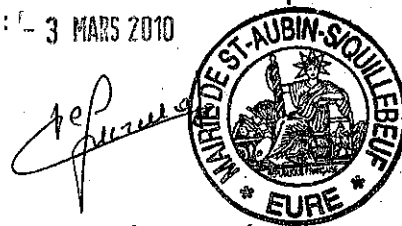


maître d'ouvrage

commune de SAINT-AUBIN-SUR-QUILLEBEUF

carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
du : 3 MARS 2010



carte communale

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du :

Dossier approuvé

1 – rapport de présentation



PREFECTURE DE L'EURE

19 MAI 2010

ARRIVEE

maître d'œuvre

Direction Départementale
des Territoires de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Délégation territoriale
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.

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

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

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

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

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

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

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

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

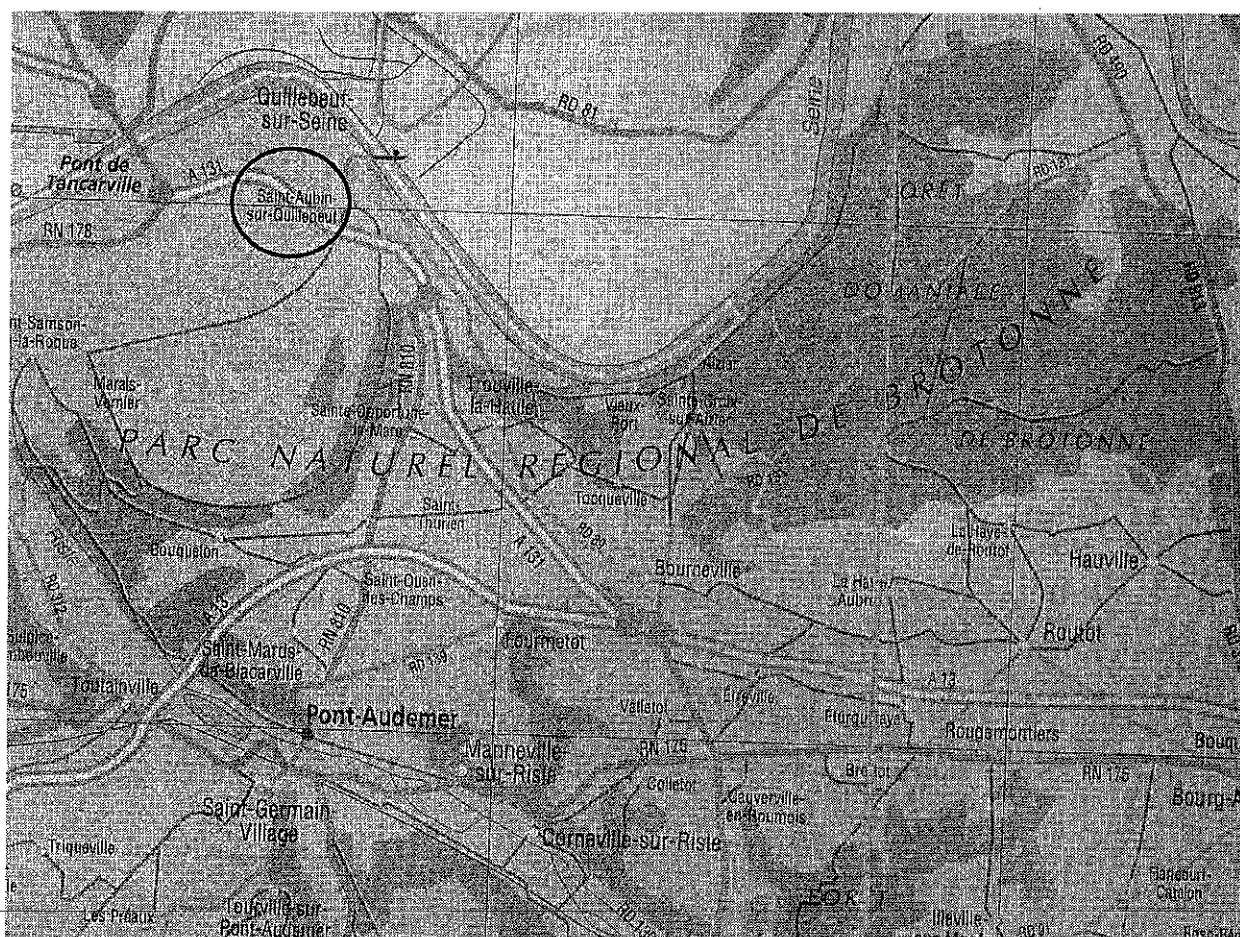
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

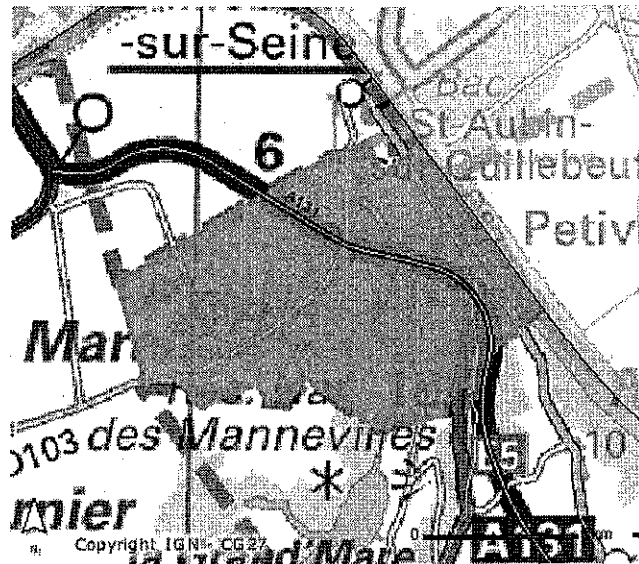
I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de Saint-Aubin-sur-Quillebeuf est située à 140 km au nord-ouest de Paris et à 55 km au sud-ouest de Rouen, en limite nord du département de l' Eure. Elle appartient au canton de Quillebeuf-sur-Seine et à l'arrondissement de Bernay.

Ses habitants s'appellent des Saint-Aubinois.

D'une superficie de 1 259 hectares, Saint-Aubin-sur-Quillebeuf possède des limites communales avec Quillebeuf-sur-Seine, le Marais-Vernier, Sainte-Opportune-la-Mare et Trouville-la-Haule dans l'Eure, Notre-Dame-de-Gravenchon et Petit-ville (via la Seine) en Seine-Maritime.





Placée sous le vocable de St Aubin, un évêque d'Angers admiré de Childebert comme St Samson, l'église a conservé peu de choses de sa construction primitive. Elle fut reconstruite au 18ème siècle en briques, pierres et silex.

Désigné au Moyen-Age sous le nom de Saint Aubin de Wambourg ce village dépendait de la baronnie de Trouville la Haule et appartenait aux religieux Jumièges.

Guillaume longue-épée en avait fait don à l'abbaye de Jumièges. Saint-Aubin a tiré son importance de la partie de son territoire située sur le Marais-Vernier qui en a fait sa richesse.

La fête communale se déroule à la Pentecôte

La chapelle Saint-Léonard.

Cette chapelle était le sanctuaire de l'ancienne léproserie dépendant de Jumièges. Saint Léonard, filleul de Clovis, protégeait les marins de Seine qui ne manquaient pas de prier quand ils passaient devant le sanctuaire.

Saint-léonard délivrait les prisonniers en s'adressant à Dieu. Un groupe de statues, dans l'église de Quillebeuf nous relate ce miracle.

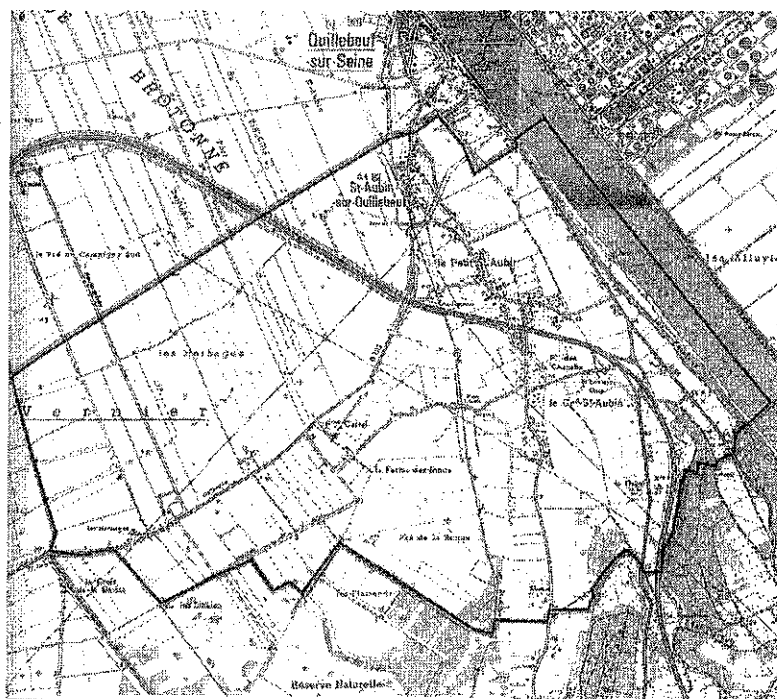
La fête de la Pentecôte, célébrée autour de la chapelle durait huit jours. On y promenait les enfants pour leur apprendre à marcher (pèlerinage pour les enfants « noués »).

Laissée à l'abandon, cette chapelle fut vendue à un particulier.

(copyright site web tourisme-quillebeuf)

I.2. - Diagnostic paysager

La pente topographique générale de la commune est dirigée d'est en ouest. Le point culminant situé en limite est, est à 77 m, et le point le plus bas situé à l'ouest, est à 2 m . NGF. En effet , la limite entre le niveau du sol et le fleuve est composé d'une falaise.



Copyright IGN



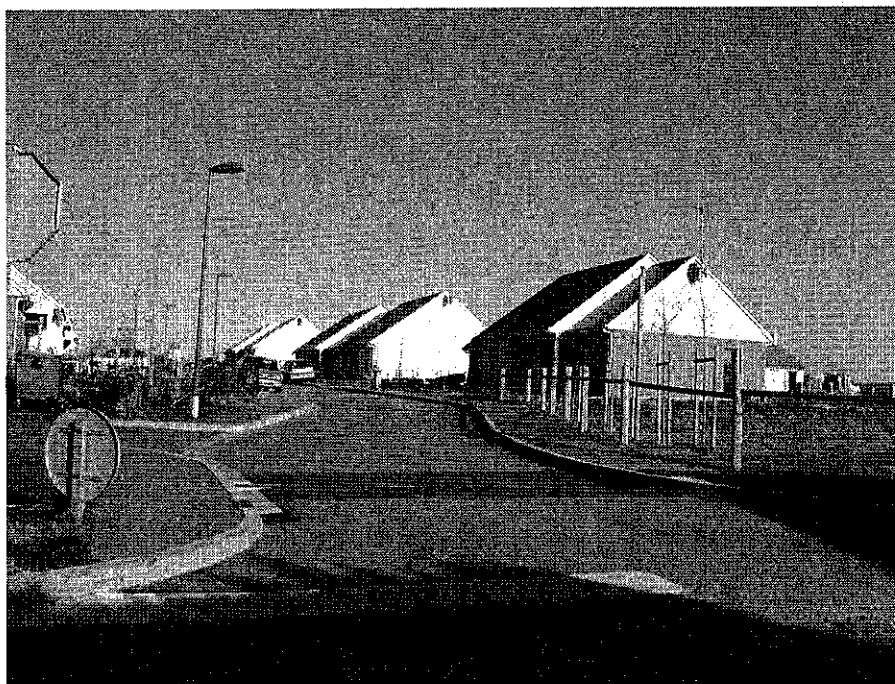
La commune de Saint-Aubin sur Quillebeuf est de type rural et se présente sous la forme de trois agglomérations implantées le long de la VC 1, du hameau de la Fossetière, d'habitations dispersées le long de la route du marais (RD 103), de la route du Pont des Tiquets, de la route de "Pont-Audemer" et de la route de Trouville-la-Haule.

Le coeur de la commune est constitué d'un habitat ancien traditionnel, maisons normandes à colombages, utilisation de briques et de silex.

