

maître d'ouvrage
commune de Thibouville



le Maire, Jocelyne EPINETTE

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du : 14 FEVRIER 2006

carte communale

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

dossier approuvé

1 – rapport de présentation



maître d'œuvre
direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



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

SOMMAIRE

GENERALITES

- 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-ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

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

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

I.4. - 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 par un sinistre n'est pas autorisée. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

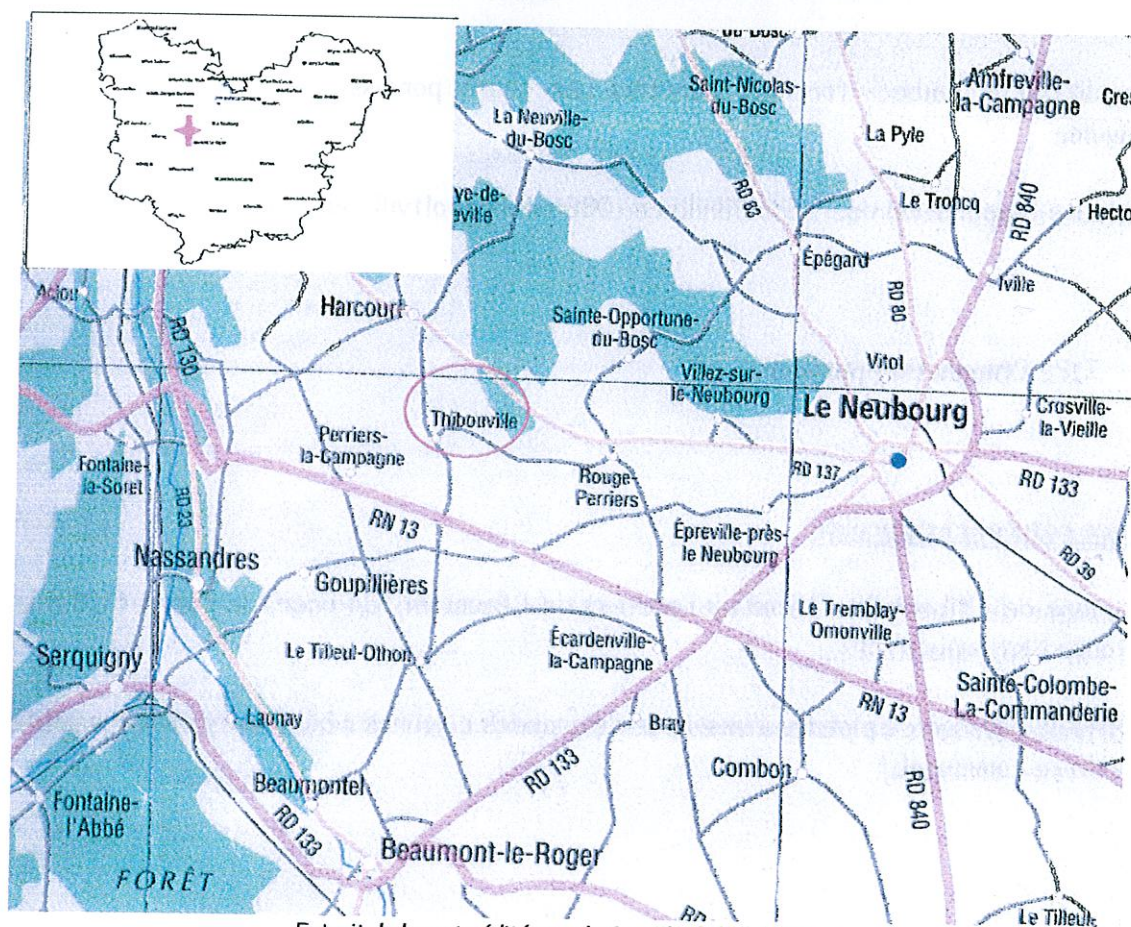
I.1. Présentation générale de la commune

Situation géographique et superficie

Située à environ 30 km à l'ouest d'EVREUX, la commune fait administrativement partie du canton de Beaumont-le-Roger.

D'une superficie de 883 hectares, la commune possède des limites communales avec Ecardenville-la-Campagne, le Tilleul-Othon, Goupillières, Perriers-la-Campagne, Harcourt, Sainte-Opportune-du-Bosc et Rouge-Perriers.

Ses habitants sont des Thibouvillais.



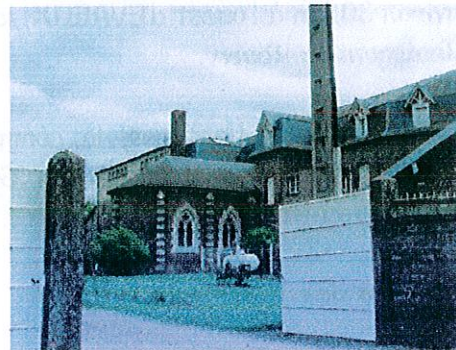
Extrait de la carte éditée par le Conseil Général de l'Eure

↳ Historique

Roger de Thibouville figure dans une charte de 1086, parmi les témoins d'une charte de Roger de Beaumont.

Robert de Thibouville était l'un des chevaliers bannerets de Philippe Auguste.

On note la présence de la chapelle Saint-Blaise.



Le lieu-dit « La Cambe » formait autrefois une autre paroisse, rattachée en 1791 à Thibouville.

On retrouve l'appellation de Tedboldivilla en 1086 ou Theboltvilla en 1090.

I.2. Diagnostic paysager

↳ Espace naturel et agricole

La commune de Thibouville s'étend au nord-est de Beaumont-le-Roger, de part et d'autre de la Route Nationale n°13.

Elle offre un paysage de plateau investi par de grandes cultures céréalières sur l'ensemble du territoire communal.

La vision porte loin à l'Est et à l'Ouest, avec à l'horizon lointain deux grands massifs boisés.

Vue vers l'Est - Ecardenville-la-Campagne



En premier rideau, de nombreux bosquets ponctuent le paysage.

