

maître d'ouvrage

commune de Touville-sur-Montfort

carte communale approuvée par  
délibération du conseil municipal  
du : 30 Mars 2009



carte communale approuvée par  
arrêté préfectoral du :

**carte communale**



**Dossier approuvé**

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Équipement de l'Eure



subdivision  
de Pont-Audemer  
12, rue des Papetiers  
BP 432  
27504 Pont-Audemer Cedex  
téléphone  
02 32 20 31 00.  
télécopie  
02 32 20 31 01.



# S O M M A I R E

## GENERALITES

- I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE
- II - PROCESSUS D'ELABORATION
- III - CONTENU
- IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL
- V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

## 1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

- I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
  - I.1. - Présentation générale de la commune
  - I.2. - Diagnostic paysager
  - I.3. - Les risques et nuisances
  - I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine
  - I.5. - Les équipements
- II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE
  - II.1. - Population et logement
  - II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire
- III. - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

## 2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT
  - I-1 - Les perspectives démographiques
  - I-2 - Les perspectives économiques
  - I-3 - L'organisation spatiale souhaitée
- II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS
  - II-1. - Le zonage
  - II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

## 3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT
- II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

## 4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME



# GENERALITES

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

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et **opposable aux tiers**.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

↳ L'article L 110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

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

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

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

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

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

## II - PROCESSUS D'ELABORATION

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

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

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

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

### III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

\* un **rapport de présentation** qui :

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

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

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

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

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme** figurant aux articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme.

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

#### V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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



## 1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE



## I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

La commune de Touville-sur-Montfort est située au nord ouest du département de l'Eure et fait administrativement partie du canton de Montfort-sur-Risle, dans l'arrondissement de Bernay.

Ses habitants s'appellent des Touvillais.

D'une superficie de 349 hectares, Touville-sur-Montfort possède des limites communales avec Epreville-en-Roumois, Bosc-Renoult-en-Roumois, Saint-Leger du-Gennetey, Ecaquelon et Illeville-sur-Montfort.



Commune très ancienne, on a retrouvé à Touville des tuiles romaines disséminées sur plusieurs points du territoire , surtout au hameau de la Varenne.

Par suite d'une transaction intervenue en 1255 , le patronage était alternatif entre l'archevêque et Raoul de Wéville, seigneur de Touville.

Ensuite , la seigneurie de Touville fut possédée par Guillaume Ango en 1408, puis par Guillaume le Neveu en 1470 et son fils, Alexandre Duval en 1540.

Le fief de Touville fut décrété en 1736 sur Georges-François Duval, et adjugé le 12 novembre 1740 à M. Signard du Hameau, Conseiller au Parlement de Rouen.

L'église de Touville, dédiée à Saint-Germain d'Auxerre, était à la présentation du seigneur. Elle se compose d'une nef du XIIème siècle et d'un chœur plus étroit dévié vers le nord qui date de la fin du même siècle. La construction en silex avec baies, corniches, contreforts et chaînages de pierres a été remaniée au XVIème siècle.

L'église Saint-Germain l' Auxerrois est l'une des rares églises à posséder deux oculus



*( historique extrait du site [www.tourisme-val-de-risle.com](http://www.tourisme-val-de-risle.com) )*

## I.2. - Diagnostic paysager

La commune est située majoritairement sur le plateau du Roumois à une altitude comprise entre 147 m et 80 m (dans la partie dépression en limite de Saint-Leger-du-Gennetey.) Sa limite au sud est constituée par la forêt de Montfort



L'urbanisation de la commune s'est essentiellement concentrée le long de la route départementale 92 avec pour limite au nord le monument aux morts et au sud l'église.

En dehors de cette partie urbanisée, on ne dénombre que trois implantations:

Au nord-ouest de la commune, le hameau de la Varenne dissimulé pour partie derrière un écran végétal



le hameau de la VARENNE

Un peu plus au nord , en bordure de la VC 10, la ferme Corblin au milieu d'un espace boisé où se situe une pension pour animaux, « la pension des Aulnes »



La ferme Corblin

Enfin , au nord-est de la commune , au hameau Pincé, une maison contemporaine isolée.

En arrivant de l'ouest par la route départementale 88, on devine le village derrière un écran végétal composé d'arbres de hauts jets et de bosquets



Le bourg vu du Hameau de la Varenne

A hauteur du monument aux morts , on emprunte la RD 92 pour la traversée du bourg. Cette voie est bordée par des haies composées d'essences locales mais aussi de thuyas. Cette configuration se poursuit jusqu'à hauteur de l'église , en passant devant la mairie-école.



RD 92 - au nord du bourg



RD 92 - Mairie -école



RD 92 - Eglise



RD 92 - descente vers la forêt

Au carrefour de l'église , vers l'ouest, le chemin de l'église ,petite voie revêtue, bordée de talus plantés , dessert une exploitation agricole et quelques habitations



chemin de l'église



Exploitation agricole à l'extrémité du chemin

En prenant la RD 709 direction Bosc-Renoult-en-Roumois , on trouve un paysage plus ouvert comportant une urbanisation récente le long de la voie sur la droite ainsi qu'en lisière de forêt . La partie gauche de la voie est encore vierge de toute construction.



RD 709 direction Bosc-Renoult-en-Roumois



RD 709 - vue sur l'église

On note la présence de mares le long du chemin rural n°4 dit de Lanteuil



Chemin rural n° 4



**Le bâti ancien :**

Le bâti ancien est situé, soit dans les hameaux isolés , soit dans le bourg. Il est du type maisons en briques, maison à pans de bois ou chaumières normandes. On le trouve plus particulièrement le long de la RD 92 côté gauche en allant vers le sud dans de grandes parcelles , anciens corps de ferme.



