

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le :27 06 2022

PIECES DU DOSSIER

- 1. NOTICE DE PRESENTATION
- 2A. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION INITIAL
- 2B. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE
- 3A. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPROUVEES EN 2016
- 3B. APPORTS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN 2022
- 4A. ZONAGE APPROUVE EN 2016
- 4B. ZONAGE MODIFIE EN 2022
- 5A. REGLEMENT APPROUVE EN 2016
- 5B. = REGLEMENT MODIFIE EN 2022
- ANNEXE : PADD (non modifié dans le cadre de la procédure)

Elaboration du PLU

Prescrite le : 19/11/2009

Arrêtée le : 10/12/2015

Approuvée le : 24/11/2016

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le : 27 06 2022

1. NOTICE DE PRESENTATION



Table des matières

1. PROCEDURE RETENUE : PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	4
2. RAPPEL DES ETAPES	5
3. RAPPEL DES POINTS ABORDES DANS L'ETUDE PREALABLE A LA MODIFICATION DU PLU.....	5
4. MOTIFS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ENVISAGEES :	10
MODIFICATION 1 MISE A JOUR DES TRAMES PAYSAGERES SUIVANTES SUR LE PLAN DE ZONAGE	11
MODIFICATION 2 MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	20
MODIFICATION 3 REALISATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	29
MODIFICATION 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES) POUR LA ZONE UAa	31

PREAMBULE : POINTS A FAIRE EVOLUER DANS LA DEMARCHE

La présente procédure consiste à faire évoluer le document d'urbanisme de la commune de St Ouen du Tilleul afin de permettre la réalisation de son projet de valorisation paysagère et d'amélioration des problématiques d'accessibilité de son centre bourg.

1. **PROCEDURE RETENUE : Procédure de Modification du PLU**

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-41 et suivants du Code d'Urbanisme.

Modification du PLU

L153-41 Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

2. RAPPEL DES ETAPES

La procédure de modification a été lancée le 25 janvier 2021, par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Roumois Seine.

Plusieurs réunions de coordination entre la commune / la Communauté de Communes Roumois Seine / le CAUE27 et le département de l'Eure ont été montées en préalable afin de préciser les différents enjeux liés à la circulation dans le centre bourg et aux potentiels de maintien de la continuité verte communale : le présent dossier a été monté en vue d'une procédure de modification

3. Rappel des points abordés dans l'étude préalable à la modification du PLU

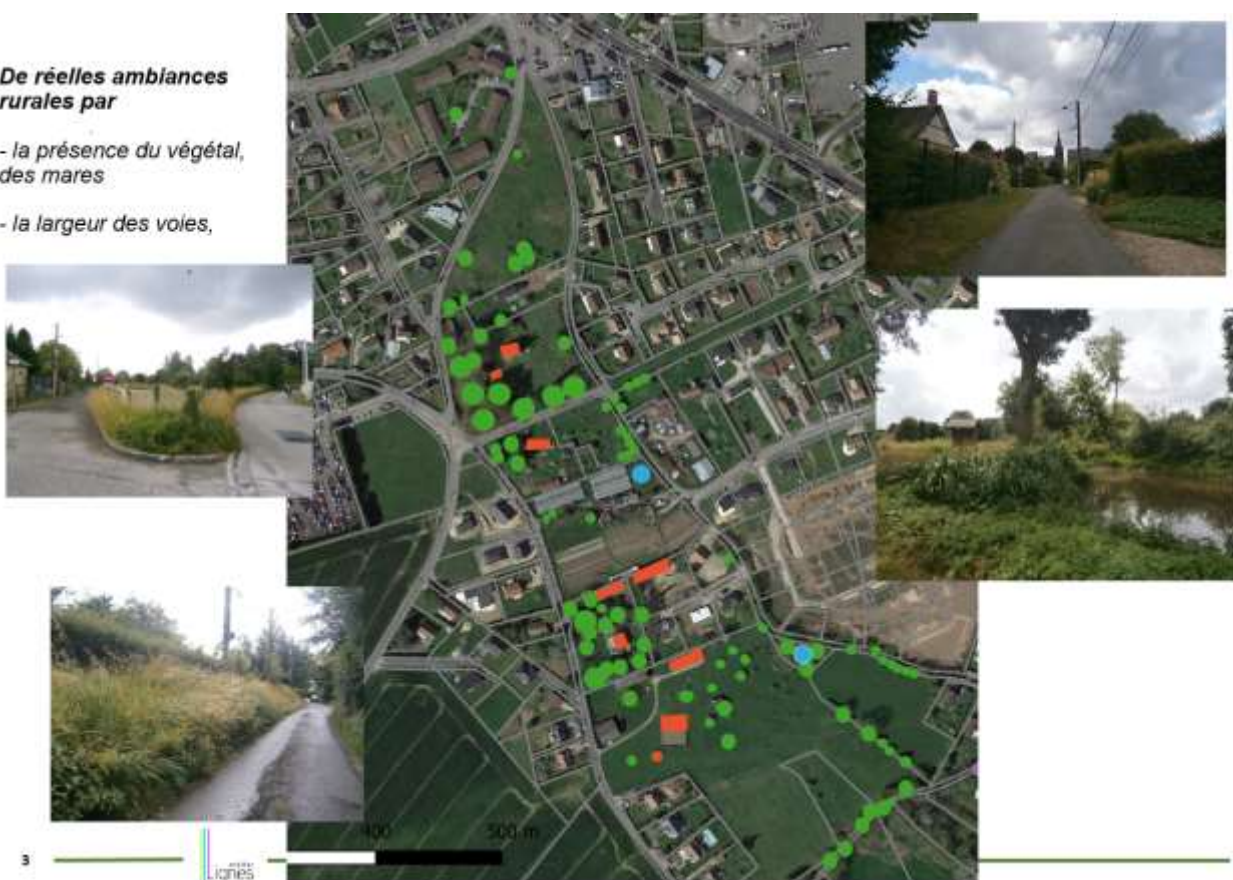
La commune de Saint Ouen du Tilleul dispose

- ❖ d'un contexte de services et de commerces assez développé et permettant d'affirmer l'existence **d'un pôle relais urbain à l'échelle du territoire de Roumois Seine**



De réelles ambiances rurales par

- la présence du végétal, des mares
- la largeur des voies,



**De réelles ambiances
rurales par**

- la présence de bâti
ancien

- des points de vue sur le
grand paysage



Dans le cadre de cette analyse ; nous avons relevé un certain nombre d'éléments paysagers à relocaliser sur le règlement graphique du PLU :

- Des éléments bâtis patrimoniaux non identifiés ou identifiés mais ne représentant pas d'intérêt architectural
- Des mares ou bassins non identifiés
- Des boisements à protéger pouvant être identifiés

- En effet, les polarités telles que la Mairie, les écoles, l'église ; les commerces sont dispersées dans le centre bourg.**

- ❖ *Quelques cheminements piétons sont existants entre ces polarités et les quartiers d'habitat environnants mais ces réseaux s'avèrent discontinus et parfois dangereux*



Autour de ce secteur exprimant une ambiance champêtre, la hiérarchisation des voies et le fonctionnement urbain existant :



- *incitent les automobilistes à utiliser la rue de l'Etoile comme axe d'accès au centre bourg, alors qu'elle n'en n'a pas le gabarit*

Cette Voie, en deux sens avec une vitesse excessive des véhicules, rend les déplacements doux dangereux pour les piétons.



- *La rue de l'Etoile débouche sur un carrefour dangereux dont des aménagements sont en cours d'étude avec le département 27*

- *La rue Aristide Briand est une voie peu large en double sens, : longée par un parc privé et ses très beaux arbres. Afin de faciliter la circulation piétonne, il ne semble pas opportun d'élargir la voie et de rompre avec l'ambiance rurale de ce cheminement.*



-Enfin, la rue Banette est une voie réservée aux riverains d'un profil également peu large.

Le CAUE de L'Eure a de son côté étudié les déplacements doux entre la mairie et les écoles de Saint Ouen du Tilleul, et diagnostiqué :

- Pour l'école élémentaire, c'est un point de conflit majeur entre circulation motorisée et mobilité douces, emblématique du point de vue des comportements.

Sur ce secteur, la priorité est de sécuriser les parcours piétons.

Une proposition est d'aménager les linéaires routiers d'accès en formalisant les usages attribués à chaque espace (piéton / stationnement / circulation) et en proposant du stationnement à proximité immédiate et reliée de façon sécurisée à l'école

- La poursuite de l'aménagement de la rue de l'école vers le Nord est l'occasion de sécuriser l'accès à la nouvelle école maternelle (localisée à proximité de la mairie et la traversée de la RD 313).

La voie n'est pas assez large pour accueillir un double sens de circulation automobile et une liaison cyclopédestre sécurisée entre les deux écoles. Pourtant la question du trajet quotidien des maternelles vers la cantine se pose.

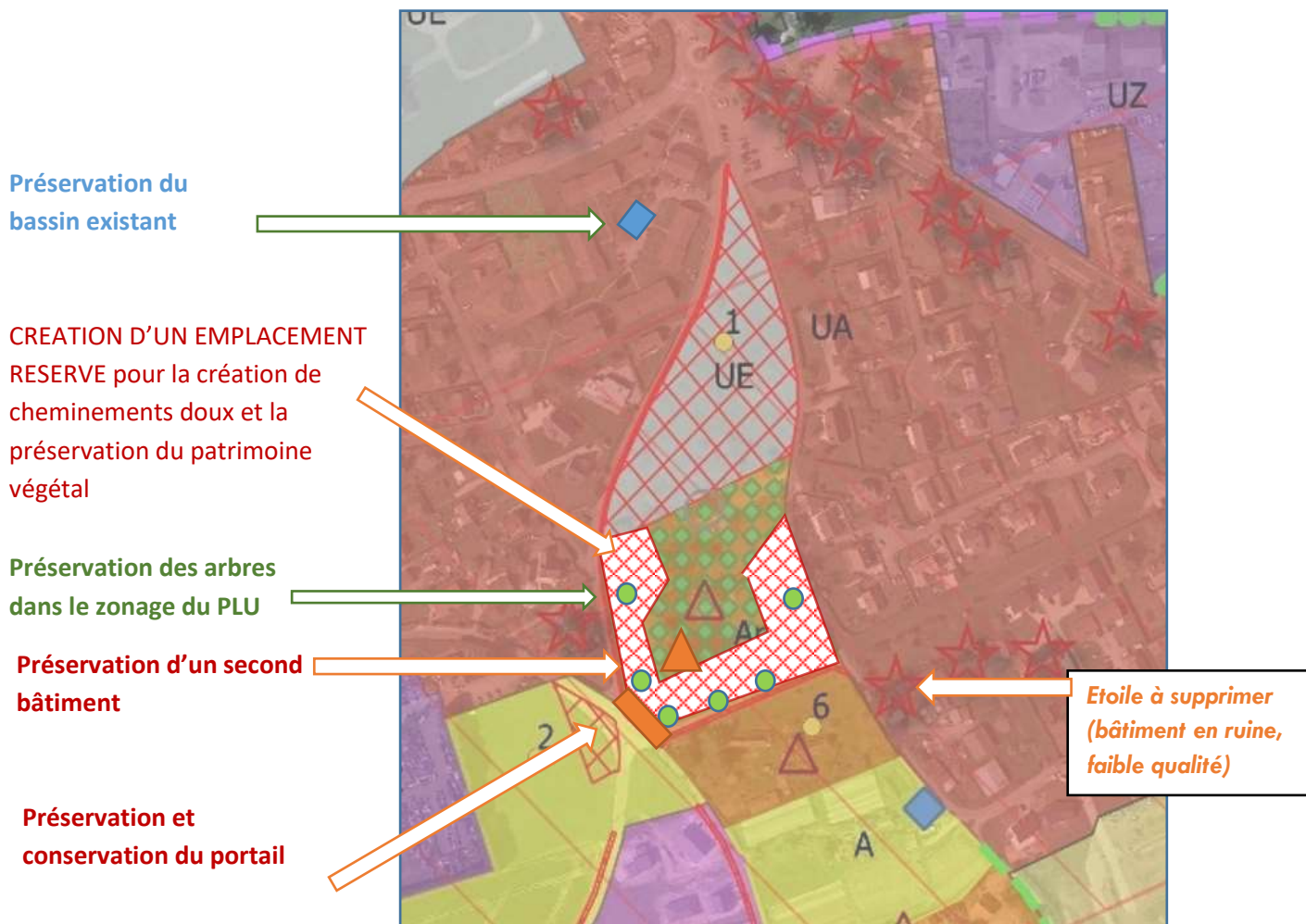
Face à ces nombreux enjeux de déplacements et de maintien de l'ambiance champêtre du village, il a été proposé de réfléchir à un projet de cheminements doux permettant de mettre en sécurité les piétons et de mettre en valeur la continuité verte traversant le centre bourg.

Ce projet de cheminement traversant des parcelles privées, il est proposé à la collectivité la réalisation à termes d'un parc urbain entre la rue de l'Etoile et la rue Banette sur la parcelle localisée au nord de ce triangle de voies.



4. MOTIFS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ENVISAGEES :

Le parti d'aménagement retenu par les élus nécessite d'une part de faire évoluer le zonage du PLU sur les points suivants relevant de prescriptions paysagères et liés aux emplacements réservés, d'autre part d'inscrire une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, les élus souhaitent faire évoluer un article du règlement relatif à l'implantation des constructions.



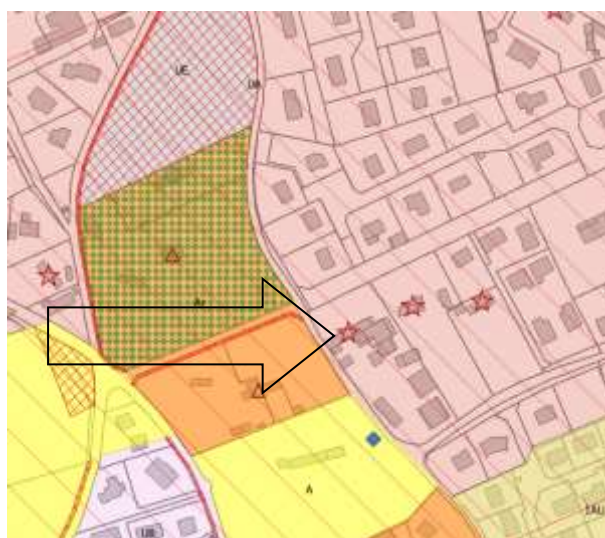
MODIFICATION 1 MISE A JOUR DES TRAMES PAYSAGERES SUIVANTES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Éléments ponctuels du patrimoine bâti (Epb) identifiés en vertu de l'article L123-1-5 III 2^e du CU

- Bâtiment à supprimer de la liste du patrimoine bâti en raison de son caractère vétuste et non patrimonial



Zonage initial



Zonage modifié



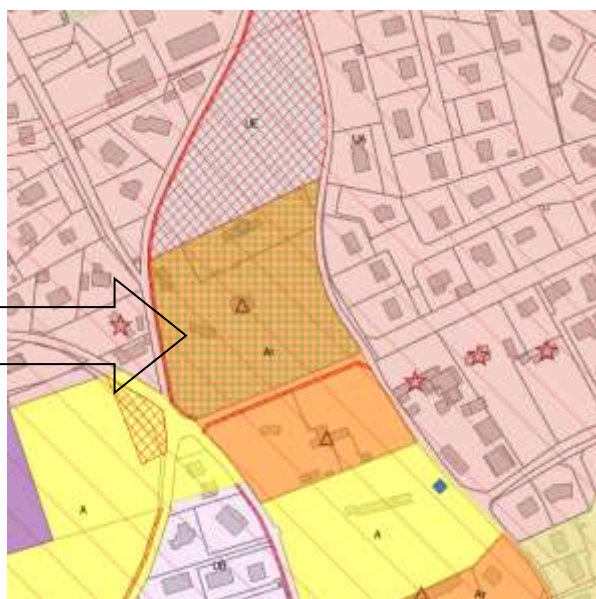
- Maison de caractère à ajouter sur le règlement graphique (construction à pans de bois au premier plan avec)



Pigeonnier (du château)



Zonage initial



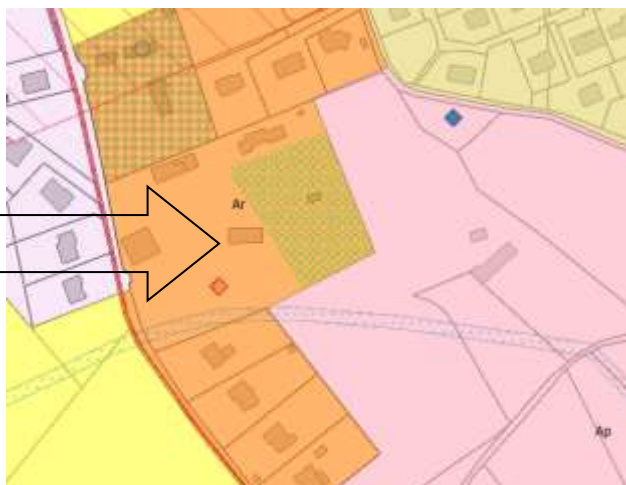
Zonage modifié



- Bâtiment en Pierre de Saint Jean à ajouter à la liste du patrimoine bâti en raison de son caractère patrimonial

Zonage initial

Zonage modifié



- Maison de maître à ajouter à la liste du patrimoine bâti en raison de son caractère patrimonial

Zonage initial



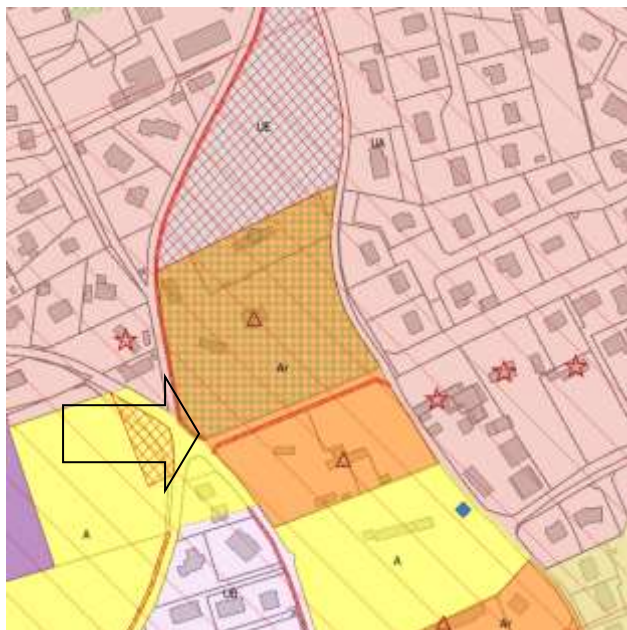
Zonage modifié



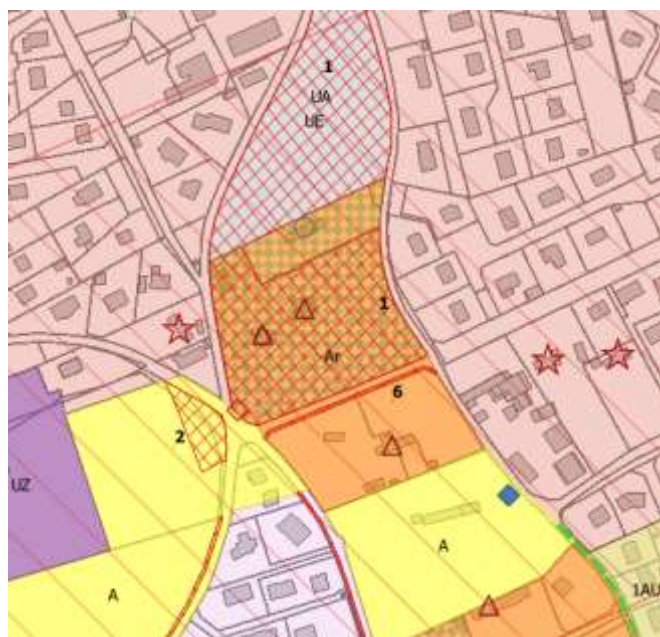
- Nouvel élément remarquable du « petit » patrimoine bâti lié à un portail en fer et ses grilles non recensé dans le règlement graphique



Zonage initial



Zonage modifié



Pour rappel, pour l'ensemble de ce patrimoine bâti la réglementation est la suivante :

11.8 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

11.8.1 Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

11.8.2 Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

11.8.3 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, nous proposons d'ajouter un article dans l'ensemble des zones UA, UB, et A du PLU, consistant à rappeler la nécessité de dépôt du permis de démolir pour toutes les constructions recensées au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 (article L151-19 recodifié) afin de permettre leur préservation. En effet, cette obligation est mentionnée en préambule du règlement mais n'est pas rappelée dans l'article 11 de chaque zone.

Éléments ponctuels du paysage (Epp) identifiés en vertu de l'article L123-1-5 III 2° du CU

➤ Arbre signal ou isolé remarquable

Le parc du Manoir localisé dans la continuité verte présente un intérêt paysager de par la présence

- de son patrimoine bâti (une maison de maître identifiée au PLU et protégée),
- un bâtiment annexe en pan de bois (proposé à protéger dans le cadre de cette modification de PLU)
- de son parc lui-même en partie protégé par la prescription « parc paysagé » pour lequel le règlement stipule : « Les cours fruitières (Ssp) recensées en application de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes. »

Afin de ne générer de confusion ; nous proposons de préciser l'article 13 de la façon suivante pour les zones concernées (UA, UB et A) « Les cours fruitières **et PARCS PAYSAGERS** (Ssp) recensés en application de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes. »

Secteurs et sites paysagés (Spp) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme :



Cours fruitières



Parcs paysagés

Afin d'éviter le déboisement des plus beaux sujets de ce parc en bordure de la rue Aristide Briand ; nous proposons par ailleurs d'utiliser la prescription « Éléments ponctuels du paysage » EPP pour quelques arbres remarquables du parc : Séquoia ; tilleul etc

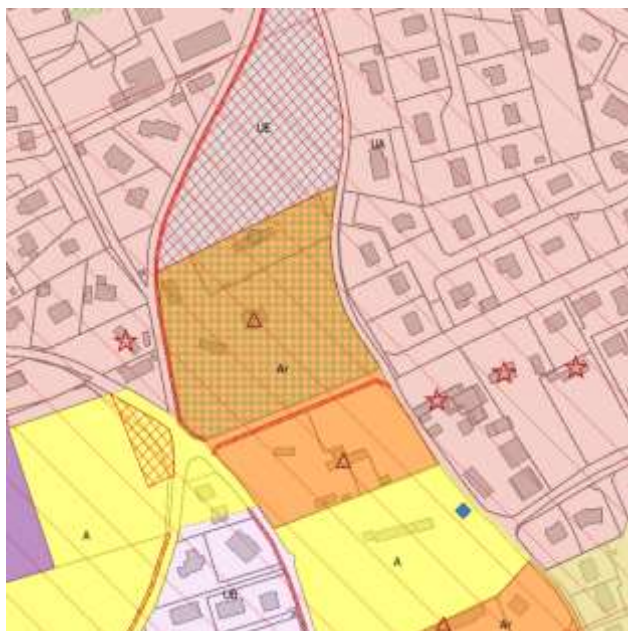
Rappel de la prescription EPP : Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) sous réserve qu'une compensation soit opérée, éventuellement après déplacement, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.



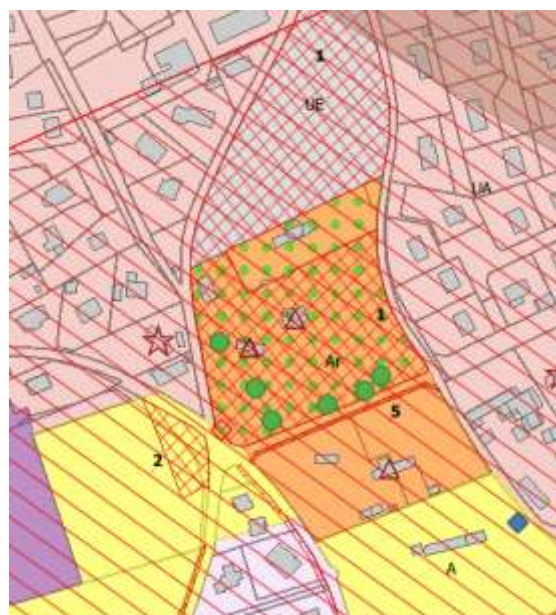
tilleul



Zonage initial



Zonage modifié



MODIFICATION 2 MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

- **MODIFICATION 2A : Modification d'emprise de l'emplacement réservé n°1 et suppression de l'emplacement réservé n°5**

Le plan de zonage fait apparaître

- un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc (ER1) de 9288 m² au bénéfice de la commune au croisement de la rue de l'Etoile et de la rue Banette sur la parcelle OB724.

Afin de permettre la création de cheminements doux sécurisés en dehors des voies routières peu larges et peu opportunes à un élargissement (voie bordées de talus et d'arbres remarquables), il est décidé de réaliser les cheminements en partie haute à l'intérieur des parcelles concernées par l'emplacement réservé existant (ER1 parcelle OB724) et sur une partie de la parcelle OB1553.

En outre, l'acquisition d'une partie de cette deuxième parcelle, permettra à la population de profiter d'un cadre paysager particulièrement agréable avec les nombreux sujets boisés centenaires. La délimitation de l'emplacement réservé permet de maintenir un accès à la construction principale et une partie du jardin.



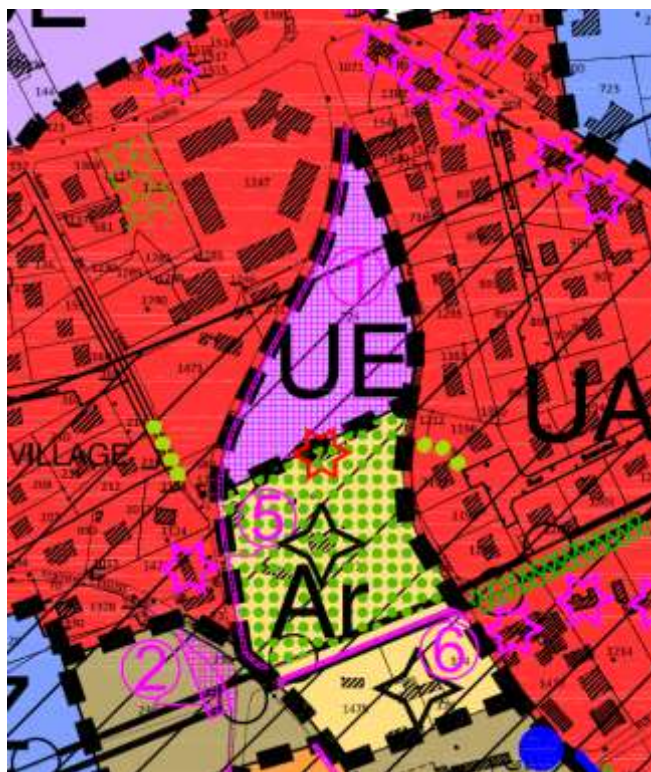
Esquisse potentielle d'aménagement du parc Paysager réalisé par Atelier lignes en 2020

Modification envisagée

- L'emplacement réservé numéro 1 est agrandi sur la parcelle 0B1553 sur une superficie de 8900 m² (son périmètre est indiqué sur le plan par des croisillons rouges)

Par ailleurs, un emplacement réservé n°5 est inscrit le long de la rue de Briand pour un aménagement piétonnier : cet emplacement réservé est supprimé car il fait « doublon » avec l'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation d'un parc de cheminements doux.