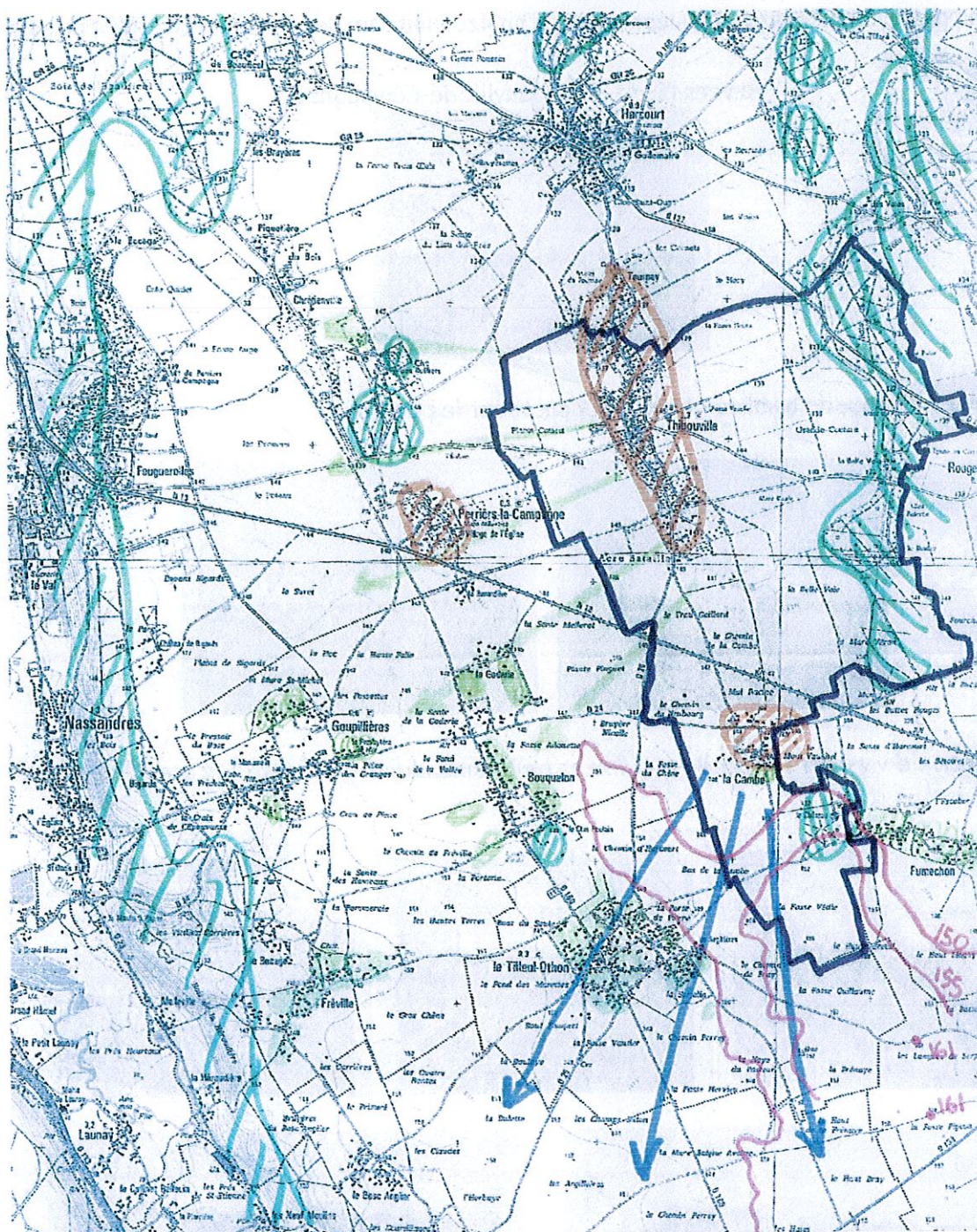


La présence de vergers rappelle que l'on est en Normandie et conforte le caractère rural des lieux.



↳ Topographie, relief et hydrologie

Le territoire communal de Thibouville se présente sous la forme d'un vaste plateau d'altitude comprise entre 130 et 150 mètres NGF, à peine vallonné. Néanmoins, un point haut situé au sud de la commune offre un paysage très ouvert vers le sud du fait que le paysage à l'arrière se trouve masqué tant que ce point haut n'est pas franchi.



lignes rivulées marquées
de losquets

vue lointaine

50
courbes de niveau
importantes

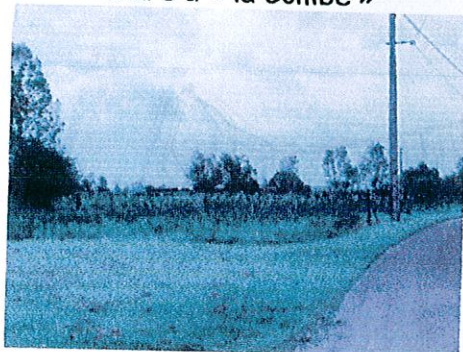
zones bâties

bois plus ou moins
importants

losquets ou
hameaux végétalisés

Quelques mares sont présentes sur la commune ; bien entretenues, elles représentent souvent une coupure d'urbanisation utile et esthétique.

Mare à « la Combe »



mare en centre bourg



Mise en place de l'urbanisation

L'urbanisation s'est développée de manière assez dense autour de deux grands pôles qui sont distants l'un de l'autre et séparés par la route nationale 13.

Les deux zones bâties sont bien végétalisées et offrent, à leur approche, un paysage de « grand bosquet ».