## Illustration de constructions anciennes



En bordure de la RD 88



Entrée nord du bourg



En bordure de la RD92



En bordure du chemin de Lanteuil



En bordure de la RD92



En bordure de la RD92

**Le bâti récent :**

Le bâti récent est situé principalement le long de la RD 92 , côté droit en allant vers le sud. On en trouve également le long de la RD 709 , côté droit en se dirigeant vers Bosc-Renoult-en-Roumois

IL se compose essentiellement de constructions des années 70-80 , voire quelques unes des années 2000. Un lotissement de 6 parcelles vient d'être réalisé au sud-est du bourg en vis a vis de l'église



**Lotissement de 6 lots vu du cimetière**

Contrairement aux habitations anciennes en briques ou pans de bois, couvertes en ardoise ou en chaume, parfois en petites tuiles, les constructions nouvelles arborent des enduits de couleur claire et une couverture en tuile béton (gris ardoise ou rouge orangé)



En bordure de la RD 92



Derrière la mairie



En bordure de la RD 709



En lisière de forêt

On peut également noter la présence à proximité de la forêt de maisons à ossature bois



## Conclusion

Touville-sur-Montfort est une petite commune compacte nichée dans un authentique écrin de verdure. et qui respire le calme au coeur de grands espaces cultivés.

Elle s'est développée initialement le long de la route départementale 92 en vis à vis d'un bati rural traditionnel.

La pression foncière de ces dernières années a porté l'urbanisation en continuité de celle existante , en bordure de la RD 709 en créant un trait d'union avec la commune de Bosc-Renoult-en-Roumois.

Toutefois l'urbanisation récente, standardisée et en rupture avec les matériaux traditionnels ne permet plus au visiteur d' identifier clairement l'habitat de la commune, en banalisant le paysage.

Une urbanisation modérée serait souhaitable avec une végétalisation des parcelles et des haies d'essence locales pour préserver l'âme de cette commune.

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

#### ↳ Les cavités souterraines

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

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

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La commune compte plusieurs marnières dont la plupart sont situés en secteur bâti.

Un rayon de protection de 75 mètres, non constructible , a été inscrit autour de ces indices ( le détail de la prise en compte du risque marnières est relaté dans la deuxième partie de ce rapport ).

## ↳ 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.

Au dernier recensement général agricole, étaient présentes sur le territoire de la commune plusieurs exploitations pratiquant l'élevage de bovins, plusieurs abritant un élevage de volailles et plusieurs pratiquant l'élevage d'équidés.

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

#### ↳ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

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

La commune est concernée par une ZNIEFF ( Zone d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ) de type II « la vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, forêt de Montfort ».

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de zonage de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.



FICHE ZNIEFF  
type II  
0831

**LA VALLEE DE LA RISLE  
DE BRIONNE A PONT-AUDEMER,  
LA FORET DE MONTFORT**

*Liste des communes concernées :* APPEVILLE-ANNEBAULT, AUTHOU, BERTHOUILLE, BOISSEY LE CHATEL, BONNEVILLE APTOT, BOSCO RENOUULT EN ROUMOIS, BOSROBERT, BOUQUETOT, BOURNEVILLE, BRESTOT, BRETIGNY, BRIONNE, CALLEVILLE, CAMPIGNY, CAUVERVILLE EN ROUMOIS, COLLETOT, CONDE SUR RISLE, CORNEVILLE SUR RISLE, ECAQUELON, EPAIGNES, EPEGARD, ETREVILLE, FLANCOURT CATELON, FOURMETOT, FRANQUEVILLE, FRENEUSE SUR RISLE, GLOS SUR RISLE, HARCOURT, HECCMANVILLE, ILLEVILLE SUR MONTFORT, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSCO, LA NOE POULAIN, LA POTERIE MATHIEU, LA PYLE, LE BEC HELLOUIN, LE GROS THEIL, LE TRONCO, LES PREAUX, LIEUREY, LIVET SUR AUTHOU, MALLEVILLE SUR LE BEC, MANNEVILLE SUR RISLE, MONTFORT SUR RISLE, NEUVILLE SUR AUTHOU, PONT AUDEMER, PONT AUTHOU, ROUGE PERRIERS, ROUGEMONTIERS, SAINT BENOIT DES OMBRES, SAINT CHRISTOPHE SUR CONDE, SAINT CYR DE SALERNE, SAINT ELOI DE FOURQUES, SAINT ETIENNE L'ALLIER, SAINT GEORGES DU VIEVRE, SAINT GERMAIN VILLAGE, SAINT GREGOIRE DU VIEVRE, SAINT JEAN DE LA LEQUERAYE, SAINT LEGER DU GENNETEY, SAINT MARTIN SAINT FIRMIN, SAINT NICOLAS DU BOSCO, SAINT PAUL DE FOURQUES, SAINT PHILBERT SUR RISLE, SAINT PIERRE DE SALERNE, SAINT SIMEON, SAINT SYMPHORIEN, SAINT VICTOR D'EPINE, SAINTE OPPORTUNE DU BOSCO, SELLES, THEILLEMENT, THIBOUVILLE, THIERVILLE, TOURVILLE SUR PONT AUDEMER, TOUVILLE, VALLETOT, VOISCREVILLE

*Date de la description :* 1987

*Date(s) de mise à jour :*

*Altitude minimum :* 10 m - *Altitude maximum :* 190 m

*Superficie :* 18763,95 ha

**Typologie de la zone :** Cours d'eau, Prairie humide, Pelouse calcicole, Bois calcicole, Groupement boisé hors bois calcicole, Etang

