confort. 65 % des logements sont tout confort (WC intérieur, douche ou baignoire et chauffage central) et 97 % des logements ont WC intérieur, douche ou salle de bain.

Pour les communes rurales du département, les chiffres sont respectivement les suivants 69 % (WC, douche ou baignoire et chauffage central) et 95 % si on exclut le chauffage.

↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES										MOYENNE ANNUELLE
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
LOGEMENTS AUTORISES	0	2	0	1	2	2	2	0	3	2	1,4
LOGEMENTS COMMENCES	0	0	1	0	1	3	2	1	0	4	1,2

Le rythme des constructions depuis 1997 est en moyenne de 1,4 construction par an.
L'évolution est différente d'une année à l'autre. On notera 4 logements commencés en 2006. Les autorisations délivrées en 2007 tendent à confirmer une évolution de la construction sur la commune.

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

↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RÉSIDANT 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	25	26%	12%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	71	74%	88%	82.3%	67.9%
TOTAL	96	100%	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. Néanmoins, on pourra noter que cette proportion est nettement supérieure au sein des communes du canton que sur la commune.

On remarquera que plus d'un quart des actifs travaille dans la commune (26 %), alors que la moyenne de la valeur cantonale montre que seulement 12 % des habitants des communes du canton de Fleury sur Andelle travaillent dans leur commune.

En dehors de l'activité agricole très présente sur le territoire avec 7 exploitations, la commune accueille peu d'activités :

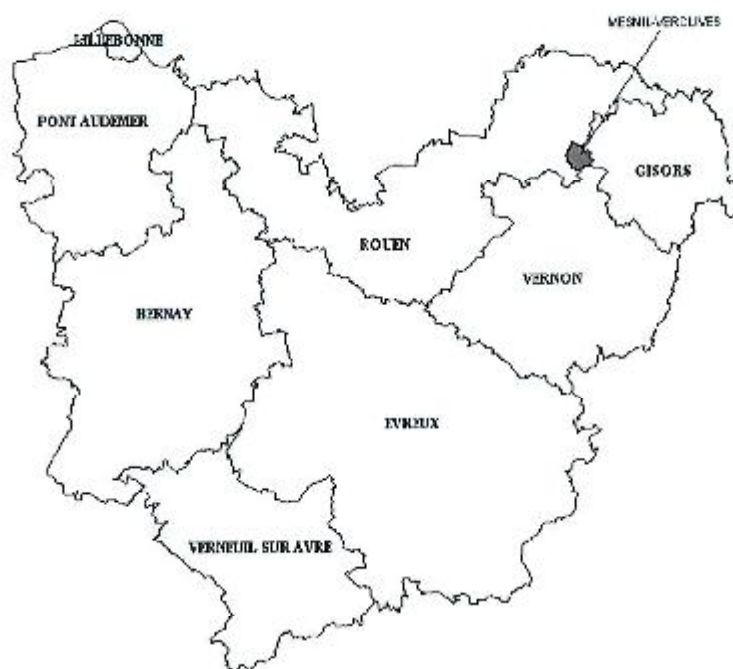
- une entreprise de peinture,
- une entreprise de maçonnerie
- un taxi
- une entreprise de location de tentes

L'analyse des déplacements domicile-travail fait également ressortir, d'après le RGP 1999, que 19 % des actifs travaillent dans le canton des Andelys, 3 % vont travailler en Seine Maritime et 19 % en région parisienne.

En 1990, on pouvait noter que 38 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 12 % dans la ville des Andelys, 15 % travaillaient déjà hors du département (dont 1 % en Seine-Maritime, 13 % en région parisienne).

Source : INSEE RGP99

L'INSEE a aussi défini les zones d'emploi. Ce sont les lieux où l'on réside et travaille à la fois. La région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de Mesnil Verclives est située dans celle de Rouen.