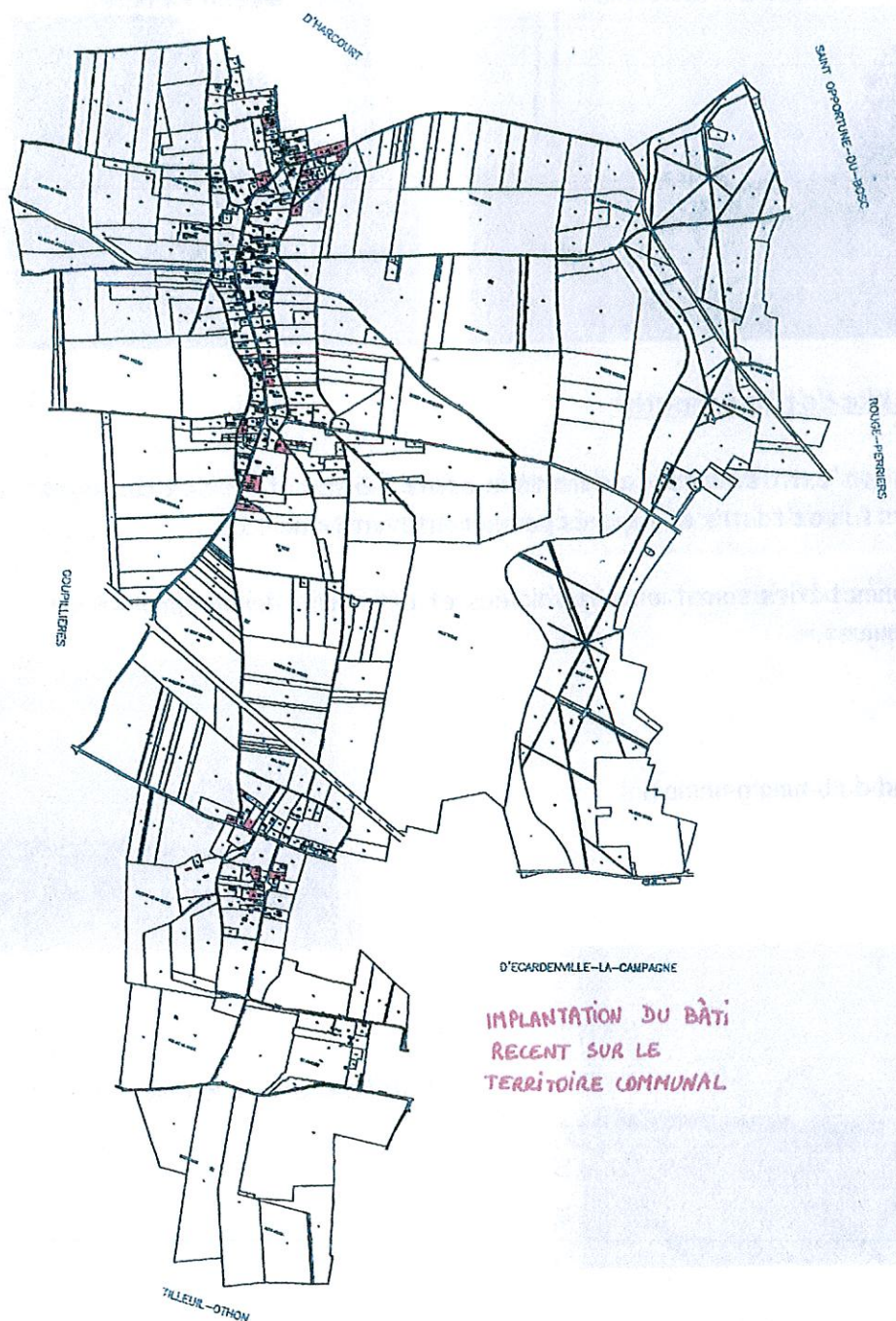
Entrée sud du bourg principal



Entrée sud de « la Cambe »

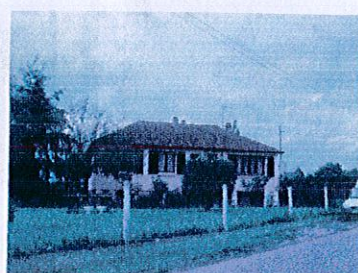
Les constructions récentes se sont implantées dans les deux hameaux, essentiellement dans les dents creuses du bâti existant.

Implantation du bâti récent :

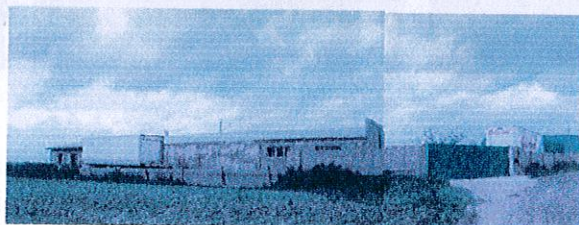


Les nouvelles constructions se sont implantées d'une façon éparse au sein du territoire, aussi bien au hameau de « la Cambe » que dans le bourg principal.

Quelques exemples de bâti récent :



Une entreprise de transport s'est implantée à l'ouest du bourg principal et reste perceptible de très loin.



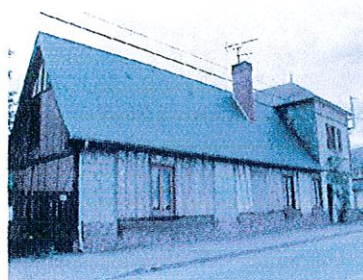
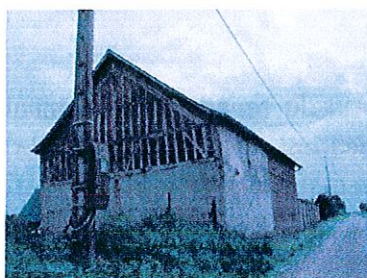
Bâti ancien :

Le bâti est d'une rare qualité architecturale au sein du territoire communal. Il s'agit là d'une richesse que très peu de communes normandes ont su garder. De très nombreuses fermettes d'architecture typiquement normande avec colombage sont présentes.





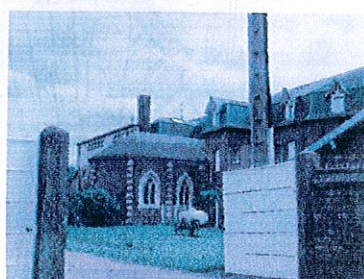
D'autres gardent un aspect architectural ancien mais, de par les matériaux rajoutés dans le cadre d'une restauration, perdent leur cachet initial.



Des maisons de maîtres, tantôt avec des pans de bois mais le plus souvent en briques rouges, sont également présentes au sein du territoire communal.

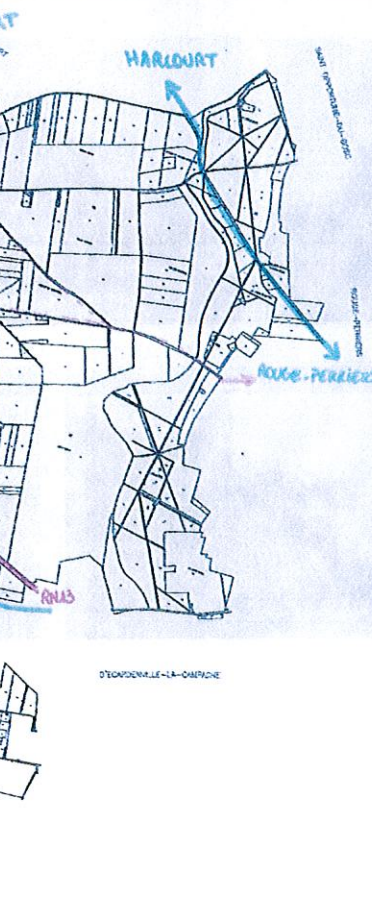


De gros bâtiments en briques rouges, essentiellement situés en centre bourg, marquent les lieux publics mais également de gros corps de ferme.



par la Route nationale 13 ; que l'on vienne de
us important. L'axe de desserte est ensuite la
urg et RD25 suivi de la RD24 pour « la Cambe »

aire reste essentiellement rural, de très faible commune.



Conclusion

Thibouville est une commune de plateau, dont le bâti est dense et regroupé uniquement en deux zones bâties.

Les constructions récentes ont su s'implanter au sein du bâti existant, sans créer de « verrues » dans les pourtours des poches bâties. Seule l'implantation d'une entreprise stockant des remorques de poids lourd reste marquante en périphérie Ouest du bourg principal.

L'architecture est de très grande qualité à Thibouville où l'essentiel des constructions a su garder les grandes caractéristiques du bâti normand que sont les fermettes de pans de bois recouvertes de chaume ou d'ardoises.

On note ça et là de grandes bâtisses de briques rouges, également de grande valeur patrimoniale.

L'architecture des constructions les plus récentes est de style contemporain.

Il reste énormément de dents creuses au sein du bâti, mais ce n'est pas pour autant qu'il faille oublier d'en laisser, pour garder des poumons verts nécessaires à cette commune et pour préserver la mise en valeur de très beaux bâtiments.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

L'enquête générale menée 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 de Thibouville est concernée par la présence de plusieurs marnières avérées sur son territoire, notamment à proximité des zones bâties du bourg.

Un rayon de protection de 100 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).

Une marnière située aux "plans de Cotard" a fait l'objet d'une étude approfondie : le rayon de protection y est donc fonction des éléments connus.

↳ Les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement.

LaRN13 est concernée par le classement sonore des infrastructures routières. Elle a été classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 08 avril 2003, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

↳ Les activités agricoles

L'article 105 de la loi d'orientation agricole n° 99-754 du 9 juillet 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter des conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées ou en application de l'article L 421-8 du code de l'urbanisme en dehors des plans locaux d'urbanisme.