*Lithologie :* SABLES ET ALLUVIONS CALCAIRES, ARGILES, MARNES OU LIMONS

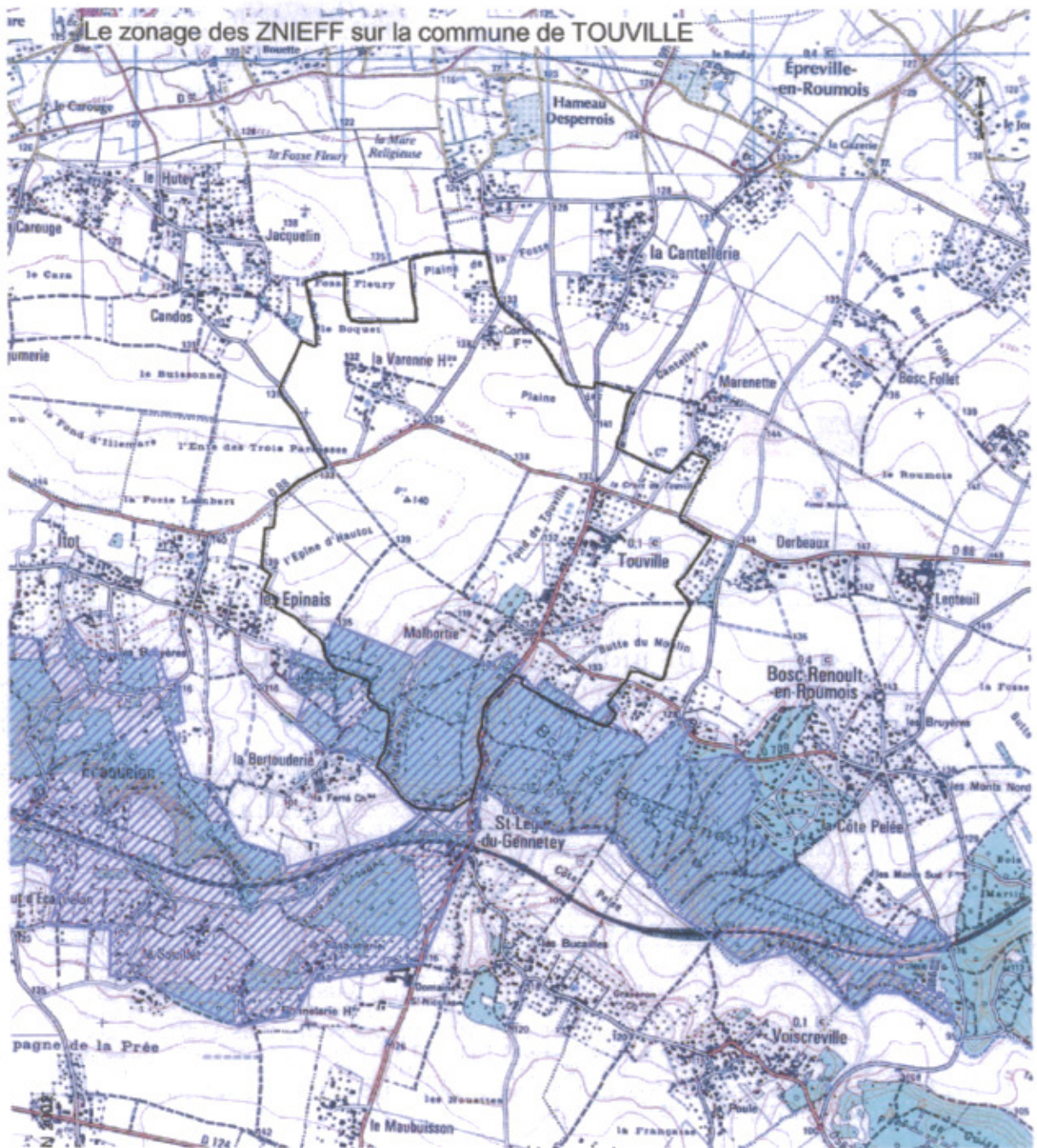
*Activités sur la zone :* AGRICULTURE, ELEVAGE, HABITAT DISPERSE, CENTRE URBAIN, INDUSTRIE OU EXPLOITATION, AUTOROUTE ET GRANDES ROUTES

*Mesures de gestion et de protection :* ZONE SOUMISE AU DRAINAGE

*Principaux intérêts :* ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

**Intérêt de la zone :** Il s'agit d'une vallée riche en milieux: marais, prairies humides, mégaphorbiaies, roselière, forêt, rivière, mares... Elle joue un rôle fonctionnel primordial. C'est un élément de diversité régional et une zone refuge pour la flore et la faune. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion (forêt de Montfort). Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Signalons plus particulièrement la nidification du pic noir à Saint-Philbert-sur-Risle.

**Evolution et proposition de gestion :** La populiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.



IGN-EBD CARTO®, Scan25® IGN 2007

ZNIEFF type 2 : LA VALLEE DE LA RISLE DE BRIONNE A PONT-AUDEMER, LA FORET DE MONTFORT

DDE27 - 24/03/2006  
 Service Aménagement du Territoire et Environnement  
 source : ©DIREN Haute-Normandie, 01/2005

500 m

---



## ↳ Protection de la ressource en eau

La commune de Touville-sur-Montfort est incluse dans le périmètre du SAGE de la Risle. ( Schémad' Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne n'est qu'en phase d'études actuellement.

Ce document qui n'est nullement obligatoire est de nature à apporter aux problèmes de l'eau les solutions hydrographiquement et économiquement les plus cohérentes. La représentativité des différents usagers dans la Commission Locale de l'Eau (CLE) qui élabore le SAGE et la large procédure de concertation garantissent que les solutions retenues minimisent les conflits d'usage et sont les plus aptes à la satisfaction durable des différents besoins.

A partir d'un inventaire de l'état des milieux aquatiques et de leur potentialité, le schéma définit les orientations, aménagements et moyens particuliers à mettre en œuvre sur le bassin pour assurer la gestion équilibrée de ces milieux et la meilleure satisfaction des usages. Il évalue les coûts, propose un échancier, recherche les maîtres d'ouvrage et les financements.