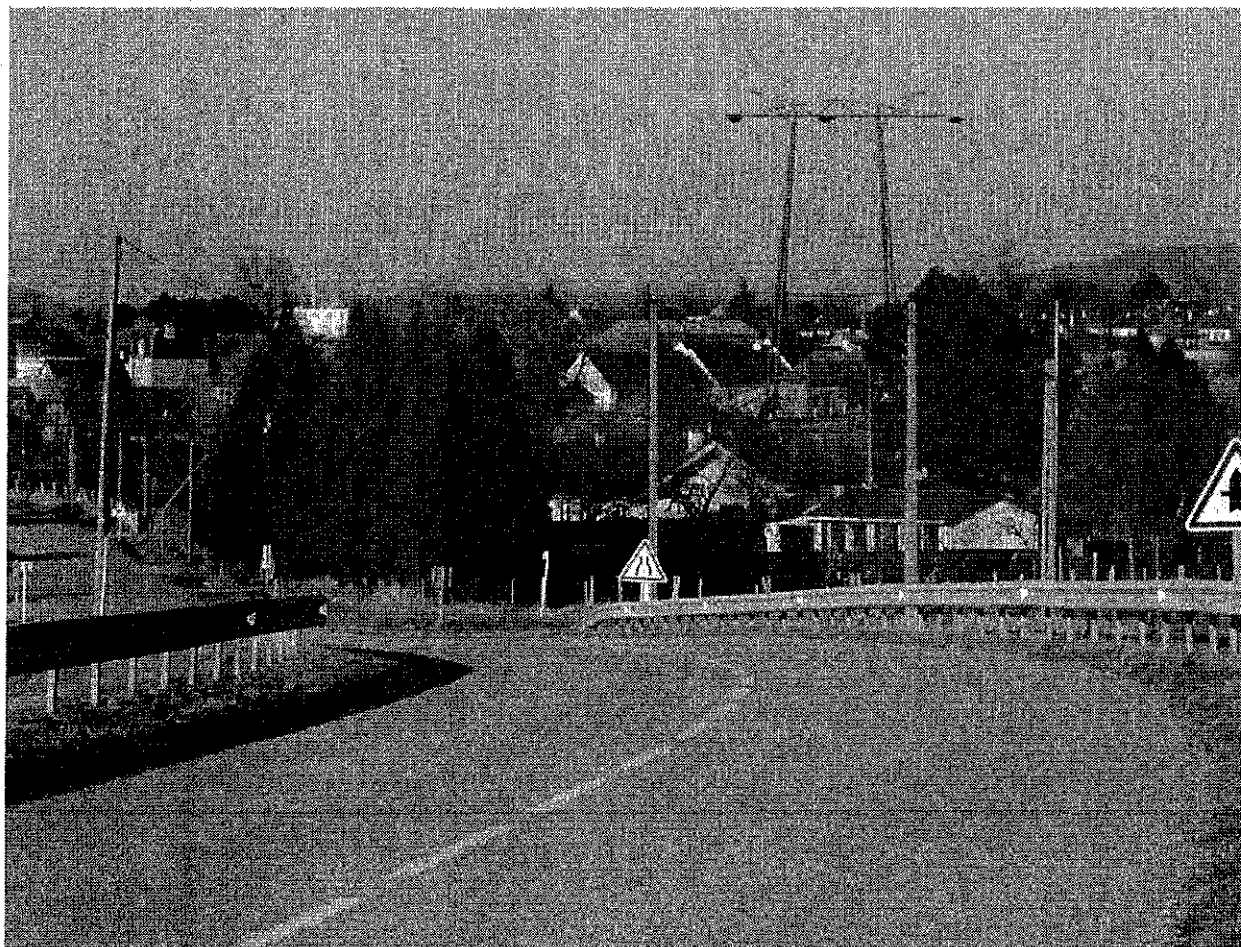


Constructions traditionnelles dans le bourg

Ceci n'exclut pas la présence d'un lotissement récent composé d'une dizaine de constructions locatives à proximité immédiate de l'école.



Vu de la RD 103, à partir du pont enjambant l'autoroute A 131, le bourg de St-Aubin offre un visage urbain, renforcé par les pylones des lignes électriques haute tension issues de la zone industrielle proche



Le lotissement des Canons , implanté entre le Petit-Saint-Aubin et le Grand-Saint-Aubin est une extension de type pavillonnaire .

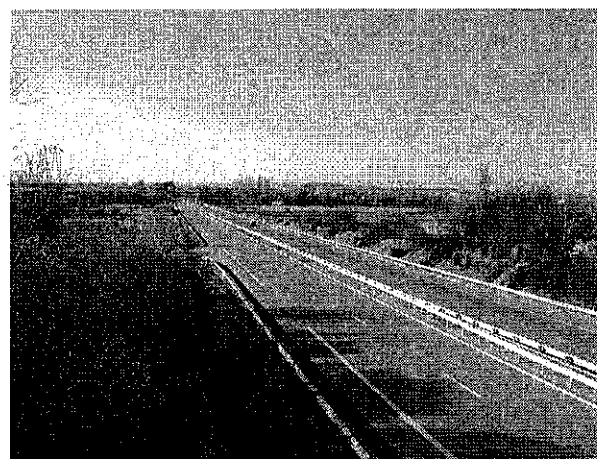
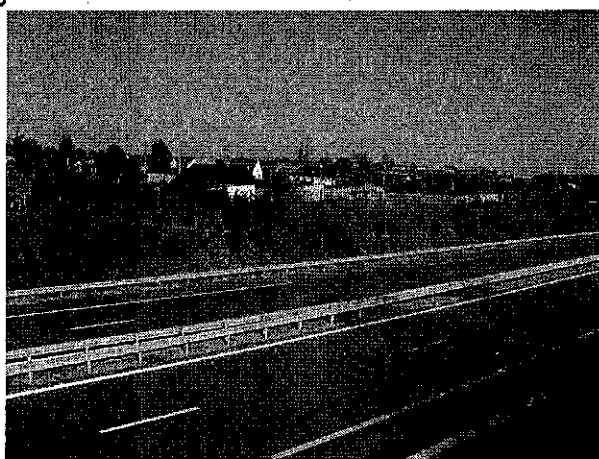


Lotissement « Les Canons »

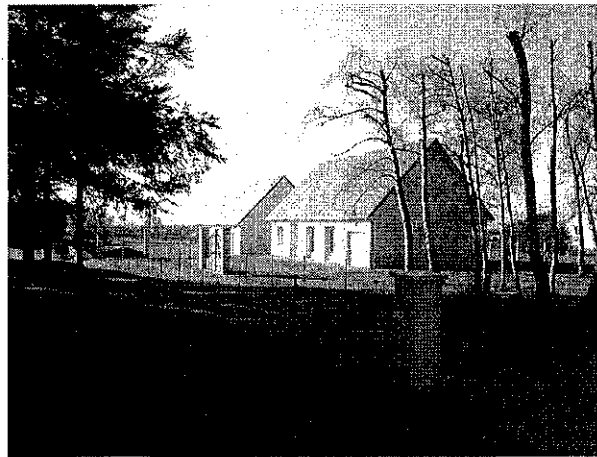


Urbanisation récente le long de la VC1 au petit Saint-Aubin

L'autoroute A 131 crée une coupure physique forte entre le petit-Saint-Aubin et le grand Saint-Aubin .

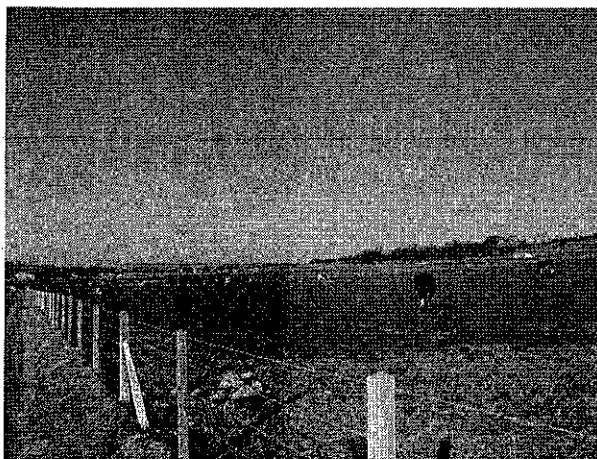


Coté Grand-Saint-Aubin , l'urbanisation qui s'ouvre sur le Marais-Vernier est plus aérée. Cohabitent anciens corps de ferme , maisons normandes et pavillons récents.





En continuant sur la VC1 qui ceinture le Marais-Vernier, on quitte la partie urbanisée pour de vastes herbages en pente coté plateau et de grands labours ou prairies côté Marais.



côté plateau



côté Marais

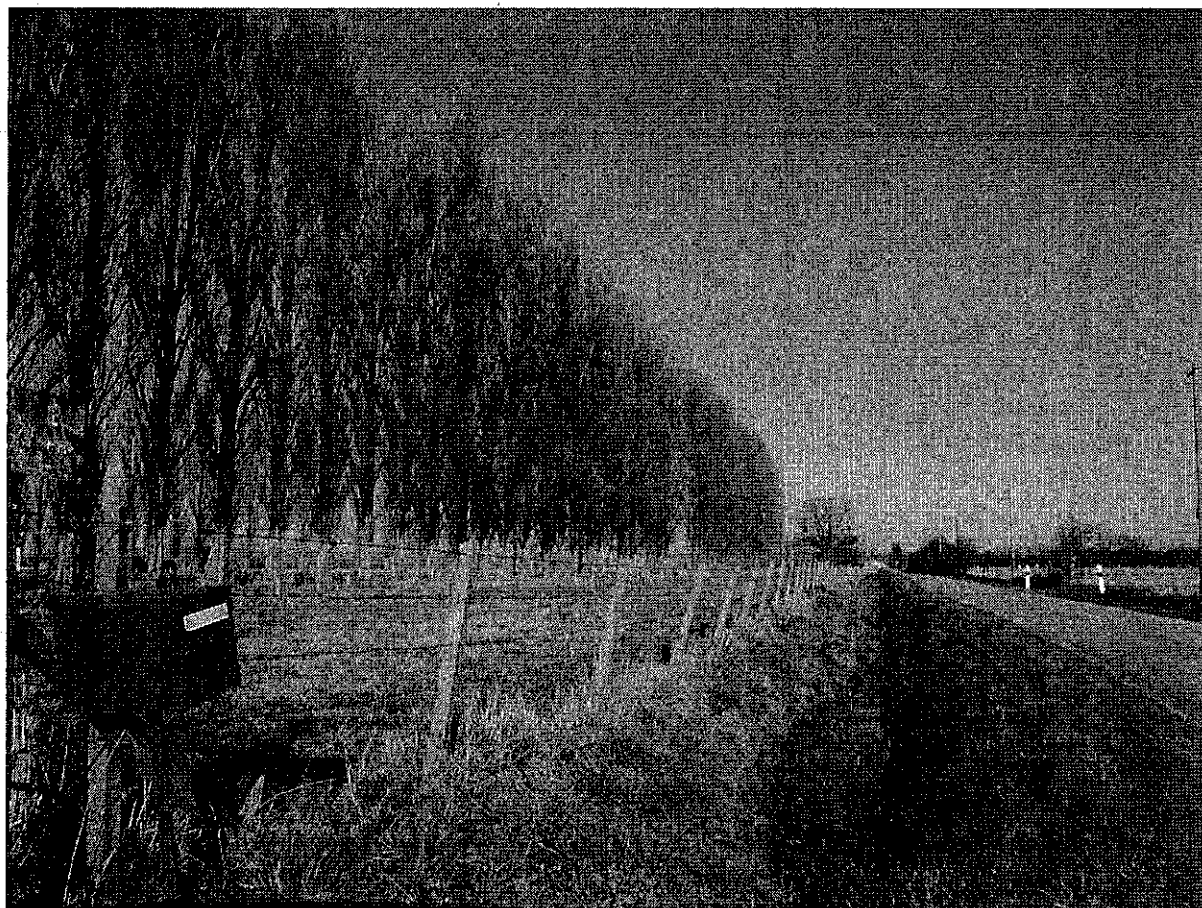
En limite de commune avec Sainte-Opportune-La-Mare, une ferme puis un îlot de constructions récentes.



On retrouve une urbanisation récente le long de la RD 87

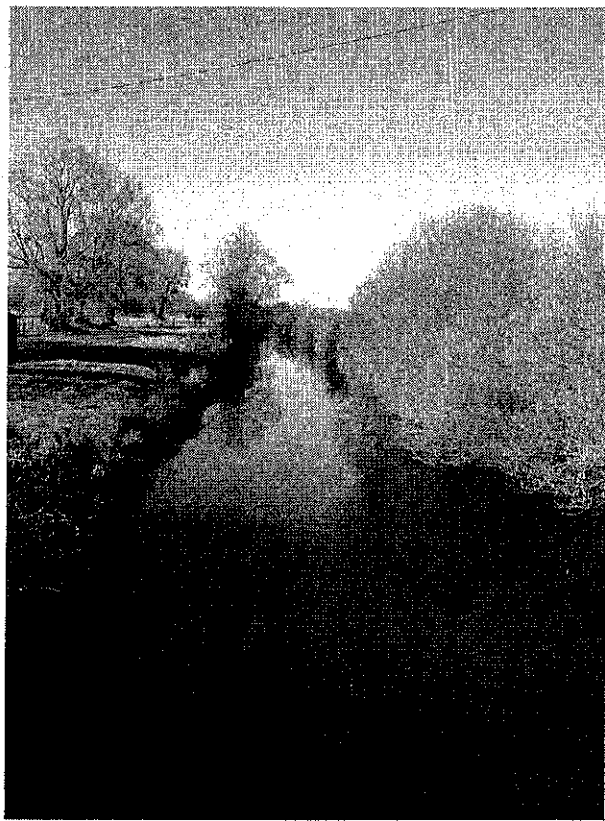


On entre au coeur du Marais Vernier par la RD 103 après franchissement de l'autoroute A 131. On recense plusieurs exploitations le long de cette voie .