L'activité agricole est très présente sur le territoire communal.

Ci-après, le plan cadastral de la commune sur lequel sont représentés par une étoile les corps de ferme autour desquels la chambre d'agriculture préconise des périmètres non constructibles de 100 mètres ou de 50 mètres en fonction du type d'exploitation (élevage ou céréales).





Le bourg



La Cambe

Un enjeu de la carte communale sera donc de permettre une protection de cette activité en maintenant et consacrant la valeur agronomique des terres agricoles et en évitant toute urbanisation à proximité des élevages.

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

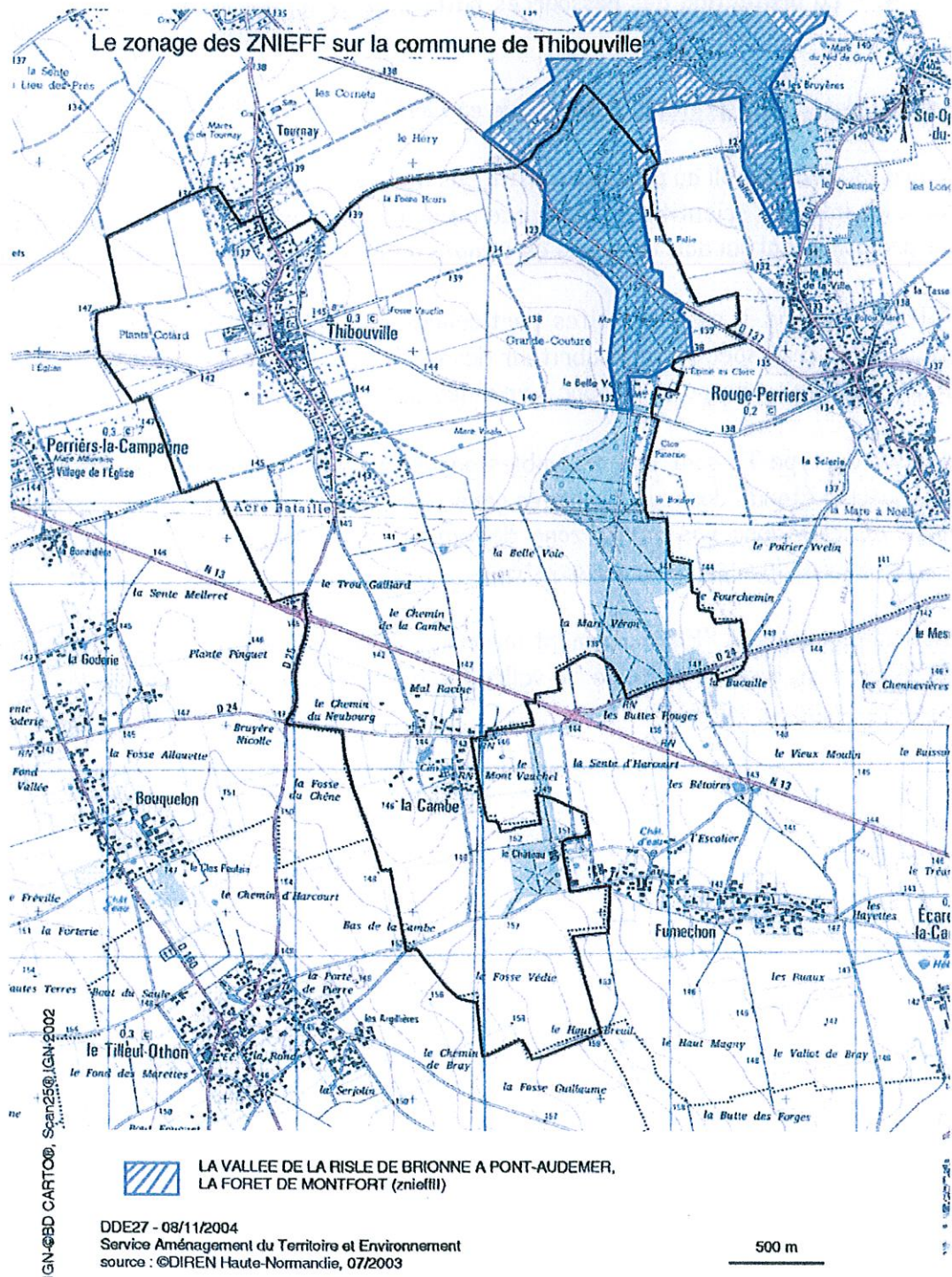
↳ Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

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.

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

La Direction Régionale de l'Environnement informe que la commune de Thibouville est concernée par une ZNIEFF de type II intitulée "la vallée de la Risle de Brionne à Pont Audemer, forêt de Montfort" (cf fiche et carte).





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, BERTHOUVILLE, BOISSEY LE CHATEL, BONNEVILLE APTOT, BOSC RENOULT EN ROUMOIS, BOSROBERT, BOUQUETOT, BOURNEVILLE, BRESTOT, BRETAGNY, BRIONNE, CALLEVILLE, CAMPIGNY, CAUVERVILLE EN ROUMOIS, COLLETOT, CONDE SUR RISLE, CORNEVILLE SUR RISLE, ECAQUELON, EPAIGNES, EPEGARD, ETREVILLE, FLANCOURT CATELO N, FOURMETOT, FRANQUEVILLE, FRENEUSE SUR RISLE, GLOS SUR RISLE, HARCOURT, HECMANVILLE, ILLEVILLE SUR MONTFORT, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSC, 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 BOSC, SAINT PAUL DE FOURQUES, SAINT PHILBERT SUR RISLE, SAINT PIERRE DE SALERNE, SAINT SIMEON, SAINT SYMPHORIEN, SAINT VICTOR D'EPINE, SAINTE OPPORTUNE DU BOSC, 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 OULMONS

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.