Extrait Zonage initial



Extrait Zonage modifié



Incidence sur l'environnement : La création de l'emplacement réservé permettra d'une part de créer des liens doux séparés des voies de circulation (action favorable à la sécurité routière / action favorable à la limitation des gaz à effets de Serre)

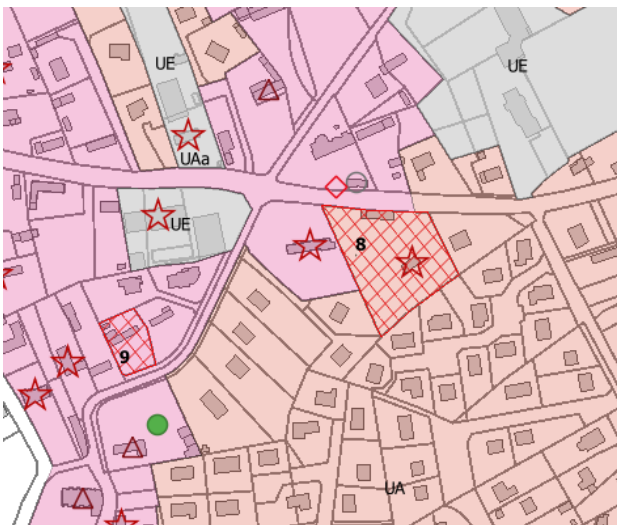
Par ailleurs, le projet de création d'un parc urbain permettra de préserver et mettre en valeur la trame paysagère ; de préserver la biodiversité.

MODIFICATION 2B : Suppression des emplacements réservés (ER8) et (ER9)

L'ER8 est un emplacement réservé destiné à un équipement public au bénéfice de la commune, d'une superficie de 3719 m². Cet Emplacement Réservé est supprimé car il a été acquis par la municipalité

L'ER9 est un = emplacement réservé destiné à un équipement public au bénéfice de la commune, d'une superficie de 863 m². Cet Emplacement Réservé est supprimé car le projet d'équipement est abandonné

Extrait Zonage initial



Extrait Zonage modifié



- **MODIFICATION 2D : Mise à jour des emplacements 3-4-5-7**

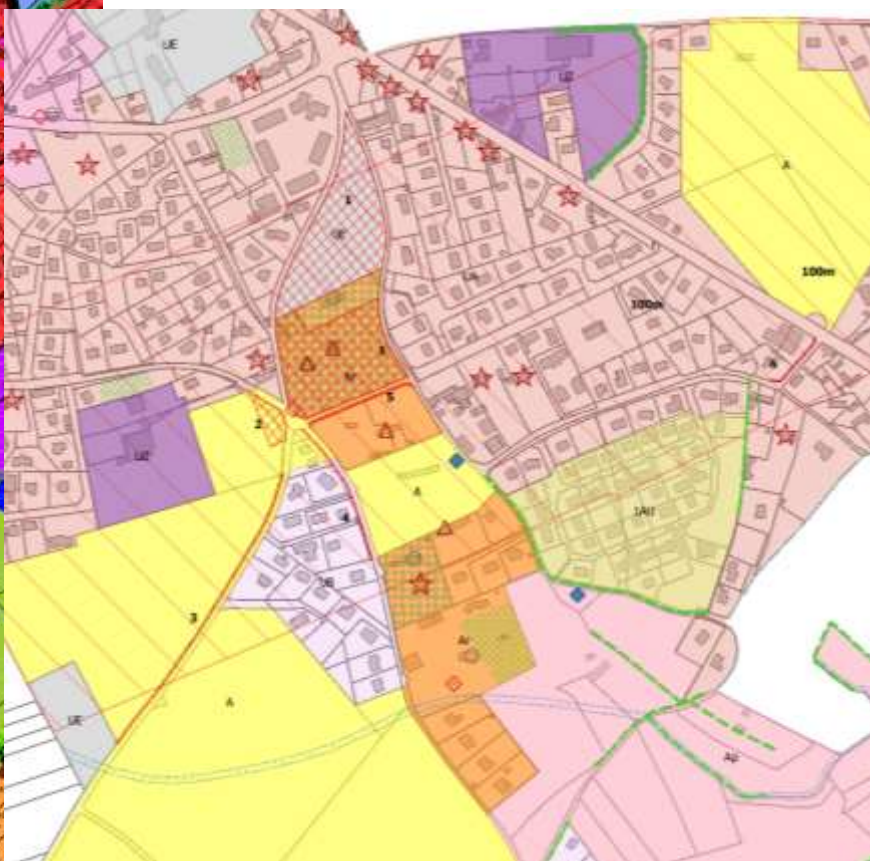
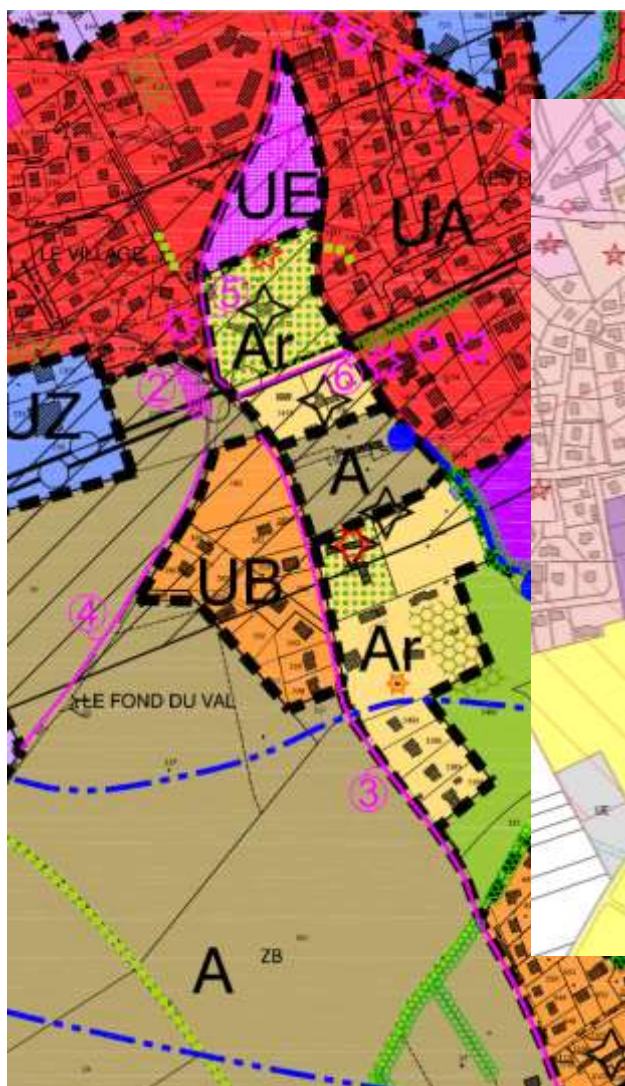
Modification d'emprise de l'emplacement réservé n°4 et suppression de l'emplacement réservé n°5

D'une manière générale, cette modification est également l'occasion de corriger quelques erreurs de localisation d'emplacements réservés.

- Les Emplacements Réservés 4 et 3 doivent être intervertis sur le document graphique afin d'être en cohérence avec le tableau des emplacements réservés
- L'emplacement réservé 4 lié à l'élargissement de la rue des Ecameaux est réduit en termes de superficie
- L'emplacement réservé 6 lié à l'élargissement de la rue Lucien Briand (partie Ouest) devient l'emplacement réservé n°5
- L'emplacement réservé 7 lié à l'élargissement de la rue Lucien Briand (partie Est) devient l'emplacement réservé n°6

Extrait Zonage initial

Extrait Zonage modifié



- **SYNTHESE : PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Compte tenu de la modification de l'emprise de l'Emplacement réservé n°1 / d'erreurs de numérotation sur la pièce 5 du PLU (liste des emplacements réservés) et sur la pièce « Rapport de présentation » chapitre de justification des emplacements réservés (P277,278), nous vous proposons de reprendre le tableau des emplacements réservés de la façon suivante :

TABLEAU EN VIGUEUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° des emplacements	Désignation de l'opération	Collectivité(s) bénéficiaire(s)	Parcelles concernées par la réserve	Superficie en m²
1	Création d'un parc urbain	Commune	n°724	9288
2	Aménagement du carrefour de l'Etoile	Commune	ZB n°182 pour partie ZB n°230 pour partie ZB n°236	1080
3	Création d'une noue pour la gestion des ruissellements	Commune	ZB n°182 pour partie	491
4	Elargissement de la rue des Ecameaux	Commune	ZB n°27 pour partie ZB n°101 pour partie ZB n°154 pour partie ZB n°155 pour partie ZB n°180 ZB n°182 pour partie ZB n°237 pour partie ZB n°238 pour partie ZB n°239 pour partie ZB n°240 pour partie ZB n°345 pour partie ZB n°1489 pour partie	1510
5	Aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont	Commune	n°70 pour partie	606
6	Elargissement de la rue de BRIAND	Commune	n°334 pour partie n°1475 pour partie n°724 pour partie n°1473 pour partie	626

7	Elargissement de la rue Lucien Briand	Commune	N°1053 pour partie et 907 pour partie	221
8	Équipement public ou service de proximité	Commune	n°1468	3719
9	Équipement public ou service de proximité	Commune	n°1521	863
10	Elargissement de voie avec aménagement piétonnier (impasse des Hauts vents)	Commune	OB1010 pour partie OB 1445 pour partie OB 0030 pour partie OB 0029 pour partie OB 0230 pour partie OB 120 pour partie OB 118 pour partie OB 67 pour partie OB 216 pour partie	2200

TABEAU MODIFIE DES EMPLACEMENTS RESERVE

N° des emplacements	Désignation de l'opération	Collectivité(s) bénéficiaire(s)	Parcelles concernées par la réserve	Superficie en m²
1	Création d'un parc urbain	Commune	n°724 / OB1553	18200
2	Aménagement du carrefour de l'Etoile	Commune	ZB n°182 pour partie ZB n°230 pour partie ZB n°236	1080
3	Aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont	Commune	n°70 pour partie	611
4	Elargissement de la rue des Ecameaux	Commune	ZB n°236 / 366 / 368 / 370 pour partie	326
5	Elargissement de la rue de BRIAND	Commune	n°334 pour partie n°1475 pour partie	626
6	Elargissement de la rue Lucien Briand	Commune	N°1053 pour partie et 907 pour partie	221

Sur le rapport de présentation du PLU P277 et 278; les corrections sont effectuées afin de mettre à jour les justifications des emplacements réservés et de corriger certaines erreurs de numérotations des emplacements réservés

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES



MODIFICATION 3 REALISATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de faciliter la concrétisation de ce projet d'aménagement du centre bourg, nous proposons la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire matérialisant les principes évoqués au cours de l'étude :

- Principe de création d'un parc urbain entre la rue Banette ; rue de l'Etoile et rue Briand dont :
 - > Plusieurs accès pour les modes doux sont envisagés afin de sécuriser les déplacements piétons (au nord au croisement des rues Briand et de l'Etoile , au sud-ouest au croisement rue de l'Etoile/ rue Briand, au sud Est au croisement rue Rue Briand / Rue Banette.
Localisée à l'intérieur du parc, cette promenade peut s'avérer comestible (bacs potagers et fruitiers)
Des espaces de prairie pourront accueillir de l'éco pâturage (et des manifestations communales)/ un poulailler. La mise en place d'une gestion différenciée des espaces (pelouse, prairie fleurie, prairie haute, forêt jardins, création de noues ou de mare ; seront autant d'habitat pour la biodiversité et d'espaces de qualité pour la population. Un espace de jeu et de convivialité pourra être créé. Le parc permettra de valoriser les arbres remarquables existants notamment le long de la rue Briand mais également l'ensemble des plantations existantes.
- Principes de cheminements doux à l'échelle du centre bourg
Cheminements principaux
 - liés à la déambulation communale piétonne, permettant de traverser successivement le parc de la mairie, le futur parc public, et rejoignant au sud le chemin de randonnée
 - liés à la création d'une future voie douce, accessible aux vélos connectant l'école primaire à la future école maternelle, et à la rue de la mairie puis à la rue de l'EgliseCheminements dits « secondaires » permettant de
 - relier la maison de retraite et la place du petit supermarché aux commerces de la RD313
 - d'utiliser l'emprise de la ligne HT enterrée constituée d'un espace vert pour la création d'un cheminement doux en direction de la RD 313
 -
- Principe de sécurisation des croisements suivants :
 - Entre la rue Banette et la rue de l'Etoile (carrefour important à proximité de la maison de retraite, du pôle de santé et du supermarché
 - Entre la rue de l'Etoile, la rue Briand, la rue de l'Eglise et la rue des Ecameaux : ce carrefour à 5 branches fait actuellement l'objet d'une étude technique menée par le Département de l'Eure en partenariat avec la commune et la Communauté de Communes
 -
- Indication du patrimoine bâti à préserver, des boisements ; des mares et bassins car ils concourent à l'image traditionnelle du centre bourg et à l'ambiance de la continuité verte



Incidence sur l'environnement : Les modifications proposées par l'apport de cette nouvelle orientation d'aménagement permettent une meilleure protection des éléments paysagers de la commune, des conditions apaisées pour les circulations douces et un développement de la biodiversité. Les incidences sur l'environnement sont donc positives.

MODIFICATION 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES) POUR LA ZONE UAa

La zone UAa correspond à la partie originelle du centre bourg qu'il est prévu de densifier tout en conservant les caractéristiques paysagères.



Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique Article Existant

6.1 **En dehors du secteur UAa**, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer. Toutefois, le long de la RD313, les constructions s'implanteront à l'alignement ou observeront un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

6.2 **Dans le secteur UAa**, elles s'implanteront à au moins 8 mètres par rapport à l'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

6.3 Cas particuliers :

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

Motifs de la modification

Les constructions existantes sont implantées entre 3 et 10m par rapport aux limites de voies. Certaines constructions sont également implantées en limite d'emprise publique au sud de la zone UAa

Compte tenu des difficultés d'application de l'article 6 il est décidé de faire évoluer la règle de recul des constructions vis-à-vis des limites de voie en la passant de 8 à 3m de manière générale, et d'autoriser les agrandissements dans la continuité des constructions existantes en étendant les cas particuliers visés à l'article 6.3..

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Article modifié

6.1 En dehors du secteur UAa, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer. Toutefois, le long de la RD313, les constructions s'implanteront à l'alignement ou observeront un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

6.2 Dans le secteur UAa, elles s'implanteront à au moins **3 mètres** par rapport à l'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

6.3 Cas particuliers :

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée **aux alinéas 6-1 et 6.2**, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

Incidence sur l'environnement : Les modifications proposées permettent la réalisation de constructions dans la bande comprise entre 3 et 8m le long de la voie. Dans ce sens, les évolutions permettent une densification de l'espace et sont donc favorables à une gestion économe de l'espace dans le centre bourg.

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le : 27 06 2022

2A EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION ORIGINAL



4.2.6 Les emplacements réservés

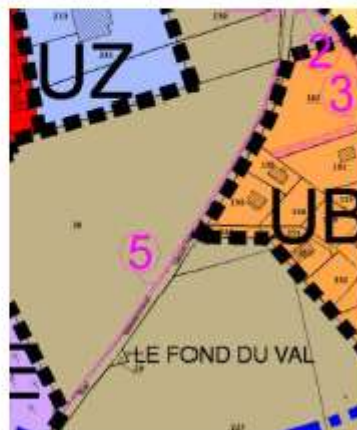
Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré dix emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.2.6.1 Les emplacements réservés destinés à développer les circulations intra-urbaines

Au regard des objectifs renforcés du Développement Durable, consécutifs à la loi Grenelle II, les déplacements, notamment doux, doivent être au cœur du projet communal. Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation ont proposé plusieurs actions concrètes en la matière, dont certaines prennent la forme d'emplacements réservés :

Cet emplacement réservé permet de compléter les maillons manquant du schéma de déplacements doux intra urbain défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

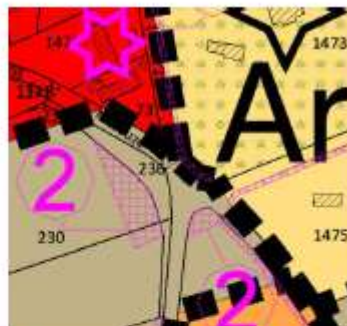
Emplacement réservé n°5 pour la création d'un aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont permettant de rejoindre le cimetière depuis le bourg et dans une moindre mesure de raccorder le hameau des Ecameaux au bourg via un chemin existant.



4.2.6.2 Les emplacements réservés destinés aux élargissements de voirie et aménagement de carrefour



Emplacement réservé n°2 : aménagement du carrefour de l'Etoile. Ce carrefour présente aujourd'hui cinq branches non sécurisées dont la lisibilité n'est pas évidente. Il s'agit de créer un rond-point notamment afin de réduire la vitesse des voitures arrivant de Thuit-Signol et réguler l'augmentation du trafic liée au développement du secteur de la Chouque.



Emplacement réservé n°4 : élargissement de la rue des Ecameaux rendu nécessaire par l'augmentation du trafic suite au développement du hameau des Ecameaux. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie et de fluidifier le trafic. Cette voie apparaît trop étroite aujourd'hui.

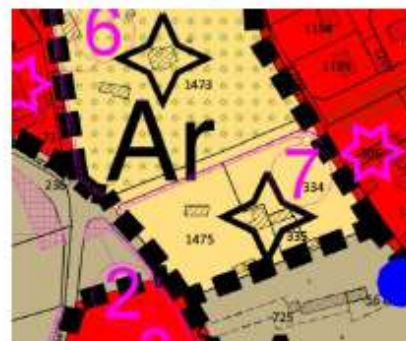
Emplacement réservé n°8 : élargissement de la rue Lucien Briand nécessaire pour accueillir le futur développement urbain du bourg au niveau de la Chouque et en parallèle du réaménagement de la rue des Canadiens





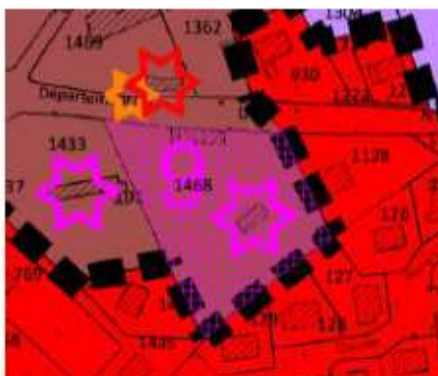
Emplacement réservé n°6 : élargissement de la rue de l'Etoile trop étroite aujourd'hui au regard du trafic journalier. Il s'agira de créer un aménagement obligeant les voitures à ralentir. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie.

Emplacement réservé n°7 : élargissement de la rue Lucien Birand trop étroite aujourd'hui pour accueillir le futur développement du secteur de la Chouque.



4.2.6.3 Les emplacements réservés au développement d'équipements

Emplacement réservé n°1 : création d'un parc urbain situé en plein centre-bourg entre la résidence pour personnes âgées et le Viveco. Il constitue un espace de respiration qu'il convient de conserver et se situe au point de départ de la coulée verte.



Emplacement réservé n°9 : création d'un équipement public ou service de proximité, rue de la Mairie.

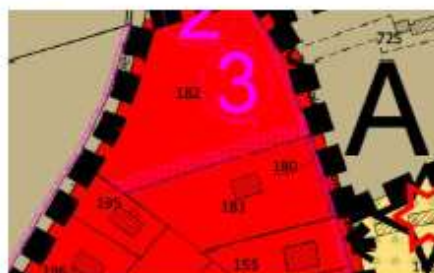


Emplacement réservé n°10 : création d'un équipement public ou de service de proximité, rue de l'Eglise



4.2.6.4 Les emplacements réservés à la gestion des ruissellements

Emplacement réservé n°3 : création d'une noue pour la gestion des ruissellements afin de recueillir les eaux pluviales arrivant de la rue de l'Eglise, de la rue de l'Etoile et du plateau agricole.



DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le : 27 06 2022

2B EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE



4.2.6 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré dix emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.2.6.1 Les emplacements réservés destinés à développer les circulations intra-urbaines

Au regard des objectifs renforcés du Développement Durable, consécutifs à la loi Grenelle II, les déplacements, notamment doux, doivent être au cœur du projet communal. Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation ont proposé plusieurs actions concrètes en la matière, dont certaines prennent la forme d'emplacements réservés :

Cet emplacement réservé permet de compléter les maillons manquant du schéma de déplacements doux intra urbain défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Emplacement réservé n°3 pour la création d'un aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont permettant de rejoindre le cimetière depuis le bourg et dans une moindre mesure de raccorder le hameau des Ecameaux au bourg via un chemin existant.



4.2.6.2 Les emplacements réservés destinés aux élargissements de voirie et aménagement de carrefour



Emplacement réservé n°2 : aménagement du carrefour de l'Etoile.

Ce carrefour présente aujourd'hui cinq branches non sécurisées dont la lisibilité n'est pas évidente. Il s'agit de créer un rond-point notamment afin de réduire la vitesse des voitures arrivant de Thuit-Signol et réguler l'augmentation du trafic liée au développement du secteur de la Chouque.



Emplacement réservé n°4 : élargissement de la rue des Ecameaux rendu nécessaire par l'augmentation du trafic suite au développement du hameau des Ecameaux. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie et de fluidifier le trafic. Cette voie apparaît trop étroite aujourd'hui.



Emplacement réservé n°5 : élargissement de la rue Briand trop étroite aujourd'hui au regard du trafic journalier. Il s'agira de créer un aménagement obligeant les voitures à ralentir. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie.

Emplacement réservé n°6 : élargissement de la rue Lucien Birand trop étroite aujourd'hui pour accueillir le futur développement du secteur de la Chouque.



4.2.6.3 Les emplacements réservés au développement d'équipements

Emplacement réservé n°1 : création d'un parc urbain situé en plein centre-bourg entre la résidence pour personnes âgées et le Viveco. Il constitue un espace de respiration qu'il convient de conserver et se situe au point de départ de la coulée verte. En 2021, lors de la modification du PLU, cet emplacement réservé a été étendu sur la parcelle OB1553 afin de permettre la sécurisation des déplacements doux entre la surface commerciale et la rue A. Briand et de permettre la mise en valeur des espaces paysagers et patrimoniaux.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le : 27 06 2022

3B. APPORT AUX

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2^{nde} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartiers ou par secteurs (orientations « particulières ») concernent :

« Le comblement de la zone de la Chouque »

« Les principes de préservation et mise en valeur de la continuité verte du centre bourg »



Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les principes de préservation et mise en valeur de la continuité verte du centre bourg »

Principe de liens doux à créer ou valoriser pour un apaisement des circulations

— Liens doux principaux

— Liens doux secondaires

Principes de croisements à sécuriser

Préservation de la trame paysagère de la continuité verte

● Préservation des boisements

● Préservation ou création de mares

■ Préservation du patrimoine bâti

Création d'espaces publics de convivialité avec une gestion écologique et vivrière des espaces (gestion différenciée, haies fruitières, verger, espaces comestibles, aire de jeux, abris pour la biodiversité...)

Le schéma présenté page précédente précise plusieurs principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles :

- **Principe de création d'un parc urbain entre la rue Banette ; rue de l'Etoile et rue Briand dont :**

> Plusieurs accès pour les modes doux sont envisagés afin de sécuriser les déplacements piétons (au nord au croisement des rues Briand et de l'Etoile, au sud-ouest au croisement rue de l'Etoile/ rue Briand, au sud Est au croisement rue Rue Briand / Rue Banette).

Localisée à l'intérieur du parc, cette promenade peut s'avérer comestible (bacs potagers et fruitiers implantés le long de la promenade)

Des espaces de prairie pourront accueillir de l'éco pâturage (et des manifestations communales)/ un poulailler.

La mise en place d'une gestion différenciée des espaces (pelouse, prairie fleurie, prairie haute, forêt jardins, création de noues ou de mare) ; seront autant d'habitat pour la biodiversité et d'espaces de qualité pour la population. Un espace de jeu et de convivialité pourra être créé. Le parc permettra de valoriser les arbres remarquables existants notamment le long de la rue Briand mais également l'ensemble des plantations existantes.

- **Principes de cheminements doux à l'échelle du centre bourg**

Cheminements principaux

- liés à la déambulation communale piétonne, permettant de traverser successivement le parc de la mairie, le futur parc public, et rejoignant au sud le chemin de randonnée
- liés à la création d'une future voie douce, accessible aux vélos connectant l'école primaire à la future école maternelle, et à la rue de la mairie puis à la rue de l'Eglise

Cheminements dits « secondaires » permettant de

- relier la maison de retraite et la place du petit supermarché aux commerces de la RD313

- d'utiliser l'emprise de la ligne HT enterrée constituée d'un espace vert pour la création d'un cheminement doux en direction de la RD 313
 -
 - **Principe de sécurisation des croisements suivants :**
 - Entre la rue Banette et la rue de l'Etoile (carrefour important à proximité de la maison de retraite, du pôle de santé et du supermarché)
 - Entre la rue de l'Etoile, la rue Briand, la rue de l'Eglise et la rue des Ecameaux : ce carrefour à 5 branches fait actuellement l'objet d'une étude technique menée par le Département de l'Eure en partenariat avec la commune et la Communauté de Communes
 - **Indication du patrimoine bâti à préserver, des boisements ; des mares et bassins** car ils concourent à l'image traditionnelle du centre bourg et à l'ambiance de la continuité verte
-

Commune de SAINT-OUEN-DU-TILLEUL

Département de l'Eure

Novembre 2016

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION **Pièce n°0 : Rapport de présentation**

Procédure :

Prescrit le : 19.11.2009

Arrêté le : 10.12.2015

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

Signature :

AGENCE DE PONT-AUDEMER

2 Boulevard Pasteur

B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER

TEL : 02.32.41.12.23

FAX : 02.32.42.13.66

pontaudemer@euclyd-eurotop.fr



**Euclyd
Eurotop**

INTRODUCTION	11
1.1 OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME	13
1.1.1 Généralités	13
1.1.2 Régime juridique : les fondements du PLU	13
1.1.3 Contenu du Plan Local de l'Urbanisme	16
1.1.4 Processus de l'élaboration	18
1.2 MOTIVATIONS DE LA MUNICIPALITE.....	21
1.3 BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	22
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	23
2.1 POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE AU SEIN D'UN TERRITOIRE ELARGI	25
2.1.1 Contexte régional	27
2.1.1.1 Un territoire à enjeux stratégiques	28
2.1.1.2 Un territoire sous l'influence de l'agglomération Rouen-Elbeuf	32
2.1.2 Contexte intercommunal	37
2.1.2.1 Le Pays du Roumois	37
2.1.2.1.1 Identification et caractéristiques du territoire	38
2.1.2.1.2 Le SCoT du Roumois	39
2.1.2.2 La Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville	51
2.1.2.3 Les enjeux partagés avec les communes limitrophes	53
2.1.2.3.1 Les franges du territoire : un lieu de continuités	53
2.1.2.3.2 Les orientations générales contenues dans les documents d'urbanisme des communes limitrophes :	56
2.1.3 SYNTHESE	58
2.2 Etat initial de l'environnement	59
2.2.1 La géographie physique.....	61
2.2.1.1 Topographie.....	61
2.2.1.2 Géologie.....	62
2.2.1.3 Hydrographie	63
2.2.1.4 Le climat.....	63
2.2.1.5 Synthèse	64
2.2.2 Les ressources naturelles	65
2.2.2.1 La ressource en eau	65

2.2.2.1.1	Le contexte règlementaire	65
2.2.2.1.2	L'état des eaux souterraines	67
2.2.2.1.3	L'état des eaux superficielles	69
2.2.2.1.4	L'alimentation en eau potable	70
2.2.2.1.5	L'assainissement des eaux usées.....	72
2.2.2.1.6	La gestion des eaux pluviales	74
2.2.2.2	Les ressources du sol et du sous-sol.....	75
2.2.2.2.1	Les gisements et l'exploitation du sous-sol.....	75
2.2.2.2.2.	Le DGEAF :	75
2.2.2.2.3	Les sols et les espaces agricoles : une ressource non renouvelable... ..	77
2.2.2.3	Les ressources énergétiques	80
2.2.2.3.1	Rappel du contexte.....	80
2.2.2.3.2	Alimentation et consommation énergétique de chaque secteur	82
2.2.2.3.3	Le PCET de l'Eure	83
2.2.2.3.4	Les énergies renouvelables	83
2.2.3	Les milieux naturels et la biodiversité	85
2.2.3.1	Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité	85
2.2.3.2	Le réseau écologique communal : définition et composition	87
2.2.3.2.1	La matrice écopaysagère.....	89
2.2.3.2.2	Les formations végétales et linéaires du territoire : corridors biologiques et/ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale.....	91
2.2.3.3	SYNTHESE	97
2.2.4	Analyse paysagère	98
2.2.4.1	La loi Paysage.....	98
2.2.4.2	La loi Barnier et l'Amendement Dupont.....	98
2.2.4.3	Description des entités paysagères adjacentes.....	99
2.2.4.4	Description de chaque sous-unité paysagère du territoire.....	102
2.2.4.4.1	Le plateau agricole horizontal et ouvert	102
2.2.4.4.2	Des coupures d'urbanisation fragiles et menacées par l'urbanisation linéaire	103
2.2.4.4.3	La Forêt de La Londe-Rouvray, forêt d'Elbeuf.....	105
2.2.4.4.4	Le bourg (et les hameaux)	105
2.2.4.4.5	Les entrées du bourg	106
2.2.4.5	SYNTHESE.....	110
2.2.5	Organisation spatiale du territoire communal, modelé par les infrastructures de transport terrestres	111