RD 103 (ancienne digue dite des Hollandais)

Le dernier élément singulier présent dans le paysage est le canal de Saint-Aubin qui part de la Grand-Mare et qui collecte les eaux du marais . Il se jette dans la seine au nord de la commune de Quillebeuf-sur-Seine.



Vues sur le canal de St-Aubin du pont des Tiquets

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

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

On ne dénombre aucune marnière sur le territoire communal.

↳ 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 :

- 19 exploitations pratiquant l'élevage de bovins
- 30 abritant un élevage de volailles
- plusieurs pratiquant l'élevage de porcins
- 4 pratiquant l'élevage d'équidés et 23 de brebis mères.

↳ 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.

La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures routières par l'autoroute A 131, bretelle de Tancarville. Cette autoroute a été classée en catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 08 avril 2003, ce qui définit un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

↳ Le risque inondation

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme indique dans son 3° que les cartes communales déterminent en particulier les conditions qui permettent d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles.

La commune de Saint Aubin sur Quillebeuf est concernée par les crues de la Seine.

↳ Les risques technologiques

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Ce risque concerne les entreprises classées dans une liste dite SEVESO en deux catégories, seuil haut et seuil bas. Pour ces entreprises, les études de danger conduisent à définir deux zones Z1 et Z2, traduits dans le document graphique par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée ou interdite.

Le territoire de la commune de Saint Aubin sur Quillebeuf est impacté par les zones de dangers Z2 et Z3 de l'établissement industriel suivant :

- ESSO RAFFINAGE SAF (Notre Dame de Gravenchon) - cf notice et carte ci-après

ANNEXE 1

Commune de Saint-Aubin-sur-Quillebeuf Prise en compte des risques industriels

Le territoire de la commune du Saint-Aubin-sur-Quillebeuf est impacté par les zones de dangers de l'établissement industriel suivant :

- ESSO RAFFINAGE SAF (Notre-Dame-de-Gravenchon)
 - ♦ Raffinage de pétrole.
 - ♦ Etablissement classé "SEVESO 2 seuil haut" compte tenu de la présence de gaz et de liquides inflammables.
 - ♦ Accidents majeurs identifiés : incendie, BLEVE, UVCE, Boil Over.

Les zones de dangers à prendre en compte au titre de la maîtrise de l'urbanisation autour de cet établissement sont représentées sur la carte annexée. Ces zones sont issues des études des dangers remises sous la responsabilité des exploitants et analysées par les services de la DRIRE.

Pour chaque accident majeur identifié, 3 types d'effets sont à prendre en compte :

- l'effet thermique, lié à un incendie,
- l'effet de pression, lié à une explosion,
- l'effet toxique, lié à la fuite d'un produit, aux gaz de décomposition ou aux fumées.

Les zones de dangers sont susceptibles d'évoluer dans le temps dans la mesure où les études de dangers sont des documents qui doivent être réexaminés dans un délai n'excédant pas 5 ans, que certaines études déjà remises font l'objet d'une tierce-expertise et que le travail de l'inspection s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la sécurité.

Toutefois, je vous rappelle que la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages prévoit la mise en œuvre, d'ici juillet 2008, de plans de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de tous les établissements SEVESO 2 seuil haut. Ces plans seront susceptibles de modifier les zones aujourd'hui retenues au titre de la maîtrise de l'urbanisation. A ce jour, l'élaboration d'aucun PPRT n'a été prescrite.

Important : figurent dans ces documents les scénarios et les distances de dangers associées à retenir au titre de la maîtrise de l'urbanisation. Pour l'établissement des plans d'urgence, d'autres scénarios conduisant à des distances de dangers plus grandes peuvent être retenues par le préfet (cf. Plan Particulier d'Intervention, Dossier Départemental des Risques Majeurs et Dossier Communal de Synthèse).

Commentaires relatifs à cette carte

Afin de ne pas surcharger la carte, seuls les périmètres enveloppes de zones de dangers ont été tracés.

Z1 (en rouge) correspond à la zone dans laquelle des effets létaux pourraient être constatés en cas de survenance de l'accident majeur redouté. Cette dénomination est désormais remplacée par l'appellation ZPEL (Zone des premiers effets létaux).

Z2 (en orange) et Z3 (en marron) correspondent aux zones dans lesquels des effets significatifs ou irréversibles pour la santé pourraient être constatés en cas de survenance de l'accident majeur redouté . Z3 met en exergue un scénario à cinétique lente : le boil-over. Compte-tenu de la cinétique de ce dernier scénario, Z3 ne sera à retenir que vis-à-vis des établissements ou constructions difficilement évacuables .

Les dénominations Z2 et Z3 sont désormais remplacées par les appellations ZEI (zone des effets irréversibles) et ZEI Boil Over (zone des effets irréversibles des phénomènes de Boil Over).

Les limites communales sont précisées en vert.

Les limites d'établissement sont précisées en bleu.

De plus, la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages prévoit la mise en œuvre de plans de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de tous les établissements SEVESO 2 seuil haut. Le PPRT de la zone industrielle de Port Jérôme a été prescrit par arrêté préfectoral le 29 mai 2009. Ces plans seront susceptibles de modifier les zones aujourd'hui retenues au titre de la maîtrise de l'urbanisation. Ci-joint une carte du périmètre.

édition du 06/11/09
Page n°21

défaut, un aléa thermique de niveau fort plus (F+) pourrait obérer la rive gauche de la Seine. Ci-dessous, les préconisations de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04 mai 2007 relative au porter à connaissance « risque technologique » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées (circulaire PAC) en matière d'urbanisme futur :

Ci-dessous, les préconisations de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04 mai 2007 relative au porter à connaissance « risque technologique » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées (circulaire PAC) en matière d'urbanisme futur :

PRINCIPES DE LA CIRCULAIRE PAC - ALÉA	
Niveau d'aléa	Recommandations sur l'urbanisme
TF +	Interdiction totale de construire tout nouveau projet à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
TF	
F +	Interdiction de construire tout nouveau projet à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> - des extension liées à l'activité à l'origine du risque, - des aménagement et extensions des installations existantes, - de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone
F	
M +	Autorisation possible sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée. Quelques constructions pourront être autorisées sans densification de l'occupation du territoire. La construction d'ERP ou la réalisation d'une opération d'ensemble (construction d'un lotissement) est donc à proscrire
M Suppression	
M Toxique Thermique	Autorisation à l'exception des ERP difficilement évacuables par rapport aux phénomènes dangereux redoutés
Fai Suppression	
Fai Toxique Thermique	Autoriser
Cinétique Lente	<p>Limiter l'extention de l'urbanisation</p> <p>But : limiter la densification de la population afin de maintenir le classement en cinétique lente (pouvoir assurer à long terme la mise à l'abri des personnes)</p>

Canalisation de transports

Plusieurs canalisations de matières dangereuses traversent le territoire de la commune de Saint-Aubin-sur-Quillebeuf. Ces canalisations sont exploitées par :

GRT Gaz - REGION VAL DE SEINE, agence Paris Normandie, 16, rue Henri Rivière, BP 1236, 76177 ROUEN Cedex 1, et

Petroplus, BP 1, 76650 Petit Couronne, et

TOTAL PLIF, 40, Avenue Jean Jaurès - 78440 Gargenville, et

TRAPIL, 7 et 9, rue des frères Morane 75738 Paris.

Dans le cadre de la réforme législative et réglementaire engagée pour cette catégorie d'installations, des mesures spécifiques de maîtrise des risques ont été pour certaines définies et pour d'autres renforcées grâce à un arrêté et une circulaire du 4 août 2006, selon 3 axes :

Le contrôle de la construction des canalisations de transport neuves et la surveillance de celles qui sont déjà en service ;

L'encadrement des travaux réalisés dans leur voisinage ;

Le contrôle du développement de l'urbanisation de part et d'autre de leur tracé.

Une de ces mesures précise les modalités d'application de l'article L. 121-2 du code l'urbanisme, en ce qui concerne l'obligation pour le préfet de porter à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme, et notamment les études techniques dont il dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Elle vient en complément aux efforts importants imposés aux transporteurs en matière de renforcement du niveau de sécurité des canalisations qu'ils exploitent, notamment en ce qui concerne les tronçons situés en zone urbanisée ou dans un environnement sensible.

La démarche de porter à connaissance nécessite au préalable la réalisation d'une étude de sécurité pour les canalisations décrites ci-dessus, études que les transporteurs concernés sont actuellement en train d'effectuer conformément aux articles 5 et 19 de l'arrêté susmentionné du 4 août 2006.

Dans l'attente de ces études de sécurité, les exploitants de ces canalisations ont d'ores et déjà transmis des distances de dangers génériques pour les effets redoutés. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (Z_{EI}), premiers effets létaux (Z_{PEL}) et effets létaux significatifs (Z_{ELS}).

Pour la canalisation de GRTgaz, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z_{ELS}	Z_{PEL}	Z_{EI}
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN500 et pression 67,7 bars	140	195	245

Les distances d'effets génériques mentionnées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par l'étude de sécurité en certains points singuliers identifiés le long du tracé de la canalisation.

Pour la canalisation LHP de TRAPIL considérée, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m)	170	225	290

Les distances d'effets génériques mentionnées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par les études de sécurité notamment en certains points singuliers identifiés le long du tracé de la canalisation.

Pour la canalisation PLIF de TOTAL considérée, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m)	35	47	62

Les distances d'effets génériques mentionnées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par les études de sécurité notamment en certains points singuliers identifiés le long du tracé de la canalisation.

Pour la canalisation Petroplus considérée, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance (m)	85	105	135

Les distances d'effets génériques mentionnées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par les études de sécurité notamment en certains points singuliers identifiés le long du tracé de la canalisation.

Les précautions suivantes concernant les activités et les projets au voisinage de ce ou ces ouvrages sont à prendre en compte :

de manière permanente, être attentif à tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage,...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, qui doivent être précédés des procédures de demande de renseignement (DR) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) définies par le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994. Conformément à l'article 3 du décret et à l'article 5 de l'arrêté, le maire tient à la disposition du public (et donc notamment, des entreprises

prévoyant des travaux) le plan de zonage de la canalisation qui lui a été fourni par le transporteur concerné ;

informer le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé dans la zone des effets irréversibles (ZEI), afin d'anticiper et gérer un éventuel changement de la catégorie réglementaire d'emplacement de la canalisation engendré par la construction ainsi autorisée, et mettre en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;

proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie dans la zone des dangers graves pour la vie humaines (ZPEL) et proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaines (ZELS).

Enfin, sur un plan plus général, cette nouvelle réglementation doit permettre de renforcer la sécurité des canalisations de transport, même si on peut souligner que le niveau de sécurité des canalisations de transport en France se positionne favorablement par rapport à celui de l'ensemble des pays développés disposant de réseaux analogues, et que le mode de transport des matières dangereuses par canalisations est aujourd'hui considéré, selon les statistiques disponibles, comme le plus sûr comparativement aux autres modes de transport applicables aux mêmes fluides (route, rail, transport fluvial, transport maritime).

↳ Le risque pollution

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

Les sites suivants ont été répertoriés dans BASIAS sur le territoire de la commune :

Identifiant	Raison sociale de l'entreprise connue	Adresse	Activité	Commune
HNO2705179	LUCAS		Dépôts liquides inflammables (D.P.I.)	Saint-Aubin Sur Quillebeuf
HNO2705615	PONT DE TANCARVILLE (sarl) Ex Mr Lucas	RN 810	Commerce gros,détail, desserte de carburants (station de toute capacité)	Saint-Aubin Sur Quillebeuf

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 dans les cartes communales.

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

Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

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

La Direction Régionale de l'Environnement informe que la commune de Saint Aubin sur Quillebeuf est concernée par deux ZNIEFF de type II intitulées « la forêt de Brotonne » et « Le marais Vernier » et une ZNIEFF de type I intitulée « la Tourbière du Marais Vernier » (cf fiches et carte).

↳ Le réseau Natura 2000

Le réseau NATURA 2000 est un réseau écologique majeur qui doit structurer durablement le territoire européen et contribuer à la préservation de la diversité biologique à laquelle l'Union européenne s'est engagée dans le cadre de la convention de RIO adoptée au Sommet de la Terre en juin 1992.

L'objectif de ce réseau est assurer le maintien, le rétablissement ou la conservation d'espèces et d'espaces naturels reconnus d'intérêt communautaire. Il doit aussi contribuer à la mise en oeuvre d'un développement durable conciliant les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités locales.

La commune de Saint Aubin sur Quillebeuf est concernée par une Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR2310044 intitulée « L'estuaire et les marais de la Basse Seine », approuvée par arrêté ministériel du 6 novembre 2002.