Les orientations pour le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne sont les suivantes :

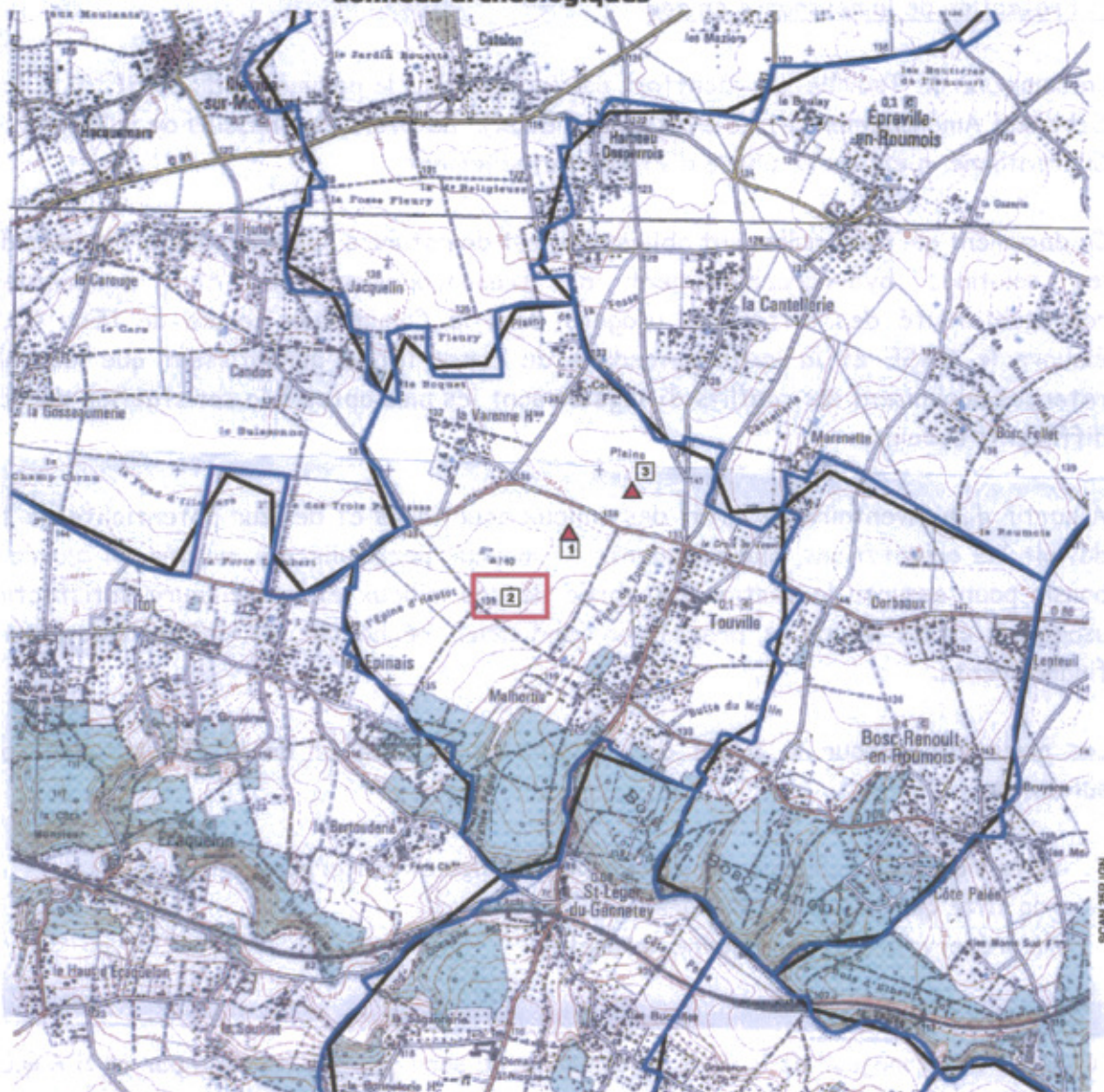
- réduction de la pollution des eaux superficielles et souterraines
  - la lutte contre les inondations
- la préservation du patrimoine naturel

Eloignée du lit majeur de la Risle, la commune ne sera que peu touchée par ce S.A.G.E..

## ↳ Les sites archéologiques

Le service régional de l'archéologie a recensé trois sites archéologiques sur le territoire de la commune (cf carte de localisation)

## TOUVILLE : données archéologiques



## I.5. - Les équipements

### ↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

Le seul service public présent sur la commune est la mairie

### ↳ équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

La commune possède une belle église décrite précédemment dans le rapport .

### ↳ enseignement

L' école primaire de Touville est située derrière la mairie . Elle comprend une classe unique. Elle fonctionne en SIVOS avec les communes de Bosc-Renoult-en-Roumois et du Theillement ( canton de Bourgtheroulde.)

### ↳ réseaux et assainissement

Sur la commune l'assainissement est de type autonome.

## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II.1. - Population et logement

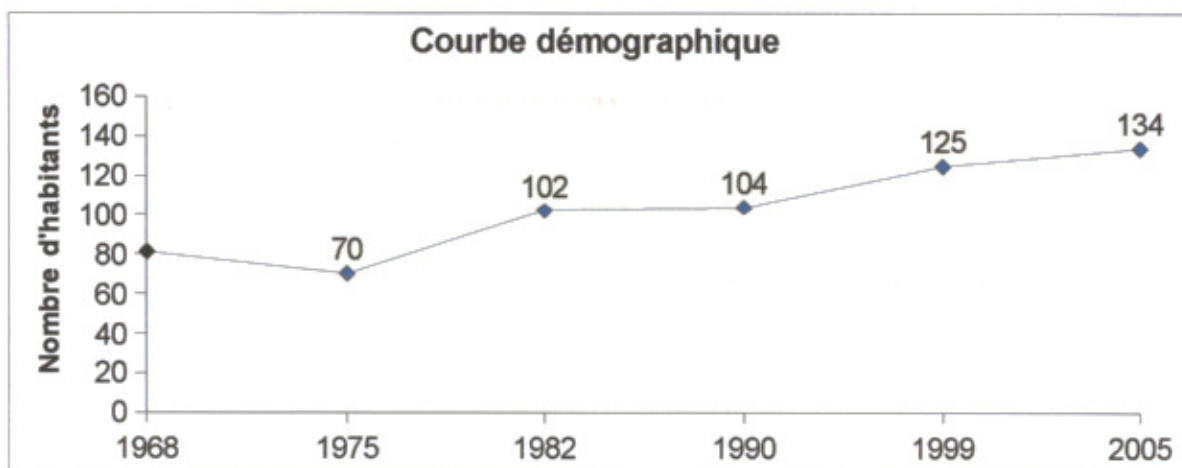
#### ↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	81				
		-11	-2,07%	0,19%	-2,26%
1975	70				
		32	5,50%	0,52%	4,98%
1982	102				
		2	0,24%	-0,24%	0,49%
1990	104				
		21	2,06%	0,49%	1,57%
1999	125				