2.2.5.1	Organisation archaïque de la commune : le cadastre Napoléonien	111
2.2.5.2	Organisation générale actuelle.....	111
2.2.5.3	Rôle des infrastructures routières dans l'organisation spatiale du territoire	113
2.2.5.4	Gros plan sur le pôle de centralité du bourg et ses « quartiers périphériques ».....	114
2.2.5.5	Les hameaux et autres petits groupes bâtis.....	115
2.2.5.5.1	Les hameaux « satellites » du bourg : les Ecameaux et les Fourneaux.....	115
2.2.5.5.2	Les hameaux développés à proximité immédiate de la RD 313.....	115
2.2.5.5.3	Les autres petits groupes bâtis.....	115
2.2.5.5	SYNTHESE	116
2.2.6	Structure et composition des espaces bâtis : morphologie urbaine.....	117
2.2.6.1	Un territoire marqué par les générations précédentes	117
2.2.6.1.1	Patrimoine culturel, cultuel et religieux.....	117
2.2.6.2	Typologie du bâti : analyse architecturale	117
2.2.6.2.1	Le bâti de typologie traditionnelle	117
2.2.6.2.2	De nombreuses constructions et ensembles de constructions de valeur patrimoniale	120
2.2.6.2.3	Le bâti contemporain	121
2.2.6.2.3	Localisation des différents types de bâti sur le territoire communal	124
2.2.6.3	Formes urbaines et foncières	126
2.2.6.3.1	Le parcellaire et l'implantation du bâti	126
2.2.6.3.2	Les densités du bourg.....	128
2.2.6.4	Les potentialités d'accueil des différents secteurs urbanisés de la commune	129
2.2.6.4.1	Évaluation de la rétention du foncier.....	129
2.2.6.4.2	Potentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine au regard des caractéristiques morphologiques des différents groupes bâtis.....	130
2.2.6.5	Les espaces publics.....	133
2.2.7	Les risques	134
2.2.7.1	Les risques naturels	135
2.2.7.1.1	Les cavités souterraines et les risques d'effondrement	135
2.2.7.1.2	Les risques d'inondations par ruissellements superficiels.....	137
2.2.7.1.3	Les risques de retraits et gonflements des argiles.....	140
2.2.7.2.	Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses.....	142
2.2.7.2.1	Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses par des canalisations souterraines.....	142

2.2.7.2.2	Les risques technologiques liés aux transports routiers de matières dangereuses	143
2.2.7.3	Les risques liés à la circulation automobile : l'insécurité routière	144
2.2.7.4	Le risque incendie	144
2.2.8	Les pollutions	145
2.2.8.1	La pollution atmosphérique	145
2.2.8.1.1	Contexte réglementaire	145
2.2.8.1.2	Les émissions de gaz à effet de serre (GES)	145
2.2.8.1.3	La qualité de l'air	146
2.2.8.2	La pollution du sol et du sous-sol	147
2.2.8.2.1	Les sols pollués	147
2.2.8.2.2	La gestion des déchets	148
2.2.8.3	La pollution de l'eau	148
2.2.9	Les nuisances	150
2.2.9.1	Les nuisances sonores	150
2.2.9.1.1	Les infrastructures de transport terrestre	150
2.2.9.1.2	Le bruit de voisinage	151
2.2.9.1.3	La cohabitation entre activité agricole et habitat	151
2.3	Les grandes tendances d'évolution du territoire communal	155
2.3.1	Les dynamiques démographiques	157
2.3.1.1	Une population en croissance constante et régulière	157
2.3.1.2	Une répartition de la population par entité bâtie révélatrice de la très forte domination du bourg	159
2.3.1.3	Une structure de population qui tend à vieillir	159
2.3.1.4	Le phénomène de décohabitation et ses conséquences	159
2.3.1.5	SYNTHESE	161
2.3.2	Les dynamiques du logement	162
2.3.2.1	Une structure et une évolution du parc de logements révélatrices de la vocation foncièrement résidentielle de la commune	162
2.3.2.2	Composition du parc de logements : des constructions de typologie contemporaine désormais majoritaires	163
2.3.2.3	L'idéal tenace de la maison individuelle	163
2.3.2.3	Des logements aujourd'hui confortables	165
2.3.2.4	SYNTHESE	165
2.3.3	La dynamique de construction	166

2.3.3.1	Un marché de l’immobilier attractif	166
2.3.3.2	Un rythme de construction assez soutenu qui ralentit depuis les cinq dernières années.	167
2.3.3.3	La mobilité résidentielle : un facteur d’influence sur le besoin en constructions nouvelles	168
2.3.3.4	SYNTHESE.....	169
2.3.4	La dynamique de consommation d’espace : l’analyse de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers sur la dernière décennie.....	170
2.3.4.1	Aspect quantitatif	170
2.3.4.2	Localisation de la consommation foncière.....	171
2.3.4.3	Aspect qualitatif	173
2.3.4.5	Une logique d’implantation des nouvelles constructions basée sur l’offre foncière et la desserte (routes, réseaux).....	174
2.3.4.5.1	L’étalement urbain et l’urbanisation linéaire	174
2.3.4.5.2	La densification des secteurs bâtis.....	175
2.3.5	Les dynamiques économiques	176
2.3.5.1	Une population active en hausse	176
2.3.5.2	L’évolution de l’emploi et du chômage	176
2.3.5.3	Un statut professionnel des habitants révélateur de l’incapacité pour les classes moyennes à se loger sur l’agglomération rouennaise	177
2.3.5.4	Le tissu économique communal.....	178
2.3.5.4.1	Les grandes caractéristiques du tissu économique	178
	Une économie tournée à la fois vers la réponse aux besoins locaux et vers les marchés extérieurs.....	178
2.3.5.4.2	Les secteurs d’activités	181
2.3.5.5	SYNTHESE.....	185
2.3.6	Les équipements et services publics ou d’intérêt collectif à la population	186
2.3.6.1	Les équipements et services publics animant la vie locale	186
2.3.6.1.1	Les équipements et services administratifs.....	186
2.3.6.1.2.	Les équipements et services publics principaux (écoles, salle des fêtes, ...) ..	186
2.3.6.1.3	Les équipements sportifs et culturels.....	188
2.3.6.1.4	Localisation des principaux équipements.....	189
2.3.6.2	Les équipements et services améliorant les conditions du cadre de vie	190
2.3.6.2.1	L’éclairage public.....	190
2.3.6.2.2	La desserte numérique	190
2.3.6.3	SYNTHESE.....	191

2.3.7	Les dynamiques de déplacements	192
2.3.7.1	Les besoins en déplacements	192
2.3.7.1.1	Des migrations quotidiennes en faveur de la Seine-Maritime	192
2.3.7.1.2	Des migrations liées à une offre de proximité incomplète en termes de services, de commerces et d'équipements.....	194
2.3.7.2	Les modes de déplacements	194
2.3.7.2.1	L'automobile particulière, un mode de déplacement quasi exclusif.....	194
2.3.7.2.2	Le réseau routier : caractéristiques, fonctionnement et fréquentation.....	195
2.3.7.2.4	Les transports collectifs : quelle(s) alternative(s) à l'usage de l'automobile pour les habitants de Saint Ouen du Tilleul?	197
2.3.7.2.5	Les modes de déplacements doux : réseaux piéton et cyclable	199
2.3.7.3	Synthèse	200
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL		201
3.1	Synthèse des enjeux.....	204
3.1.1	Les enjeux du territoire	206
3.1.1.1	Des enjeux de développement résidentiel en lien avec le positionnement stratégique de la commune, à maîtriser	206
3.1.1.2	Des enjeux de préservation du milieu naturel, du patrimoine bâti, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune	207
3.1.2	Les capacités résiduelles	209
3.2	Perspectives et hypothèses de développement	211
3.2.1	Les besoins pour le développement résidentiel	211

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

4.1	Motivations et justifications des orientations générales du PADD	216
4.1.1	Les fondements du PADD	218
4.1.2	Justification de chaque orientation du PADD	220
4.1.3	Les différentes zones du PLU	227
4.1.4	Traduction du PADD en zonage et règlement	229
4.1.5	PADD et environnement	241
4.2	Délimitation des zones et justifications des règles qui y sont applicables	243
4.2.1	Le zonage.....	245

4.2.2 Le règlement écrit	253
4.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation	267
4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique	268
4.2.5 La réglementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain	273
4.2.6 Les emplacements réservés	275
4.2.7 Le bilan du zonage	277

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

5.1 Le SDAGE	284
5.2 Le SCoT DU ROUMOIS	285

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

INDICATEURS DE SUIVI

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'un PLU ?
Comment élaborer un PLU ?
Quelles sont les motivations de la municipalité ?

1.1 OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1.1 Généralités

En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau intercommunal ou, éventuellement, communal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il doit permettre à la commune de se doter de règles d'urbanisme adaptées à ses caractéristiques intrinsèques et à ses objectifs de développement et de protection.

Le PLU est le document d'urbanisme privilégié pour les communes de grande ou moyenne taille, en particulier lorsqu'elles sont soumises à une pression foncière non négligeable et/ou à de forts enjeux agricoles, paysagers ou architecturaux.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement regroupées dans les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants. Le projet de loi Grenelle II a réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 13 janvier 2011.

1.1.2 Régime juridique : les fondements du PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la loi Urbanisme et Habitat :

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement. Les changements introduits par cette loi portent sur :

- la réforme des documents d'urbanisme, qui substitue notamment les PLU aux POS ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et de créer les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine.

Suite à quelques difficultés d'application, la loi Urbanisme et Habitat, dite « loi UH » du 2 juillet 2003, supprime les ambiguïtés et corrige certaines mesures que les élus locaux ont jugées trop complexes à mettre en œuvre notamment dans le cadre du régime transitoire entre les anciens et les nouveaux documents d'urbanisme. Par ailleurs, cette loi assouplit la règle de la constructibilité limitée dans les secteurs situés à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, réintroduit le minimum parcellaire pour protéger l'urbanisation traditionnelle et prévoit la préservation des éléments caractéristiques de certains paysages remarquables.

Les lois « Grenelle » :

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement « Grenelle I » et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II », avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixent les objectifs et, à ce titre, définissent le cadre d'actions, organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elles proposent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau, en terres agricoles et autres ressources naturelles.

Elles ambitionnent de permettre une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

La loi Grenelle I est une loi d'orientation visant à transformer en texte juridique les 268 engagements issus du Grenelle de l'environnement. Elle a été complétée en 2010 par la loi dite Grenelle II qui la décline plus concrètement par objectif et secteur :

- Amélioration énergétique des bâtiments ;
- Organisation des transports ;
- Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone ;
- Préservation de la biodiversité (trame verte et bleue) ;
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Dans le domaine de l'urbanisme en particulier, ces deux lois ont modifié les **articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme** qui fixent respectivement le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire et les objectifs auxquels doivent répondre les documents d'urbanisme et notamment les PLU.

Article L110 du Code de l'Urbanisme :

« 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité - notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques - ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

Cet article rappelle les grands objectifs des documents d'urbanisme qui doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi,

habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

La loi ALUR :

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR est structurée selon trois axes complémentaires, qui marquent la volonté de garantir l'intérêt général : elle est porteuse d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Un besoin de régulation :

- Encadrer durablement les loyers ;
- Simplifier et sécuriser la location ;
- Réduire et rééquilibrer les coûts du logement ;
- Donner des règles claires aux professionnels ;
- Engager la transition écologique des territoires ;
- Moderniser les règles d'urbanisme.

Une logique de protection :

- Vers une garantie universelle des loyers ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Orienter la politique d'hébergement vers le relogement ;
- Prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés.

Une dynamique d'innovation :

- Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives ;
- Introduire plus de transparence dans le logement social.

Synthèse :

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain revue et corrigée par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003. Il est élaboré dans le cadre des articles L110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent de gérer le territoire dans un objectif de développement durable, c'est-à-dire en permettant un développement respectueux des richesses naturelles tout en assurant les besoins présents et futurs des populations.

Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, le Grenelle de l'environnement propose des mesures renforcées, notamment pour lutter contre le changement climatique, l'étalement urbain, mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels et mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.

Le PLU prend toute sa légitimité et son rôle dans ce dispositif. Il constitue l'un des outils pour relever ces nouveaux défis, afin de garantir à la commune un fonctionnement durable.

1.1.3 Contenu du Plan Local de l'Urbanisme

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques et, enfin, d'annexes (périmètres divers et servitudes d'utilité publique). Toutes ces pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

Le rapport de présentation (article R123-2 du Code de l'Urbanisme) :

Le rapport de présentation est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques; il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation;
- la justification des dispositions réglementaires retenues ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement, et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- la précision des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative. Il n'est pas opposable aux tiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article R123-3 du Code de l'Urbanisme) :

Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour la commune.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD assure aussi la liaison entre l'ensemble des actions que la commune entend mener. Enfin, le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, éventuellement simplifiée, devenue la règle générale, ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, si une zone naturelle ou agricole doit être réduite ou si un espace boisé classé doit être réduit, par exemple.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement et ses documents graphiques. Il se veut accessible et compréhensible par tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (article R123-3-1 du Code de l'Urbanisme) :

Elles constituent une pièce désormais obligatoire depuis la loi Grenelle II.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement avec lequel les demandes d'autorisation de construire, de lotir, ... doivent être conformes.

En ce qui concerne l'aménagement :

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

En ce qui concerne l'habitat :

Dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements :

Dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Le règlement écrit et graphique (R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme) :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques.

Dans les PLU, une règle a la même portée normative, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas, le règlement s'impose aux projets en termes de conformité, c'est à dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

La règle écrite, ou règlement, définit, en 16 articles pour chaque zone du PLU, les règles applicables aux terrains : il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité, l'accompagnement paysager, les performances énergétiques des constructions, ... Toutefois, parmi ces 16 articles, seuls deux doivent obligatoirement être renseignés: les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques. Dans les secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées des zones agricoles ou naturelles, la hauteur et la densité doivent également être réglementées. Tous les autres articles sont facultatifs.

Les documents graphiques permettent de localiser le zonage et font apparaître les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et, enfin, les zones naturelles et forestières (zones N). Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés, secteurs de risques et de nuisances, ...)

Les annexes (R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme) :

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- les périmètres institués indépendamment du PLU : périmètre du droit de préemption urbain, en particulier...
- les servitudes d'utilité publique communiquées par le Préfet dans un but d'intérêt général telles que la liste des monuments historiques protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport de gaz, d'électricité, les servitudes de protection contre les risques naturels, ...
- les éléments techniques tels que les annexes sanitaires (eau, assainissement, élimination des déchets), et autres documents distincts du PLU mais qui peuvent indirectement avoir des incidences sur le droit des sols.

1.1.4 Processus de l'élaboration

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du Plan Local d'Urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du Code de l'urbanisme) : cette prescription a eu lieu en novembre 2009 ;
- études pour l'élaboration du dossier engagées au printemps 2012 ;

- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L 123-9 du Code de l'urbanisme);
- arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du Code de l'urbanisme) ;
- mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du Code de l'urbanisme) ;
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du Code de l'urbanisme).

La concertation de la population :

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Selon la délibération de prescription, la concertation de la population sera mise en œuvre de la manière suivante : affichages en mairie, communiqués de presse, publications d'un bulletin municipal consacré au PLU, organisation d'une ou plusieurs réunions publiques et mise à disposition d'un dossier de consultation avec un registre permettant de recueillir les observations et doléances des habitants.

L'association des personnes publiques :

Conformément aux articles L 121-4, L 123-6 à L123-8 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de Plan Local d'Urbanisme sont : l'État et ses services, le président du conseil régional, le président du conseil général, le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains, les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture), le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale (SYDAR du Pays du Roumois) et le président de l'établissement public de coopération intercommunale voisin (Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe).

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure ;
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis ;
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du Code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure d'élaboration du PLU, à l'initiative du maire ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du Code de l'urbanisme).

La consultation des personnes publiques :

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de

coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L 123-9 du Code de l'urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du Code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

Les consultations obligatoires particulières :

Avant l'arrêt du PLU, le maire est tenu de consulter l'autorité environnementale, c'est-à-dire l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, à savoir le **préfet du département de l'Eure**, en charge de l'examen au cas par cas du dossier de PLU, de manière à savoir si le projet doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale en vertu de l'article R.121.14.1 du code de l'urbanisme. Le délai d'instruction est fixé à 2 mois à compter de la réception de la demande.

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPEAF) en vertu de :
 - L'article L.123.1.5 alinéa 6° du code de l'urbanisme : « A titre exceptionnel, [le règlement peut] délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs [...] après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.
 - L'article L.123.6 du code de l'urbanisme : « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »
- la Chambre d'Agriculture, le Centre Régional de Propriété Forestière et l'Institut National des Appellations d'Origine en vertu de l'article R.123.17 du code de l'urbanisme : « Conformément à [l'article L. 112-3](#) du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. »

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (article R 123-17 du code de l'urbanisme).

1.2 MOTIVATIONS DE LA MUNICIPALITE

Saint-Ouen du Tilleul possède un Plan d'Occupation des Sols obsolète dont les dispositions ne répondent plus aux enjeux actuels de développement durable.

La position de la commune, située aux portes des agglomérations rouennaise et élbeuvienne, la rend vulnérable à la pression foncière. Les vastes terrains constructibles encore disponibles pourraient provoquer un surcroît soudain de constructions nécessitant des investissements, notamment en terme d'équipements et de réseaux, disproportionnés avec les capacités financières de la commune. Dans ce contexte, la municipalité se montre donc soucieuse de préserver l'identité semi rurale / semi urbaine de sa commune et d'organiser un développement urbain maîtrisé, progressif et modéré.

Le PLU « durable » permettra aux élus de se doter d'un document opérationnel, en plus d'un document simplement planificateur, leur permettant d'améliorer et de penser l'articulation des différents quartiers du bourg entre eux, de réfléchir au développement des modes de déplacements doux et de phaser dans le temps le développement.

En outre, la préservation des exploitations agricoles encore en activité, notamment cidricole, et des terres nécessaires à leur pérennité constitue également l'un des objectifs que souhaite atteindre les élus à travers le PLU : pour ce faire, l'organisation spatiale du territoire communal sera entièrement repensée, les moyens d'optimiser l'utilisation des tissus déjà urbanisés explorés, et la consommation d'espace agricole et naturel par l'extension des zones urbanisées dûment encadrée.

La question de la mixité de l'habitat, aujourd'hui particulièrement mono spécifique, sera également étudiée en profondeur, afin de proposer une offre de logements susceptibles de répondre aux besoins d'une population variée.

Enfin, certaines dispositions du règlement écrit du POS apparaissent inadaptées aux enjeux actuels : une ouverture vers la diversité architecturale pour répondre notamment aux exigences de performances énergétiques des constructions et une régulation cohérente de la densité seront au cœur de la réflexion de l'équipe municipale.

1.3 BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé en mars 1979 et a été depuis modifié 5 fois, essentiellement pour faire évoluer des dispositions réglementaires ou pour ouvrir à l'urbanisation des zones NA de réserve foncière. Les dispositions réglementaires modifiées ont concerné la superficie minimale des terrains qui a été agrandie (en zones UA, NAa et NB), la suppression d'emplacements réservés, l'aspect extérieur des constructions (pente et type de toitures notamment), l'assouplissement des dispositions portant sur l'évolution du bâti existant ...

Le POS de 1979, élaboré en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de l'époque, aujourd'hui caduc, tablait sur un rythme de construction annuel relativement soutenu (15 logements en moyenne par an) à travers une offre d'habitat double :

- le village centre, localisé le long des RD n°38 et RD n°313, sur lequel se concentrait l'essentiel des efforts de développement urbain (zones UA, NA et NAa);
- le hameau des Ecameaux au Sud, en limite avec la commune d'Elbeuf (zone NB).

Au final, les zones UA et NAa, telles que délimitées par le POS permettaient de dégager des capacités d'accueil de plus de 400 nouveaux logements, susceptibles de plus que doubler la population de l'époque... Il s'agissait d'un projet particulièrement ambitieux, qui ne permettait pas de réguler la pression foncière en provenance des agglomérations rouennaise et élbeuvienne.

Les zones UA et NA couvraient respectivement 70 hectares et 32 hectares, soit pas moins de 25% de la superficie totale de la commune (!). De plus, la zone NB du hameau des Ecameaux, prévue pour une urbanisation ponctuelle excluant les lotissements dans sa définition de l'époque, couvrait 25 hectares.

Pourtant, en 2012, seule une partie des zones NA a été ouverte à l'urbanisation et la moitié seulement des logements projetés a effectivement été édifiée.

La densité projetée de 8 logements par hectare apparaît par ailleurs relativement faible au regard des objectifs de consommation économe de l'espace aujourd'hui imposés par le Grenelle de l'environnement. Elle a favorisé une urbanisation très majoritairement pavillonnaire et un habitat individuel.

Le POS projetait par ailleurs d'agrandir l'école communale à travers la création de nouvelles classes afin de répondre aux besoins liés à l'accueil d'une nouvelle population résidente.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE AU SEIN D'UN TERRITOIRE ELARGI

2.1.1 CONTEXTE REGIONAL

Implantée sur l'axe de la vallée de la Seine, la commune se situe à 1h50 de la capitale, 30 minutes de Rouen, 1h00 du Havre et 1h30 de Caen, les trois métropoles régionales.



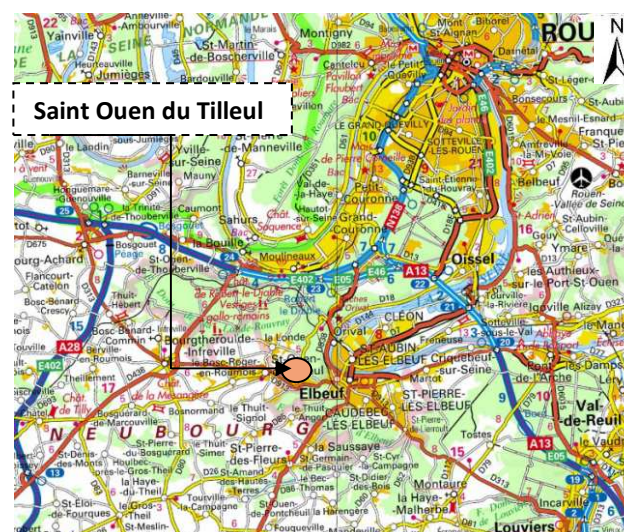
*Saint-Ouen-du-Tilleul dans le Bassin Parisien
(Source IGN-Géoportail)*

Saint-Ouen-du-Tilleul est située en Haute-Normandie, à la limite Nord du département de l'Eure (partagée avec la Seine Maritime), qui s'étend dans sa partie Ouest, du Sud de l'estuaire de la Seine jusqu'à la périphérie de l'agglomération Rouennaise.



*Saint-Ouen-du-Tilleul en Haute-Normandie
(Source IGN-Géoportail)*

La commune est implantée sur les franges de l'agglomération rouennaise, à moins de 10 minutes du centre ville d'Elbeuf avec le territoire de laquelle Saint-Ouen du Tilleul est fortement imbriquée.



2.1.1.1 Un territoire à enjeux stratégiques

La vallée de Seine et son estuaire forment un territoire à enjeux stratégiques, notamment en termes d'environnement, d'économie et de métropolisation, étant organisé autour de trois grandes agglomérations (Rouen, Caen et Le Havre) et d'un axe de développement majeur, la Seine, permettant de relier Paris au Port du havre. Ce territoire est couvert par une Directive Territoriale d'Aménagement et a fait l'objet de réflexions à travers le projet du « Grand paris ».

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine :

Conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, fixe :

- Les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires,
- Les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages,
- Précise les modalités d'application, de la loi Littorale, adaptées aux particularités géographiques locales.

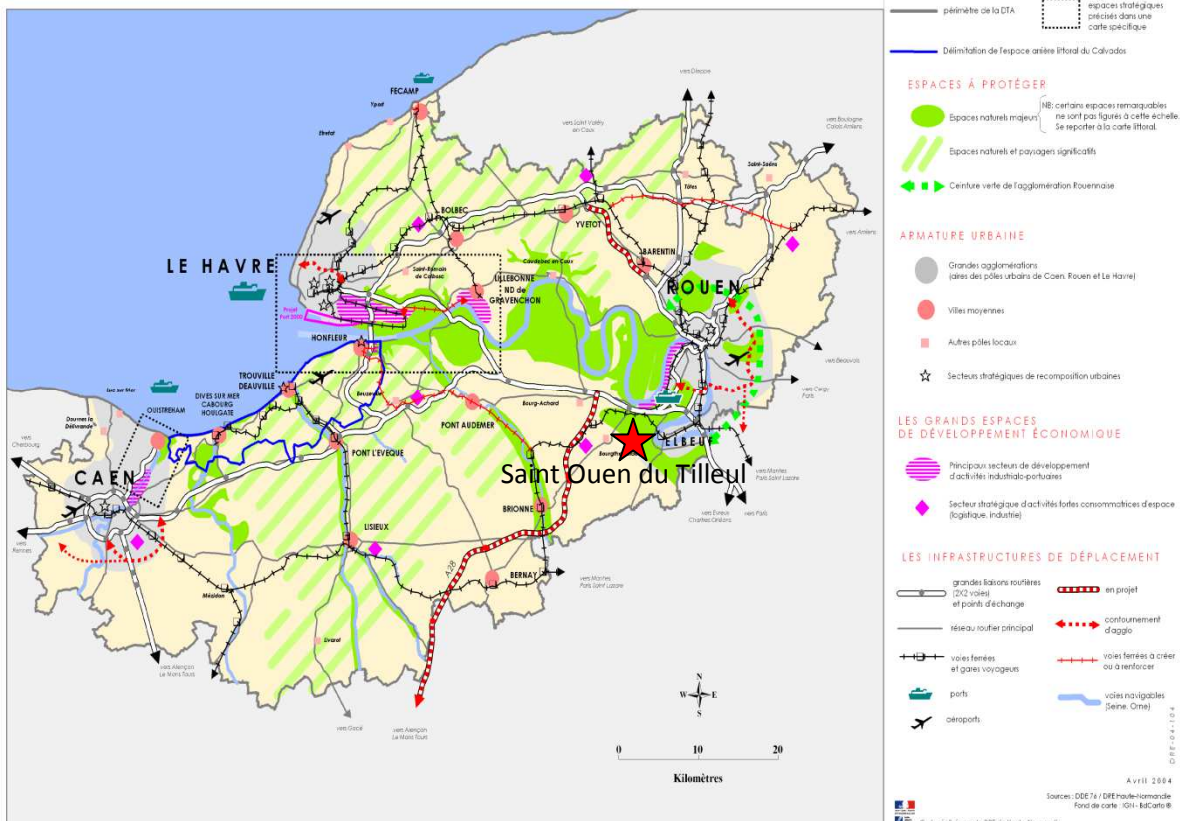
La DTA de l'estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Son périmètre s'articule autour des agglomérations de Caen, de Rouen et du Havre et couvre ainsi 942 communes réparties sur deux régions et trois départements. Son territoire s'étend sur 700 000 hectares environ et compte 1 550 000 habitants. Situé à proximité des grandes zones d'échanges, il 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.