Cette ZPS a été désignée et notifiée d'après les critères de la directive européenne du 2 avril 1979, dite « directive Oiseaux ».

La commune de Saint Aubin sur Quillebeuf est également concernée par un Site d'Intérêt Communautaire n° FR2300122 intitulé « Le marais Verniers et la Basse vallée de la Risle », désigné au titre de la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive Habitats ».

Ce site fait l'objet d'un document d'objectifs, organisant sa gestion conservatoire et contractuelle.





LE MARAIS VERNIER

Liste des communes concernées : BOUQUELON, MARAIS VERNIER, QUILLEBEUF SUR SEINE, SAINT AUBIN SUR QUILLEBEUF, SAINT OUVEN DES CHAMPS, SAINT SAMSON DE LA ROQUE, SAINT THURIEN, SAINTE OPPORTUNE LA MARE, TROUVILLE LA HAULE

Date de la description : 1983

Date(s) de mise à jour : 1987

Altitude minimum : 2 m - **Altitude maximum :** 115 m

Superficie : 5058,01 ha

Typologie de la zone : Prairie humide, Tourbière, Bas marais, Bois humide, Mégaphorbiaie, Roselière, Lande humide, Etang

Lithologie : TOURBE, CRAIE

Activités sur la zone : AGRICULTURE, CHASSE, ELEVAGE

Measures de gestion et de protection : RÉSERVE NATURELLE, RÉSERVE NATIONALE DE CHASSE, PARC NATUREL REGIONAL, SITE INSCRIT, ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DE CONSERVATION D'UN BIOTOPE

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, ZOOCÉNOTIQUE, FAUNISTIQUE, OISEAUX, GÉOLOGIQUE OU GÉOMORPHOLOGIQUE, PAYSAGER, CLIMATIQUE, PÉDAGOGIQUE

Intérêt de la zone : Le Marais Vernier est inscrit dans la dernière boucle de la Seine et constitue par son origine, son ampleur et sa qualité un site d'intérêt exceptionnel. Vaste marais de 4 500 ha quasi-circulaire, il est dominé au sud par une falaise semi-circulaire de 120m (ancien méandre de la Seine), au pied de laquelle s'étend une vaste tourbière (2ème tourbière française selon le recensement du service des mines de 1949), pour partie exploitée en prairies humides, pour partie en friches. Un vaste étang accueille en certaines périodes de l'année de fortes concentrations d'oiseaux (anatides essentiellement). Très riche sur les plans ornithologique (200 espèces d'oiseaux ont été recensées dans le marais), botanique (17 espèces protégées), le marais compte également de nombreuses espèces d'insectes rares (Euphydryas aurinia, Callimorpha quadripunctata, par exemple). Enfin, les batraciens (les 3 espèces de grenouilles, rainette verte, triton crêté, salamandre tachetée...) y sont encore abondants malgré la régression très générale de ces espèces sur l'ensemble du territoire national. Le secteur alluvionnaire, pour partie dégradé par la mise en culture, possède encore un potentiel très riche, notamment en tant que zone de transition biologique entre la zone tourbeuse et l'estuaire de la Seine où subsistent encore 8 000 ha de marais saumâtre d'intérêt international, notamment sur le plan ornithologique.

Evolution et proposition de gestion : Non explicité.

LA TOURBIÈRE DU MARAIS VERNIER

Liste des communes concernées : BOUQUELON, MARAIS VERNIER, SAINT AUBIN SUR
QUILLEBEUF, SAINT OUEN DES CHAMPS, SAINT THURIEN, SAINTÉ OPPORTUNE LA MARE

Date de la description : 1993

Date(s) de mise à jour :

Altitude minimum : 2 m - **Altitude maximum :** 5 m

Superficie : 2004,32 ha

Typologie de la zone : Tourbière, Bas marais, Prairie humide, Lande humide, Bois
humide, Mégaphorbiaie, Roselière, Etang

Lithologie : TOURBE

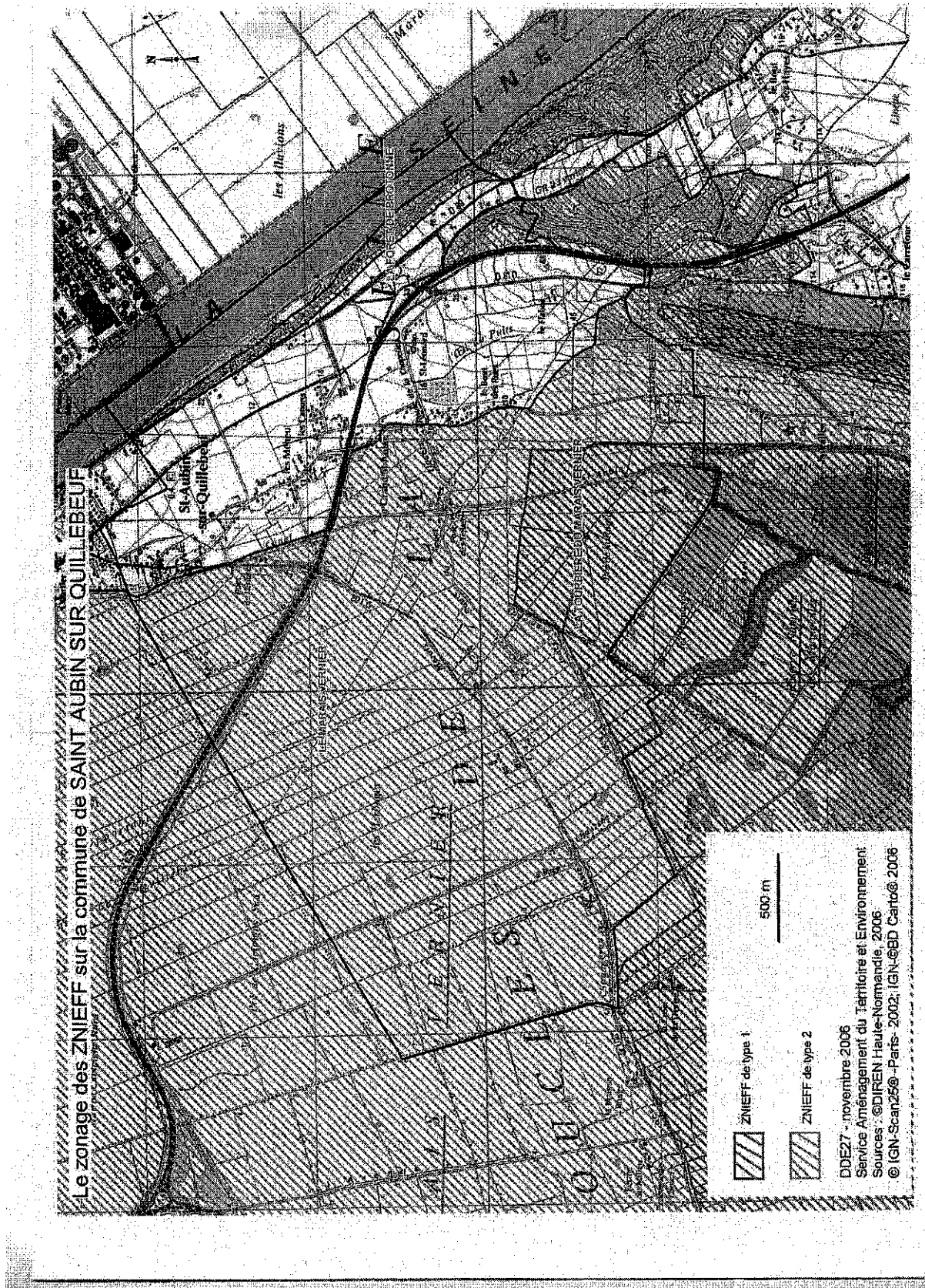
Activités sur la zone : AGRICULTURE, ÉLEVAGE, CHASSE

Mesures de gestion et de protection : PARC NATUREL RÉGIONAL, RÉSERVE NATIONALE DE CHASSE, RÉSERVE
NATURELLE, SITE INSCRIT, ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DE CONSERVATION D'UN BIOTOPE

Principaux intérêts : ÉCOLOGIQUE, BOTANIQUE, PLANTES SUPÉRIEURES, FAUNISTIQUE, OISEAUX, PRÉSENCE
D'ESPÈCES RARES, BRYOPHYTES-PTERIDOPHYTES

Intérêt de la zone : Cette znieff de type I correspond à l'ensemble de la partie tourbeuse du Marais Vernier. Il s'agit d'un site exceptionnel du point de vue biologique. La nidification régulière du courlis cendré, râle des genêts, de la pie-grièche écorcheur, de la sarcelle d'été et de la cigogne blanche, la présence régulière du balbuzard pêcheur, de la cigogne noire et de milliers d'anatides témoignent de l'intérêt ornithologique du site. Sur le plan botanique, le Marais est célèbre depuis le XIX^{ème} siècle où les sociétés savantes de l'époque organisaient des voyages d'étude. Malgré des tentatives d'assèchement (plan Marschall), le site a conservé un intérêt botanique exceptionnel (17 espèces protégées dont *Pinguicula lusitanica*, *Drosera intermedia* et *rotundifolia*, *Orchis laxiflora*, *Orchis palustris*,...). De même, de nombreuses espèces d'insectes (plusieurs espèces de papillons uniques pour la région), des orthoptères et odonates rares sont présentes dans le marais.

Evolution et proposition de gestion :



↳ La ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

La commune est concernée par la ZICO de l'estuaire et embouchure de la Seine.
Celle-ci constitue un site essentiel pour l'accueil des oiseaux migrateurs.

La ZICO correspond à une étape préalable à la désignation par la France des Zones de Protection Spéciale (ZPS).

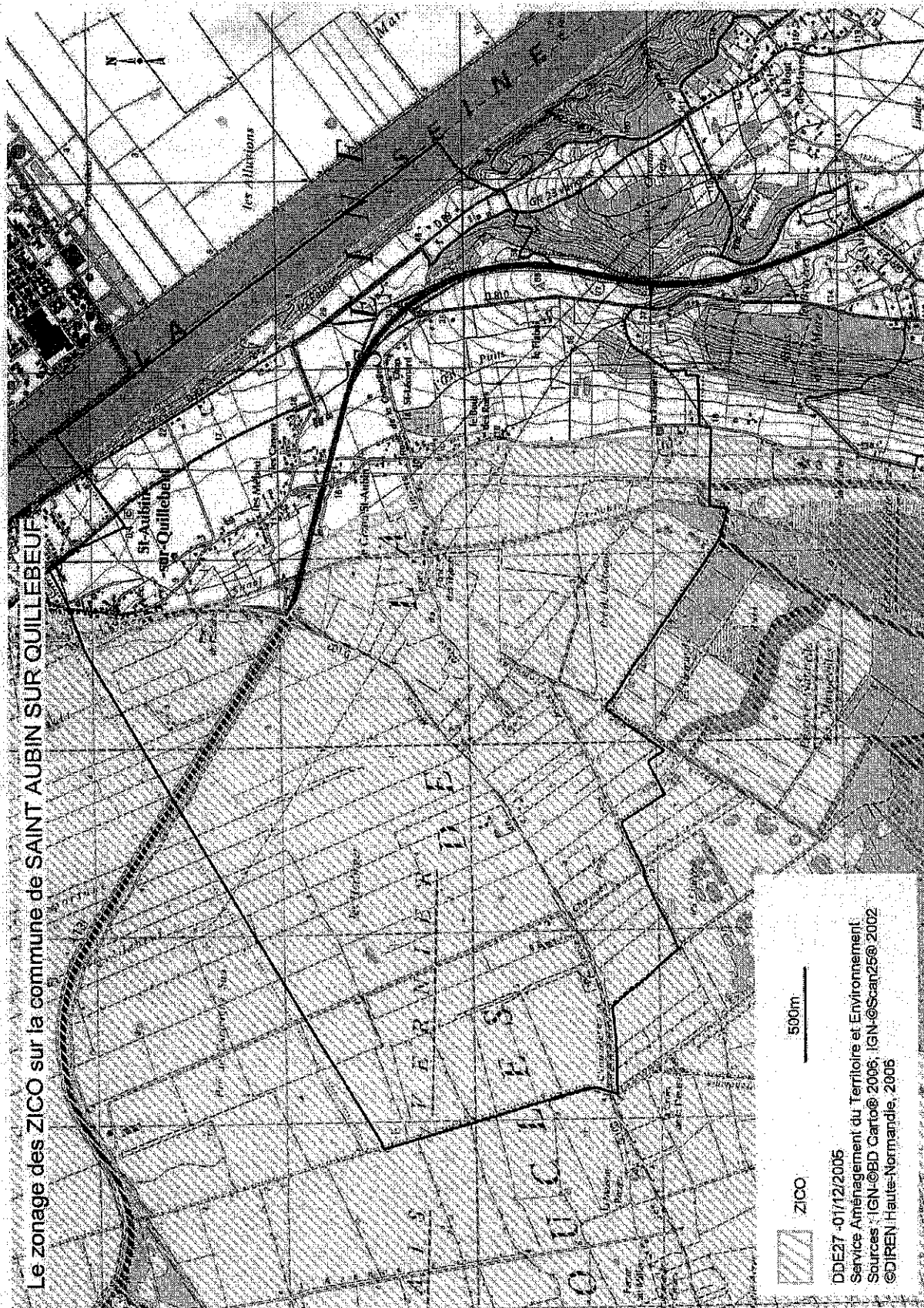
↳ La protection des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé deux sites archéologiques sur le territoire de la commune (cf carte de localisation).