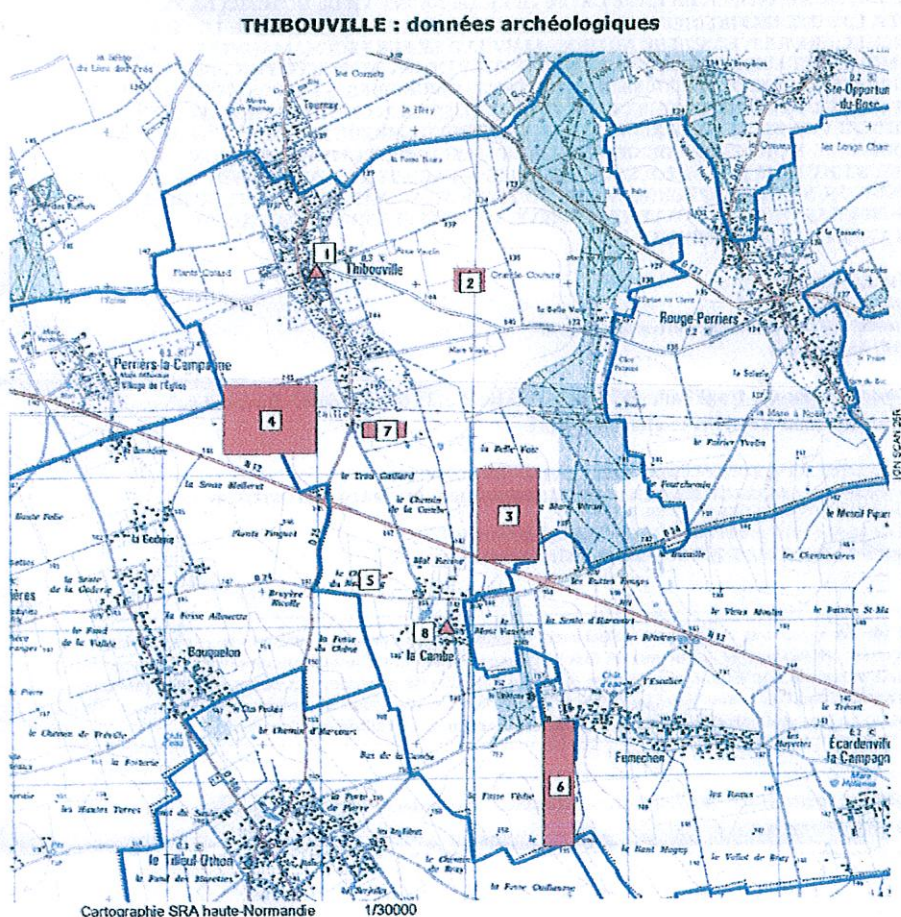
Evolution et proposition de gestion : La poppiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.

Les sites archéologiques

Le service régional de l'archéologie a recensé 8 sites archéologiques sur le territoire de la commune. Ces sites sont localisés sur la carte ci-après.

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

Sur le site connu, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et celle du 15 juillet 1980, relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.



- 1 - Eglise saint Paër
- 2 - Enclos indéterminé - prospection aérienne
- 3 - Enclos indéterminé et parcellaire - prospection aérienne
- 4 - voie, chemin et parcellaire indéterminé - prospection aérienne
- 5 - chemin - prospection aérienne
- 6 - Enclos indéterminé et parcellaire - prospection aérienne
- 7 - chemin - prospection aérienne
- 8 - Eglise Saint Julien

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune est équipée d'une mairie et de l'école située dans le village.



La commune est traversée par la route nationale 13, reliant Evreux à Lisieux. Deux routes départementales, la RD 24 et la RD 25, assurent la desserte du bourg et du hameau de la Cambe.

*↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune possède une salle des fêtes. On notera également l'existence d'un club du 3^{ème} âge.

↳ enseignement

La commune appartient à un regroupement pédagogique. Elle accueille plusieurs classes sur le territoire communal. Les élèves disposent d'une cantine et d'un ramassage scolaire.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

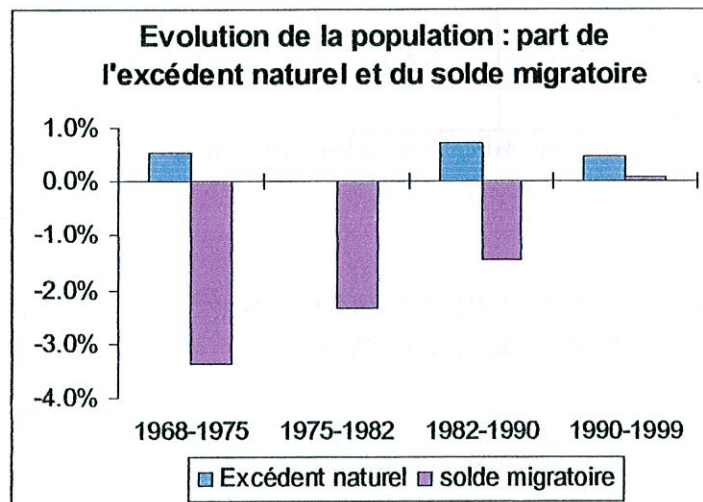
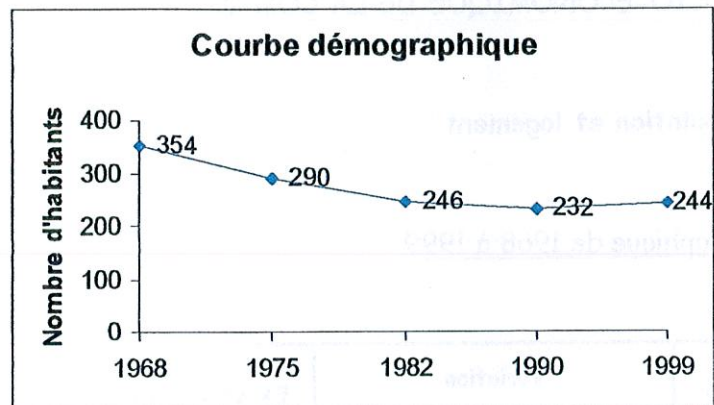
↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	354				
		-64	-2.8%	0.5%	-3.3%
1975	290				
		-44	-2.3%	0.0%	-2.3%
1982	246				
		-14	-0.7%	0.7%	-1.5%
1990	232				
		12	0.6%	0.5%	0.1%
1999	244				

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

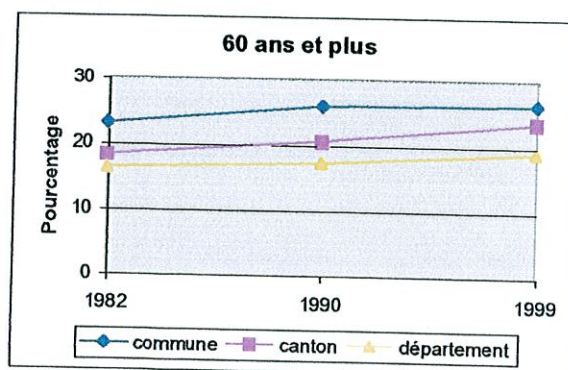
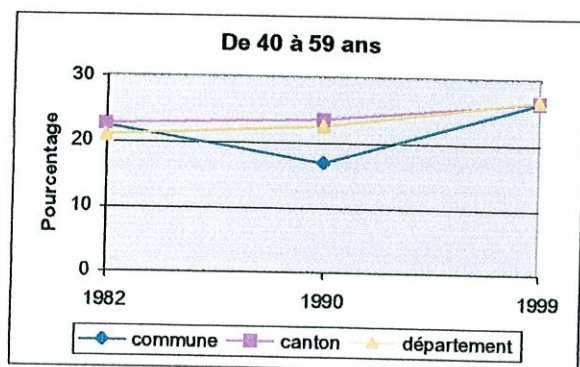
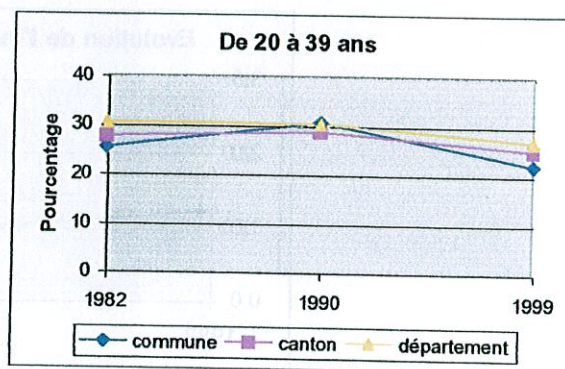
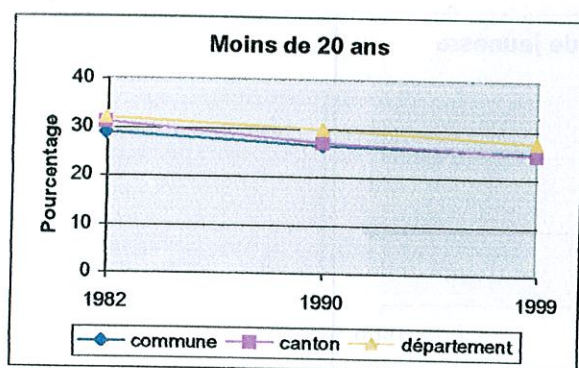
La population sans double compte s'élève à 244 habitants au recensement général de la population de 1999. On en dénombrait 232 en 1990.