Les objectifs principaux de la DTA sont ainsi :

- Renforcer l'ensemble portuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en comptes les risques ;
- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

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.

Les orientations générales d'aménagement



Les orientations générales d'aménagement de la DTA (source : cartographie DTA)

Implantée dans la « ceinture verte » de l'agglomération Rouen-Elbeuf, constituée localement par la forêt de La Londe et la forêt d'Elbeuf, qui jouxtent le territoire communal, Saint Ouen du Tilleul est concernée par :

- l'orientation relative aux **espaces naturels majeurs** c'est-à-dire ceux dont la contribution à la diversité biologique est très élevée. Cette orientation vise notamment à préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et environnemental du territoire pour en garantir l'attractivité et assurer un bon fonctionnement des grands écosystèmes. L'objectif principal est ainsi d'assurer une protection forte de ces espaces naturels dans les documents d'urbanisme afin de maintenir leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères. Il s'agit pour la commune des **rebords du plateau calcaire dominant le Val de Seine et leurs couronnes forestières, à savoir la forêt domaniale de la Londe-Rouvray et la forêt d'Elbeuf.**
- l'orientation relative au développement de l'agglomération Rouen-Elbeuf :
- Pour le reste du territoire, rattaché au plateau du Roumois, les orientations de la DTA sont moins exigeantes. Elles consistent à :
 - o sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques du Roumois (haies bocagères, alignements d'arbres, herbages et vergers...) et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
 - o encourager la programmation de logements locatifs sociaux en milieu rural et soutenir une offre d'hébergement de bonne qualité ;

- maintenir une agriculture durable garante de l'entretien du patrimoine naturel et de la protection des paysages ;
- prendre en compte les risques et notamment les ruissellements par bassin versant et réaliser un recensement des cavités souterraines afin de disposer d'une base de données.

⇒ **Inscrite dans le territoire de la Vallée de la Seine, Saint Ouen du Tilleul doit anticiper les enjeux de croissance résidentielle auxquels elle pourrait être soumise, au regard des politiques territoriales développées à l'échelle intercommunale, sans compromettre le développement d'une agriculture durable et les caractéristiques paysagères et écologiques de la forêt domaniale de Londe-Rouvray/Forêt d'Elbeuf.**

Le projet du « Grand Paris » :

Cette loi a été promulguée le 3 juin 2010 et publiée au journal officiel du 5 juin 2010.

« Le Grand Paris » est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Les collectivités territoriales et les citoyens sont associés à l'élaboration et à la réalisation de ce projet.

Ce projet s'appuie notamment sur le développement d'un réseau de transport qui s'inscrira dans le maillage du réseau ferroviaire, fluvial et routier national et permettra des liaisons plus rapides et plus fiables avec chacune des régions de la France continentale et éviter les engorgements que constituent les transits par la région d'Ile-de-France. Ce projet intègre également un objectif de croissance économique afin de soutenir la concurrence des autres métropoles mondiales.

« Le Grand Paris » dépasse la simple problématique des réseaux de transports car il s'agit d'une refondation de la géographie urbaine, sociale et économique du bassin parisien et au-delà, jusqu'au Havre. La Seine est l'axe majeur autour duquel la métropole a vocation à s'ordonner. La ville du Grand Paris s'articulera autour de plusieurs pôles et ne procédera plus par cercles concentriques comme aujourd'hui. Autour de la Seine, et profitant de tous les espaces existants, l'organisation de la ville sera entièrement repensée. L'objectif : bâtir une ville durable, qui offre une véritable qualité de vie pour être plus attractive.

La valorisation de l'Axe Seine :

(source CCI de l'Eure)

L'Axe Seine est l'extension du Grand Paris dans la vallée de la Seine jusqu'à Rouen et Le Havre. Si l'on considère que l'axe Seine est composé de l'Île-de-France et de la Haute-Normandie, cet espace comprend :

- 13,5 millions habitants soit un cinquième du total de la France métropolitaine
- 4,54 millions emplois soit 28,5 % du total de la France métropolitaine
- Un million d'établissements soit un quart du total de la France métropolitaine
- 128 millions de tonnes de trafics maritimes et fluviaux soit un tiers du total de la France métropolitaine.

L'Axe Seine est un atout pour la compétitivité des entreprises du Havre à Paris et le développement des territoires qu'il traverse. Il est donc nécessaire d'élaborer un projet économique à l'échelle de ce projet d'envergure. L'idée est de déployer sur ce territoire un système performant et cohérent de distribution qui permettra au port du Havre de devenir la porte d'entrée de l'Europe, une position plus en rapport avec sa situation avantageuse, et au Grand Paris de rayonner de par le monde.

Les retombées du développement de l'Axe Seine seront considérables pour la Normandie et l'Île-de-France avec l'arrivée de nouveaux marchés de réalisations, de nouvelles entreprises et investisseurs et des opportunités d'affaires multipliées. Pour cela, il convient d'intensifier l'organisation portuaire, logistique, industrielle de la vallée de la Seine et de structurer ainsi l'ouverture maritime de la capitale. Devant ce potentiel, il y a une convergence des acteurs publics nationaux et locaux sur l'idée que le développement économique de l'Axe Seine, est une opportunité, surtout si ce développement s'inscrit dans l'ambition du Grand Paris.

La ligne nouvelle Paris Normandie :

Inscrite dans la démarche du Grand Paris, cette nouvelle ligne Paris-Normandie doit permettre de rapprocher la capitale à sa façade maritime. Elle figure au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020, mais il semblerait que ce projet soit en suspens.

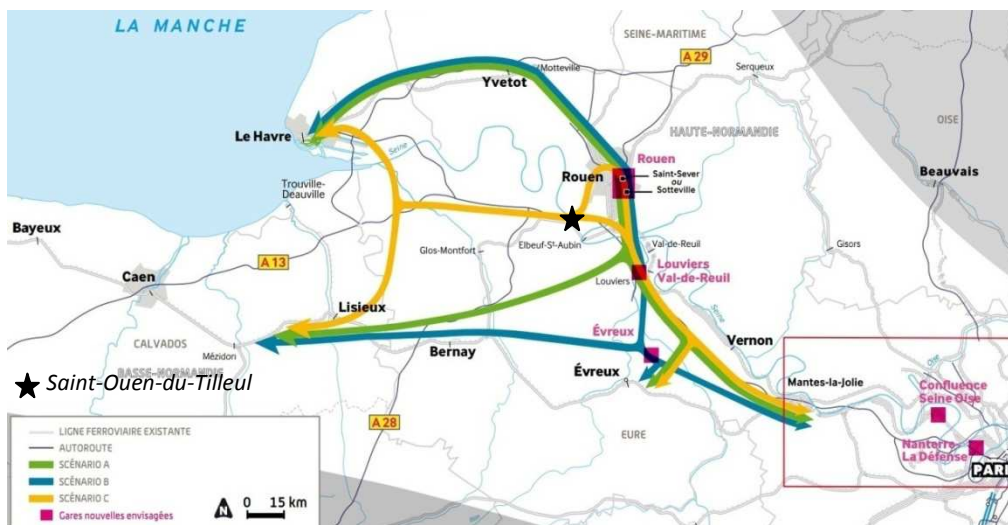
Ses objectifs sont :

- pour la desserte des voyageurs : améliorer significativement les dessertes normandes, entre Paris, la vallée de Seine et les grandes villes normandes, en réduisant les temps de parcours et en agissant sur la fiabilité et la fréquence des liaisons. Ce projet concerne notamment les deux grands axes structurants du réseau (ligne Paris-Le Havre et ligne Paris-Cherbourg) reliés à Paris Saint-Lazare.
- pour le transport de marchandises : renforcer le rôle du Port du Havre pour la desserte de l'Île de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland¹ grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.

Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, les 3 options de tracés (A, B et C) ont été soumises au débat public du 3 octobre 2011 au 3 février 2012. Le conseil d'administration de RFF a délibéré le 5 avril 2012, en faveur de la poursuite du projet de ligne nouvelle entre Paris et la Normandie et a décidé de lancer les études préalables à l'enquête d'utilité publique.

¹ *Hinterland signifie arrière-pays soit la zone continentale située en arrière d'un fleuve. En géographie, il désigne la zone d'influence et d'attractivité d'un port.*

Plusieurs scénarios (A, B et AB) vont être approfondis, afin de définir le tracé de la ligne nouvelle entre Mantes, Le Havre et Caen, à l'exclusion du scénario C qui n'a pas été retenu (les investissements nécessaires ayant été jugés trop conséquents pour le bénéfice retiré) :



Trois scénarii de tracé de la future ligne ferroviaire à grande vitesse Paris Normandie (source RFF)

Il est donc projeté de :

- rechercher un tracé de ligne nouvelle dans l'enveloppe des options de passage des scénarios A, B et AB, qui se distinguent par le positionnement du point de bifurcation vers Caen d'une part, et Rouen d'autre part (A proche de Rouen, B proche d'Evreux, AB intermédiaire) ;
- une traversée nouvelle de la Seine avec la création possible, sur l'agglomération rouennaise, d'une gare rive Gauche (Saint-Sever ou Sotteville) de manière à pallier les difficultés (saturation) de celle existante rive Droite.

Les projets du Grand Paris et de la LNPn démontrent l'intérêt que suscite le territoire de l'Axe Seine, mais il reste difficile localement d'apprécier leurs impacts socio-économiques d'autant plus qu'ils sont encore très hypothétiques. Néanmoins, le renforcement des fréquences et la réduction du temps de trajet pourraient accentuer le phénomène de desserrement urbain. Il sera dès lors primordial de prévenir ce phénomène, et d'encadrer le développement de l'urbanisation. De plus, la création d'une nouvelle gare rive gauche pourrait contribuer à l'amélioration de la desserte de l'agglomération rouennaise et renforcer son attractivité.

⇒ Ces stratégies de développement devront notamment être envisagées dans le cadre d'une politique d'aménagement conduite à l'échelle communautaire et traduite dans le document d'urbanisme de rang supérieur avec lequel le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible.

2.1.1.2 Un territoire sous l'influence de l'agglomération Rouen-Elbeuf

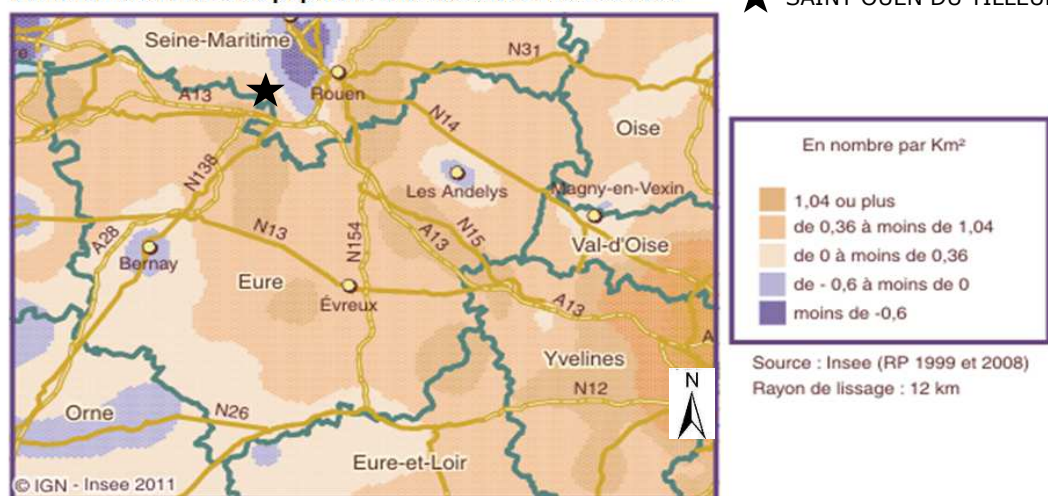
Les comportements résidentiels de la population régionale témoignent de la mutation profonde du territoire depuis plus d'une décennie. Le desserrement urbain des grandes agglomérations tend à renforcer la croissance résidentielle des zones rurales et à favoriser l'émergence de nouvelles dynamiques territoriales...

Le desserrement urbain des agglomérations normandes :

D'après les statistiques de l'INSEE² et dans l'hypothèse du maintien des comportements démographiques récents, la population régionale devrait continuer d'augmenter pour approcher le seuil des deux millions d'habitants en 2040. L'Eure continuerait de se démarquer avec un taux de croissance de 0,47% en moyenne par an entre 2007 et 2040, qui la placerait bien au-dessus de la Seine-Maritime (+0.08%), mais aussi de la France (+0.43%). D'ici 2020, il est projeté un taux de croissance annuel moyen de + 0.63% lié à un solde naturel excédentaire (+0.45%) et un solde migratoire positif (+0.18%).

Le département de l'Eure se présente comme un territoire « démographiquement » attractif, notamment entre 1999 et 2008, période pendant laquelle un taux de croissance de 0.7% par an a été enregistré. Toutefois, cette progression reste contrastée et concerne notamment les communes périurbaines, comme Saint-Ouen du Tilleul, située sous l'influence d'un pôle urbain.

Variation de densité de population lissée entre 1999 et 2008



★ SAINT OUEN DU TILLEUL

Variations de croissances démographiques sur le Département de l'Eure (source : cahier de l'INSEE)

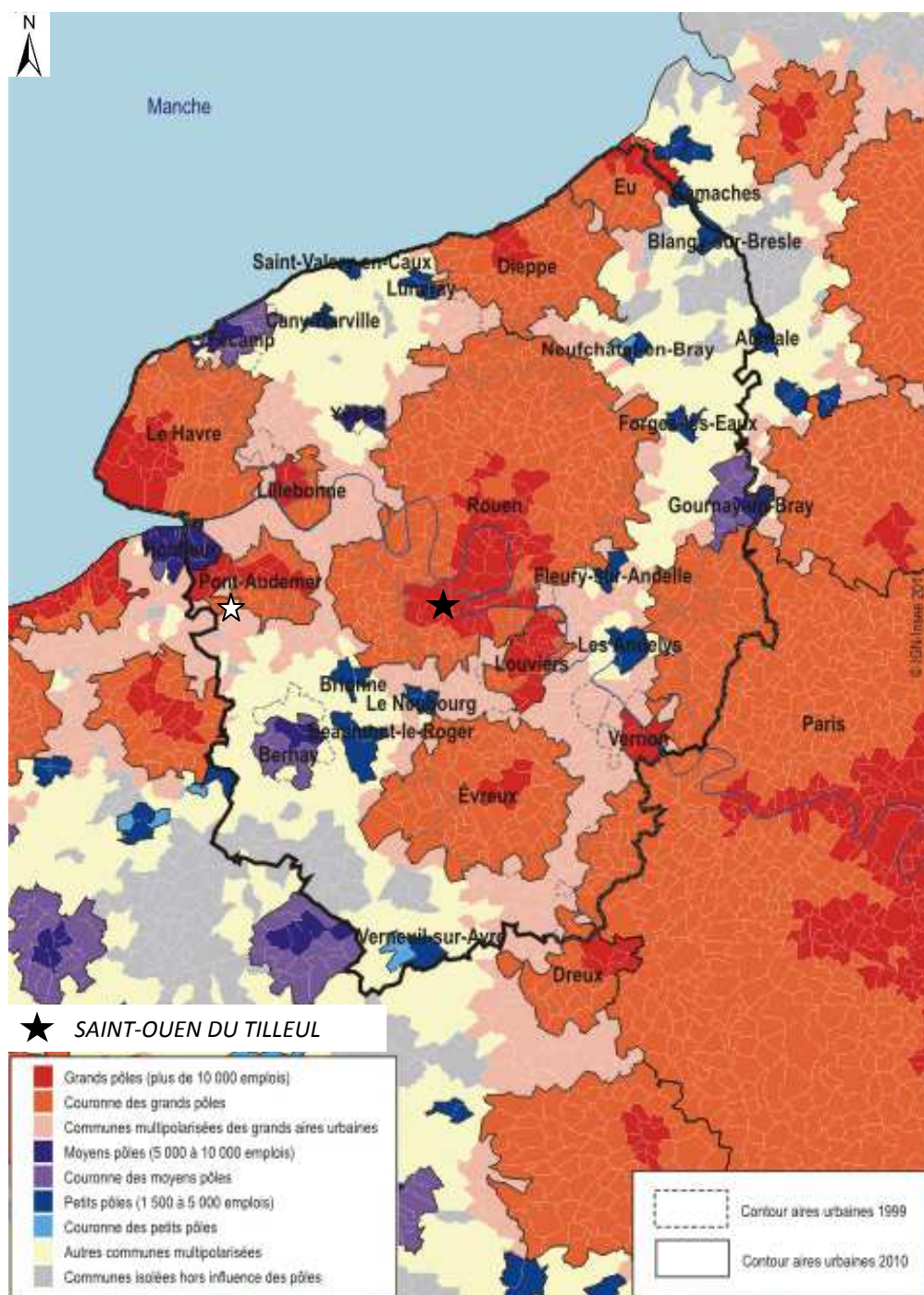
Sur cette carte, il est possible de constater que dans le Nord-Ouest du département, le Roumois et la région de Beuzeville sont les secteurs où la croissance démographique a été la plus élevée au cours de la dernière décennie, ce qui confirme l'attractivité résidentielle des zones situées à proximité des grandes métropoles normandes.

Ce processus peut notamment s'expliquer par un coût du foncier plus attractif et des pratiques de mobilité, axées sur une utilisation massive de la voiture, sans cesse renforcées par l'amélioration du réseau d'infrastructures de transport terrestre.

² Chiffres issus de l'étude « Près de 2 millions d'habitants en Haute Normandie d'ici 2040 » rédigée par Céline Gautier – INSEE Haute-Normandie

L'hégémonie de l'aire urbaine de Rouen en Haute-Normandie :

Pour autant, les grands pôles urbains de la Seine-Maritime continuent de capter une grande partie des actifs résidants dans le nord du département de l'Eure qui tend ainsi à se résidentialiser, notamment aux abords de l'agglomération rouennaise.



Les aires urbaines de Haute Normandie en 2010 (source INSEE)

En effet, l'aire urbaine de Rouen a considérablement évolué depuis 1999, en raison de la fusion des unités urbaines de Rouen et d'Elbeuf, due elle-même à l'apparition d'une continuité du tissu bâti qui n'existait pas auparavant. Elle profite ainsi d'un rayonnement plus marqué se traduisant par une extension de la couronne périurbaine, puisque des communes anciennement hors influence du pôle

rouennais ou multipolarisées, comme Bourg-Achard, sont venues étoffer la couronne de la grande aire de Rouen. Au final, la population a progressé d'un quart grâce à l'intégration de nouvelles communes, ce qui la place au premier rang des aires urbaines régionales.

SAINT OUEN DU TILLEUL est rattachée à ce grand pôle urbain dans la mesure où elle ne présente aucune discontinuité bâtie de plus de 200 mètres avec les communes riveraines et plus de 40% de ses résidents actifs travaillent dans ce pôle. Les liens qu'elle entretient avec l'agglomération et plus particulièrement avec la ville d'Elbeuf, qui lui est limitrophe, sont très forts.

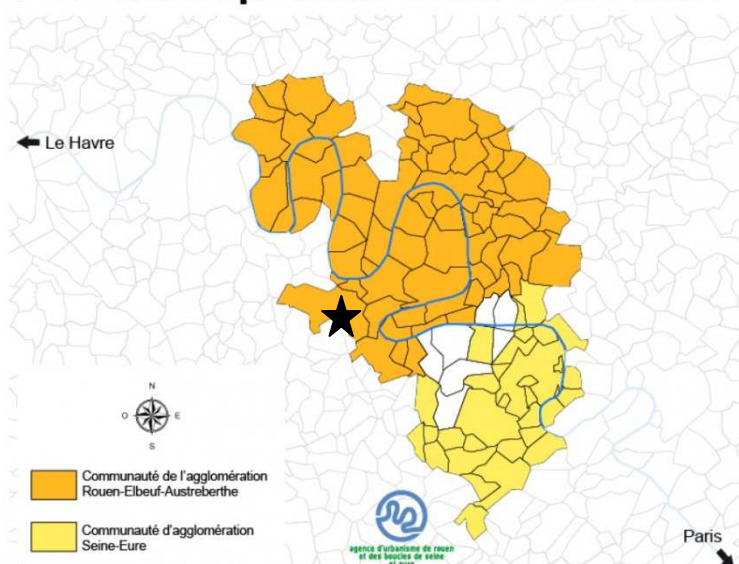
L'émergence d'un pôle métropolitain :

Face aux enjeux émergents en vallée de Seine et à l'accroissement démographique et territorial de l'aire urbaine de Rouen, de nouvelles structures se mettent progressivement en place pour constituer le pôle métropolitain³ de l'agglomération Rouennaise.

En ce sens, la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) et la Communauté d'Agglomération Seine Eure (CASE) se sont déjà rapprochées pour créer le pôle métropolitain CREA SEINE EURE, en février 2012, dont les principaux domaines d'action sont le développement économique, le tourisme et les transports en commun.

L'objet de cette coopération est de se donner de nouveaux moyens pour renforcer l'attractivité du territoire et promouvoir un modèle de développement durable autour de l'Axe Seine. Dans cette logique, il est fort probable que les structures intercommunales auxquelles appartient la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL rejoignent prochainement ce pôle métropolitain.

Pôle métropolitain Crea Seine Eure



³ Un **pôle métropolitain** est un établissement public constitué par accord entre des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, en vue d'actions d'intérêt métropolitain en matière de développement économique, de promotion de l'innovation, de la recherche, de l'enseignement supérieur et de la culture, d'aménagement de l'espace par la coordination des Schémas de Cohérence Territoriale dont le périmètre est identique à celui des EPCI qui composent le pôle, et de développement des infrastructures et des services de transport, afin de promouvoir un modèle de développement durable du pôle métropolitain et d'améliorer la compétitivité et l'attractivité de son territoire, ainsi que l'aménagement du territoire infra départemental ou infra régional.

L'influence de la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA⁴) :

La Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) est née le 1er janvier 2010 de la fusion de quatre communautés (agglomération rouennaise, Elbeuf-Boucle de Seine, Seine-Austreberthe et Le Trait-Yainville).

Elle regroupe 70 communes et près de 500 000 habitants. Elle est la plus importante communauté d'agglomération de France devant Strasbourg, Rennes, Grenoble et Montpellier. La CREA a de grandes ambitions pour son territoire, dont celle de devenir l'une des premières éco-communautés de France. Ses compétences sont multiples : grands projets, transports en commun, gestion des déchets, de l'eau, développement économique, culture, sport.

L'expérience et la culture de coopération intercommunale du territoire ont permis à la CREA d'être instantanément opérationnelle au bénéfice de ses habitants. Le poids démographique (près d'un demi-million d'habitants), économique et culturel de la CREA lui permet de remplir efficacement ses compétences, de mener à bien des projets ambitieux et de **rayonner bien au-delà de ses frontières...**

En terme de planification, **l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est devenue compétence de la CREA en 2010. Ce document doit faire suite au Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf approuvé en 2001 par les élus du Syndicat Mixte qui couvrait à l'époque le territoire des intercommunalités de Rouen et d'Elbeuf. Il doit permettre de fixer le projet d'aménagement du territoire sur un horizon de 15-20 ans afin de mettre en cohérence les politiques publiques en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique ou d'environnement et servir de référence aux documents d'urbanisme locaux.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis d'identifier les grands enjeux du territoire communautaire et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été soumis au débat du Conseil Communautaire le 25 juin 2012. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers est en cours de rédaction. Ce document, pièce réglementaire du SCoT, devra définir des objectifs opérationnels.

Commune de l'aire urbaine Rouen-Elbeuf, SAINT-OUEN DU TILLEUL est soumise au desserrement urbain des grandes villes voisines et jouit de ce fait d'une forte attractivité résidentielle. Comment anticiper et réguler la croissance résidentielle du territoire projetée pour la prochaine décennie ? Quel rôle doit jouer la commune au sein de cet espace en mutation au regard des politiques intercommunales qui se mettent en place?

⁴ Source : www.la-crea.fr

2.1.2 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Malgré sa situation particulière au sein de l'agglomération Rouen-Elbeuf, en étant implantée à moins de 5 km du centre d'Elbeuf, Saint-Ouen-du-Tilleul appartient au Pays du Roumois et à la Communauté de Communes du canton de Bourgtheroulde-Infreville.

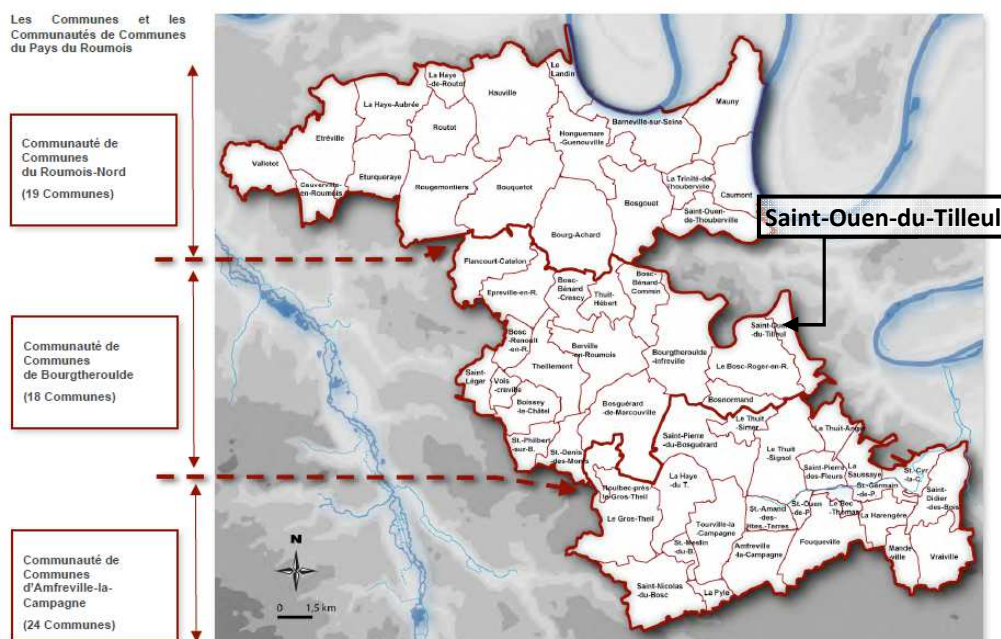
2.1.2.1 Le Pays du Roumois

Le Pays du Roumois est né en septembre 2003. Sentant leurs territoires ruraux délaissés, à la « merci » de la pression de l'urbanisation exercée par l'agglomération rouennaise, les élus locaux ont décidé de se rassembler afin de mettre en œuvre une politique commune de développement de leurs territoires. Le Pays réunit **61 communes** organisées au sein de 3 communautés de communes qui constituent les membres du Syndicat Mixte :

- La communauté de communes du Roumois Nord ;
- La communauté de communes du canton de Bourgtheroulde-Infreville ;
- La communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne.

La politique du Pays repose sur une charte de développement durable qui définit un projet à 10 ans pour le développement du territoire. La mise en œuvre de cette charte passe par la réalisation d'actions, portées par les acteurs locaux, dont le financement est négocié avec les partenaires dans le cadre d'un Contrat de Pays pluriannuel.