↳ Les éléments remarquables du patrimoine

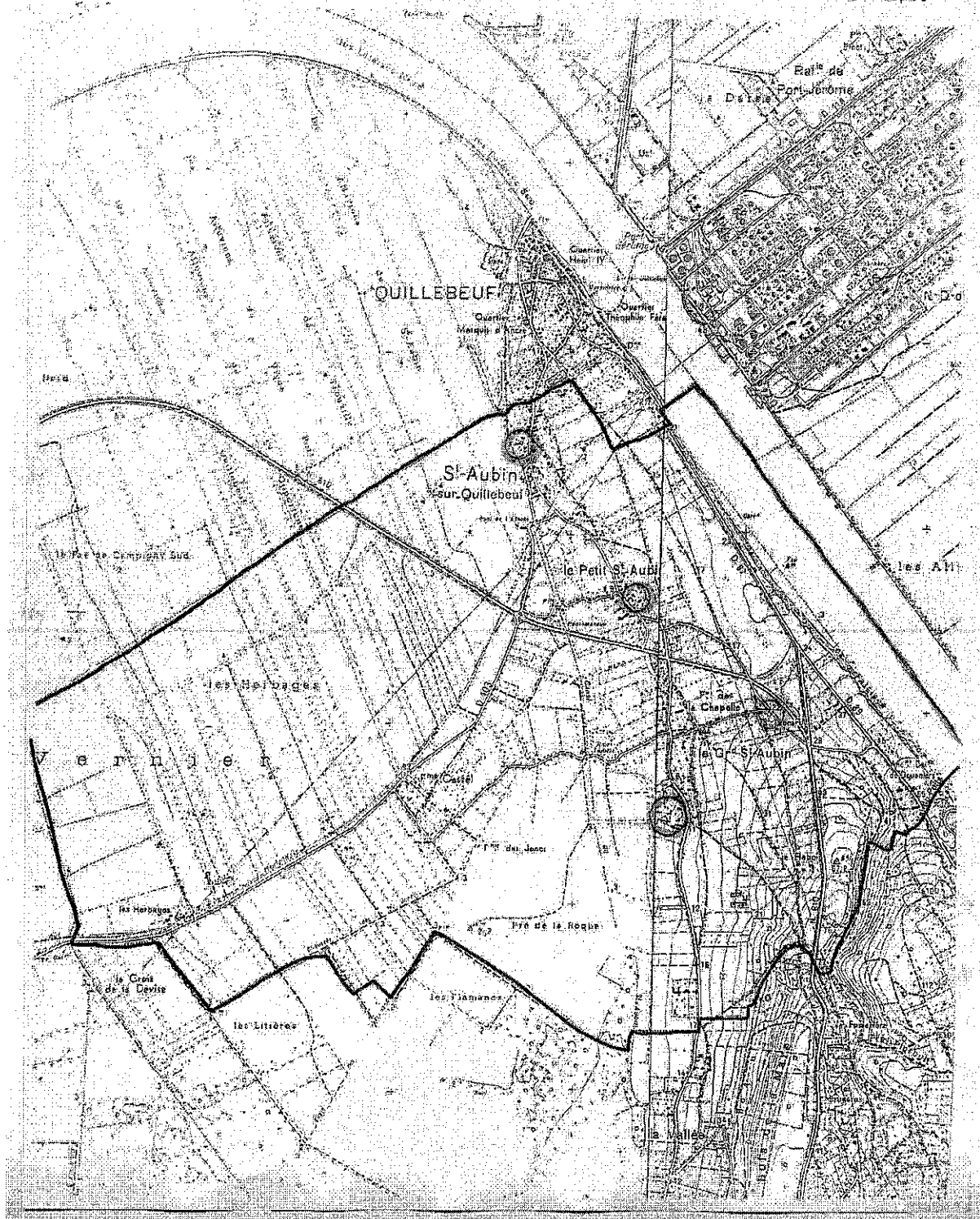
Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études.

n°	localisation	Dénomination architecture
5185	Saint Aubin sur Quillebeuf	Maisons-fermes
5186	Saint Aubin sur Quillebeuf	Église paroissiale Saint Aubin
5187	Saint Aubin sur Quillebeuf, Le Grand Saint Aubin	Chapelle Saint Léonard
5188	Saint Aubin sur Quillebeuf, Le Grand Saint Aubin	ferme
5189	Saint Aubin sur Quillebeuf, Le Petit Saint Aubin	ferme



Cartographie SRA Haute-Normandie 2006

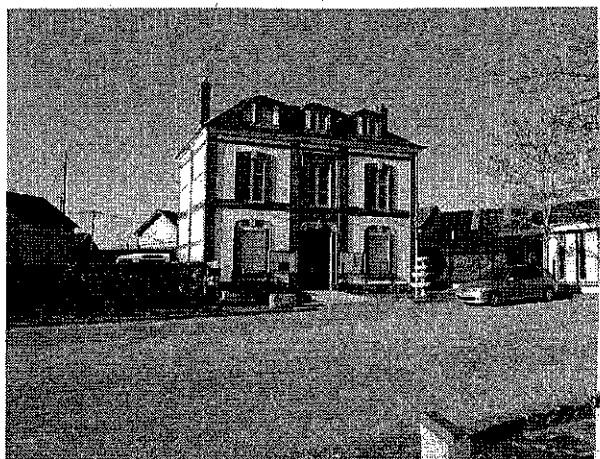
- édition du 06/11/09
Page n°35



I.5. - Les équipements

Services publics, infrastructures (voies de communication)

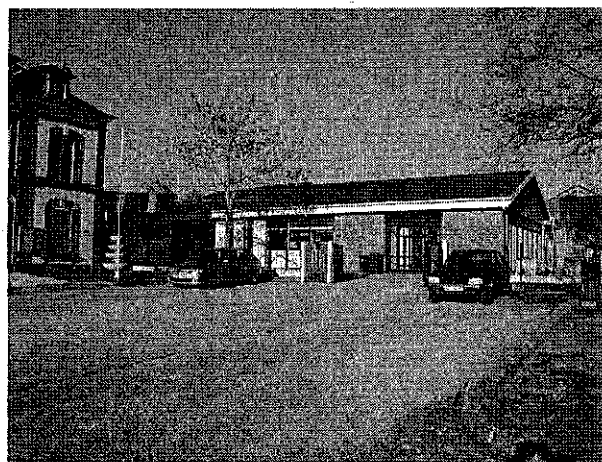
La mairie située dans le bourg ancien.



équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels



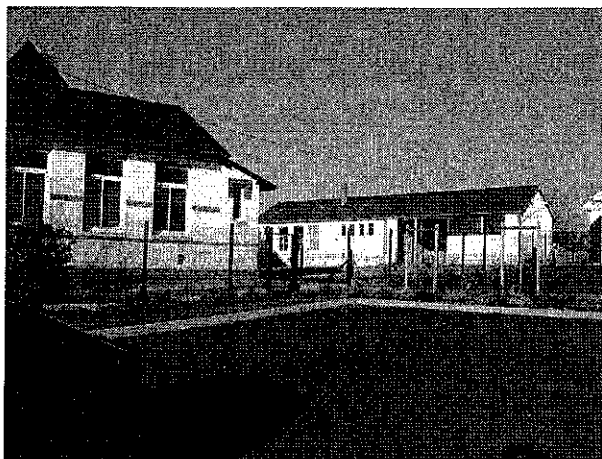
Boulodrome et terrain de foot-ball



salle des fêtes



l'église et son cimetière



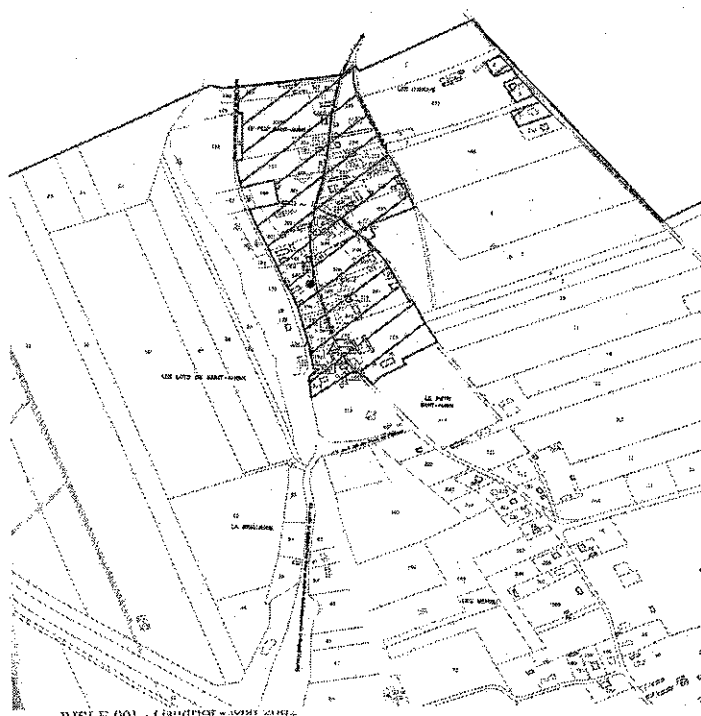
Une école primaire comprenant 2 classes à plusieurs niveaux allant de la maternelle grande section au CM 2.

réseaux et assainissement

Il existe un schéma directeur d'assainissement (réalisé par le cabinet Gaudriot Géotherma en 2002) sur la commune qui préconise un assainissement collectif dans le bourg ancien et du non collectif sur le reste du territoire.

Une étude de ruissellement (réalisé par le cabinet Ingetec en 2000) a également été menée sur le territoire du canton de Quillebeuf-sur-Seine.

Sur la commune de Saint-aubin, peu de problèmes de ruissellements recensés, exceptés chemin du Flaboi et en bordure du RD 103 au niveau de la ferme des joncs.



Zonage d'assainissement collectif

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

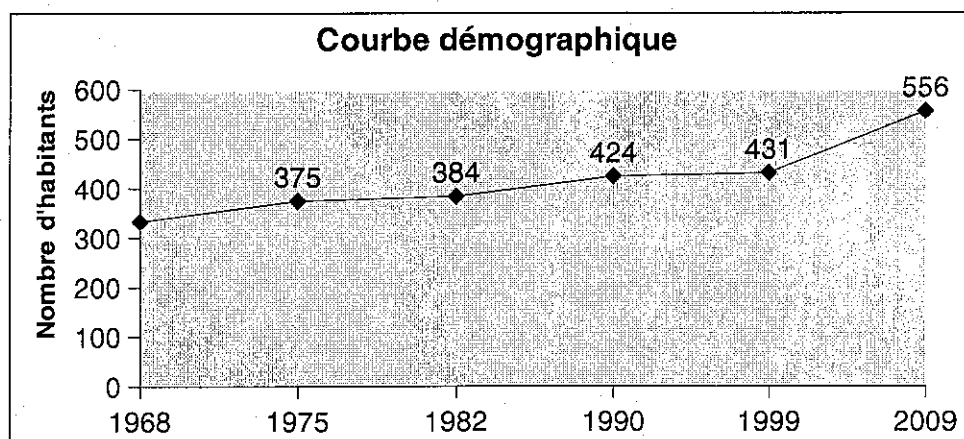
II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

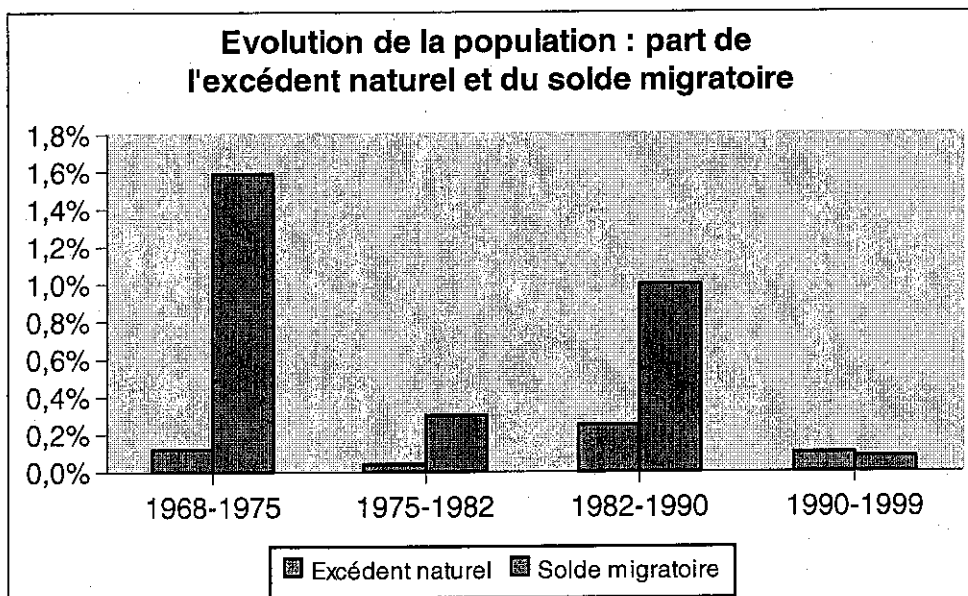
Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	333				
		42	1,71%	0,12%	1,59%
1975	375				
		9	0,34%	0,04%	0,30%
1982	384				
		40	1,25%	0,25%	1,00%
1990	424				
		7	0,18%	0,10%	0,08%
1999	431				

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

Pour information, la population était de 318 habitants en 1962. Un recensement est actuellement en cours sur la commune. Le chiffre avancé pour 2009 est de 556 ce qui représente une augmentation importante jamais enregistrée sur la commune.