Depuis 1975, la commune voit son taux de variation annuel augmenter de manière pérenne à l'inverse du canton et des communes rurales qui voient leur taux décliner. Ce paradoxe communal est dû notamment à la remontée des valeurs du solde migratoire et à un relatif dynamisme du solde naturel.



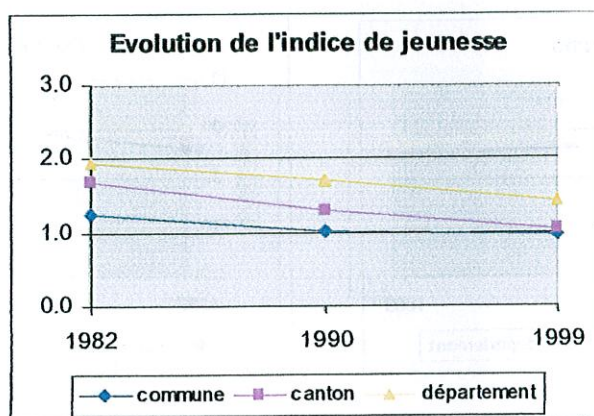
Évolution de la répartition de la population par âge

Jusqu'au recensement de 1999, la répartition des classes d'âge est sensiblement la même que celle rencontrée dans le canton et le reste des communes rurales de l'Eure. En particulier, la proportion des moins de 20 ans sur la commune diminue à l'instar des autres territoires. Par ailleurs, les moins de 40 ans sont un peu moins représentés sur la commune que sur les territoires de comparaison.



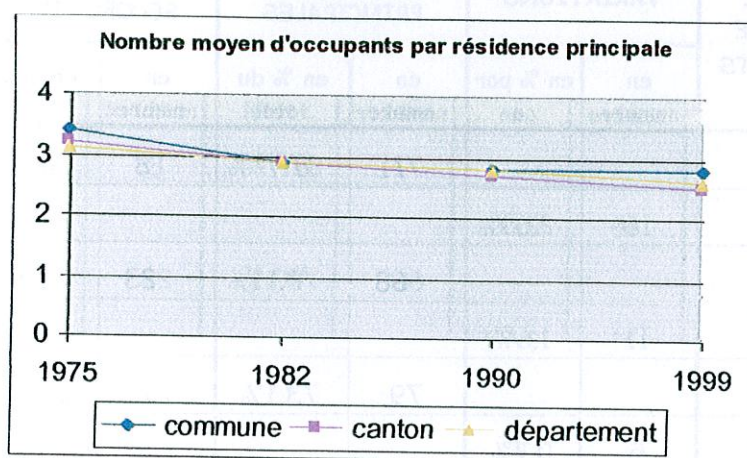
Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme :

- une population plus âgée dans la commune et dans le canton que sur l'ensemble des communes rurales du département;
- un vieillissement de la population communale notamment durant la dernière période inter censitaire (90-99),
- des évolutions sensiblement identiques sur le canton et les communes rurales du département.



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

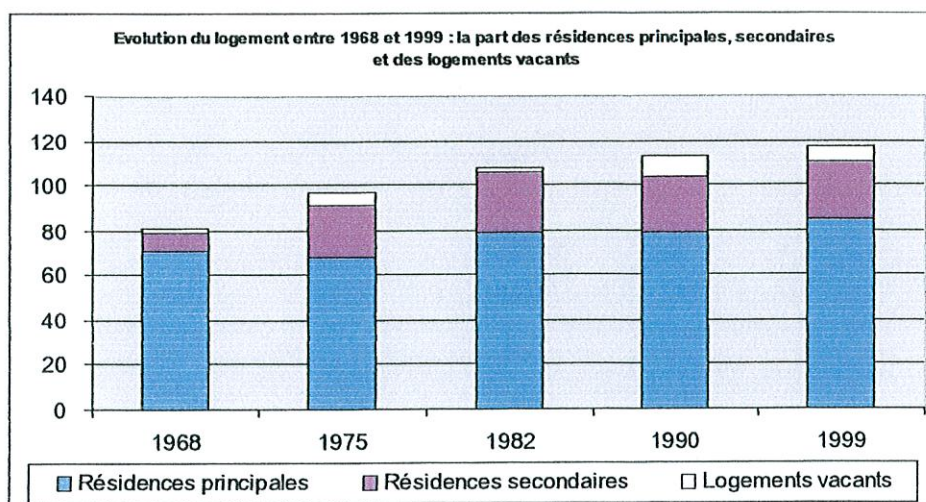
La taille des ménages de cette commune s'est stabilisée à 2,8 personnes par foyer depuis 1990, au contraire du canton et des communes rurales qui perdent 0,2 points à chaque recensement depuis 1982. Pour autant, la taille des ménages de la commune reflète la tendance des communes rurales, avec respectivement 2,8 et 2,7 au dernier recensement de la population.



Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales : 73 % au R.G.P. de 1999, ce qui place le territoire au-dessous de la moyenne cantonale (82 %). Le pourcentage de résidences secondaires est quasiment le double de la moyenne cantonale : il représente 21 % du parc. Le taux de vacance correspond au taux du canton, respectivement 6 et 4%. Sur la dernière décennie, ce taux a diminué de 2 points.

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	81			71	87.7%	8	9.9%	2	2.5%
		16	2.6%						
1975	97			68	70.1%	23	23.7%	6	6.2%
		11	1.6%						
1982	108			79	73.1%	27	25.0%	2	1.9%
		5	0.7%						
1990	113			79	69.9%	25	22.1%	9	8.0%
		4	0.5%						
1999	117			85	72.6%	25	21.4%	7	6.0%



↳ Statut des résidents en 1999

	commune	canton	Communes rurales 27
locataires	14%	24%	16%
logés gratuit	10%	5%	4%
propriétaires	76%	71%	80%

La majorité des ménages est propriétaire à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 76 % des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont également 71 %.