Cette coopération intercommunale renforcée doit permettre et favoriser le développement et l'aménagement concerté du Pays dans divers domaines, qu'ils soient économiques, agricoles, environnementaux :



Le Pays du Roumois : découpage intercommunal et communal
(Source : Pièce n°1.1 du rapport de présentation, Mai 2008)

Le territoire du Pays est peuplé de plus de **40 000 habitants**. Cette structure est gérée par le Syndicat d'Aménagement du Roumois Nord (SYDAR) en charge également de l'élaboration et du suivi du SCOT. Le

SYDAR constitue donc un interlocuteur privilégié de la commune lors de l'élaboration de son PLU. Il a compétence dans 4 domaines principaux, en sus de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme :

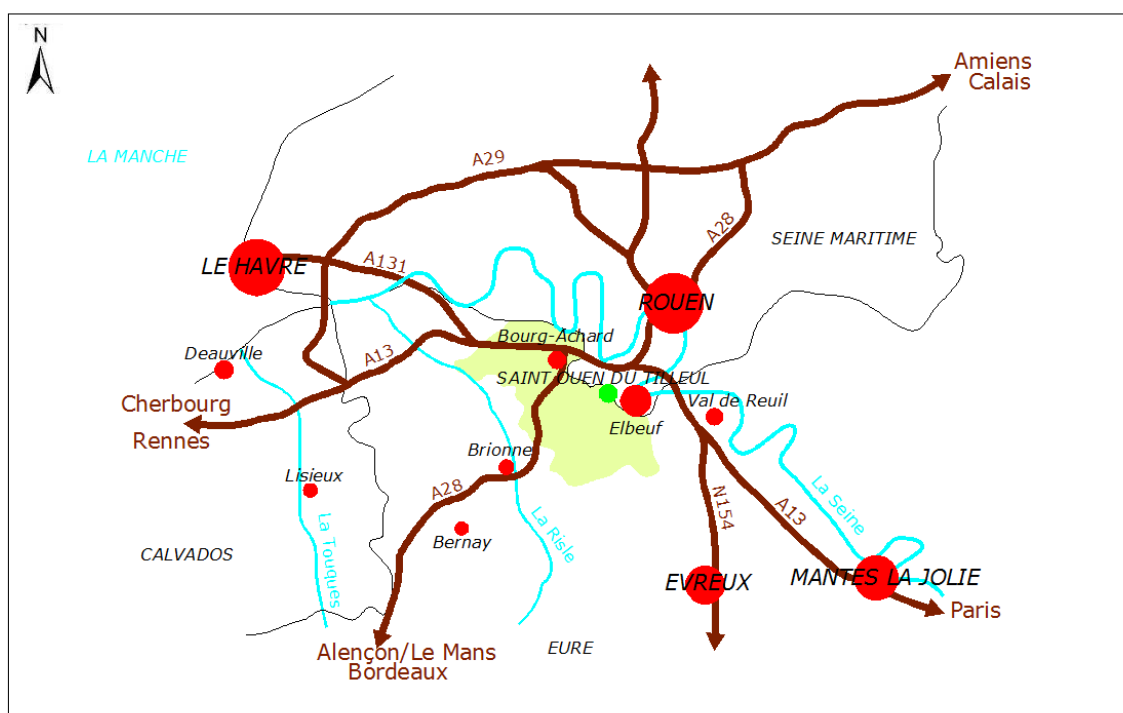
- la préservation de la ressource en eau à travers le Contrat Global Eau ;
- le développement économique ;
- la promotion touristique ;
- l'insertion.

2.1.2.1.1 Identification et caractéristiques du territoire

Le Pays du Roumois bénéficie d'une position particulièrement avantageuse, pour le développement à la fois résidentiel et économique du territoire. Il est inclus dans une vaste zone de transit:

- d'une part, en étant le débouché de l'A28 qui doit désormais constituer une alternative à l'itinéraire qui s'étend entre Lille et Marseille *via* Paris et Lyon en permettant de relier Calais à Bayonne avec l'A29 ;
- d'autre part, en étant implanté sur un axe reliant la Bretagne à l'Île de France (A13), *via* la vallée de Seine.

Son accessibilité est ainsi excellente grâce à la présence du nœud autoroutier A13/A28 qui place le territoire en moyenne à 30 minutes de Rouen, 50 minutes d'Evreux, 60 minutes du Havre, 75 minutes de Caen et Paris à moins de 2 heures.



Le Pays du Roumois au sein du réseau autoroutier

Sa desserte routière et sa situation au sein de l'aire urbaine de Rouen, important bassin d'emploi de près de 500 000 habitants, lui permet notamment d'accueillir une part croissante du desserrement urbain de l'agglomération rouennaise, ce qui accentue notamment la fonction résidentielle du territoire. Sa population a ainsi augmenté de 13% entre 1999 et 2008, avec pour conséquence un accroissement du nombre de logements et une augmentation des déplacements pendulaires.

Il jouit également d'une économie locale dynamique (7 374 emplois, 20 300 actifs) avec plus de 1 100 emplois créés entre 1990 et 2006 et un des taux de chômage les plus faibles de la région. Le taux de

création d'entreprises fait également partie des plus élevés de la Région. Malgré tout, le Pays du Roumois reste encore très dépendant économiquement des territoires environnants et notamment de celui de la CREA.

- ⇒ **Le Pays du Roumois constitue un territoire particulièrement dynamique et attractif, que ce soit d'un point de vue économique ou résidentiel, même s'il reste sous la dépendance de l'agglomération Rouen-Elbeuf. Les échanges avec cette dernière se font essentiellement par le mode routier : l'absence d'intermodalité constitue l'un des handicaps majeurs du territoire. Comment diversifier les pratiques de mobilité sur le territoire ? Comment réduire la dépendance du Pays à l'agglomération rouennaise ? Comment maîtriser l'accroissement urbain ?**
- ⇒ **Le Pays du Roumois s'est ainsi couvert d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui doit fixer la stratégie de développement du territoire pour les 20 prochaines années.**

2.1.2.1.2 Le SCoT du Roumois

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie des documents d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme : ils doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

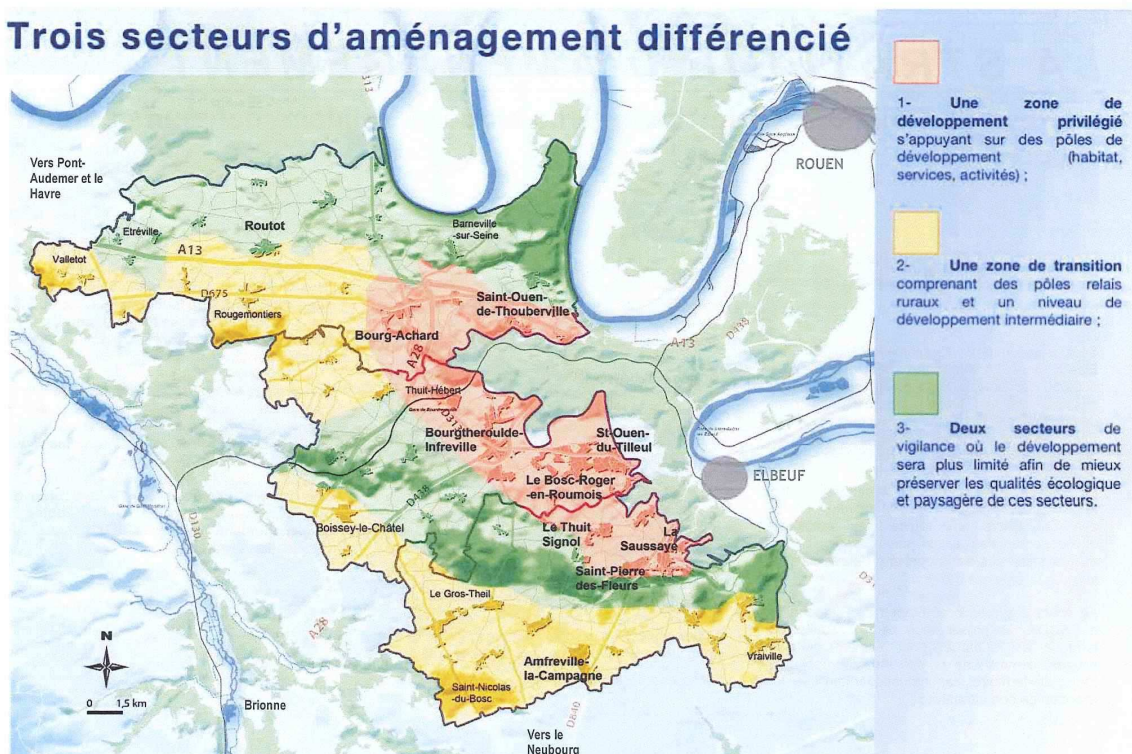
La commune appartient au Pays du Roumois sur lequel le desserrement de l'agglomération rouennaise a été particulièrement important au cours de la dernière décennie. Si ce territoire était autrefois couvert par un Schéma Directeur, celui-ci est caduc depuis 2010 et un Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 3 mars 2014. Ce document fixe la stratégie d'aménagement du territoire du Roumois qui repose sur trois axes forts :

- conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales,
- stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré,
- tourner le Roumois vers l'avenir dans un esprit de cohésion et de solidarité.

Le SCoT du Roumois ambitionne un projet de développement différencié et d'aménagement progressif :

- une zone de développement privilégié (secteur « rurbain ») s'appuyant sur des pôles de développement (en rose);
- une zone de transition (secteur « rural de transition ») comprenant des pôles relais ruraux et un niveau de développement intermédiaire (en jaune) ;
- deux secteurs de vigilance (secteur « rural naturel ») où le développement sera plus limité afin de mieux préserver les caractéristiques écologiques et paysagères (en vert).

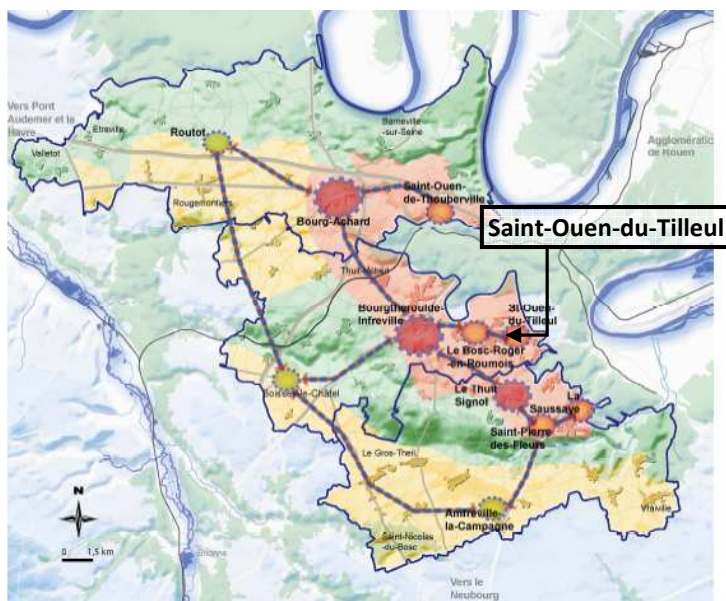
Trois secteurs d'aménagement différencié



⇒ Cette carte de spatialisation des orientations du PADD inscrit SAINT OUEN DU TILLEUL dans le secteur « rurbain », secteur appartenant à la couronne de l'agglomération rouennaise destiné à recevoir la part la plus importante du développement du territoire.

En plus de cette gestion progressive en trois secteurs, le Roumois souhaite organiser un maillage de polarités structurantes et relais, auxquelles seront attribuées des vocations différentes. À proximité de Saint Ouen du Tilleul, on distingue :

- 2 pôles structurants : Le Thuit-Signol et Bourgtheroulde-Infreville, qui doivent constituer des moteurs de développement ;
- 1 pôle relais : Le Bosc-Roger-en-Roumois, qui sert de soutien au pôle structurant de Bourgtheroulde-Infreville.



L'organisation territoriale du projet de territoire

• Une stratégie d'aménagement et de développement différenciée selon trois espaces distincts, qui établissent un lien progressif avec l'agglomération:

- Une zone de développement privilégié
- 2 secteurs ruraux à valoriser
- 2 zones naturelles à préserver

• Un maillage de polarités structurantes et relais

- 3 Pôles structurants
- 3 Pôles d'équilibre
- 5 Pôles relais

⇒ **SAINT-OUEN DU TILLEUL ne joue pas un rôle de centralité affirmé, ce rôle étant dévolu aux communes plus importantes comme Bourghtheroulde-Infreville ou Thuit-Signol. Toutefois, sa situation lui permet d'intervenir en soutien à l'offre économique et résidentielle de ces pôles locaux. Elle fait ainsi figure de pôle relais au sein de cette armature et devra veiller à affirmer ce rôle au travers la politique qu'elle envisage de mettre en œuvre dans son PLU.**

Le SCoT envisage ainsi une stratégie d'aménagement et de développement différenciée (trois grands secteurs et un maillage de polarité) permettant d'adopter un projet qui devrait tendre vers un territoire équilibré doté d'un cadre de vie attractif. Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs de ce projet sont fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui prévoit notamment pour SAINT-OUEN DU TILLEUL :

En termes de logements et d'habitat :

- **Répartir les objectifs de logements de manière adaptée à chaque secteur différencié :**

Le SCoT du Roumois prévoit l'accueil de 8500 habitants supplémentaires en 20 ans, soit la réalisation de 4950 logements dont 65% dans le secteur rural. Implantée dans le « secteur rural », la commune est donc appelée à se développer au cours de la prochaine décennie, en complément du pôle structurant de Bourghtheroulde-Infreville et du pôle relais de Bosc Roger en Roumois au sein de la Communauté de Communes du canton de Bourghtheroulde-Infreville où le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT prévoit environ 1664 logements en 20 ans dont au moins 28% sur les pôles relais, soit 463 logements à répartir entre Saint-Ouen du Tilleul et Bosc Roger en Roumois.

⇒ **Près de 230 logements pourraient être créés sur SAINT-OUEN DU TILLEUL sur les 20 prochaines années, soit la création d'une douzaine de logements par an.**

- **Maîtriser la consommation d'espace pour le développement résidentiel :**

Le SCoT du Roumois prévoit une enveloppe maximale de 360 ha d'espaces agricoles et naturels pour la réalisation de ses nouvelles opérations d'habitat dont 120 ha au sein de la Communauté de Communes de Bourghtheroulde-Infreville soit 72 ha pour les 6 communes du secteur rural. En admettant une

répartition équilibrée proche de celle adoptée pour les logements, 20 hectares de foncier sont à répartir entre Saint-Ouen du Tilleul et Bosc Roger en Roumois.

⇒ **Près de 10 hectares d'espaces agricoles et naturels pourraient être artificialisés sur SAINT-OUEN DU TILLEUL au cours des 20 prochaines années, pour assurer le développement résidentiel du territoire. De plus, en tant que pôle relais du secteur rural, les objectifs de densité brute attendus sont en moyenne 16 logements par hectare avec un minimum de 12 logements par hectare.**

- **Maîtriser la localisation des nouvelles opérations d'habitat :**

Le SCoT du Roumois prévoit notamment d'évaluer les capacités de construction dans le tissu urbain existant des pôles et de requalifier en priorité ces espaces : il faut favoriser le renouvellement urbain, puis limiter et encadrer les extensions urbaines. Pour ce faire, l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone devra s'effectuer en continuité immédiate avec l'enveloppe urbaine existante et toute extension devra se réaliser dans une recherche de compacité de l'urbanisation. Dans ce contexte, tout projet en extension urbaine doit intégrer une réflexion en vue de l'aménagement d'une liaison modes doux vers la centralité et se réaliser dans le respect et la conservation des coupures d'urbanisation, notamment entre les centres bourgs et leurs hameaux. Il faut privilégier l'urbanisation des secteurs les plus centraux, les mieux équipés et les plus proches des aménités.

De même, l'urbanisation des centres-bourgs et espaces centraux est prioritaire vis-à-vis de l'urbanisation des hameaux qui est conditionnée à l'évaluation préalable du potentiel constructible dans les centralités, à la possibilité de raccordement aux réseaux, à la capacité de la voirie à supporter les nouveaux flux, à la distance au bourg principal et à la possibilité de raccordement via des liaisons douces (piétons, vélos). L'extension des hameaux, dans la continuité de leurs enveloppes urbaines, doit rester fortement limitée, en termes de superficie et de potentiel constructible.

⇒ **Le développement résidentiel devra s'effectuer prioritairement au sein du bourg de SAINT-OUEN DU TILLEUL ou en extension, en continuité immédiate de celui-ci, après avoir exploité le potentiel offert par le tissu urbain existant. La densification des hameaux et leur éventuelle extension doivent répondre, si elles sont envisagées au sein du document d'urbanisme, à un réel enjeu de développement au regard des besoins en logements pressentis pour la commune.**

- **Favoriser la diversification et la compacité de l'habitat :**

Le SCoT du Roumois prévoit notamment que 30% des besoins en logements du Pays soient effectués sous forme de logements collectifs, à implanter en priorité dans le secteur rural et les communes pôles. Le PLU de la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL devra intégrer des objectifs de diversification du parc résidentiel, en termes de typologie et de formes urbaines (petits et grands logements, habitat individuel, groupé, collectif, ...), mais aussi de statut d'occupation (logement aidé, locatif, en accession, ...). De même, le projet devra intégrer des tailles de terrains diversifiées et s'orienter vers une diminution de la taille moyenne des parcelles, en tenant compte des contraintes et particularités des sites. Cette diversification devra également être recherchée à l'échelle de chaque opération.

⇒ **A travers son PLU, la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL devra repenser la manière d'aménager les secteurs ouverts à l'urbanisation (densité, forme urbaine, habitat diversifié, etc...) en accompagnant son projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui veilleront, dans le cadre des aménagements à mettre en place, à rechercher la multifonctionnalité des espaces et l'optimisation des continuités fonctionnelles et paysagères au sein de l'espace urbain, de manière à encourager le développement des déplacements via les modes doux (piétons, vélos). La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers doit être le socle de la conception des projets urbains.**

- Mener une politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant en réalisant notamment un diagnostic de l'habitat indigne ou vacant ;
- Développer une offre de logements aidés pour répondre aux besoins de la population ;

⇒ En tant que pôle relais, le parc de logements de SAINT-OUEN DU TILLEUL devra tendre vers 11.30% de logements aidés.

En termes d'équipements et de services :

- Planter les équipements et les services en cohérence avec le maillage des polarités et en lien avec la répartition des objectifs résidentiels et économiques tout en s'inscrivant dans une logique de proximité pour maintenir certains services dans les villages ;
- Encourager une mutualisation des équipements et des services entre plusieurs communes ;
- Rechercher la mixité urbaine et fonctionnelle dans les pôles et espaces urbains centraux en favorisant notamment l'évolution des quartiers existants vers une plus grande mixité des fonctions et une plus grande proximité entre l'habitat et les autres fonctions connexes : commerces, équipements, activités non nuisantes, etc.

⇒ Au sein du PLU de SAINT-OUEN DU TILLEUL, il conviendra de privilégier le développement résidentiel à proximité des équipements et des services et le cas échéant de prévoir des connexions avec ces espaces de centralité. Les équipements de la commune doivent être accessibles en modes doux.

En termes de développement économique :

- Organiser l'accueil des activités économiques au sein du territoire :

Il s'agit notamment d'implanter les nouvelles activités dans le tissu urbain des centre-bourgs ou à proximité de ces derniers lorsque les activités sont compatibles avec les autres fonctions urbaines et d'accueillir les activités inadaptées à une localisation dans le tissu urbain au sein des zones d'activités existantes (ou en projet) identifiées par le SCoT .

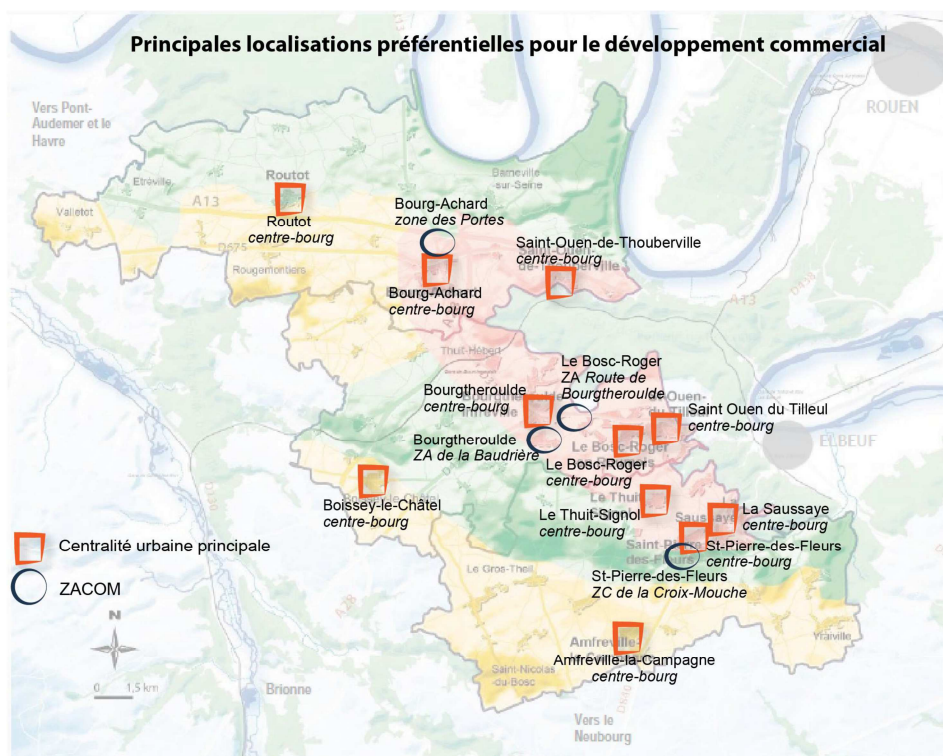
- Privilégier à la création de nouvelles zones, la requalification et la densification des zones existantes, ainsi que la reconquête des friches, puis après réflexion sur la mutabilité des espaces existants, l'extension des zones d'activités existantes :

Le secteur rural constitue le secteur d'implantation privilégié des zones d'activités d'intérêt communautaire notamment en extension des zones existantes. Ce développement économique doit malgré tout demeurer ciblé avec une répartition spatiale raisonnée qui valorise les secteurs de développement actuel afin de préserver les espaces ruraux à vocation agricole. Pour les demandes locales (petits artisans, commerçants, services, administration...), une implantation dans les bourgs ou à proximité immédiate sera favorisée. Pour des projets de plus grande ampleur, il s'agira de se rapprocher des zones spécialisées offrant les meilleures possibilités de développement.

- Maîtriser la consommation d'espace pour le développement économique :

Le SCoT du Roumois prévoit une enveloppe maximale de 86 ha d'espaces agricoles et naturels pour l'implantation des futures activités hors espaces publics et voiries principales dont 60 ha pour les implantations dans les périmètres de zones d'activités et 26 ha pour les activités se localisant en dehors des périmètres des zones d'activités.

- Encadrer et optimiser l'aménagement des nouvelles zones d'activités en encourageant notamment la densification des zones existantes, l'évolution des activités présentes et la mutualisation des espaces et équipements ;
- Privilégier l'implantation des commerces au sein des centralités urbaines et dans les zones d'aménagement commercial définies par le SCoT du Roumois et les activités commerciales de proximité au sein des centres-bourgs ou à proximité de la gare de Thuit-Hébert :



⇒ Au regard de sa position au sein de l'armature urbaine du Pays du Roumois et selon la stratégie mise en place au sein du SCoT, SAINT-OUEN DU TILLEUL ne peut prétendre à développer une vocation économique affirmée, autrement que de manière très limitée, afin notamment de favoriser la mixité des fonctions de son centre bourg où les commerces de proximité peuvent être implantés.

- Favoriser dans le centre-bourg la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services et la création de secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce en instaurant notamment des règles incitatives soucieuses de l'impact environnemental des constructions projetées et en favorisant une accessibilité multimodale;

⇒ A SAINT-OUEN DU TILLEUL, des commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m² pourront être implantés pour répondre à des besoins hebdomadaires.

En termes de desserte, de transports et de déplacements :

- Conforter l'axe majeur du Pays (Bourg-Achard, Thuit-Hébert, Bourgtheroulde, Thuits Signol), qui relie les polarités structurantes de ce dernier, pour en porter en grande partie les dynamiques ;
- Valoriser les entrées du Pays le long des principaux axes de desserte ;

⇒ **Implantée en porte d'entrée du Pays du Roumois, le long de la RD313, SAINT-OUEN DU TILLEUL doit engager dans son PLU une réflexion qualitative sur l'aménagement de ses entrées de ville et sur le rayonnement de cet axe structurant, du fait du positionnement stratégique de la commune.**

- **Inscrire les projets routiers dans le cadre d'une stratégie globale permettant de « compenser » l'augmentation de l'offre routière automobile par le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle susceptibles de s'inscrire dans le projet lui-même ou à ses abords, et permettant d'améliorer les liaisons vers les lieux de centralités ;**
- **Organiser et optimiser le stationnement en réduisant notamment le nombre de places exigibles au sein des espaces centraux et en favorisant sa mutualisation ;**
- **Favoriser et organiser la desserte en transports collectifs en interne et vers les territoires voisins :**

Le SCoT du Roumois prévoit notamment dans le cadre d'un rapprochement et de coopération avec les territoires limitrophes de prolonger les lignes de transports collectifs et de favoriser l'accès aux points d'arrêts autour desquels seront prioritairement densifiés l'habitat ou les activités.

⇒ **Desservie par les transports urbains de la CREA et des lignes de bus régionales, la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL devra identifier les potentiels d'accessibilité aux arrêts dont elle dispose sur son territoire et définir les possibilités de densification urbaine aux abords de ces derniers. Située aux portes des bassins d'emplois extérieurs et implantée le long d'un axe structurant, la RD313, une réflexion devra être engagée sur la promotion et le développement du covoiturage.**

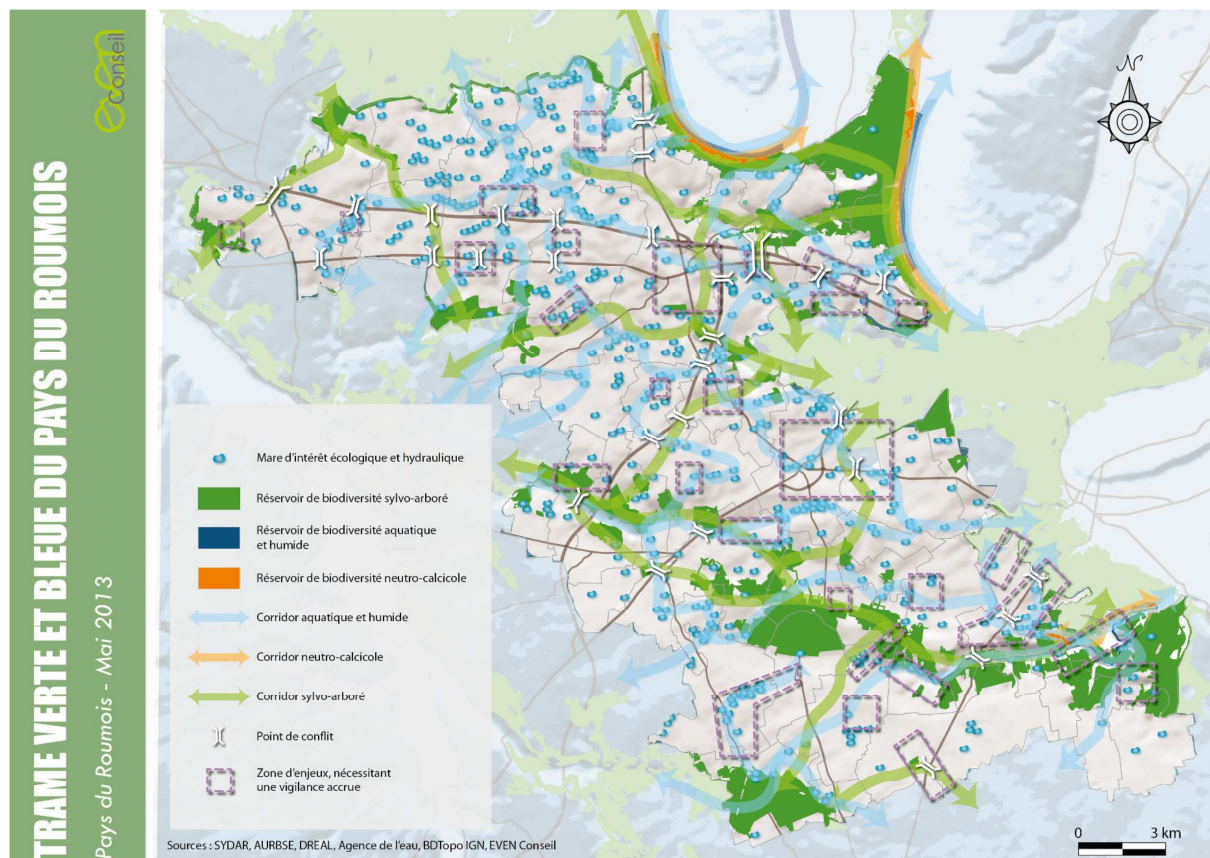
- **Améliorer les conditions de déplacements de proximité en favorisant les modes de déplacement doux :**

Le SCoT du Roumois prévoit notamment que tous les projets urbains doivent intégrer une réflexion approfondie sur le potentiel de développement des modes doux et envisager leur relation possible avec les sites de transports collectifs et de covoiturage. Le développement des liaisons douces de bourg à bourg et particulièrement de pôle à pôle, est encouragé, prioritairement lorsque les inter-distances ne dépassent pas trois kilomètres. Le SCoT donne la priorité au tronçon de la RD313, entre Bourg-Achard, Thuit-Hébert et Bourghtheroulde. Dans ce cas, l'aménagement doit prendre la forme d'une voirie dédiée aux modes doux, séparée de la circulation automobile.