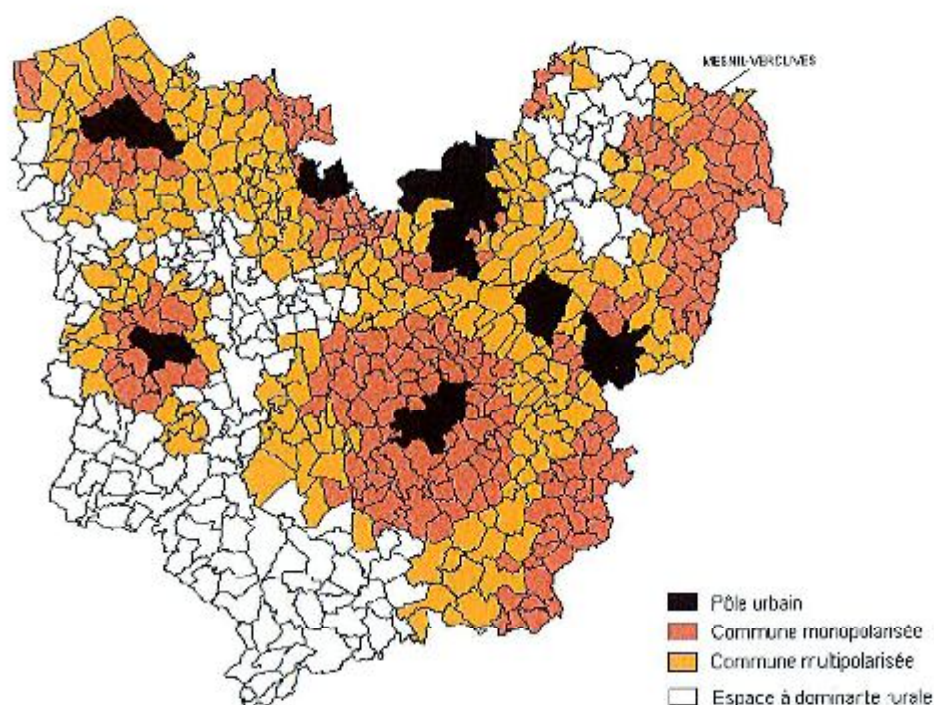


Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont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



La commune de Mesnil-Verclives est une commune multipolarisée : elle est attirée par les pôles urbains des Andelys et de la région parisienne.

↳ Intercommunalité

La commune de Mesnil Verclives fait partie de la communauté de communes des Andelys et ses environs créée le 01 Décembre 2002 et qui comporte 21 communes.

Liste des compétences de l'EPCI
Aide sociale facultative
Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
Assainissement non collectif
Création, aménagement, entretien de la voirie
Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
Transport scolaire

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

Le schéma de cohérence territoriale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

A ce jour, la commune de Mesnil Verclives est incluse dans l'aire du schéma directeur du Pays Vexin Normand dont l'arrêté portant publication du périmètre a été pris le 11 octobre 2006.

Extraits des objectifs du Schéma Directeur évoqués dans le Projet d'Aménagement et de Développement durable :

Selon le site internet du Pays Vexin Normand, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable du SCOT ont été débattues en conseil communautaire le 12 avril 2007.

Ce débat a fixé la stratégie de développement durable du Vexin Normand qui s'appuie sur **trois ambitions** :

1 - Une ambition de croissance maîtrisée avec un rythme de construction raisonnable, une offre qualitative de l'habitat, une amélioration des déplacements et d'adaptation des services à la population.

2 - Une ambition de dynamisme économique avec le renforcement de l'industrie et de l'artisanat, la revitalisation du commerce de proximité, le développement de l'économie touristique et la valorisation de nos savoir-faire agricoles.

3 - Une ambition de **renforcement de la qualité du cadre de vie** avec la construction d'une identité paysagère et urbaine du Vexin Normand, le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, le soutien au développement des énergies renouvelables ainsi que la gestion des risques et des nuisances.