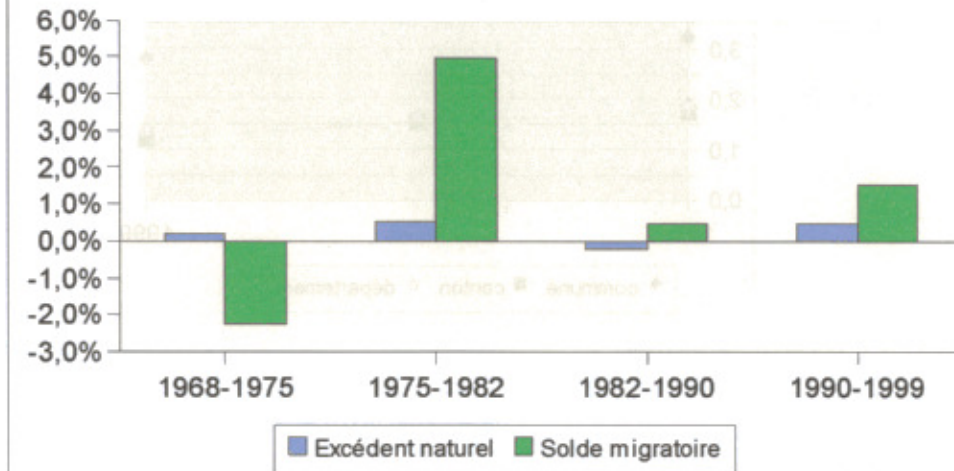
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

Pour information, la population était de 87 habitants en 1962 et 80 en 1954.

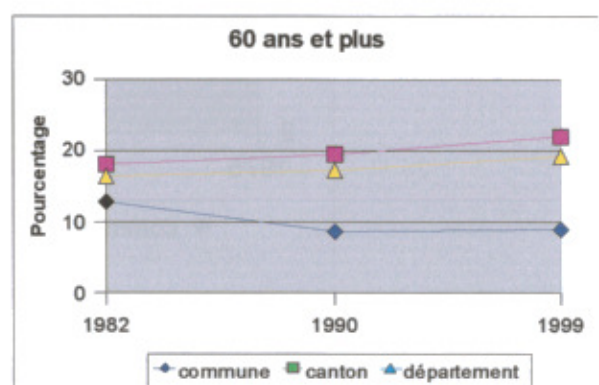
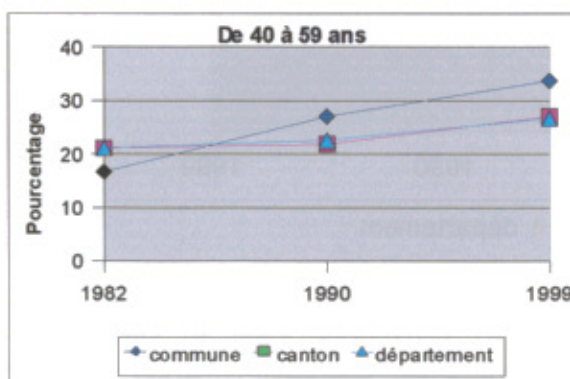
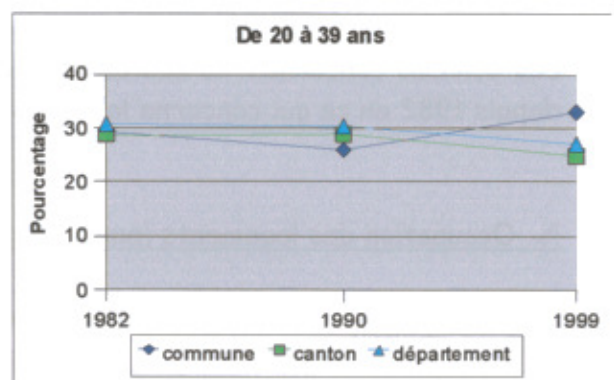
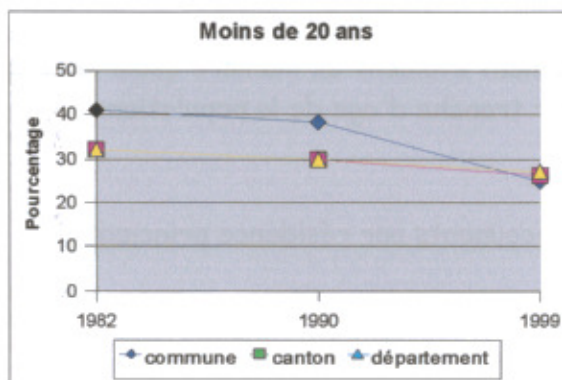
Une enquête annuelle de recensement réalisée en 2005 montre que la population continue d'augmenter pour atteindre 134 habitants