↳ Ancienneté du parc en 1999

	commune	canton	Communes rurales 27
logements construits avant 1949	62%	44%	44%
logements construits après 1982	9%	16%	23%

La proportion des résidences principales de moins de 20 ans est nettement moins importante que sur l'ensemble des communes rurales du département, respectivement 9 % et 23 %.

↳ Caractéristiques des logements en 1999

	commune	canton	communes rurales 27
% des 4,5 pièces	74%	70%	55%
% des plus de 6 pièces	18%	17%	20%
nombre moyen de pièces	4,4	4,2	4,4
% tout confort	60%	70%	69%
% tout confort sans chauffage central	33%	25%	26%
% sans confort	4%	2%	2%

Rappel : tout confort au sens de l'INSEE signifie WC, douche ou baignoire et chauffage central

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-2003
LOGEMENTS COMMENCES	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0.18	0.25
LOGEMENTS TERMINES	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	0.00

L'évolution récente de la construction a logiquement suivi la faible évolution de la population avec seulement 1 logement terminé au cours des dix dernières années.

II.3. - 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	24	25.0%	23.7%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	72	75.0%	76.3%	82.3%	67.9%
TOTAL	96	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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

Cette proportion est identique à celle du reste du canton.

Les déplacements quotidiens domicile travail montrent que, d'après le RGP 1999, 93% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 25% dans la commune, 10% dans le reste du canton de Beaumont le Roger, 20% dans celui du Neubourg. Par ailleurs, 3% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 4% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 38% des 92 actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 11% dans la ville du Neubourg, et 8% travaillaient déjà hors du département.

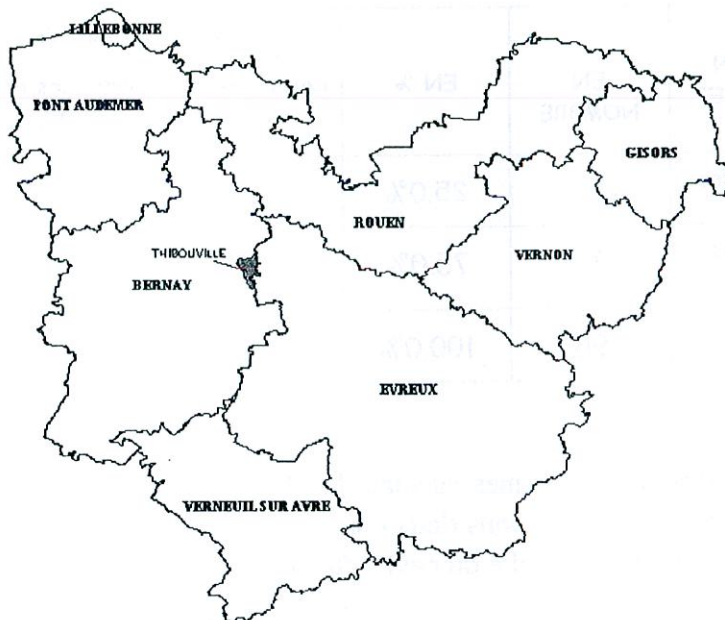
(Source : INSEE RGP99)

On note sur la commune la présence de plusieurs activités :

- 2 garagistes
- 1 maçon
- 1 plâtrier/peintre
- 1 menuisier/charpentier

Dans la région Haute-Normandie, qui comprend treize zones d'emploi (zones définies par l'INSEE comme des lieux où l'on réside et travaille à la fois), la commune de Thibouville est située dans la zone d'emploi de Bernay.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:

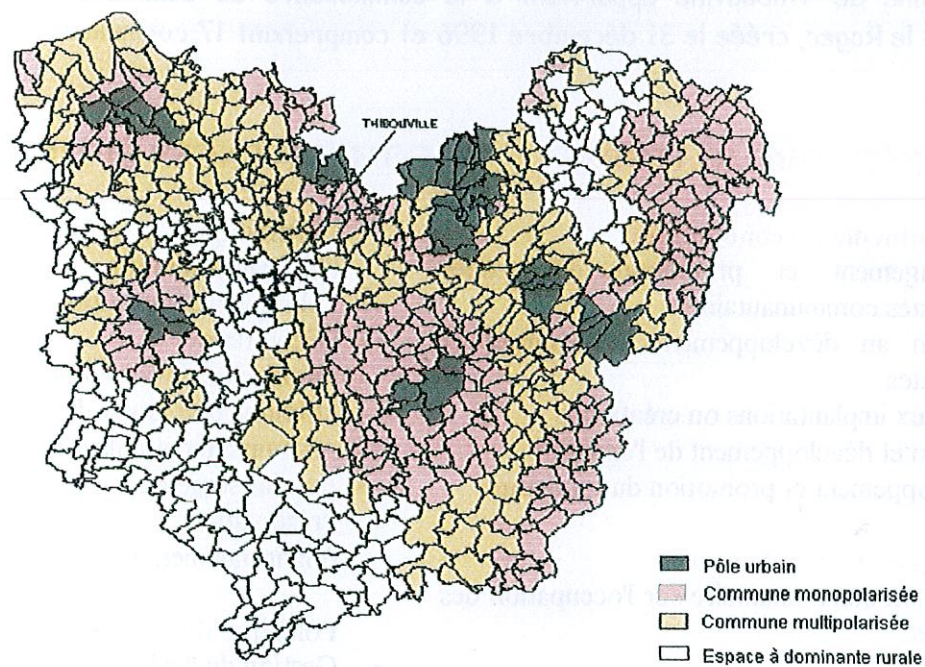


Pour étudier les villes et leurs territoires d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories.

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. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par une couronne périurbaine (communes monopolarisées) 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. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise au seul pôle urbain. Pour la définition des aires urbaines des pôles frontaliers, dont une partie de l'agglomération est située à l'étranger, sont comptabilisés les flux à destination de la partie étrangère de l'unité urbaine pour déterminer les communes appartenant à la couronne périurbaine.

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Thibouville est une commune de l'espace à dominante rurale.

↳ Intercommunalité

La commune de Thibouville appartient à la communauté de communes du canton de Beaumont le Roger, créée le 31 décembre 1996 et comprenant 17 communes.

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

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

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

Politique du logement et du cadre de vie

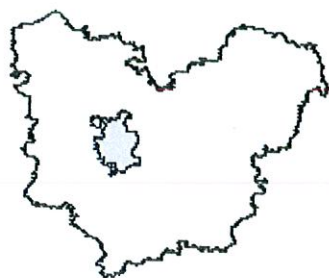
- Gestion de l'aide sociale
- OPAH
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Aide aux associations
- Insertion et formation professionnelle
- Maison de retraite
- Contrat temps libre, centre aéré

Voirie

- Etude et réalisation de travaux neufs
- 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
- Equipements primaires et maternels
- Activités scolaires et périscolaires
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements



Limites administratives de la communauté de communes

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, il a été constaté une faible évolution de la construction sur la commune ces dix dernières années.