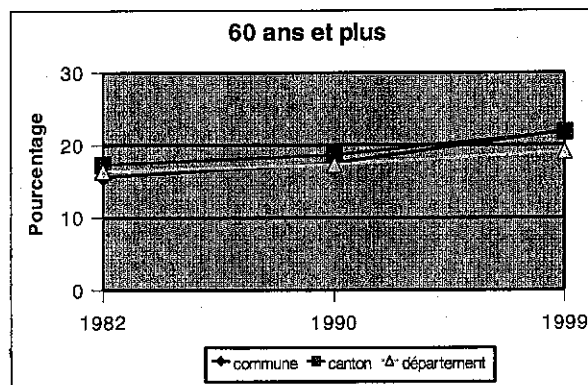
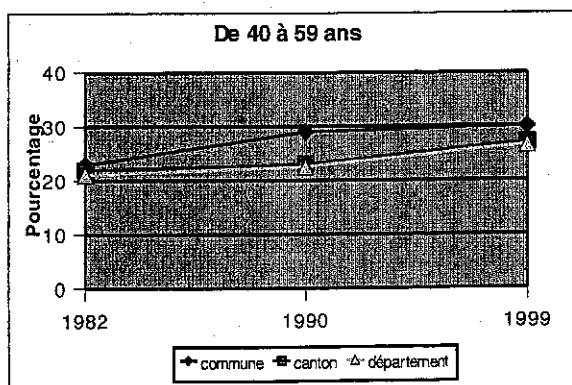
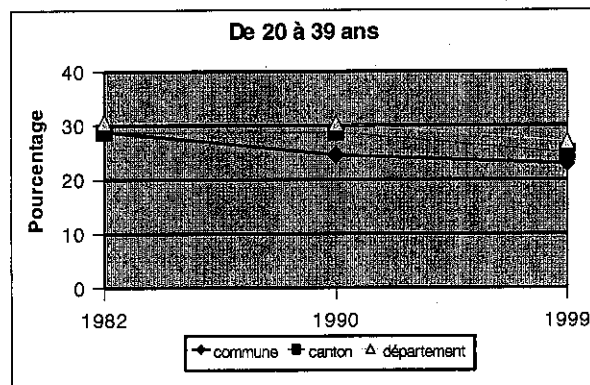
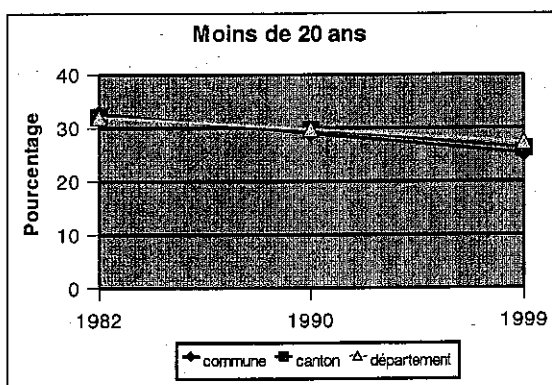


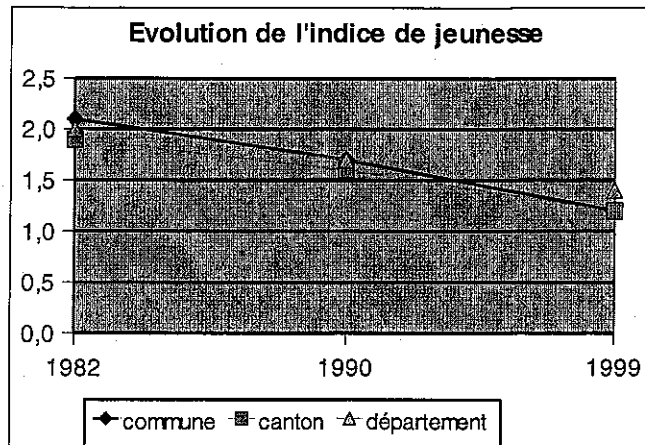
La population a augmenté de manière significative entre 1982 et 1990. Entre 1990 et 1999 le rythme s'est ralenti, puis de nouveau une accélération entre 1999 et 2009.



Le solde migratoire a toujours été positif compte tenu de l'attractivité du bassin d'emploi important que représente la pétrochimie et autres industries sur la rive droite de la Seine.

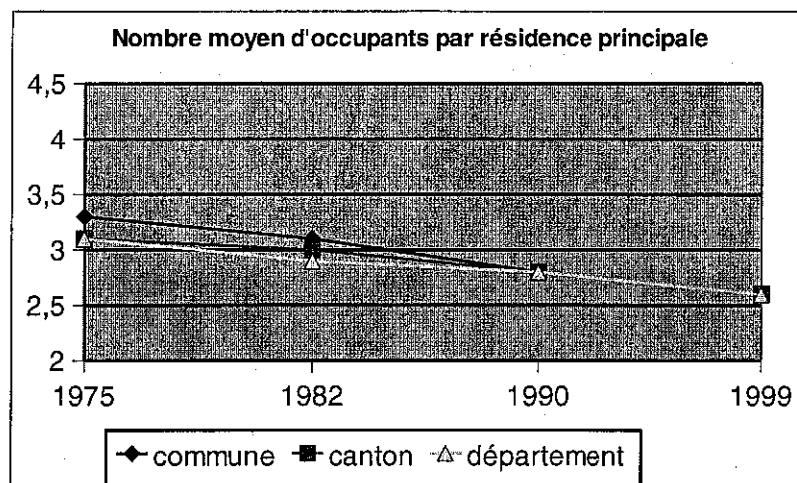
Évolution de la répartition de la population par âge





A l'image du département et du canton, on note un vieillissement assez régulier de la population.

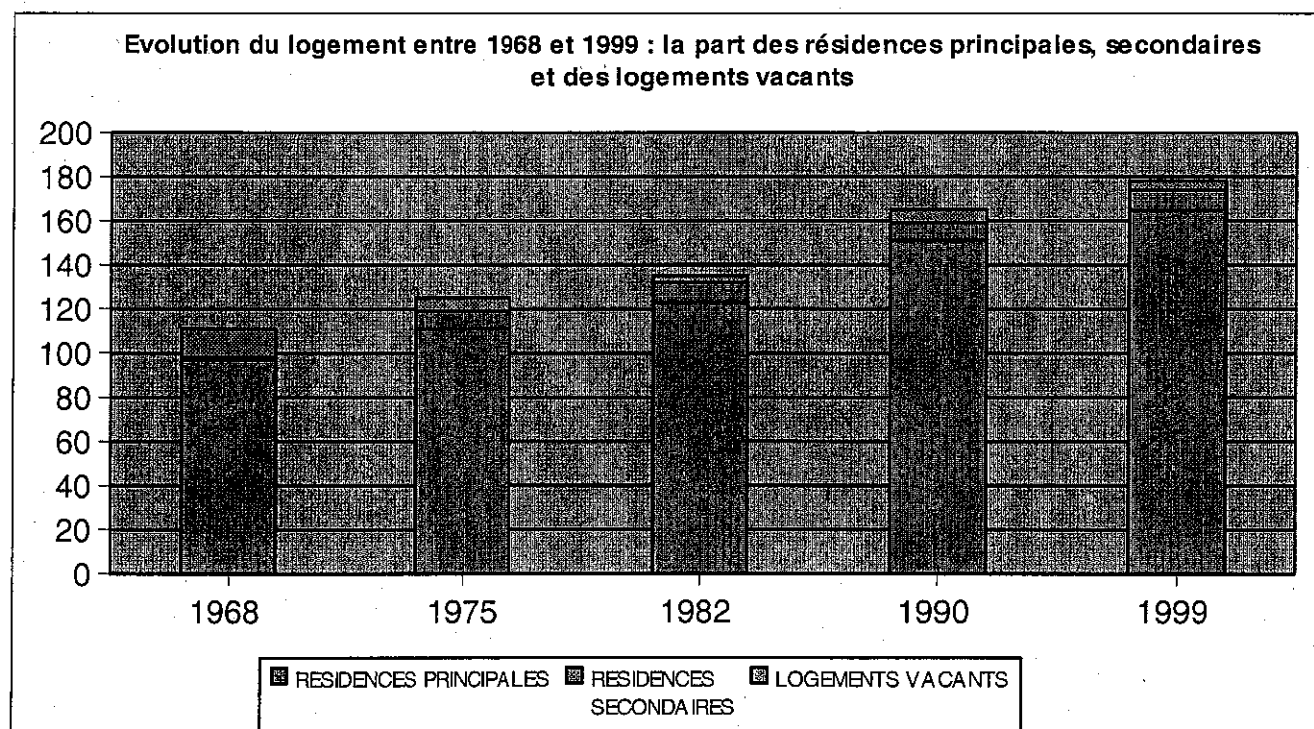
↳ Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)



Légèrement au-dessus du canton et du département en 1975, le nombre moyen d'occupants par résidence principale décroît régulièrement sur la commune pour rejoindre ces dernières années les chiffres de ses aînées.

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	111			97	87,4%	1	0,9%	13	11,7%
		14	1,7%						
1975	125			111	88,8%	8	6,4%	6	4,8%
		10	1,1%						
1982	135			123	91,1%	9	6,7%	3	2,2%
		30	2,9%						
1990	165			151	91,5%	8	4,8%	6	3,6%
		13	1,1%						
1999	178			165	92,7%	9	5,1%	4	2,2%



On note une augmentation significative du nombre de logements entre 1982 et 1990 (correspondant à une poussée démographique). Le nombre de logements vacants sur la commune est faible ne représentant que 2,2% de la totalité des logements.

Le pourcentage de résidences secondaires est assez stable depuis une trentaine d'années représentant environ 5% du parc.

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, 88% des habitants sont propriétaires et 8,5% sont locataires du privé.

Le parc de la commune est sensiblement plus jeune que celui du reste du canton, ainsi :

- 36% des logements datent d'avant 1949 contre 47.6% dans le canton ;
- 9,8% des logements ont moins de 20 ans contre 8,7% dans le canton.

Les logements sont très grands (78.1% des logements ont au moins 4 pièces dont 12,8%, 6 pièces ou plus) et leur taille est supérieure à la taille moyenne des logements du canton.

Taille moyenne des logements :

- dans la commune 4.30 pièces
- dans le canton 4.20 pièces
- dans le département 4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est légèrement moins important que sur le reste du canton et sur le département : 59,1% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 60.2% pour le canton et 67.8% pour les communes rurales du département.

Le pourcentage passe alors à 96,9% des logements dotés de WC intérieurs et d'une douche ou d'une baignoire, en comparaison au 95,2% pour les communes rurales du département et 93.8% pour le canton.

Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1996-2006	2003-2006
LOGEMENTS COMMENCES	2	2	1	2	0	4	3	7	3	5	19	4,36	8,5
LOGEMENTS TERMINES	1	1	1	2	0	3	4	8	3	-	-	2,55	5,5

Le nombre de constructions est en hausse sur les quatre dernières années pour atteindre le rythme de 8.5 constructions par an.

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

↳ Migrations alternantes en 1999

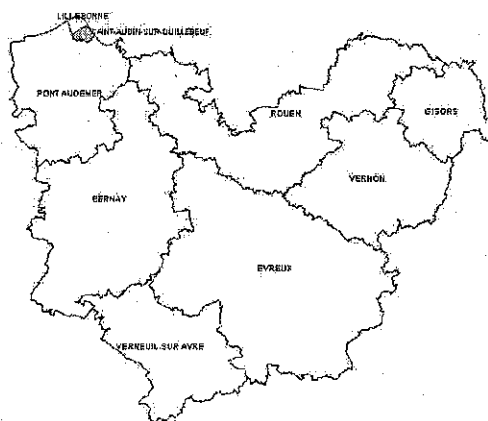
ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	39	22,54%	19,39%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	134	77,46%	80,61%	82.3%	67.9%
TOTAL	173	100,0%	100.0%	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.