↳ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

L'article L 124-2 du code de l'urbanisme précise que la carte communale doit être compatible avec les orientations et les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie.

Ce document a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996. Il est actuellement en cours de révision.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines :

- d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion;
- de maîtriser les rejets polluants;
- préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau potable;
- protéger les personnes et les biens et ne pas implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves;
- assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

La carte communale de Mesnil Verclives respecte les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent une évolution de la construction sur la commune de une à deux constructions par an, ce qui correspond au développement enregistré depuis 1997.

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 3 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1000 m² par terrain, correspond à environ 30. 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 Mesnil-Verclives adhère à la communauté de communes des Andelys et ses environs.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à Mesnil-Verclives, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces.

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

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

I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

La loi n° 95-101 du 2 Février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La loi invite donc les communes à édicter pour les terrains situés en dehors des espaces urbanisés et bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Sans ces règles d'urbanisme, une bande de 100 mètres à partir de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération ou de 75 mètres à partir de l'axe des autres routes classées à grande circulation ne peut être rendue constructible.

Le territoire de la commune est concerné par la Route Départementale n° 14bis.

Les élus ont toutefois décidé de ne pas urbaniser les abords de cette infrastructure.

I.4. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- le développement du pôle bâti du centre bourg ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois et des Forêts ;
- la prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales existants sur le territoire communal ;

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.

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

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

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

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

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

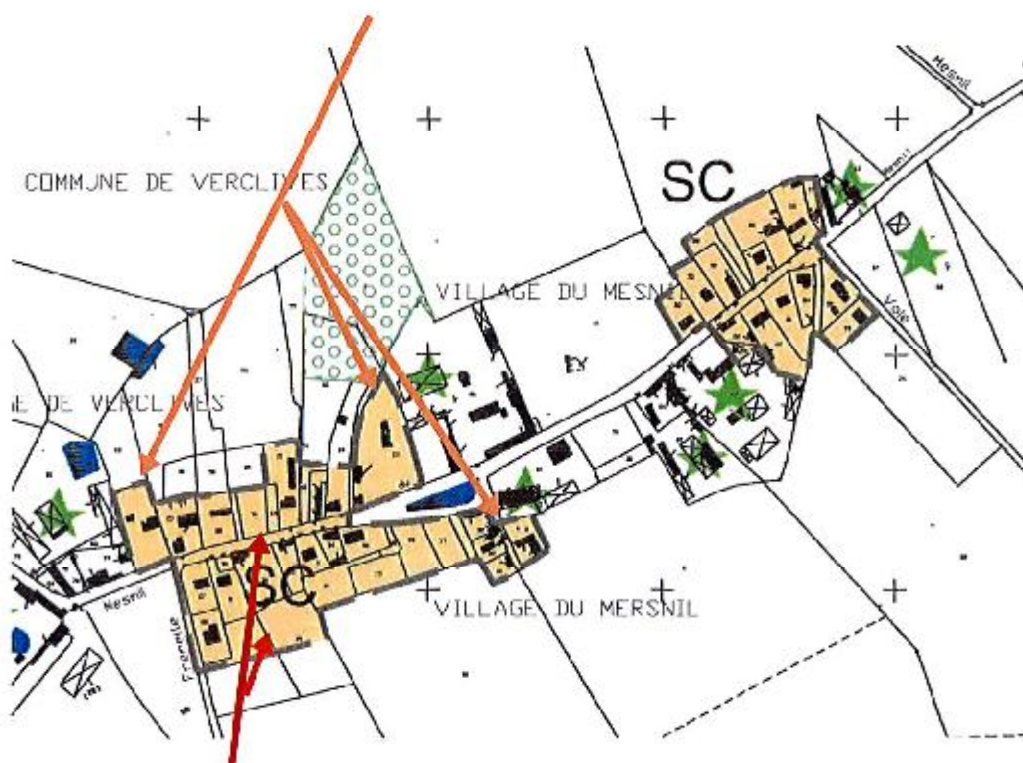
Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

La présence concentrée d'exploitations agricoles dans la partie Est du village rend difficile la constructibilité de ce secteur. En effet, l'un des objectifs communaux étant de préserver l'activité agricole, ce secteur devra permettre l'évolution des activités existantes dans de bonnes conditions.