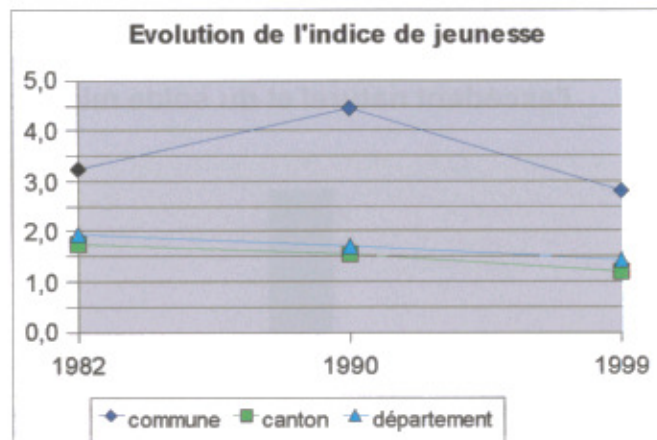


## Evolution de la population : part de l'excédent naturel et du solde migratoire



## Evolution de la répartition de la population par âge



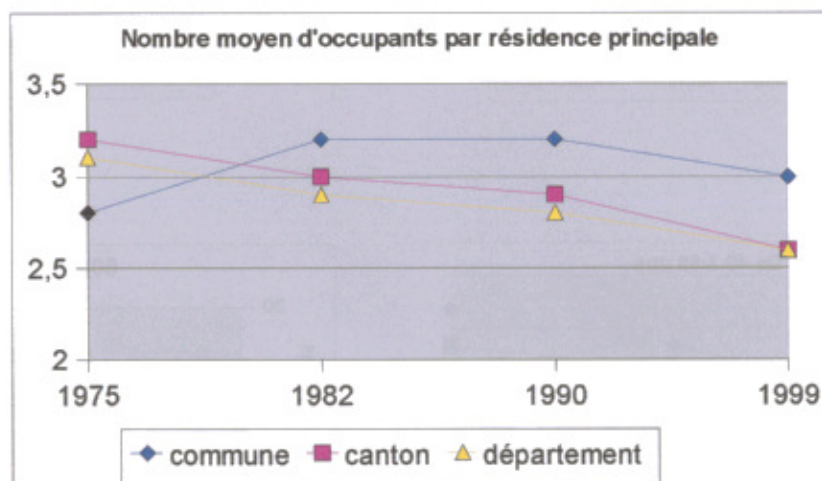


La commune apparaît comme nettement plus jeune que le reste du canton avec un pic constaté lors du recensement de 1990.

Au vu des résultats de l'enquête annuelle de recensement de 2005, la tendance se maintient au niveau des moins de 20 ans, un léger fléchissement sur la tranche 20-60 ans et une augmentation significative des plus de 60 ans.

Les données concernant le canton et le département évoluent de manière quasi identiques depuis 1982 en ce qui concerne la répartition par tranche d'âge de la population.

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

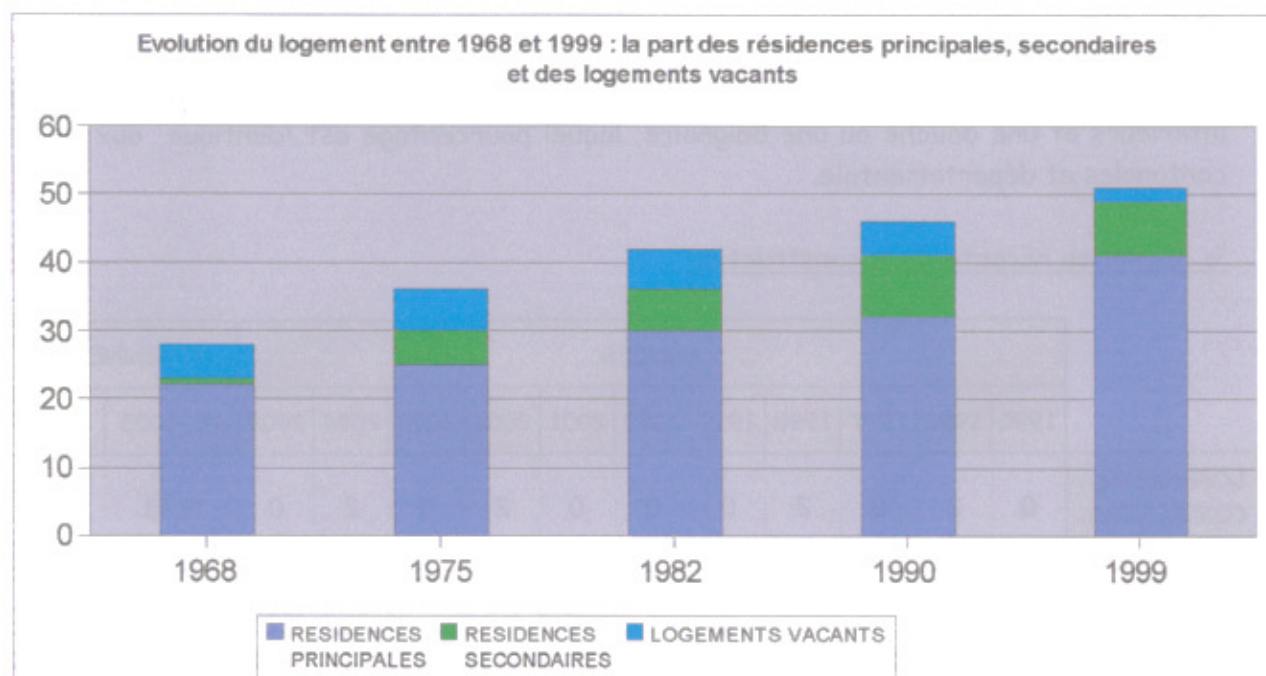


Entre 1975 et 1982 contrairement à l'évolution constatée dans le canton et le département, la commune de Touville-sur-Montfort a connu une augmentation du nombre de personnes au sein d'un même foyer. Ce niveau s'est maintenu jusqu'en 1990.

Depuis 1990 la tendance est à la baisse, confirmée par le résultat de 2005 qui avance le chiffre de 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	28			22	78,6%	1	3,6%	5	17,8%
		8	3,7%						
1975	36			25	69,4%	5	13,9%	6	16,7%%
		6	2,2%						
1982	42			30	71,4%	6	14,3%	6	14,3%%
		4	1,3%						
1990	46			32	69,6%	9	19,6%	5	10,8%%
		5	1,5%						
1999	51			41	80,4%	8	15,7%	2	3,9%%



Le nombre de logements vacants sur la commune est faible, ne représentant que 4% de la totalité des logements, en baisse régulière depuis 1968 et confirmée par le chiffre de 2005 (1 logement)

Le pourcentage de résidences secondaires est quasi stable depuis une trentaine d'années représentant environ 16% de la totalité des logements.

Le parc de résidences principales ne comprend que des logements individuels; il n'existe pas de logement collectif sur la commune.

Dans la commune en 1999 , 78% des habitants sont propriétaires et 19,5% sont des locataires du privé.

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure. Sur le canton, ils représentent 70,6%.

Le parc de la commune est un parc légèrement plus jeune que celui du canton, ainsi :

- 41,5 % des logements datent d'avant 1949 contre 42,7% dans le canton
- 12,2% % des logements ont moins de 20 ans contre 7,1% dans le canton

Les logements sont grands (73,2% des logements ont au moins 4 pièces dont 22% , 6 pièces ou plus) et leur taille est supérieure à la taille moyenne des logements du canton.