L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 53% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 23% dans la commune, 18% dans le canton de Pont-Audemer.. Par ailleurs, 43% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 4% hors de la région .

En 1990, on pouvait noter que 28% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 8% dans la ville de Pont-Audemer, 27% travaillaient déjà hors du département (dont 50% en Seine-Maritime dans la région havraise).

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 Saint-Aubin-sur-Quillebeuf est située dans celle de Lillebonne (76).



Le périmètre des zones d'emploi dans le département:

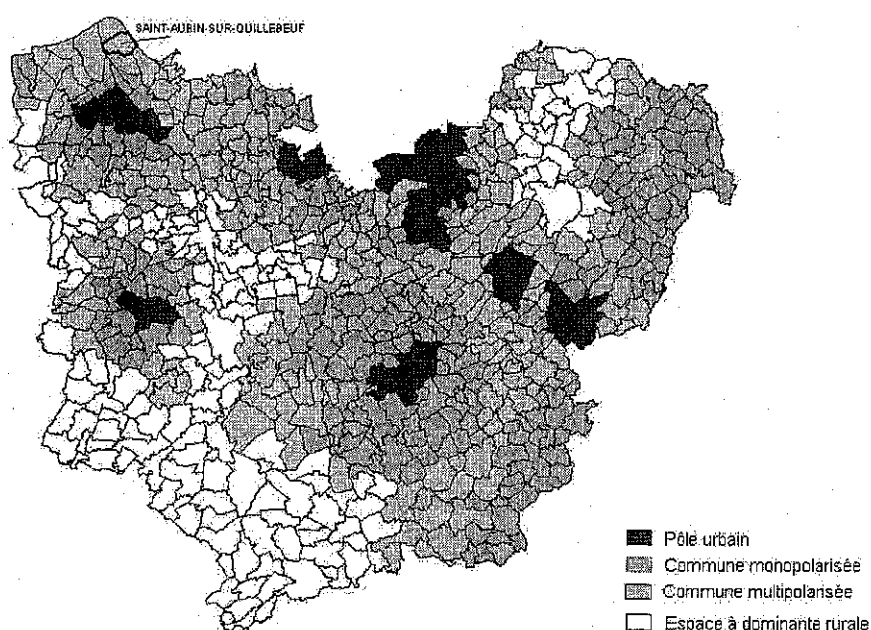
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multipolarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. Une quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40% de la population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

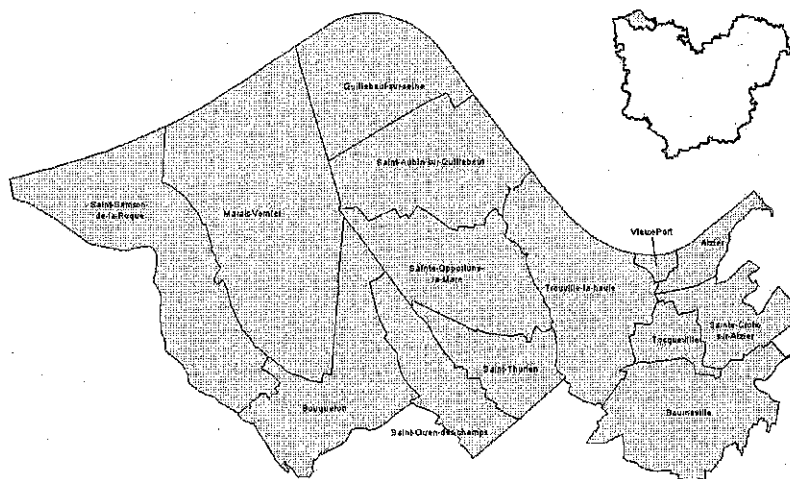
Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Saint-Aubin-sur-Quillebeuf est une commune multipolarisée; elle est attirée par les pôles urbains de Pont-Audemer et de la région havraise.

Intercommunalité

La commune de Saint-Aubin-sur-Quillebeuf appartient à la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine créée le 30/12/1995 et comprenant 14 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

IV. Règlement des zones d'activités

V. SCOT

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Ramassage des ordures ménagères
- Politique de l'eau et de l'assainissement
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Service d'incendies
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)
- Aménagement et entretien des circuits de randonnée

Politique du logement et du cadre de vie

- Gestion de l'aide sociale
- Création de logements locatifs
- OPAH
- Programme local de l'habitat
- Aide ménagère
- Aide aux personnes âgées
- Maison de retraite
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance

Voirie

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

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Concevoir un équipement sportif et culturel
- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

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 Saint-Aubin-sur-Quillebeuf 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.

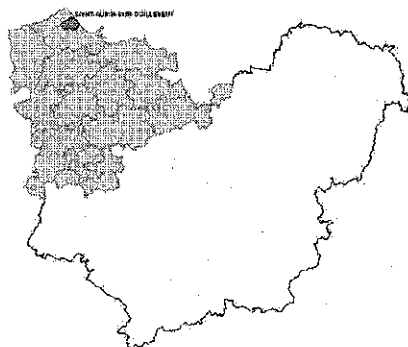
Depuis le 24 juin 1999, le Préfet de région Haute-Normandie a mandat pour élaborer la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) selon trois axes majeurs :

- 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.

Une enquête publique s'est déroulée sur le territoire concerné du 22 septembre au 7 novembre 2003. La commission d'enquête a remis en janvier 2004 son rapport au Préfet de région. Elle a émis un avis favorable assorti de recommandations.

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.

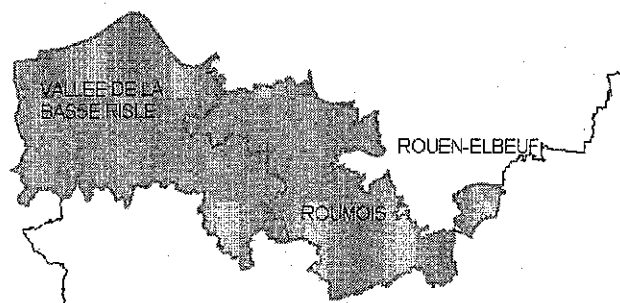
La commune de Saint-Aubin-sur-Quillebeuf est intégrée au territoire du schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme de la vallée de la Basse Risle approuvé le 22 décembre 1983.

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^{er} 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.

En ce qui concerne la commune de Saint Aubin sur Quillebeuf:
La commune de Saint Aubin sur Quillebeuf intègre le Marais Vernier.

La mise en valeur de ce paysage passe par un maintien et une protection de l'agriculture en place.

La commune de Saint Aubin sur Quillebeuf, à long terme, développera une zone urbanisable éventuellement dense.

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 sur la commune d'environ 5 constructions par an, ce qui correspond à la moyenne constatée sur les quatre dernières années.

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

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 7.5 ha hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1 500 m² par terrain, correspond à environ 50 terrains constructibles théoriques.

Ce chiffre doit toutefois être minoré, car les terrains théoriquement constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 5 ou 10 ans à venir : c'est le principe de la rétention foncière.

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de SAINT-AUBIN-SUR-QUILLEBEUF adhère à la communauté de communes de QUILLEBEUF-SUR-SEINE.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, à SAINT-AUBIN-SUR-QUILLEBEUF, 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 bretelle autoroutière A 131 .

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 :

- la préservation de l'activité agricole et la prise en compte des contraintes liées à l'élevage.
- La préservation de l'authenticité du site et les éléments de paysages sensibles.
- Le confortement et la structuration des pôles d'urbanisation existants, le remplissage des dents creuses.
- L'utilisation optimale des réseaux publics existants.
- La prise en compte des ruissellements.

Les cinq 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 SAINT-AUBIN-SUR-QUILLEBEUF 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 :

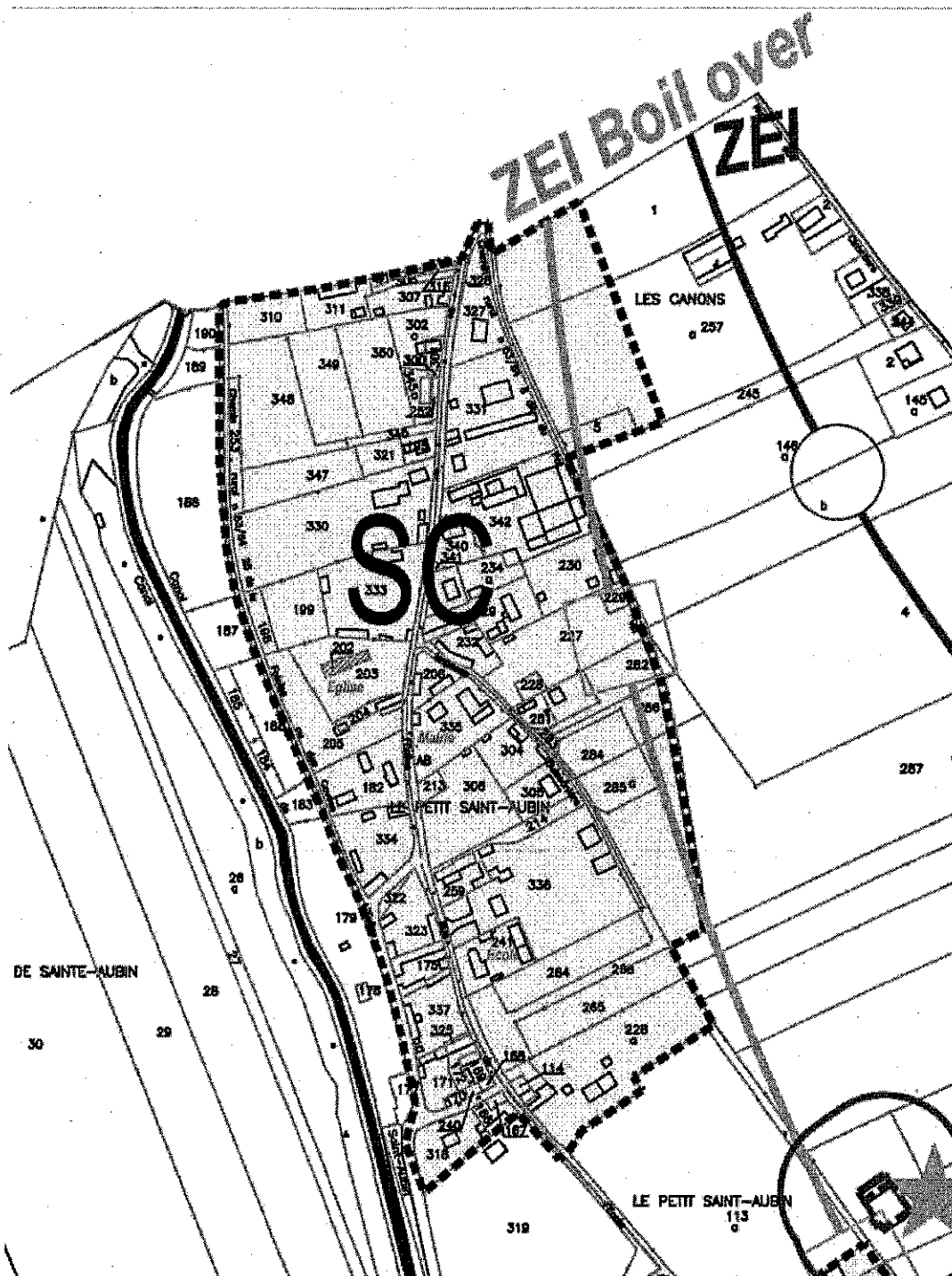
- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- à l'extérieur du secteur **SC**, un secteur où seules sont autorisées :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et installations nécessaires 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 :

En premier lieu il est important de noter que l'ensemble des secteurs constructibles se situe au sud de la limite fixée par la zone de danger ZEI Boil over.

En partant du Nord, on note un premier secteur constructible en limite de Quillebeuf sur Seine .Il est limité à l'ouest par le chemin rural en bordure du canal et au sud par un herbage et un labour. Il s'agit du hameau du « Petit Saint Aubin ». Il correspond au bourg traditionnel comprenant église, mairie et école sans oublier la salle des fêtes.

Ce secteur constructible reprend la morphologie actuelle en la densifiant (terrain disponible en 2ème rideau et remplissage des dents creuses). Il comprend également deux parcelles au nord-est , desservies par un chemin revêtu.



Secteur constructible du petit saint-Aubin

Le deuxième secteur constructible, au sud du précédent, correspond au hameau des «Méheux». Il s'étire le long de la VC 1 jusqu' à l'autoroute A 131. Il reprend le bâti existant et quelques parcelles encore vierges . La limite de constructibilité est liée à la zone de danger Zei Boil over ainsi qu'à la présence de quelques exploitations agricoles.