Les habitations présentes à l'entrée Est du village constituent un noyau bâti identifiable et seront classées dans le secteur constructible. Ce classement ne réduira pas les possibilités de développement des activités agricoles existantes.



Il en est de même pour les habitations situées au « village du mesnil » à proximité des activités agricoles existantes.

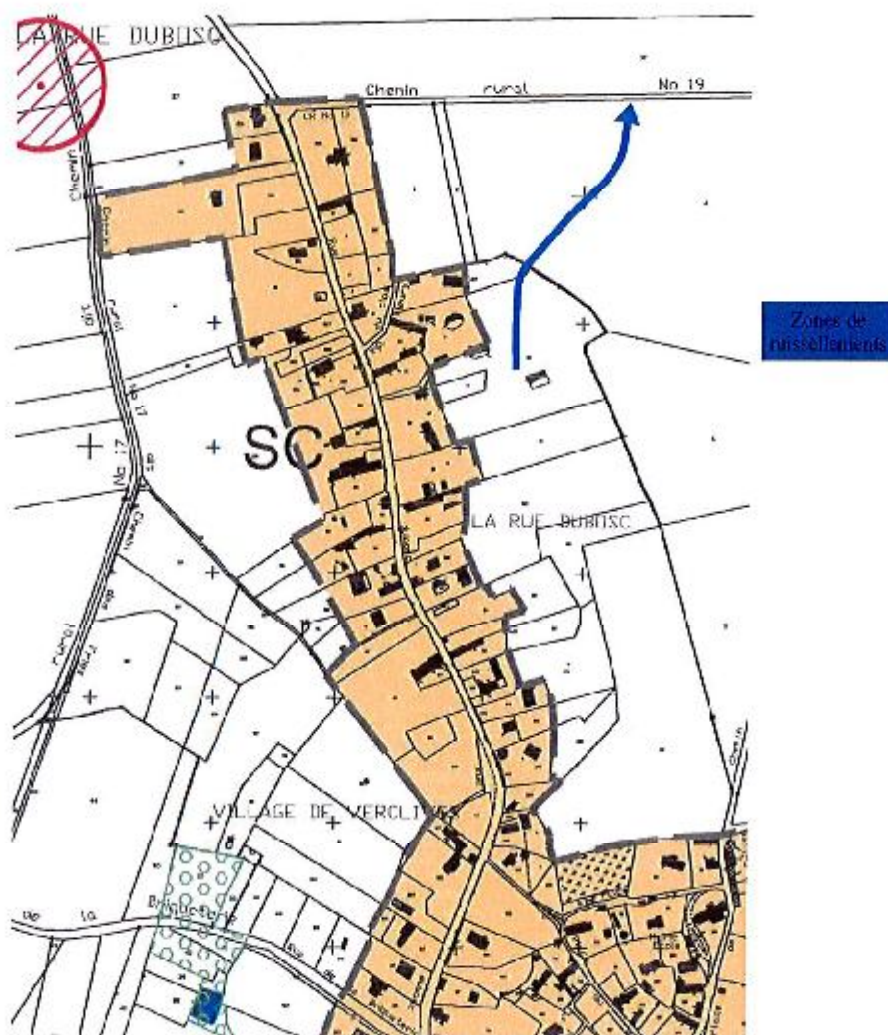


Seules quelques constructions en complément du bâti existant seront admises aux lieudits « village du Mesnil et village de Verclives », secteurs situés dans la partie actuellement urbanisée de la commune et qui ne sont pas concernés par les périmètres de protection des corps de ferme.