⇒ **Au sein du PLU, la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL devra inscrire les principes de liaisons douces qu'elle a retenus et instaurer une hiérarchisation et une continuité dans le maillage des liaisons douces qu'elle mettra en place. De plus, les voiries nouvelles sont réalisées dans un objectif de partage entre les différents modes de déplacements (piétons, cycles, voitures...)**

En termes d'environnement et d'agriculture :

- **Décliner la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du pays à l'échelle locale et assurer sa préservation :**



Il s'agit notamment de :

- o protéger strictement, par un classement en zone agricole ou naturelle, les réservoirs de biodiversité reconnus pour l'importance de leur rôle dans la préservation des espèces animales et végétales ;
- o compenser les coupes d'arbres par la plantation d'arbres dans la zone ou par des actions visant la régénération des espaces forestiers ;
- o préserver de toute urbanisation les lisières forestières en maintenant une bande de 30 mètres de large inconstructible ;
- o protéger les mares par l'interdiction stricte de leur comblement et l'instauration d'un périmètre inconstructible d'une largeur d'au moins 20 mètres à partir des berges ;
- o préserver ou recréer lorsqu'elles sont absentes, les structures végétales bordant les mares ;
- o identifier les corridors écologiques à l'échelle de la parcelle et garantir leur fonctionnalité par :
 - un classement en zone inconstructible lorsqu'ils sont situés en dehors des zones urbanisées ;
 - une interdiction d'extension urbaine et de toute opération d'aménagement et d'urbanisme au sein de ces espaces à moins de fixer des mesures compensatoires pour maintenir la continuité du corridor ou son rétablissement en cas d'aménagement faisant obstacle au déplacement des espèces ;
 - une protection des éléments naturels supports des corridors écologiques au sein des tissus urbanisés dans lesquels un coefficient minimal d'espace vert à maintenir doit être défini ;

- o protéger les abords de chaque cours d'eau en limitant strictement les nouvelles constructions et imperméabilisations de part et d'autre du cours ;
 - o identifier les espaces naturels et forestiers plus ordinaires, qu'ils soient surfaciques (prairies, bosquets...) ou linéaires (haies, alignements d'arbres...) et les protéger même s'ils peuvent faire l'objet d'aménagements, de constructions ou d'extensions ponctuelles sous réserve pour les objets surfaciques que la surface imperméabilisée n'excède pas 10% de la surface totale de la parcelle ;
 - o préciser les mesures appropriées pour le maintien et la restauration des continuités écologiques dans les secteurs « d'enjeux » et de « conflits » ;
 - o limiter strictement les développements urbains linéaires conduisant à la création de continuums et privilégier les quartiers structurés et groupés ;
 - o traiter en espaces verts au moins 20% des zones de projets en extension urbaine. Ils doivent être d'un seul tenant et présenter un traitement qualitatif.
- **Assurer la protection et la valorisation de l'espace agricole :**
- o **Limitier la consommation des espaces agricoles pour le développement résidentiel et les zones d'activités économiques :**

Le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de :

- 50% pour le développement résidentiel, en limitant les extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles et les urbanisations ponctuelles, qui favorisent le mitage des terres agricoles ;
 - 20% pour le développement des zones d'activités économiques, en limitant la création et l'extension des zones d'activités intermédiaires et de proximité.
- o **Pérenniser l'activité agricole :**
 - intégrer un diagnostic agricole, qui identifie les besoins spécifiques de l'activité agricole et les enjeux de sa pérennisation ;
 - identifier les accès aux exploitations et les chemins ruraux, dans le but de les préserver ;
 - élargir le principe de réciprocité entre urbanisation et élevage à toutes les activités agricoles, et d'instaurer, quand cela s'avère nécessaire, un périmètre inconstructible plus important.
 - o **Favoriser, sous conditions, l'évolution du bâti agricole à caractère patrimonial :**
 - réaliser un inventaire exhaustif du bâti agricole existant pour connaître son affectation, son état et décider des évolutions possibles ;
 - autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins d'habitat uniquement pour les bâtiments dont la localisation est favorable ;
 - permettre l'évolution du bâti agricole dans les zones agricoles ou naturelles les plus éloignées des centralités, uniquement à des fins économiques ou touristiques sous réserve de ne pas accentuer le mitage de l'espace et de ne pas nuire au fonctionnement des exploitations.
- **Assurer une meilleure cohabitation entre les espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers par le traitement approprié des franges et des lisières, la préservation des coupures d'urbanisation et la valorisation de l'accessibilité aux différents espaces ;**

- **Maîtriser la demande énergétique, réduire les émissions de GES et encourager la production d'énergies renouvelables ;**
- **Favoriser une gestion durable des déchets en prévoyant notamment un dimensionnement des voies adapté à leur collecte et une intégration paysagère des aires de stockage ;**
- **Favoriser une gestion durable de l'eau en ouvrant à l'urbanisation, en priorité, les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectifs, en adaptant les projets de développement urbain à la capacité d'alimentation en eau potable et en assurant la protection des captages :**

Le SCoT du Roumois prévoit également en termes de gestion des eaux pluviales et du ruissellement, l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, la préservation des espaces identifiés par les études hydrauliques pour la création d'ouvrages, la définition d'un coefficient d'espace vert pour limiter l'imperméabilisation des sols, la protection des éléments du paysage concourant à la lutte contre les ruissellements et la mise en place de prescriptions techniques pour le dimensionnement des systèmes d'infiltration ou de régulation des eaux pluviales lors de nouvelles imperméabilisations conformément aux directives du SAGE de la Risle.

- **Prévenir les risques majeurs et les nuisances en localisant à l'échelle cadastrale les secteurs présentant un risque ou exposés à des nuisances et en y associant un règlement adapté :**

De plus, le SCoT du Roumois prévoit pour réduire l'occurrence et l'importance des inondations par ruissellement de reporter sur les documents graphiques des documents d'urbanisme, les axes d'écoulement et la bande d'extension des ruissellements associée. Ils sont rendus inconstructibles (hors extensions mesurées sans augmentation de la population exposée et d'emprise au sol inférieure à 20 %) et les remblaiements sont proscrits (hors travaux de lutte contre les inondations). Les espaces naturels tampons (prairies, ceintures bocagère, vergers...) que sont les espaces situés en zone de frange, c'est-à-dire à l'interface des zones agricoles et urbanisées, doivent être préservés afin de maîtriser les coulées boueuses en amont des zones urbaines. En outre, en lien avec l'aménagement de la Trame Verte et Bleue du territoire, il s'agit de conserver l'ensemble des éléments naturels participant à la gestion du ruissellement et à la limitation des phénomènes d'inondation tels que les haies, talus, mares...

⇒ **D'une manière générale, la protection de l'activité agricole et des éléments de la biodiversité locales devra constituer des orientations fortes du projet communal. Il s'agira également de limiter les impacts des développements sur les milieux naturels, la ressource en eau et les paysages. En particulier, la forêt domaniale de « La Londe-Rouvray-Forêt d'Elbeuf », dont une portion couvre l'extrémité nord et sud du territoire, devra faire l'objet d'une forte protection.**

En termes de paysage :

- **Préserver et valoriser les richesses rurales et paysagères du territoire :**
 - o Identifier et préserver les éléments naturels, agricoles et forestiers caractéristiques du territoire et présentant un intérêt paysager, les cônes de vues remarquables et les perspectives visuelles vers les éléments du patrimoine bâti remarquable ;
 - o Valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage et les vues sur le grand paysage en intégrant les cônes de vue identifiés au sein des projets d'aménagement ;
- **Affirmer l'image du territoire grâce au traitement qualitatif des entrées de ville, des entrées de territoire et des infrastructures de transport :**

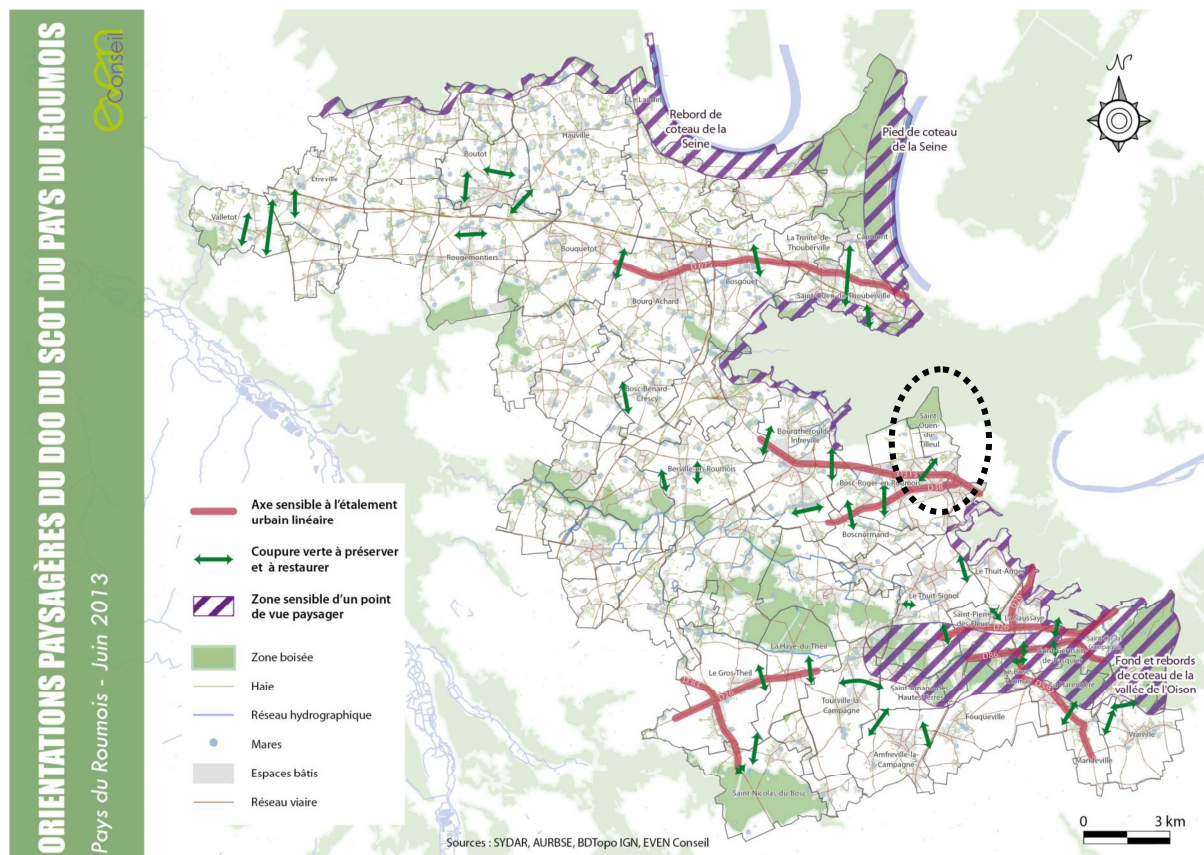
- o Intégrer un projet de valorisation des entrées de ville au sein du PLU visant à la restructuration de l'espace public, à la meilleure intégration des modes de déplacements doux et à une harmonisation des aménagements paysagers ;
 - o Traiter les secteurs de frange urbaine en adoptant des outils réglementaires assurant leur préservation et leur valorisation ;
 - o Implanter les nouvelles constructions à l'intérieur des ceintures arborées existantes et préserver les éléments identitaires du paysage ;
 - o Préserver le long des infrastructures de transport les panoramas et fenêtre visuelles ;
- **Favoriser des modes d'urbanisation en accord avec l'identité urbaine, architecturale et paysagère du territoire :**
- o Préserver de toute urbanisation les coupures vertes identifiées par le SCoT ;
 - o Inscrire des règles d'urbanisme veillant à l'intégration des bâtiments agricoles ;
 - o Assurer la réhabilitation des bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial justifié en habitat si leur localisation y est favorable, et dans les autres cas, à des seules fins économiques ou touristiques, afin de ne pas accentuer le mitage de l'espace et nuire au bon fonctionnement des exploitations ;
 - o Respecter l'organisation traditionnelle des villes et villages pour chaque projet en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage et en respectant les principes d'alignement, de hauteur et de volume. Dans ce cadre, maintenir des relations visuelles avec le centre ancien ;
 - o Veiller à l'implantation des parcs éoliens que ce soit vis-à-vis du paysage ou des monuments historiques ;

⇒ **D'une manière générale, il conviendra pour SAINT-OUEN DU TILLEUL de préserver la coupure d'urbanisation existante avec Bosc-Roger en Roumois, de valoriser les entrées de ville et de veiller à l'intégration des nouveaux développements au sein de l'armature paysagère et bâtie existante afin d'en conserver le caractère et l'identité. Les éléments du patrimoine naturel et bâti devront être préservés et les franges urbaines devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.**

- **Tirer parti du potentiel touristique lié au patrimoine et aux savoir-faire locaux :**
- o Préserver strictement les éléments de patrimoine bâti remarquables ;
 - o Développer des itinéraires de découverte du territoire en lien avec les sites d'hébergement touristique, pour permettre la découverte de son patrimoine (naturel et bâti) et des points de vue remarquables, en recherchant la continuité et la complémentarité avec les voies cyclables et sentiers existants sur les territoires voisins ;
 - o Prévoir un dispositif réglementaire favorisant la création d'aménagement ou installations légères adaptées à la découverte du paysage et d'hébergements touristiques ;

⇒ **Sur SAINT-OUEN DU TILLEUL, le développement de l'offre touristique devra s'appuyer sur la proximité du territoire avec la Forêt de la Londe que ce soit pour développer de nouveaux hébergements ou des itinéraires de découverte.**

- **Limiter sur le territoire le phénomène de conurbation que l'on aperçoit notamment à Saint-Ouen-du-Tilleul puisque son urbanisation rejoint celle de Bosc-Roger-en-Roumois à l'Ouest, celle de La Londe au Nord-Est et celle d'Elbeuf au Sud Est :**



CONCLUSIONS SUR LE SCOT DU ROUMOIS :

La situation particulière de la commune, conjuguée à sa desserte et à son offre de services et d'équipements, font d'elle l'un des piliers de l'armature urbaine du Roumois. SAINT-OUEN DU TILLEUL doit à ce titre affirmer son rôle de « pôle relais » au cours de la prochaine décennie en adoptant notamment un développement résidentiel et économique maîtrisé et ciblé sur son centre-bourg au sein duquel il conviendra de rechercher une certaine mixité urbaine et sociale.

La protection de l'activité agricole et des éléments de la biodiversité locales devront également constituer des orientations fortes du projet communal.

2.1.2.2 La Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville

La Communauté de communes du canton de Bourgtheroulde-Infreville a été créée le 31 décembre 1993 ; elle comprend 18 communes pour une population totale de près de 12 500 habitants environ. Seules 3 communes ont plus de 1000 habitants. La commune la plus peuplée n'est pas le chef-lieu du canton : il s'agit de Bosc-Roger en Roumois, commune limitrophe de SAINT-OUEN DU TILLEUL excentrée à l'Est du territoire communautaire.



*Cartographie du territoire de la Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville
(site internet de la Communauté de Communes)*

C'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire.

La communauté de communes du canton de Bourgtheroulde-Infreville dispose de compétences dans les domaines suivants :

- **Compétences obligatoires** en terme de 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) et d'aménagement de l'espace et l'environnement (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces) ;
- **Compétences optionnelles** en terme de création et d'entretien des voiries d'intérêt communautaire, de logements (missions OPAH), de collecte, traitement et valorisation des déchets (ordures ménagères et déchetterie), d'actions culturelles et sociales

(équipements et établissements sportifs, culturels et socioculturels, activités périscolaires, ...);

- **Compétences facultatives** (gestion des eaux de ruissellements, assainissement non collectif, aide à domicile en faveur des personnes âgées et/ou dépendantes et des handicapés, ...)

La communauté de communes est à l'origine de trois zones d'activités : la Baudrière à Bourgtheroulde-Infreville, la ZA de Bosc-Roger en Roumois et une plateforme logistique et industrielle en lien avec la gare de Thuit Hébert. Elles totalisent en surface près de 50 hectares qui sont, à l'heure actuelle, entièrement occupés. Toutefois, des projets d'extensions et de renforcement de ces zones sont en cours d'étude...

La communauté de communes dispose notamment d'un service d'aide à domicile, d'un service technique en charge de la voirie et des infrastructures sportives, d'un service de gestion des ordures ménagères, d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC) et d'un service enfance et jeunesse qui s'occupe notamment des centres d'accueil de la petite enfance, de l'accueil de loisirs (Bosguerard de Marcouville, Bourgtheroulde, Bosc-Roger-en-Roumois), des accueils périscolaires, etc...

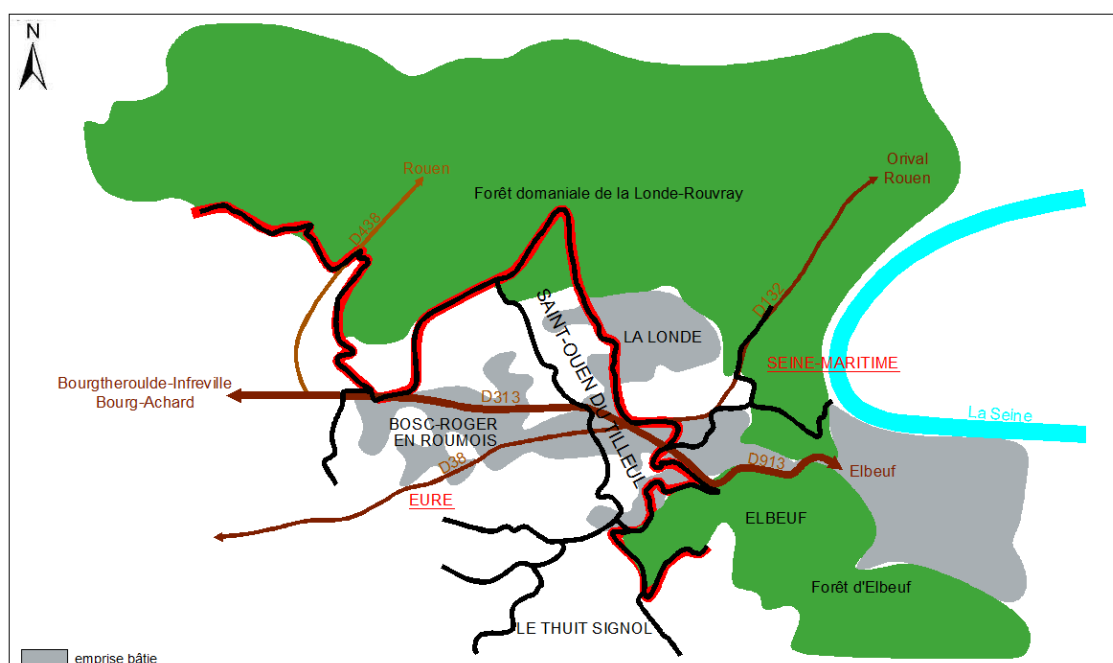
⇒ **Du fait de ses diverses compétences, la Communauté de Communes est un partenaire privilégié dans l'élaboration du document d'urbanisme, qui veillera notamment à la prise en compte des enjeux, projets et intérêts communautaires.**

2.1.2.3 Les enjeux partagés avec les communes limitrophes

La position excentrée de la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL à l'extrémité Est du Pays du Roumois et de la Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville fait qu'elle est limitrophe à d'autres territoires auxquels elle n'appartient pas administrativement, mais avec lesquels elle entretient des liens privilégiés qui influent sur son développement.

Il convient dans ce cas, outre les documents supra-communaux étudiés dans les chapitres précédents, de tenir compte des principes d'aménagement retenus par chaque collectivité afin d'assurer une cohérence indispensable à un aménagement harmonieux et nécessaire aux besoins identifiés. Ainsi, il convient de coordonner les documents d'urbanisme d'une commune à l'autre et d'assurer les continuités bâties, paysagères et écologiques au-delà des limites administratives existantes. Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les cartes communales.

La commune de Saint Ouen du Tilleul est limitrophe avec les communes de Bosc-Roger-en-Roumois, la Londe, leThuit-Signol et Elbeuf :



Saint-Ouen du Tilleul et ses communes limitrophes

2.1.2.3.1 Les franges du territoire : un lieu de continuités

Comme indiqué par le SCoT du Roumois, il existe une réelle « **nappe bâtie** » aux abords de la RD313 entre Elbeuf et Bourgtheroulde-Infreville, particulièrement visible autour de Saint-Ouen du Tilleul où l'urbanisation est continue à l'Est avec Elbeuf, au Sud-Ouest avec Bosc-Roger en Roumois et au Nord-Est avec la commune de La Londe. Avec la commune riveraine du Thuit-Signol, le territoire ne possède qu'une infime portion de limite administrative.

Le territoire de la commune s'inscrit pour sa part au sein des vastes espaces agricoles du Roumois et se situe en transition entre, au Nord, la Forêt domaniale de La Londe-Rouvray en lien avec la Vallée de la Seine et, au Sud, la Forêt d'Elbeuf.

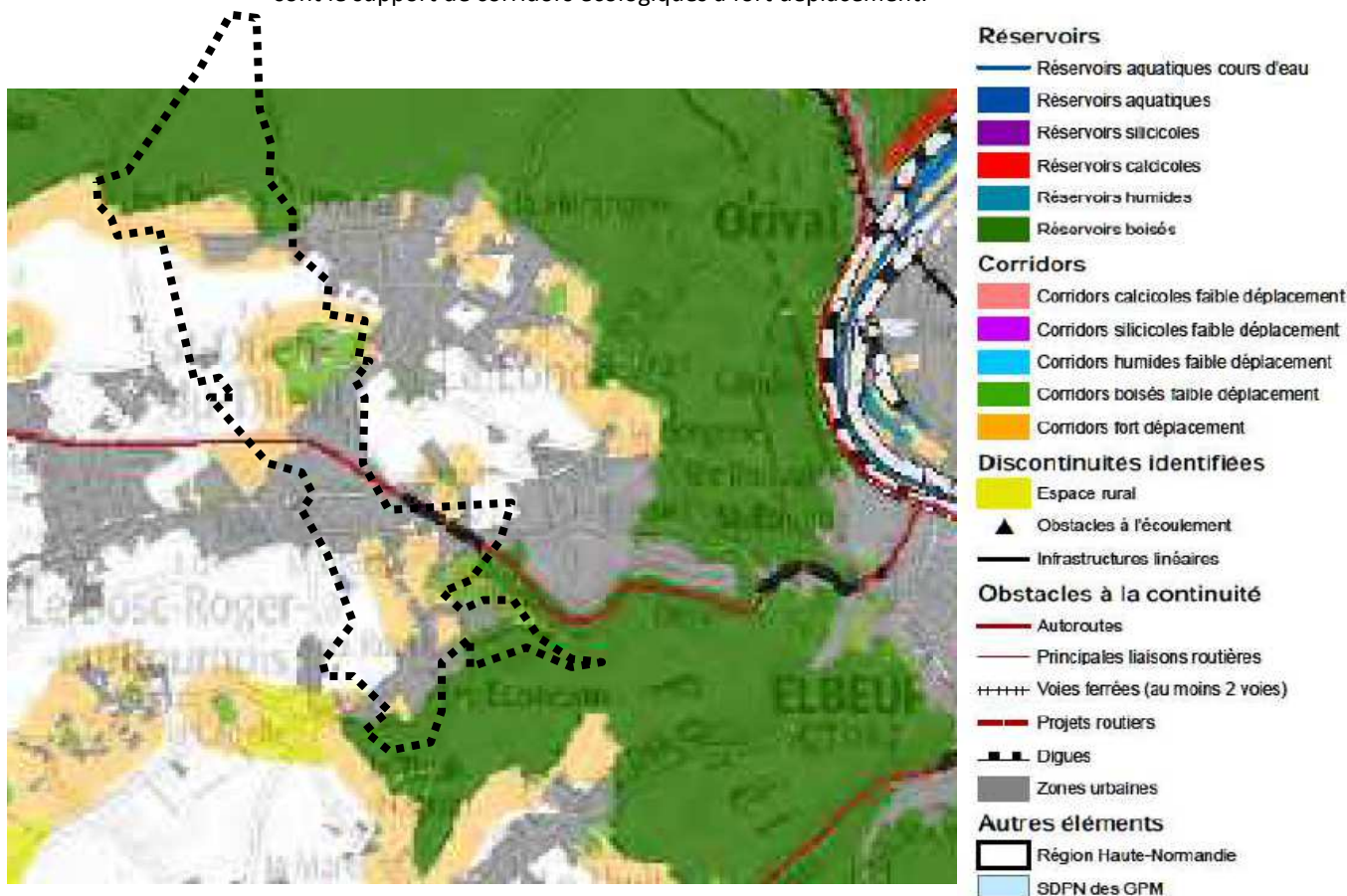
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie :

Le schéma régional de cohérence écologique, arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région, a été approuvé par la région le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de région le 18 novembre 2014. Il comprend :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale, avec le plan d'action stratégique et les mesures de suivi ;
- un atlas cartographique qui comprend :
- une notice d'interprétation des atlas cartographiques ;
- les éléments de la trame verte et bleue au 1/100 000ème ;
- les objectifs assignés aux éléments de la TVB au 1/100 000ème ;
- la carte des enjeux régionaux ;
- la carte des actions prioritaires.
- un résumé non technique.

Ce document doit être pris en compte par le PLU. Ainsi, sur la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL, comme l'indique la cartographie de la page suivante :

- les prairies bocagères du Fond du Val au sud de la RD313 et le secteur du Maraval sont identifiés comme corridor écologique à faible déplacement ;
- les bois, rattachés à la forêt de la Londe et à celle d'Elebuf, sont des réservoirs boisés ;
- les espaces bocagers préservés aux abords des différents groupes bâtis de la commune sont le support de corridors écologiques à fort déplacement.



Toutefois, l'ensemble de ces espaces ne font pas l'objet d'un enjeu régional, à l'exception des forêts identifiées comme une continuité écologique à rendre fonctionnelle en priorité. Pour autant, il s'avère primordial à l'échelle locale de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés et d'interpréter les corridors cartographiés comme des espaces de perméabilité au sein desquels la fonctionnalité « continuité écologique » doit être maintenue.

Ainsi, le projet de PLU doit respecter ces continuités, ce qui ne signifie pas l'interdiction de toute urbanisation au sein de ces espaces dès lors où des passages sont préservés entre les réservoirs.