Taille moyenne des logements:

- dans la commune 4,41 pièces
- dans le canton 4,3 pièces
- dans le département 4,02 pièces

Sur la commune , le niveau de confort est assez bas et identique à celui du canton: 63% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 78,3% pour le département.

Le pourcentage passe à 97% des logements si on ne considère que les critères : WC intérieurs et une douche ou une baignoire, lequel pourcentage est identique aux valeurs cantonales et départementale.

#### ↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	95-2005	2002-2005
LOGEMENTS COMMENCES	0	2	0	2	0	0	0	2	0	2	0	0,73	1
LOGEMENTS TERMINES	0	0	0	0	0	2	0	1	1	0	-	0,4	0,6

Le nombre de constructions autorisées est en légère hausse sur les quatre dernières années pour atteindre le rythme d'une construction par an.



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

### ↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	10	14,49%	18,14%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	59	85,51%	81,86%	82.3%	67.9%
TOTAL	69	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.

L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 45% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 14% dans la commune, 14% dans le canton de Bourgheroulde infreville. Par ailleurs, 46% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 9% hors de la région

En 1990, on pouvait noter que 36% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 41% des actifs travaillaient déjà hors du département (38% en Seine Maritime).

En dehors de l'activité agricole présente sur la commune., on trouve également une société de gardiennage d'animaux de compagnie d'espèces domestiques « La pension des Aulnes »

Au dernier recensement général agricole, étaient présents sur la commune plusieurs élevages de bovins, plusieurs abritant un élevage de volailles et plusieurs pratiquant l'élevage d'équidés.

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 Touville-sur-Montfort est située dans celle de Bernay.

## Le périmètre des zones d'emploi dans le département :



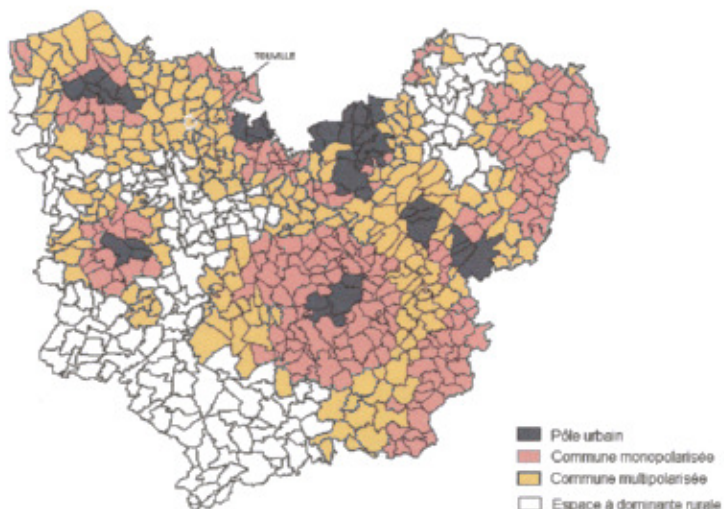
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont 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 RGP 1999 dans le département :*



La commune de Touville-sur-Montfort est une commune multipolarisée,; elle est attirée par les différents pôles urbains de Bourgheroulde-Infreville et d'Elbeuf..



La commune de Touville-sur-Montfort appartient à la communauté de communes du Val de Risle créée le 31/12/1996 comportant 14 communes membres.



#### COMPETENCES OBLIGATOIRES

##### Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien au développement des entreprises existantes
- Aide aux implantations ou créations
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme

##### Aménagement de l'espace

- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces
- SANO

#### COMPETENCES OPTIONNELLES

##### Protection et mise en valeur de l'environnement

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

##### Politique du logement et du cadre de vie

- PIG
- Programme local de l'habitat

##### Voirie

- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux

##### Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Transports scolaires

### III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

#### ↳ La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

Il y a en projet sept D.T.A. en France. Le département de l'Eure est concerné par la D.T.A. de la baie et de l'Estuaire de la Seine.

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A. La commune de Touville-sur-Montfort fait partie de ce périmètre.

L'estuaire de la Seine situé à proximité des grandes zones d'échanges offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

Depuis le 24 juin 1999, le Préfet de région Haute-Normandie a mandat pour élaborer la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) selon trois axes majeurs :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, Le Havre.

Après approbation en comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) le 13 décembre 2002, le projet de DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine a été transmis en février 2003 pour avis aux personnes publiques associées et aux communes concernées. Elle a fait l'objet d'une enquête publique à l'automne 2003.

La DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine a reçu un avis favorable du Conseil d'Etat. La carte communale doit être compatible avec la DTA approuvée par le décret n° 2006-834 du 10 juillet 2006 publié au J.O. n° 160 du 12 juillet 2006.



*Le périmètre de la D.T.A. dans l'Eure :*

## ↳ Le Schéma Directeur de la Vallée de la Basse Risle

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.

La commune Touville-sur-Montfort est intégrée au territoire du schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme de la vallée de la Basse Risle approuvé le 22 décembre 1983.

En application de l'Article L. 122-18 du code de l'urbanisme, ce schéma directeur est soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale à compter du 1<sup>er</sup> avril 2001.

Il est applicable jusqu'à sa prochaine révision qui doit intervenir dans un délai maximum de 10 ans. Il bénéficie, à cet effet des allègements de procédure prévus par la loi.

Conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale.

### **Plan de délimitation du SDAU de la Vallée de la Basse Risle**



Les objectifs d'aménagement du S.D.A.U. sont entre autres :

- améliorer les structures agricoles en évitant entre autre le « mitage » et moderniser les exploitations. La prise en compte de la fragilité de l'agriculture et la volonté de limiter l'urbanisation tant pour maintenir « l'outil économique » que pour préserver le caractère rural du secteur ;

- protéger et mettre en valeur le cadre de vie existant : canaliser l'urbanisation de manière à limiter au maximum l'implantation nouvelle séparée des agglomérations existantes et favoriser au contraire tout processus d'urbanisation en continuité avec le bâti existant. Il faudra également conserver à chaque groupement d'habitation, tant de l'espace que dans le temps, une dimension humaine, évitant les concentrations ou les apports brutaux d'une population nouvelle qui aurait du mal à s'intégrer à la population déjà en place ;

- assurer à la population l'eau, l'assainissement, l'électricité en quantité et en qualité

- améliorer les réseaux de circulation ;

- améliorer les équipements locaux et les mettre à disposition des touristes ;

- le maintien des grands équilibres hydrauliques et biologiques : la préservation et reconstitution des pentes boisées, des éléments bocagers et des haies vives etc...interdiction de constructions en remblais déblais sur tous les sites en pente.