Soucieux du devenir de leur commune, les élus ont souhaité afficher leur volonté d'une reprise de la construction, sur une base de 2 logements par an.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 6 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à environ 40 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 Thibouville adhère à la communauté de communes du canton de Beaumont le Roger.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à Thibouville, 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 concernée par la RN 13, route classée à grande circulation.

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 des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- 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 Thibouville 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 :

Le bourg

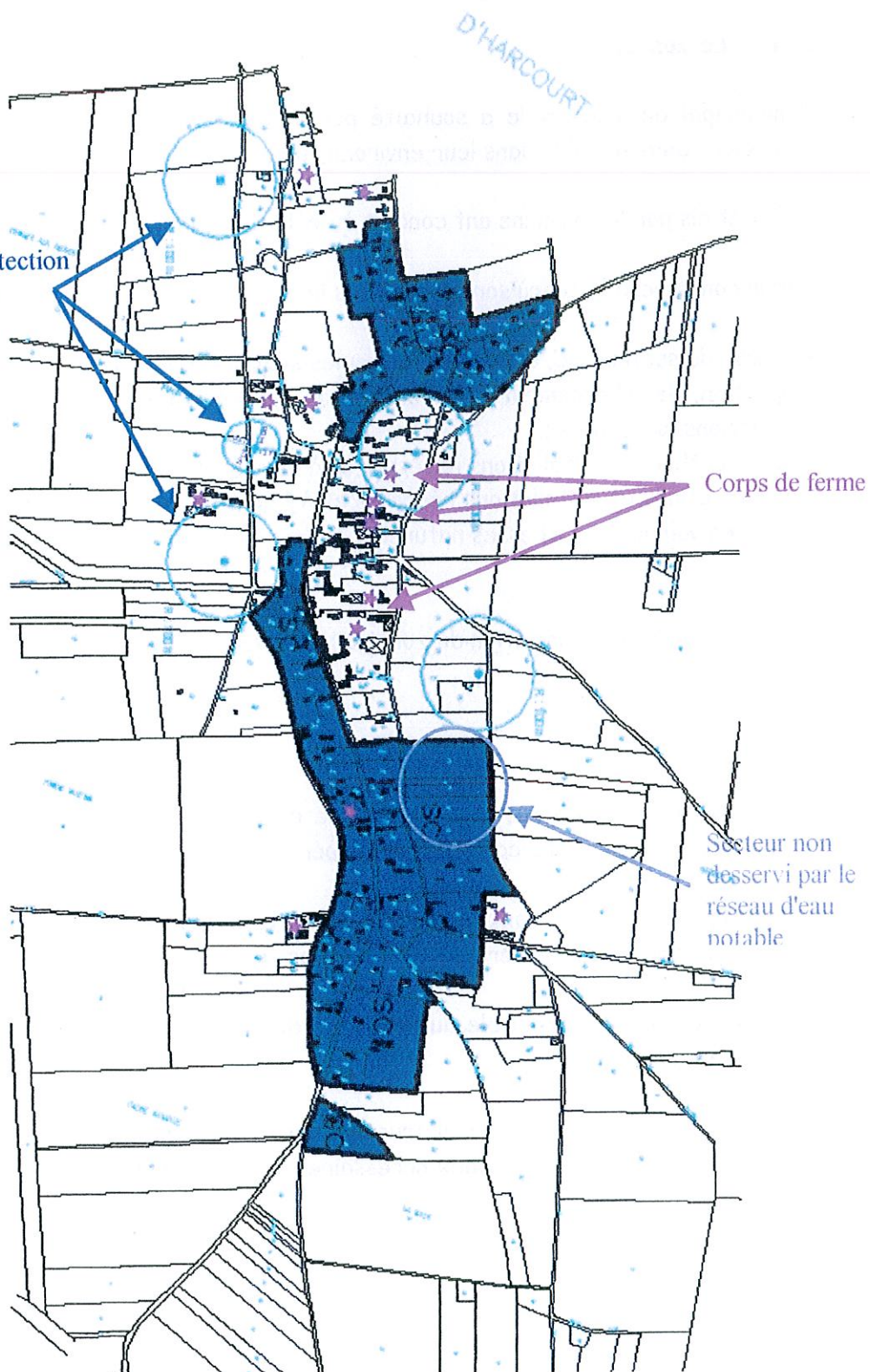
La délimitation de la zone constructible s'est faite en tenant compte des voiries, de la présence des réseaux d'eau et d'électricité, et du périmètre bâti existant.

A cela se sont superposées les "contraintes" du site : la présence de 5 marnières, et la protection des nombreux corps de ferme englobés dans le bâti du bourg.

C'est ainsi que le secteur constructible du bourg est divisé en deux du fait de la prise en compte des corps de ferme.

De plus, la commune a souhaité rendre constructible un secteur non desservi par le réseau d'eau potable, mais pour lequel les travaux nécessaires seront réalisés.

Rayons de protection
des marnières



La Cambe

Situé au Sud de la RN 13, "La Cambe" est le seul hameau de Thibouville.

C'est pourquoi il a été décidé de l'inscrire en secteur constructible, en se basant sur les mêmes hypothèses que le bourg : présence des réseaux, périmètre urbanisé, protection des corps de ferme.

Le hameau de la "Cambe" n'est pas concerné par la présence de marnières connues, mais deux corps de ferme, situés au Nord et au Sud du hameau, définissent très naturellement les limites de l'urbanisation.



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 100 mètres.

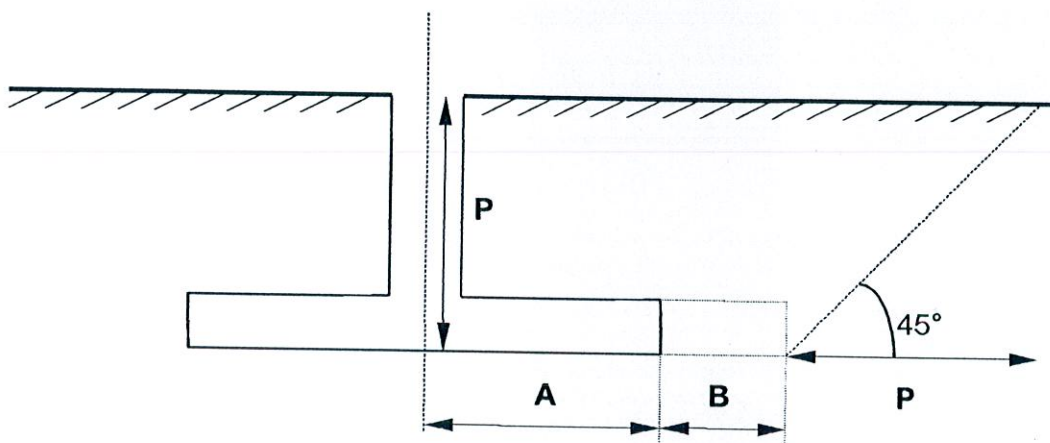
A l'intérieur de ce cercle, il sera signalé que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes. A défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article 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 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 = 45 mètres)

A = 40 mètres) D'où un rayon : R = 100 mètres

B = 15 mètres)

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

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE 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.

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