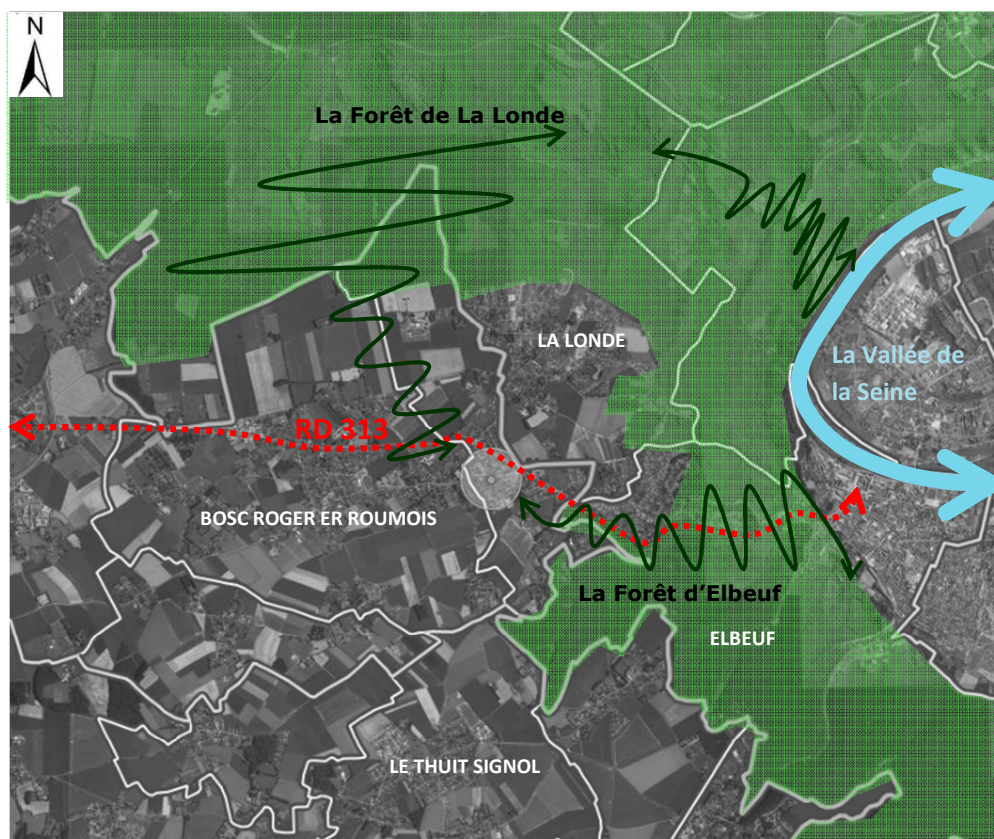
Ce document met également en évidence les obstacles à la continuité, tels que les infrastructures de transports (RD313) et les éléments de rupture comme les espaces ruraux. Il est alors souhaitable de prévoir et de maintenir au sein du PLU les conditions nécessaires à la restauration des continuités identifiées en « effaçant » ces éléments de rupture, c'est-à-dire en remplaçant les milieux résistants par des milieux perméables...

Sur SAINT-OUEN DU TILLEUL, la trame verte et bleue ne présente pas d'enjeur majeur au niveau régional à l'exception de la Forêt de la Londe et de la Forêt d'Elbeuf. Il conviendra de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés ainsi que les corridors écologiques recensés et de prendre les mesures nécessaires pour en assurer une bonne fonctionnalité.

Les continuités à l'échelle locale :

Les continuités biologiques, hydrauliques et paysagères présentes sur le territoire communal doivent être préservées de manière à pérenniser la « cohérence écologique » du territoire auquel appartient la commune. Saint-Ouen du Tilleul s'inscrit au sein d'entités paysagères globales, en particulier la Forêt de La Londe-Rouvray qui accompagne plusieurs vallons secs menant à la Seine : les différents milieux naturels sont très interdépendants et les continuités existantes s'avèrent indispensables au maintien de leur fonctionnement écologique.

La Vallée de la Seine et le plateau du Roumois sont intimement liés. En effet, des perméabilités existent entre ces deux espaces notamment grâce aux forêts qui assurent leur jonction. Les continuités, quelles qu'elles soient, devront donc être prises en compte dans le document d'urbanisme. Ainsi donc, les bois de La Londe-Rouvray, qui s'étendent sur les communes du même nom, constituent un véritable réservoir de biodiversité important à préserver :



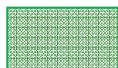
*Les grandes continuités écologiques auxquelles appartient saint Ouen du Tilleul
(source géoportail)*



Continuités « hydrauliques » :
Vallées de la Seine (trame bleue régionale)



La RD313 : Élément de fracture des continuités paysagères et écologiques



Réservoirs majeurs de biodiversité : Forêts de la Londe et d'Elbeuf, massifs boisés, (trame verte régionale)



Les continuités « paysagères et écologiques »

2.1.2.3.2 Les orientations générales contenues dans les documents d'urbanisme des communes limitrophes :

Du fait de l'importance des imbrications du territoire de SAINT-OUEN DU TILLEUL avec ses communes riveraines, il importe d'étudier au sein des documents d'urbanisme locaux, les prescriptions édictées pour le traitement des franges du territoire communal.

La commune de BOSC-ROGER EN ROUMOIS a lancé la révision générale de son POS en 2010 pour une transformation en PLU. Au sein du plan de zonage :

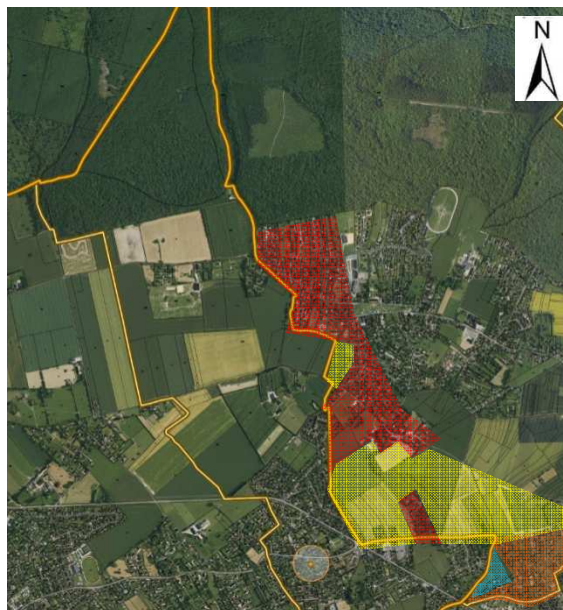
- la continuité bâtie avec le centre historique de Saint Ouen du Tilleul est classée comme zone urbaine de densité moyenne (UC) destinée à être densifiée par le comblement des dents creuses (en rouge sur le plan) ;
- les hameaux isolés au nord et au sud de la commune sont classés en zone naturelle de hameaux (Nh) figurant en orange sur le plan ;
- les abords de la RD313 sont maintenus en zone agricole (A) ainsi que l'ensemble des espaces naturels qui bordent les limites du territoire communal (en jaune sur le plan).



(source géoportail)

La commune de LA LONDE dispose quant à elle d'un POS approuvé en 1983 dont la dernière modification date de 2003. Au sein du plan de zonage :

- La partie urbanisée située au Sud-Est de Saint Ouen du Tilleul s'inscrit dans une zone naturelle à caractère rural (NB) qui assure notamment la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (en orange sur le plan);
- La partie urbanisée située au Nord-Est est classée dans une zone urbaine pavillonnaire de faible densité (UG), figurant en rouge sur le plan, au sein de laquelle des espaces agricoles ont été réservés ;
- La partie centrale, composée de labours, au nord de la RD132 a été classée en zone agricole (NC), en jaune sur le plan ;
- L'ensemble des bois au Nord de la commune sont préservés.



(source géoportail)

La commune de ELBEUF SUR SEINE dispose d'un PLU approuvé en 2007 dont le plan de zonage fait état :

- De deux secteurs de zone naturelle (Na), urbanisés sous forme de hameaux éloignés du centre-ville, en contact avec les communes rurales voisines et les espaces naturels au sein de laquelle sont autorisés les habitations, les commerces et les équipements sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels environnants (en bleu sur le plan) ;
- D'une zone naturelle (N) qui correspond aux bois et espaces naturels à protéger (en vert sur le plan).



(source géoportail)

⇒ **D'une manière générale, les documents d'urbanisme limitrophes ne font apparaître aucune extension urbaine sur les espaces naturels qui sont ainsi protégés, que ce soit en zone agricole ou en zone naturelle. Les continuités bâties sont maintenues, mais seul un processus de densification y est autorisé.**

2.1.3 SYNTHÈSE

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec plusieurs documents supra communaux qui se superposent. Le document de niveau supérieur impose ses orientations au document de niveau inférieur. Ce contexte législatif permet d'assurer une cohérence et une harmonisation des objectifs d'aménagement aux différentes échelles du territoire qui devront se traduire localement dans le projet communal.

Ainsi, le **développement communal est déjà fortement orienté par les politiques supra communales** qui aboutissent déjà à une certaine spatialisation des diverses fonctions sur le territoire en terme de développement résidentiel et économique, d'environnement, de protection des paysages, etc...

De fait, les grands enjeux suivants guideront la politique communale:

- **des enjeux de préservation des milieux naturels et du cadre de vie :**
 - o les bois de la Forêt de La Londe-Rouvray ainsi que leurs lisières;
 - o le cadre rural du plateau du Roumois et l'activité agricole ;
 - o les éléments identitaires du paysage local (haies, talus, alignements d'arbres, vergers, bâti ancien, ...) ;
 - o la coupure d'urbanisation avec Bosc Roger en Roumois ;
- **des enjeux de mise en valeur et d'intégration paysagère :**
 - o les franges arborées enserrant les entités bâties ;
 - o la morphologie et l'identité « urbaine » du bourg et des hameaux ;
 - o le traitement de la RD313 en centre-bourg et l'aménagement de ses entrées de ville ;
- **des enjeux de développement maîtrisés et ciblés sur le centre-bourg :**
 - o une mixité de l'offre d'habitat dans la cible d'occupants visée et dans les diverses formes urbaines ;
 - o une mixité des fonctions urbaines à travers la pérennité, voire le renforcement, de l'offre de commerces, services de proximité et équipements ;
 - o une consommation d'espaces naturels limitée en privilégiant les opérations au sein des enveloppes bâties existantes (densification, réhabilitation...)

Il faudra en outre veiller à s'harmoniser avec les politiques d'aménagement et l'occupation des sols sur les communes voisines pour aboutir à un développement harmonieux et cohérent d'un territoire plus global.

2.2 Etat initial de l'environnement

Quelles sont les spécificités du paysage de Saint-Ouen du Tilleul ?

Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?

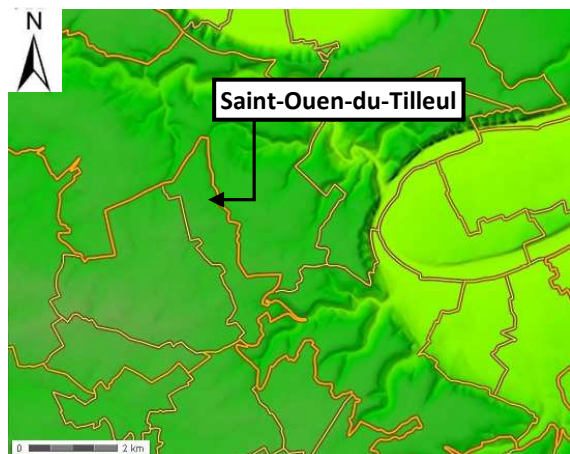
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?

Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?

L'étude du territoire va permettre de définir les potentiels à valoriser et les contraintes à prendre en compte pour assurer le développement cohérent de la commune au cours de la prochaine décennie.

2.2.1 La géographie physique

2.2.1.1 Topographie



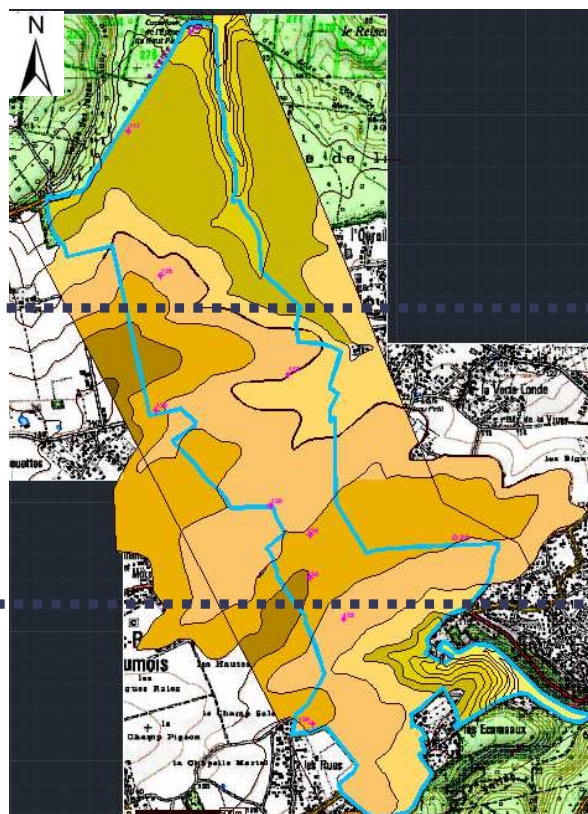
*Le relief à l'échelle du grand territoire
(Source : Géoportail)*

A l'échelle du grand territoire la topographie est marquée par les méandres de la vallée de la Seine. En effet, le territoire communal se situe sur une partie du plateau qui culmine la Seine à environ 125-130 mètres d'altitude. En limite Est et Nord le plateau est marqué par des falaises qui délimitent la vallée de Seine. Ainsi à l'Est du territoire communal le tissu urbain d'Elbeuf se situe, au pied des falaises, le long de la Seine (environ entre 5 et 20 mètres).

Au Nord du territoire communal, au niveau du Bois de la Hérangère, au carrefour de l'Épine du Haut Plumet, le territoire accuse la formation d'une petite vallée dont un versant est localisé sur le territoire communal (limite Nord Est) et l'autre versant est localisé en limite Nord Ouest du territoire communal de la Londe.

Dans la partie centrale, le relief est relativement peu marqué. Il descend en pente douce vers l'Est. C'est dans ce secteur qu'est localisé la plus grande partie du tissu urbanisé du territoire. C'est également la partie la plus haute du territoire communal

Sur ce secteur, on localise un Vallon dont le versant Ouest est situé sur le territoire communal et le versant Est sur la commune de la Londe. En fond de vallée, un aqueduc souterrain est présent et relié à celui de la vallée des Ecameaux (Au Sud).



Cartographie du relief : Saint-Ouen-du-Tilleul

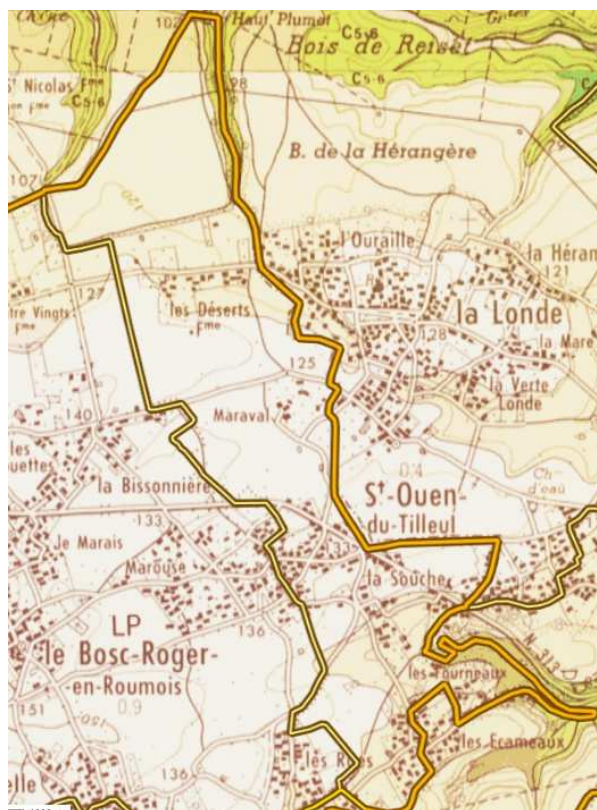
Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau et les eaux du plateau sont drainées par les vallons secs environnants. Deux lignes de crête traversent la commune et partagent les eaux de ruissellements dirigées par le jeu des pentes vers la vallée de Seine.

⇒ D'une manière générale, le relief détermine l'occupation du sol et crée une relative variété dans les paysages rencontrés sur le territoire communal. Il reste toutefois peu contraignant pour le développement de l'urbanisation, mais il joue un rôle déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellements). Il est également à l'origine de certains enjeux de covisibilité, notamment dans les vallons ou sur la frange du plateau agricole, des secteurs sensibles d'un point de vue paysager qui impliquent de veiller à l'urbanisation à y conduire...

2.2.1.2 Géologie

La Haute-Normandie appartient au Bassin Parisien, vaste plateau crayeux formé au cours du Crétacé Supérieur, à la fin de l'ère secondaire, époque où la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de micro-organismes calcaires, dont l'accumulation a donné naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie.

Le sol du territoire communal est constitué pratiquement à parts égales de loess et de limons de plateau (pour 51% de sa surface) et d'argiles à silex (47% de sa surface)



FORMATIONS SUPERFICIELLES :

Carte géologique de Saint-Ouen-du-Tilleul
(Source : Géoportail)

LP : Les formations de Limons des Plateaux

Elles concernent une grande partie du plateau, au centre du territoire communal, où se localise principalement l'urbanisation de la commune. Cette formation est constituée de limons loessiques et de formations résiduelles à argiles ou silex. Ce sont des limons argilo-sableux. De couleur brune à jaunâtre, cette formation est favorable à l'agriculture (culture de céréales) et garantit un potentiel agronomique important. La partie superficielle de cette formation est souvent lessivée.

RS : Les formations résiduelles argiles ou silex

Ces formations concernent, d'une manière générale, les parties du plateau les plus proches des bordures de falaises qui encadrent la vallée de Seine.

Localement, les **argiles à silex** (Rs) occupent les pentes douces du plateau annonçant le vallon sec et sont favorables aux prairies et aux herbages. Produits de la décalcification de la craie sous-jacente, il s'agit d'argiles rougeâtres, mélangés à des silex et des sables sous forme de poches ou de veines. Les terres y sont assez humides et lourdes, plus pauvres que sur le reste du plateau et présentent un caractère imperméable. Ainsi, la présence des argiles pour ces formations soumet le secteur à l'aléa retrait/gonflement des argiles.

FORMATION SECONDAIRE :

Au fond des vallons secs, se retrouvent des **alluvions modernes** ou **limons de comblement des vallées** (LV), produits du ravinement des versants. Ils se composent généralement d'un limon avec lits de tourbe sur un dépôt de graviers et galets de silex dont l'épaisseur peut atteindre 6 mètres. Dessus, se développent des prairies.

⇒ **La pédologie du sol est relativement homogène, avec toutefois des nuances en lien avec la topographie (vallon), qui apporte une certaine diversité dans l'occupation du sol, les cultures, les formations végétales et, de manière générale, les paysages.**

2.2.1.3 Hydrographie

Le territoire communal, qui **ne renferme aucun cours d'eau** (hormis le fossé de Maraval), se rattache au bassin versant des Moulineaux. En effet, la majorité des lignes de ruissellement, qui structurent le paysage communal, convergent vers le vallon sec au sud du territoire qui sert d'exutoire aux nombreux ruissellements du plateau et dans une moindre mesure vers le second vallon sec au nord du territoire. Elles permettent de drainer les eaux de ce dernier et peuvent être à l'origine de désordres hydrauliques. Outre le fait de lessiver le plateau agricole, les eaux pluviales traversent également les routes (rue des Ecameaux) et passent à proximité des zones bâties (secteur des Ecameaux).

⇒ **Un réseau hydrographique inexistant, mais de nombreuses lignes de ruissellement qui convergent vers les bassins versants adjacents au gré des pentes. Une thématique déterminante dans les choix de développement de la commune.**

2.2.1.4 Le climat

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type sub-océanique tempéré, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière mais modérée. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les pluies sont fréquentes mais peu abondantes. La température est assez faible en été et douce en hiver avec des températures oscillant en moyenne entre 13 et 25°C en été et 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

Toutefois, le cumul des précipitations quotidiennes normales calculées sur la période 1971-2000 sont situées entre 760-800 mm pour Saint-Ouen-du-Tilleul. De ce fait, au regard d'une pluviométrie abondante sur le territoire communal (supérieur à la moyenne départementale), il s'agira de prendre en compte cette donnée à travers le PLU concernant la gestion des eaux pluviales (présence de nombreux ruissellements).

⇒ **Un climat relativement clément, mais un ensoleillement assez faible et une pluviométrie élevée impliquant une certaine réflexion sur le choix des matériaux, des volumétries et des dispositifs à mettre en place pour améliorer la performance énergétique des constructions.**

2.2.1.5 Synthèse

La géographie physique est déterminante sur l'occupation des sols et sa répartition sur le territoire communal. Ainsi, les espaces agricoles se concentrent au nord et au sud du bourg où les sols sont plus favorables à la mise en culture. Le fond du vallon sec est occupé par de riches prairies ainsi que des boisements sur ses versants les plus abrupts. Il sert également d'exutoire aux nombreux ruissellements provenant du plateau agricole. Au nord et au sud, des bois faisant office de frontières naturelles avec les communes voisines couvrent le territoire. Enfin, les quelques prairies présentent sur le territoire se retrouvent au contact direct du bâti.

⇒ **La géographie physique est déterminante pour l'occupation du sol et par conséquent, sur l'implantation du bâti. Elle participe ainsi à la structuration du territoire communal et génère en grande partie la diversité des paysages.**

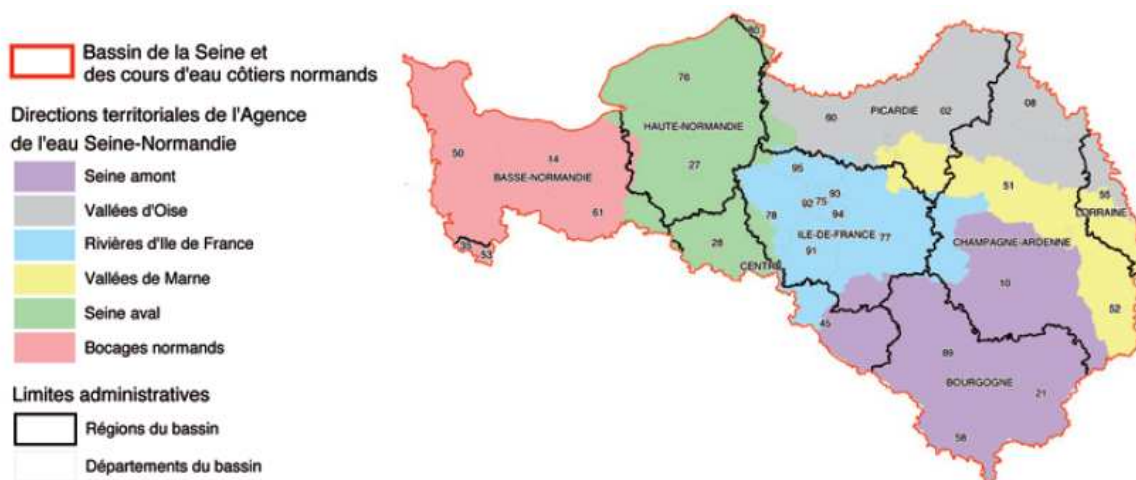
2.2.2 Les ressources naturelles

2.2.2.1 La ressource en eau

2.2.2.1.1 Le contexte réglementaire

La commune de Saint Ouen du Tilleul est rattachée au **bassin hydrographique Seine-Normandie**. Il s'agit du territoire sur lequel toutes les eaux de pluie ruissellent et convergent, à travers un réseau de rivières, pour se déverser dans la mer. Le Bassin Seine-Normandie est parcouru par 55 000 km de cours d'eau. Il est composé du bassin de la Seine et de ses affluents, l'Oise, la Marne et l'Yonne, mais aussi des rivières normandes. Le littoral du bassin s'étend sur 640 km.

Depuis 2006, le Comité de bassin Seine-Normandie élabore le plan de gestion du bassin (le SDAGE : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le programme de mesures associées (PDM), en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels et les associations. Ce plan a été soumis à la consultation du public en 2008 et a été approuvé le 20 novembre 2009. En cohérence avec les engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE Seine Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" pour 2/3 des rivières et 1/3 des nappes souterraines qu'il comprend.



Cartographie du territoire d'application du SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE précise les **objectifs environnementaux à atteindre pour l'ensemble des masses d'eaux** (état et délais) et les **actions pertinentes à mener** (orientations et dispositions, programme de mesures concret, ...).

Les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;

- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

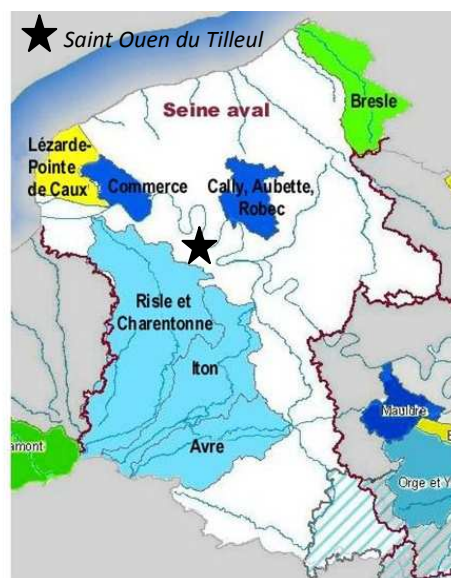
Enfin, les **objectifs de qualité et de quantité** fixés par le SDAGE correspondent à :

- un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface (à l'exception des masses d'eau artificielles, comme les étangs communaux, par exemple) ;
- des objectifs de réduction des rejets des substances prioritaires et de suppression, à terme, des rejets de substances dangereuses ;
- un bon état chimique pour les eaux souterraines ;
- des objectifs spécifiques sur les zones protégées ;
- un bon état quantitatif des eaux souterraines.

Le bassin hydrographique Seine-Normandie est divisé en plusieurs secteurs, dont celui de Seine-Aval auquel appartient Saint Ouen du Tilleul et qui est lui-même divisé en plusieurs unités hydrographiques.

Dans chaque unité hydrographique (ou bassin versant), les Commissions Locales de l'Eau (CLE) déterminent un programme en accord avec les orientations du SDAGE mais appliqué aux exigences locales. Ces programmes sont les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).

La commune de Saint Ouen du Tilleul ne fait pas partie d'un périmètre de SAGE.

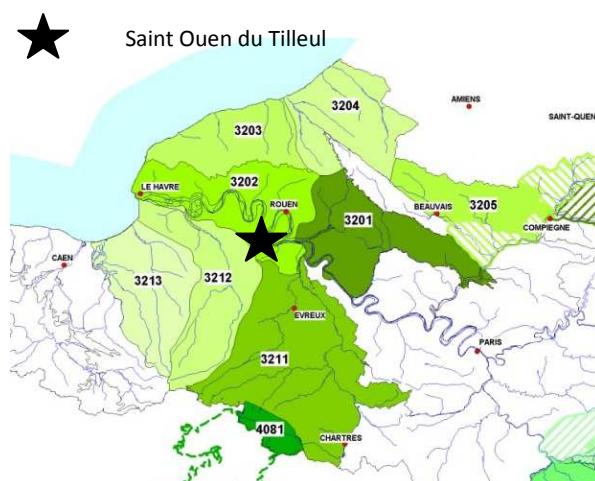


LES SAGE DE SEINE AVAL AU 1^{er} JANVIER 2006

⇒ **Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT OUEN DU TILLEUL doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).**

2.2.2.1.2 L'état des eaux souterraines

L'ensemble du territoire est recouvert par la masse d'eau souterraine codifiée n°3202 – **Craie altérée de l'estuaire de la Seine** – à dominante sédimentaire non alluvial. La surface de cette masse d'eau souterraine est de 2588 km² et est affleurante sur 2168 km². Il s'agit d'une nappe libre avec la présence de karst et un risque d'intrusion saline.



Masse d'eau souterraine de la craie altérée de l'Estuaire de la Seine sur la commune de Saint Ouen du Tilleul

Cette masse d'eau est sillonnée par les larges méandres de la Seine aval, de l'affluence de l'Eure jusqu'à l'embouchure avec la Manche. Il s'agit d'une région de plateaux qui sont particulièrement entaillés par la vallée de la Seine. Cette masse d'eau correspond au système aquifère de la craie normande constitué de limons quaternaires et de craie du Séno-Turonien. On y retrouve toutes les nuances du comportement crayeux normand : nappe de plateau avec battements modérés correspondant à ceux des cycles saisonniers marqués et nappe de plaine aux variations piézométriques lente.