Plus spécialement pour les communes des plateaux Nord-Est du canton de Montfort-sur-Risle, il est spécifié :

- l'agriculture devrait continuer à dominer dans ce secteur ;

- les nouveaux logements doivent rester peu nombreux et être groupés dans les hameaux. Ils ne devraient pas en dépasser la centaine. Il n'y a actuellement pratiquement pas de seuil à franchir pour poursuivre un développement limité.

Un plan présent dans le Schéma Directeur, identifie les zones boisées. L'ensemble des zones boisées doit être absolument conservé, de la forêt au plus petit bosquet. Il faut donc, en interdisant toute construction, protéger ce qui existe. Il faut veiller également à ce que les terres cultivées n'empiètent pas petit à petit sur ces zones qui constituent une des caractéristiques du paysage de ce secteur.





## **2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**



## I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent une évolution de la construction sur la commune d' une à deux constructions par an.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 3,5 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m<sup>2</sup> par terrain, correspond à environ 23 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 Touville-sur-Montfort. adhère à la communauté de communes du Val de Risle.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à Touville-sur-Montfort., 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.4. - L'organisation spatiale souhaitée

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

- l'étoffement du pôle bâti le plus important qu'est le village;
- la protection de la totalité des autres zones bâties en limitant l'urbanisation à ce qui existe ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la prise en compte du risque lié aux cavités souterraines;
- la prise en compte du risque lié au ruissellement;
- la protection des bois.

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

## II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

### II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de Touville-sur-Montfort 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 :

Tout d'abord il convient de rappeler les termes du Schéma Directeur de la Basse Risle en matière de développement des communes rurales.

Il convient d'être vigilant sur l'insertion des habitations nouvelles et observer les principes suivants :

- renforcement des bourgs et développement harmonieux des anciens hameaux existants en tenant compte des implantations traditionnelles ;
- ne pas déborder les limites plantées et augmenter les plantations en espèces régionales, surtout sur la périphérie de la zone réservée à l'habitat ;
- se mettre toujours en recul de la ligne de crête afin que les constructions ne soient pas visibles depuis la vallée ;
- donner aux constructions des tonalités d'enduits et de couverture les plus neutres qui s'intègrent bien dans le paysage ;
- adapter les constructions au terrain et non pas l'inverse.

Même si la plupart de ces règles concerne l'aspect extérieur des constructions qui ne peut faire l'objet d'une réglementation autre que le Code de l'Urbanisme au sein d'une carte communale, on notera que le renforcement des bourgs reste à privilégier, ce que la commune de Touville-sur-Montfort a respecté.

La commune souhaite un étoffement du bourg principal dit « le village » en permettant une urbanisation le long de la RD 92 côté est en vis à vis des constructions existantes côté ouest. Cette urbanisation se prolonge le long de la rd 709 (côté sud) jusqu'en limite de Bosc-Regnoul-en-Roumois.

La délimitation du secteur constructible s'est faite en englobant les parcelles bâties, celles faisant l'objet d'un certificat d'urbanisme positif et les quelques dents creuses insérées dans le bâti existant.

## **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 :

### **● manière dont la présence est certaine :**

Mise en œuvre d'un rayon de « sécurité » correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 75 mètres.

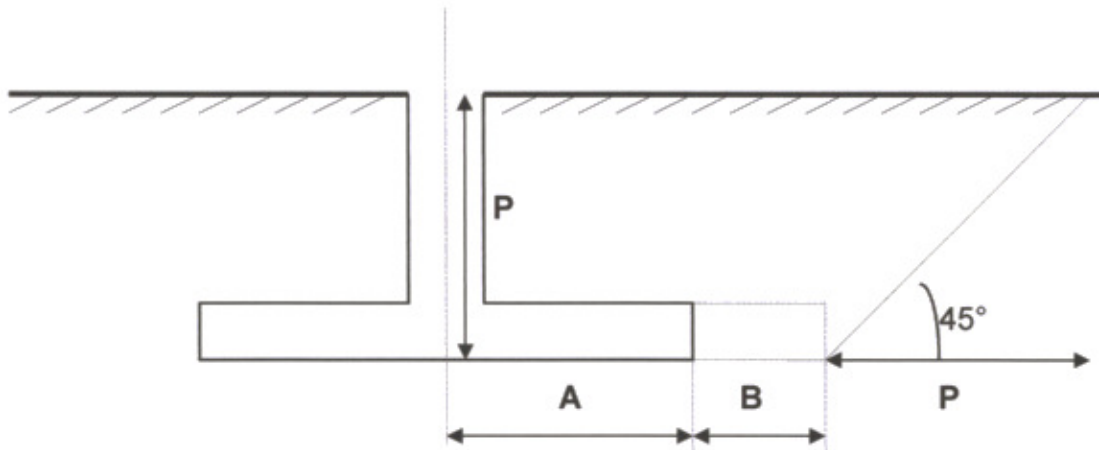
A l'intérieur de ce cercle, il sera signalé que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes. A défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

- **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 = ...43.. mètres )

A = .. 20.. mètres ) (73) D'où un rayon : R = 75 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 et des hameaux. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

### ↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

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

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

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

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

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

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

La protection du paysage est un des objectifs communaux qui a permis de délimiter le secteur constructible.

La quasi totalité des hameaux a été exclus du secteur constructible pour éviter que les constructions d'architecture et de couleur souvent en contraste avec le bâti ancien, ne viennent perturber le paysage de manière irrémédiable.

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