Dans la partie Sud du village, on complètera les dents creuses, notamment les parcelles situées face à l'activité de maraîchage ainsi que la parcelle 79 qui appartient à l'activité et qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme en 2007 pour 4 lots à bâtir.



La commune est concernée par de nombreux couloirs d'eaux pluviales. Le ruissellement des eaux pluviales génère des désordres importants notamment sur la partie Nord-Est du bourg. Le souhait de la commune est donc de limiter le secteur constructible à l'habitat existant afin de préserver les fonds de parcelles de toute nouvelle urbanisation dans ces zones humides.



L'étude du secteur constructible se fera donc sur la partie située au Nord-Ouest où il reste encore des disponibilités. Les dents creuses pourront être comblées. Une profondeur égale à celle des terrains construits, entre 50 et 80 mètres, est choisie par les élus permettant dans certains cas une construction en second rideau, mais le souhait de la municipalité est d'éviter la multiplication des terrains en drapeau, l'objectif étant de ne pas renouveler l'opération qui s'est réalisée sur la parcelle 199 qui est urbanisée en profondeur jusqu'au droit du Chemin Rural 17. Le centre du village comporte également des terrains pouvant accueillir encore quelques constructions.

Page n°51

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 50 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.

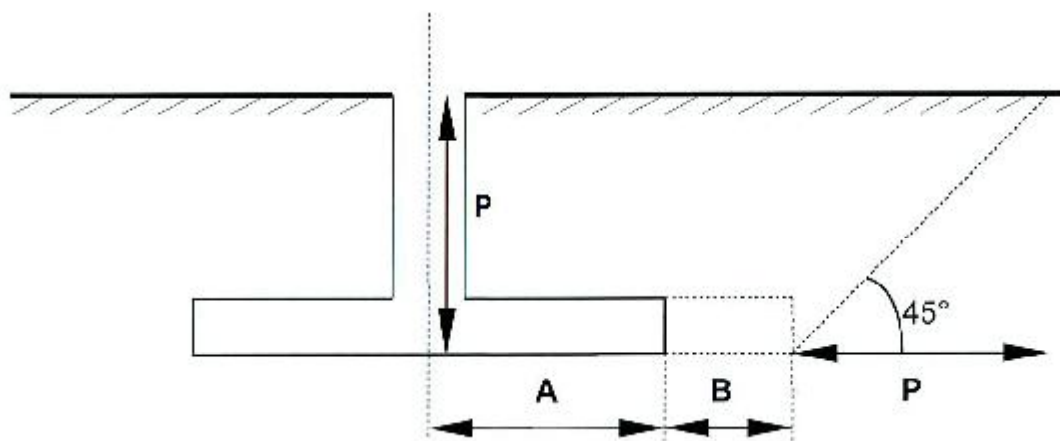
Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

- **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 = 10 mètres)

A = 30 mètres) D'où un rayon : R = 50 mètres

B = 10 mètres)

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

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

↳ incidence sur le paysage

Les orientations de la carte communale auront une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis, qui se trouvent pour la plupart en continuité directe du bourg. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

Toutefois le secteur constructible défini est entouré d'une végétation dense (bois et haies) qui dissimule le village ce qui permettra une meilleure intégration des constructions alors que vers l'Est, le paysage s'ouvre sur un plateau agricole qui rendrait de nouvelles habitations plus perceptibles en l'absence de végétation.

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

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

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

A cette fin, des périmètres non constructibles ont été maintenus autour des corps de ferme afin de permettre leur évolution, essentiellement à l'Est de la commune.

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

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

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

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

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

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

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

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

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

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il (nature des travaux qu'il implique) ;
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ;

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

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

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

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

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

i) Au titre de la protection des vestiges archéologiques :

Secteur concerné : tous les secteurs

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

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

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

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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