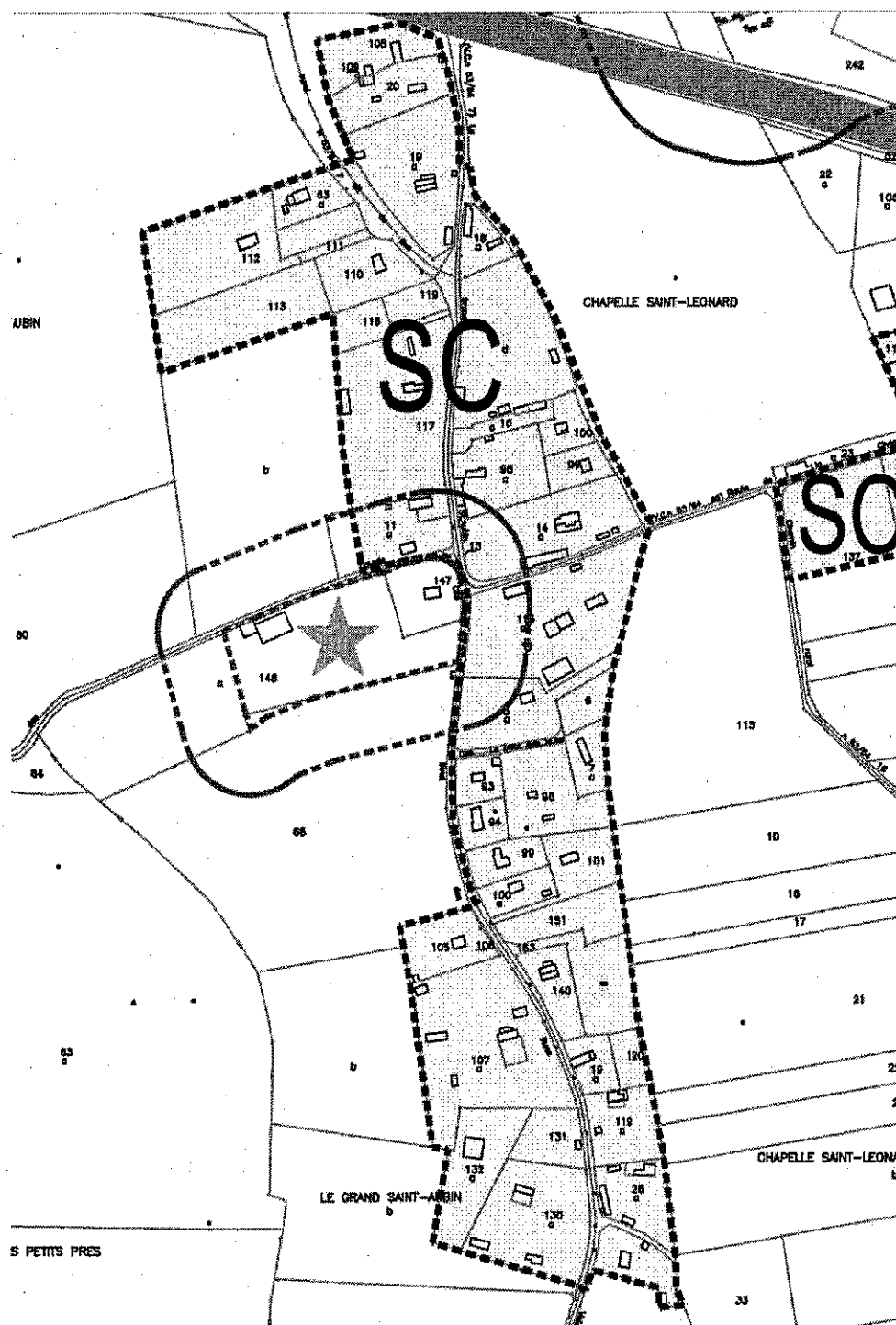


Le troisième secteur constructible est situé côté rive gauche du canal de Saint-Aubin.
C'est un secteur d'importance limitée de part et d'autre de la RD 103 . IL permet
l'urbanisation d'environ 3 parcelles , à distance respectable de l'autoroute.

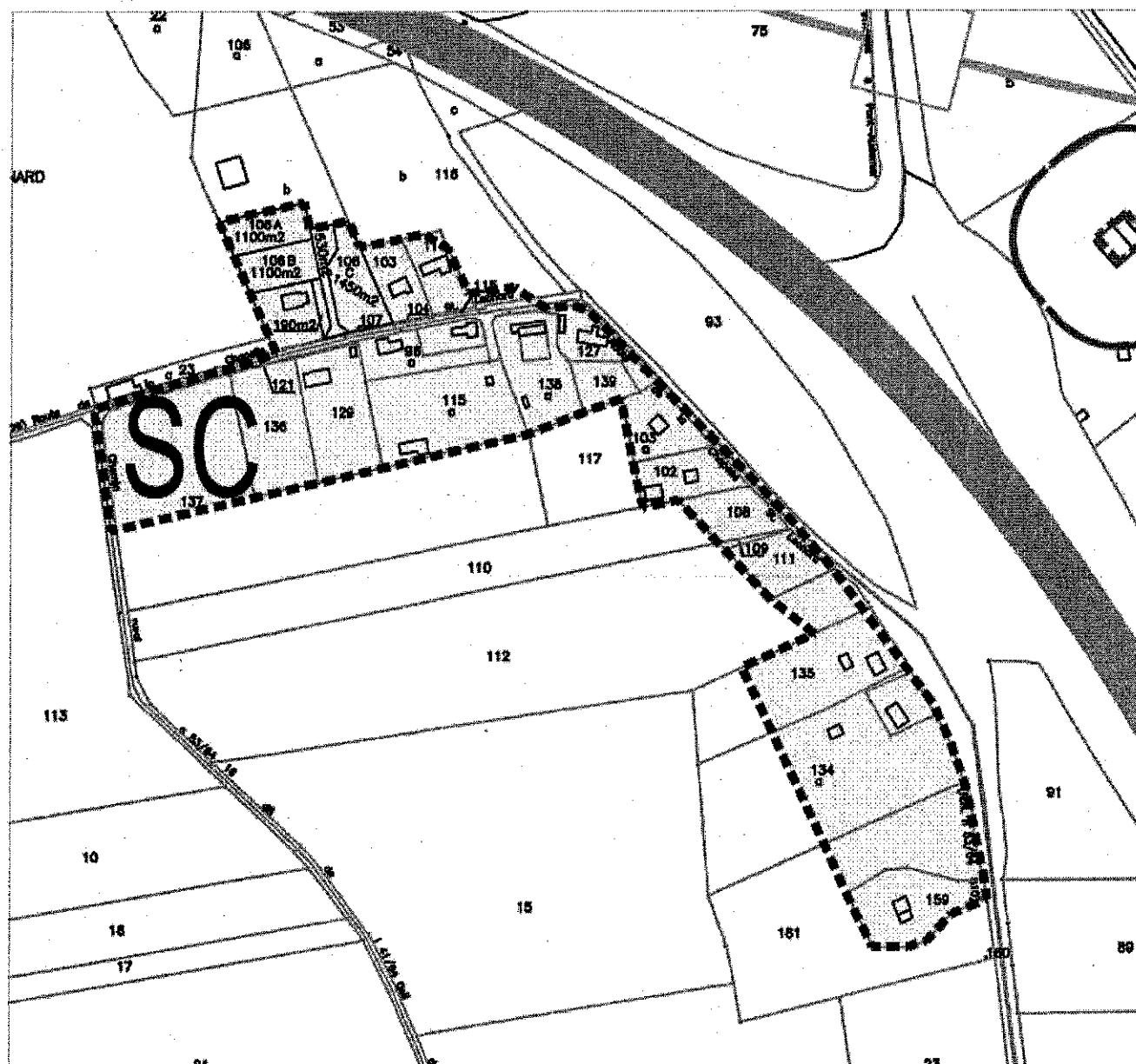


Le quatrième secteur constructible correspond au hameau du « Grand Saint Aubin ». Il démarre au sud de l'autoroute et se développe sur environ 1 km de part et d'autre de la VC 1. La partie ouest de ce secteur, partiellement urbanisée, est concerné par natura 2000. Le fait de densifier légèrement ce secteur, par le comblement de quelques dents creuses n'a pas de conséquences significatives sur ce site.

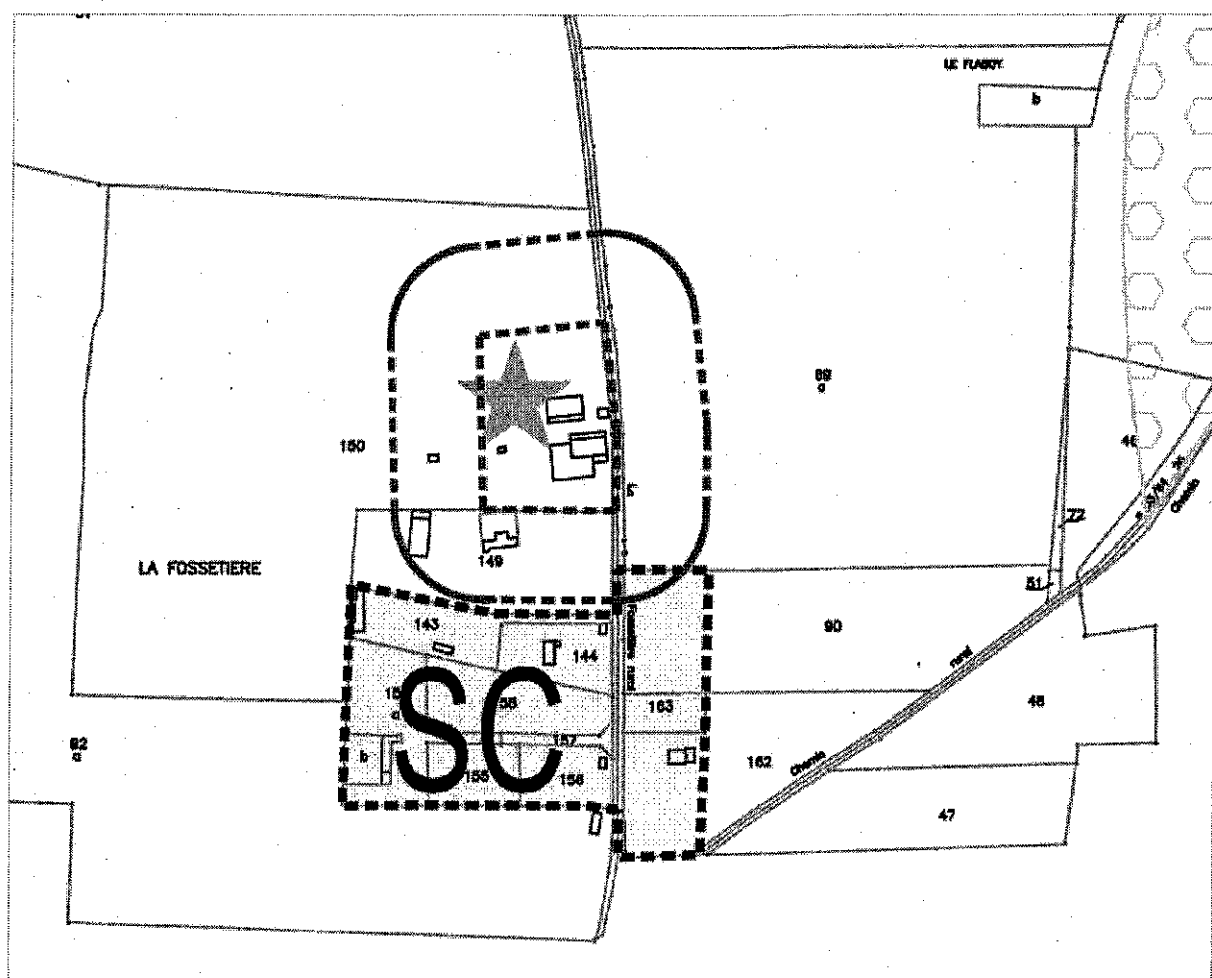
NB : les parcelles 11a, 14a et 114a ont été intégrées au secteur constructible, bien qu'étant dans le périmètre de l'exploitation considérant que l'activité maraîchère n'apporte pas de nuisances particulières.



Un cinquième secteur constructible est défini à l'est du précédent en bordure de la voie communale qui débouche sur la RD 810 dit Route de la Chapelle Saint Léonard. Ce secteur s'arrête à la parcelle ZB 159 (limite des réseaux et problème de sécurité lié au débouché sur la RD 810). Le même principe de comblement des dents creuses permet de ne pas rogner sur l'espace agricole.



Enfin le sixième et dernier secteur constructible se situe au Sud Est de la commune au Hameau de « la Fossetière ». D'importance limitée , il intègre un secteur bati au sud d'une exploitation agricole et permet de dégager 1 parcelle à bâtir sans porter atteinte au site natura 2000.



II.2. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

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

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

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

Le territoire de la commune est concernée par la bretelle autoroutière A 131.

II.3. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

La commune de Saint-Aubin -sur Quillebeuf n'est pas concernée par ce risque.

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

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

↳ incidence sur le paysage

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

↳ 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 PRÉSERVATION 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