Cette nappe d'eau est alimentée par la quasi-totalité de la pluie non évaporée. Les eaux pluviales s'infiltrent dans la zone non saturée de la craie pour rejoindre la nappe à quelques dizaines de mètres de profondeur. La recharge de la nappe s'effectue donc en deux temps, presque immédiatement après les pluies en vallées et par le jeu des bêttoires, et plusieurs semaines ou mois plus tard sous les plateaux. Cet étalement dans le temps amortit les alternances de périodes sèches et humides et régularise le débit de la nappe.

Les exutoires de la nappe sont fréquents et variés sur l'ensemble du bassin crayeux, des sources peuvent donner naissance aux rivières et les alimenter. Le report du drainage en sous-sol induit cependant une faible densité de cours d'eau en surface.

La masse d'eau de la Craie altérée de l'estuaire de la Seine assure en partie l'alimentation en eau potable de la majorité des collectivités de l'Eure et de la Seine-Maritime. Or, la circulation au sein de la matrice crayeuse se trouve court-circuitée par des drains karstiques. Ces derniers mettent en relation directe les écoulements de surface avec la nappe de la craie et lui confèrent une grande vulnérabilité vis à vis des pollutions superficielles. Lors des périodes pluvieuses, les phénomènes de turbidité et de pollution bactériologique associée y sont fréquents.

État quantitatif :

Il n'existe aucun piézomètre sur le territoire de la commune et le plus proche est implanté au lieudit « le Château » à Bosc Bernard Commin. Les mesures effectuées depuis 1971 font état de variations de forte amplitude de la profondeur de la nappe qui se situe à **70 mètres de profondeur en moyenne** (battement de la nappe avoisinant les 6 mètres en situations extrêmes).

Les données du Système d'Information de l'Eau (SIE) du Bassin Seine Normandie, indique qu'il reste prévu d'**atteindre un bon état quantitatif d'ici 2015**, sous réserve de la prise en compte des mesures suivantes :

- poursuivre les progrès en matière de connaissance de la ressource et des prélèvements pour mieux déterminer la disponibilité en eau ;
- prolonger les efforts d'économie d'eau ;
- mettre en œuvre des règles de partage de la ressource en situation généralisée et en situation de crise ;
- conditionner l'accroissement de l'urbanisation à l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- favoriser l'utilisation de ressources de substitution en remplacement de l'eau potable pour les usages non alimentaires ;
- limiter les prélèvements sur les petits cours d'eau et en amont des bassins versants.

État chimique :

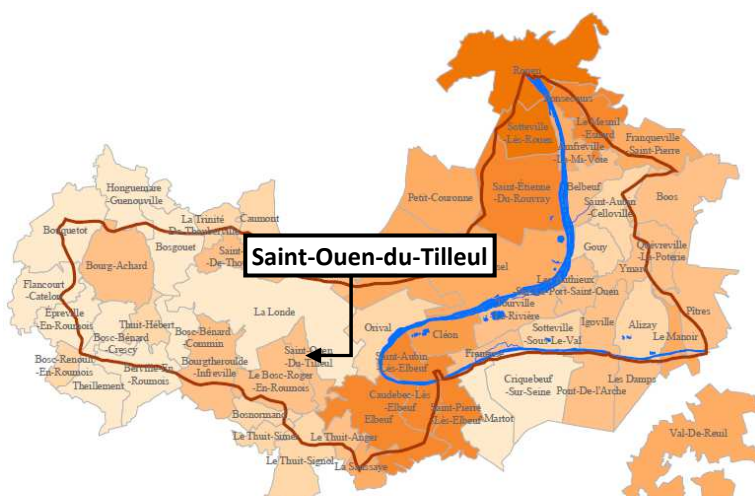
Le faciès chimique des eaux de la craie est bicarbonaté, calcique, dur. L'aquifère est très vulnérable notamment du fait des réseaux karstiques (bétoires) qui accélèrent la propagation de polluants. Les eaux souterraines connaissent des problèmes ponctuels de turbidité et de bactériologie.

En 2007, le programme de mesures de la Commission Géographique Seine-Aval indiquait que cette masse d'eau ne serait probablement pas au bon état chimique en 2015 du fait de sa contamination par les pesticides, ce que confirme les données du Système d'Information de l'Eau du Bassin Seine Normandie aujourd'hui en indiquant que le délai pour **atteindre le bon état chimique est désormais fixé à 2027**, sous réserve de réduire les teneurs en nitrate...

Il existe un qualimètre à proximité de Saint Ouen du Tilleul sur la commune d'Elbeuf, au niveau du lieudit « Les Ecameaux ». Il identifie une turbidité ponctuelle, parfois très élevée mais non chronique. La teneur relevée en nitrates est globalement stable (moyenne de 26 mg/L alors que la norme autorisée est de 50 mg/L). Quant aux pesticides, aucun dépassement de la limite de qualité n'a été observé (moyenne inférieure au seuil de détection). Selon l'Agence Régionale de la Santé, l'eau distribuée en 2011 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

⇒ **La masse d'eau souterraine devrait atteindre un bon état quantitatif d'ici 2015 et devrait atteindre un bon état qualitatif d'ici 2027, mais il convient de veiller à la quantité des prélèvements en adaptant l'urbanisation à la ressource et de rester vigilant sur les rejets en milieu naturel en veillant à l'occupation des sols à proximité des sources de pollution accidentelle (bétoires, marnières...)**

2.2.2.1.3 L'état des eaux superficielles



Cartographie de la sous unité hydrographique : Seine-Estuaire Amont (Source : SDAGE du bassin Seine Normandie)

Saint Ouen-du-Tilleul fait partie du sous bassin Seine Aval et de la sous unité hydrographique : **Seine – Estuaire Amont**. Ce bassin d'une superficie de 271 km², traversé par la Seine sur une longueur de 54 km, trouve son exutoire dans le bassin hydrographique Seine- Estuaire Moyen.

Aucun cours d'eau n'existe sur Saint Ouen du Tilleul. Seuls sont présent le fossé de Maraval et des chemins hydrauliques au sud et au nord du territoire à l'intérieur des vallons.

⇒ **Malgré l'absence de réseau hydrographique sur le territoire communal, il convient toutefois de veiller à la gestion des eaux de ruissellement, que ce soit en terme de qualité ou en terme de quantité du fait de la position « amont » de la commune. Les risques de pollution accidentelle devront être anticipés par des mesures adaptées au sein du PLU.**

2.2.2.1.4 L'alimentation en eau potable

Organisation territoriale :

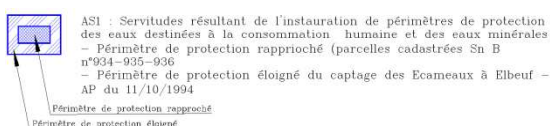
La production et la distribution de l'eau potable de la commune de Saint Ouen du Tilleul sont assurées dans leur intégralité par le Syndicat d'Eau (potable) du Roumois et du Plateau du Neubourg (SERPN). Ce syndicat assure la production et la distribution de l'eau potable pour 108 communes, soit 30 893 abonnés et un volume d'eau global consommé de 3 386 178 m³ par an avec une moyenne de 9 277 m³ par jour.

La ressource en eau potable :

La ressource en eau potable est assurée par captage dans la nappe phréatique. L'eau provient du captage de la Source des Varras situé à Maury.

Les captages sont protégés par 3 périmètres successifs (périmètre immédiat, périmètre rapproché, périmètre éloigné). La moitié sud de la commune de Saint Ouen du Tilleul est située dans le périmètre de protection éloigné du captage des Varras sur lequel aucune règle d'urbanisme n'est prescrire.

Certaines parcelles font l'objet d'un périmètre de protection rapproché au sud-est pour lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou est soumise à prescription particulière (construction nouvelle interdite et extensions soumises à des conditions de surface). Ces périmètres relèvent des servitudes AS1 instaurées par arrêté préfectoral du 11 octobre 1994.



⇒ **Malgré l'absence de tout réseau hydraulique, les enjeux de préservation de la ressource en eau sont présents sur le territoire communal mais n'impactent pas le potentiel de développement du territoire.**

La distribution de l'eau potable :

Le bourg est alimenté par une conduite en acier de diamètre 200 mm (le long de la rue de l'Etoile) et 150 mm (le long de la RD 38) prolongée par des conduites en fonte, en acier ou en PVC de diamètres compris entre 60 mm et 160 mm. Les principales canalisations se retrouvent le long de la route d'Elbeuf, de la rue des Ecameaux et dans le secteur de Maraval. Des travaux ont été réalisés en 2011, rue Lucien Briand.

Les autres hameaux et groupes bâtis sont globalement convenablement desservis, avec des canalisations de diamètres tous supérieurs à 60 mm, sauf pour quelques rares courtes sections. D'une

manière générale, la commune ne rencontre pas de dysfonctionnements dans son alimentation en eau potable.

La qualité et la quantité de l'eau distribuée :

En 2012, il était dénombré **675 branchements** dont 672 branchements particuliers et 3 branchements professionnels et une **consommation annuelle moyenne de 110,7 m³** par abonné au SERPN.

Quoiqu'il en soit, la problématique d'une gestion économe de la ressource en eau doit être au cœur de la définition du projet de territoire du PLU de Saint Ouen du Tilleul et les moyens concrets garantissant la préservation qualitative de la ressource doivent être mis en œuvre.

⇒ **Il convient donc de préserver la ressource en eau potable en assurant une urbanisation maîtrisée et soucieuse de son environnement en privilégiant notamment les développements urbains sur les secteurs les mieux desservis.**

2.2.2.1.5 L'assainissement des eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement de la commune (SDA) approuvé en 2001 a identifié 2 zones d'habitat sur les zones non actuellement raccordées au réseau de collecte existant:

- Une zone d'habitat semi-dense caractérisée par des parcelles de taille moyenne pour lesquelles des contraintes d'accès et d'aménagement existent. Cette configuration laisse une large ouverture dans le choix technique depuis l'assainissement à l'échelle parcellaire jusqu'aux solutions d'assainissement regroupées et collectives ;
- Une zone d'habitat diffus caractérisée par des parcelles bâties isolées les unes des autres. C'est notamment le cas pour les 5 logements situés : rue de la mairie, impasse cailloux, ferme Canoulet, rue Angot et rue de l'Etoile. Cette configuration limite l'application et l'intérêt économique des solutions regroupé ou collectif.

Selon une étude effectuée en 2001, les filières d'assainissement existantes sont constituées essentiellement pour les zones non actuellement desservies par le réseau de collecte :

- D'un prétraitement de type fosse septique (82%) et fosse toutes eaux (27%) complété d'un bac dégraisseur (82%) ;
- D'un traitement constitué d'un réseau de tranchées d'infiltration pour 33% ;
- Les autres logements ne disposent pas de dispositifs de traitement, les rejets s'effectuent principalement vers des puisards (42%).

Toutefois, cette étude n'est pas exhaustive puisque seulement 33% des foyers non desservis par l'assainissement y ont répondu.

A la suite des études effectuées, la solution assurant le traitement collectif a été retenue pour les 27 logements édifiés dans les secteurs suivants :

- Les Déserts (8 logements)
- La rue Pochet (9 logements)
- La rue d'Ecorchemont et des Ecameaux (8 logements)
- La rue Banette (2 logements)
- La rue Coty

Les 5 logements restants édifiés sur les secteurs suivants resteront en assainissement non collectif :

- Un logement rue de la mairie
- Un logement impasse cailloux
- La ferme Caboulet
- Un logement rue Angot
- Un logement rue de l'Etoile

Cette solution présente les avantages suivants :

- Solution adaptée à la configuration d'habitat et au contexte pédologique
- Solution permettant de raccorder sur un réseau de collecte existant les zones d'habitat semi-denses
- Solution permettant le raccordement sur le réseau existant
- Solution bénéficiant de la présence d'une station d'épuration (station du district d'Elbeuf) pouvant accepter le volume d'effluents correspondant.

La station d'épuration se situe sur la commune d'Elbeuf. Elle présente une capacité de 113 000 Equivalents/habitants ; seuls 65 887 Eq/Hab y sont à ce jour raccordés.

Elle utilise un procédé épuratoire de type boue activée aération prolongée. Il s'agit d'un type de traitement biologique par cultures libres. La séparation de l'eau traitée et de la masse des bactéries (que l'on appelle boues) se fait dans un ouvrage spécifique appelé « clarificateur ». Pour conserver un stock constant et suffisant de bactéries dans le bassin de boues activées, une grande partie des boues extraites du clarificateur est renvoyée dans le bassin.

Une petite partie de ces boues, correspondant à l'augmentation du stock pendant une période donnée, est évacuée du circuit des bassins d'aération et dirigée vers les unités de traitement des boues : cette fraction des boues constitue les boues en excès

La densité bâtie et la topographie (raccordement en gravitaire pour la majeure partie) ont permis à la commune de déployer à 96% sur une grande partie de son bourg un réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'assainissement collectif est l'une des conditions nécessaires pour optimiser la densité de l'habitat et, donc, limiter par là même la consommation d'espace. La plupart des hameaux sont également desservis par l'assainissement collectif.

Ces considérations participeront à la détermination des secteurs les plus propices à l'accueil d'un nouvel habitat dans le cadre de la définition du projet de territoire du PLU.

2.2.2.1.6 La gestion des eaux pluviales

Du fait de la nature des sols et de sa topographie, le territoire communal est concerné par de nombreux axes de ruissellements dont le débit peut être amplifié par l'imperméabilisation du sol, liée à l'urbanisation.

Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales dans les principales rues du bourg. Dans les autres rue, leur gestion est donc assurée à la parcelle et les eaux pluviales des voies se jettent dans les caniveaux prévus à cet effet. Face à la problématique des ruissellements, 3 bassins de rétentions sont prévus pour le lotissement de la Chouque situé au sud du bourg.

Sur le reste du territoire communal, la gestion des eaux pluviales est également assurée à la parcelle, par des dispositifs adaptés à la nature et à la superficie du projet, afin d'éviter tout rejet sur la voie publique. En matière de gestion des eaux pluviales, les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc...) devront intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales *in situ* peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
 - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
 - limiter le débit de fuite de toute opération à 2 L/s/ha ;
 - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'État.

⇒ **Les enjeux en matière de gestion des eaux pluviales consistent à réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval en maîtrisant la gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation par des dispositifs adaptés.**

2.2.2.2 Les ressources du sol et du sous-sol

La France perd tous les ans entre **40 000 et 60 000 ha** de surfaces agricoles (terres agricoles non bâties dont la destination quitte la production agricole pour des usages d'infrastructures publiques, la construction de résidences privées ou de zones d'activités). Cette artificialisation n'est pas sans conséquence sur le volume de production de l'agriculture. En effet, le potentiel agricole national diminue plus vite que la perte de surfaces car ce sont les meilleures terres qui sortent prioritairement du domaine agricole (notamment les terres de plaine, en zone périurbaine, à fort potentiel agronomique). Ces terres perdent leur fonction agricole de façon irréversible dans la mesure où leur remise en culture est inenvisageable, même en cas de zones d'activités. En Haute-Normandie, de 1998 à 2007, le marché du foncier en vue de l'artificialisation a concerné presque 20 000 ha (soit 1,6 % de la superficie régionale).

La commune dispose d'une superficie de **400 hectares**. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. La couverture végétale du territoire communal est notamment dépendante du relief et de la nature du sol.

2.2.2.2.1 Les gisements et l'exploitation du sous-sol

Il n'existe aucun gisement, ni aucune exploitation de matières premières sur le territoire.

2.2.2.2.2. Le DGEAF :

Afin de rendre efficaces, dans le contexte eurois, les dispositions législatives et réglementaires et dans le but d'informer les principaux prescripteurs en aménagement rural que sont les élus locaux, l'Eure s'est dotée en 2008 d'un document de gestion des espaces agricoles et forestiers (DGEAF), prévu par le code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'article R 123-17 du Code de l'urbanisme, la consultation de ce document, approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration du PLU. Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations qu'il fixe sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation ;
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune ;
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution ;
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible ;
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

La préservation des espaces agricoles et naturels et la lutte contre leur régression est aujourd'hui un enjeu majeur à l'échelle nationale, qui a notamment été renforcé par la loi de modernisation de l'activité agricole. Cette dernière impose notamment la soumission des documents d'urbanisme à la **Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)** lorsque le projet prévoit une consommation d'espaces agricoles.

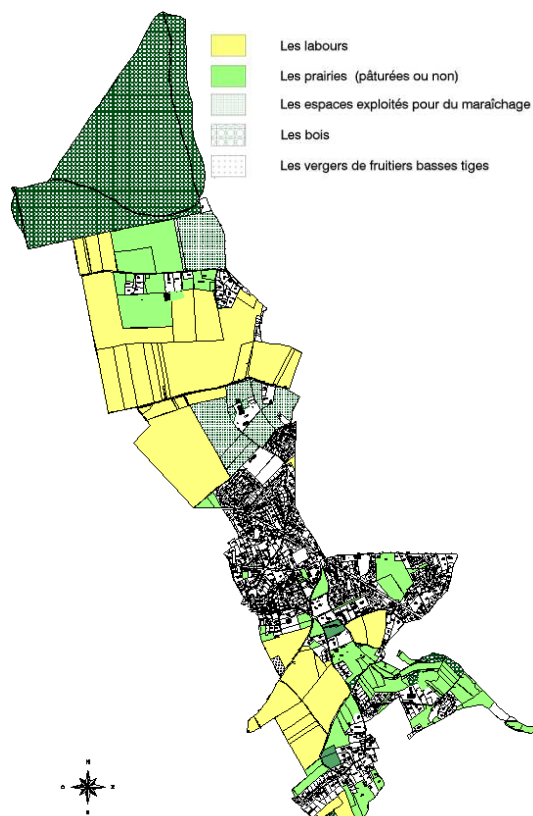
Une charte foncière pour une gestion économe de l'espace eurois a également été signée conjointement par Madame la Préfète, le Président du Conseil Général, le Président de la Chambre d'Agriculture et le Président de l'Union des Maires et des élus de l'Eure. Cette charte marque l'engagement des acteurs de l'aménagement de porter collectivement le message d'une gestion économe et équilibrée de l'espace pour mieux prendre en compte l'agriculture dans les réflexions prospectives d'aménagement et dans les outils de planification. Elle prolonge les orientations déjà définies dans le DGEAF de l'Eure et formalise des traductions concrètes que les acteurs locaux peuvent mettre en œuvre. La charte se veut un document de référence pour les élus locaux, les professionnels en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, et les acteurs économiques du monde rural. Elle propose des recommandations sur la base de constats et enjeux spécifiques en complément du cadre législatif ou réglementaire et exprime une volonté commune de préserver l'espace agricole en s'appuyant sur 5 orientations suivantes :

- encourager une politique de planification et d'urbanisme ;
- intégrer l'agriculture dans les réflexions d'urbanisme ;
- éviter le mitage de l'espace rural ;
- lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace ;
- optimiser les interactions Foncier / Environnement.

Les orientations de la charte peuvent prendre diverses formes. Il pourra s'agir par exemple de promouvoir le PLU intercommunal, d'étudier les conséquences précises des projets pour chaque exploitation agricole concernée, de limiter la taille des terrains... (liste non exhaustive).

2.2.2.2.3 Les sols et les espaces agricoles : une ressource non renouvelable...

Les espaces agricoles :



Selon l'enquête agricole de la Chambre d'Agriculture réalisée en octobre 2012, la commune comptait **193 hectares de surface agricole utile** soit **48% du territoire communal**, ce qui la plaçait en dessous de la moyenne départementale (64%). Par ailleurs, la forêt recouvre 84 hectares.

Cela étant, le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec des cultures céréalières sur le plateau. Ces labours occupent les 2/3 (68% de la SAU) et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Les prairies (17% de la SAU) perdurent notamment au sud de la commune dans le grand vallon aux terrains escarpés. On peut noter également la présence de vergers (14% de la SAU au nord du bourg et de la commune) et de surfaces maraîchères (1% de la SAU au sud du bourg et de la commune).

Entre 2000 et 2010, le territoire communal a perdu **6 hectares de surface agricole utile (SAU)** selon l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture, une perte due en premier lieu à l'urbanisation et à la déprise de certaines prairies enclavées au sein des espaces urbanisés... De plus, les remboursements agricoles et les aides européennes ont favorisé le développement des labours au détriment des herbages et des structures paysagères typiques du Roumois qui leurs étaient associées.

Il apparaît essentiel de maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique audacieuse en terme d'économie d'espace. Le corollaire de cette politique portera sur la préservation des grandes entités agricoles du territoire communal pour leur valeur agronomique (sols riches...) et leur potentiel agricole.

Comment définir les besoins en foncier sur la prochaine décennie ?

Comment optimiser le rapport consommation d'espace/accueil d'un nouvel habitat Où cibler le développement urbain ?

Autant de problématiques qui seront au cœur du projet de territoire du PLU.

Les aires d'appellation d'origine contrôlée :

Par la Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité est chargé de la mise en œuvre de la politique française relative aux produits sous signes officiels

d'identification de l'origine et de la qualité. Les missions de l'institut incluent la préservation d'un patrimoine collectif notamment à travers la sauvegarde des appellations et de la pérennité des exploitations agricoles. Les atteintes à l'aire de production peuvent être temporaires ou irréversibles : dans ce dernier cas, elles dénaturent de façon définitive une composante du milieu (sous-sol, sol, hydrologie...).

Une partie du territoire communal est classée en zone appellation d'origine contrôlée (AOC) : Pommeau de Normandie et Calvados et notamment les parcelles cadastrées section ZA n°257, OB n°29, 30, 31, 1010, 1332, 1447.

AOC « Calvados » : Le calvados est une eau de vie de cidre élaborée à partir du cidre issu de fruits provenant de vergers comportant une dominante de variétés de pommes riches en composés phénoliques. Cette eau de vie est élevée en fût pendant au moins deux ans.

L'aire d'appellation correspond aux parties de la Normandie où s'est maintenu un verger traditionnel (le pré verger) ainsi que des pratiques de distillation. Il s'agit de régions bocagères avec une forte proportion de surfaces en herbe où la production de fruits à cidre est généralement associée à l'élevage. Le pommier à cidre et dans certains cas le poirier à poiré trouvent dans cette région, du fait de la pluviométrie soutenue et régulière, des conditions favorables à leur développement. Le verger qui s'est maintenu dans cette région de façon significative est caractérisé par des variétés de pommes, dont la majeure partie est de saveur du moût amère ou douce-amère, riche en composés phénoliques. Il présente également une importante diversité variétale et de nombreuses surfaces de pré verger qui, malgré une importante régression au cours des cinquante dernières années, impriment encore leur marque au paysage.

En effet, deux systèmes de production cohabitent, le pré verger associé à une conduite des arbres en haute tige et le verger spécialisé dans lequel les arbres sont principalement des basses tiges.

Les prés vergers qui associent généralement pâture et production de fruits se sont fortement développés au XIX^{ème} siècle et, malgré une importante régression au cours des cinquante dernières années, se sont maintenus de façon significative dans l'aire AOC Calvados. Dans le pré verger, pommiers ou poiriers sont conduits en dôme et écartés d'au moins 8 mètres les uns des autres, le sol est systématiquement enherbé.

AOC « Pommeau de Normandie » : Le Pommeau de Normandie est obtenu à partir de l'élevage en fût du produit du mutage d'un moût frais de pommes à cidre avec du calvados. C'est un liquide limpide de couleur ambrée. Il contient au moins 69 grammes de sucres non fermentés et son titre alcoométrique est compris entre 16% et 18%. Le Pommeau de Normandie présente un équilibre de saveurs résultant des sensations sucrées, amères et acides apportées par l'alcool de l'eau de vie et par les sucres, l'acidité et les tanins du jus de pommes à cidre. Le Pommeau de Normandie présente une complexité aromatique où l'on peut discerner notes fruitées, empyreumatiques, épicées et boisées issues du mariage et de la transformation pendant l'élevage des arômes du fruit et de ceux issus de l'eau de vie.

Il faut distinguer les fruits destinés à l'élaboration du calvados de ceux destinés à l'élaboration des moûts. Les fruits destinés à l'élaboration des calvados doivent provenir de vergers identifiés pour cette appellation (voir AOC calvados) tandis que ceux destinés à l'élaboration des moûts proviennent de vergers situés sur des sols peu profonds et de fertilité limitée permettant une maîtrise naturelle de la vigueur de l'arbre. Les arbres du verger appartiennent à une liste de variétés correspondant aux usages et appartiennent pour au moins 70% d'entre eux à des variétés amères ou douces amères.

Impacts de l'identification AOC : les vergers cidricoles identifiés en AOC et tout particulièrement les vergers haute-tige doivent faire l'objet de protection lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. En particulier, les entreprises élaboratrices doivent élaborer les calvados à partir de pommes provenant de vergers conduits en haute-tige à hauteur de 50% des surfaces. De plus, les conditions de productions des fruits en AOC calvados prévoient un minimum de 10% des surfaces plantées d'arbres conduits en haute-tige sur l'exploitation ou 200 arbres sur l'exploitation.

⇒ **Sur la commune de Saint Ouen du Tilleul, les parcelles identifiées AOC présentent une superficie d'environ 26 hectares. Elles sont situées au nord du bourg et de la commune, dans un secteur où les enjeux agricoles sont importants compte tenu de la présence immédiate de zones bâties.**

La commune est également concernée par trois indications géographiques protégées (IGP) qui garantissent l'origine normande et la transformation en Normandie : Cidre de Normandie, Porc de Normandie, Volailles de Normandie.

Les espaces boisés :

Les bois occupent **84 hectares** (21% du territoire communal) ; aucune exploitation sylvicole n'est recensée sur le territoire communal. Ces bois sont localisés au nord du territoire communal et sont constitués de vastes parcelles dont la totalité appartient au final à un massif domanial de 5229 hectares (la forêt domanial de la Londe-Rouvray). Quelques parcelles au sud-ouest de la commune sont couvertes par des bois appartenant à la forêt d'Elbeuf.

Par les décrets du 18 mars 1993 et du 14 septembre 2006, une grande partie du massif (2892 ha) est classée en forêt de protection. Les objectifs de ce statut fort sont de garantir le maintien de la forêt pour :

- le bien-être des populations riveraines : rôle récréatif, rôle éducatif, rôle pour la santé, rôle paysager.
- la protection de l'environnement et des équilibres naturels, écologiques et climatiques : la conservation des sols, la préservation de la faune et de la flore, la lutte contre les incendies par l'installation de peuplements feuillus aussi résistants que possible au feu, le reboisement expérimental, la reconstitution d'un paysage forestier.

De ce fait, ils font l'objet des dispositions du code forestier, notamment en ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres. En effet, le défrichement d'une parcelle appartenant à un massif boisé dont la superficie est supérieure à 4 hectares est soumis à autorisation conformément aux articles L 311-1 et suivants du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003. Les autorisations de coupes sont soumises à l'application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005.

2.2.2.3 Les ressources énergétiques

2.2.2.3.1 Rappel du contexte

L'énergie est un facteur fondamental de croissance et de développement et sa consommation ne cesse de croître en même temps que la population et l'économie. La combustion d'énergie est responsable de 94 % des émissions CO₂ de la France. Le secteur de la production d'électricité et de chaleur est relativement peu émetteur de CO₂ (11%) en raison de l'importance de la production nucléaire.

Les ressources d'énergie primaire diminuent tandis que la consommation et les prix augmentent. Les réserves d'énergies dans le monde sont à ce jour de 218 ans pour le charbon, 63 ans pour le gaz et 41 ans pour le pétrole (Source : AIE/OCDE). Les tendances énergétiques mondiales actuelles ne sont donc pas durables...

Dans ce contexte de raréfaction de la ressource, il est inévitable que la hausse de l'indice du prix des combustibles fossiles se poursuive puisque la demande augmente (notamment celle des pays émergents) et que la production, notamment de pétrole, se ralentit. La hausse des prix de l'énergie a des incidences économiques et sociales importantes. Elle impacte fortement le budget des ménages les plus fragiles. L'Ademe a également mis en évidence une forte inégalité entre les ménages selon leur lieu de résidence. Un habitant, qui dispose d'un réseau de transport en commun très dense, et qui vit en habitation collective, a une facture énergétique inférieure de 44 % à celle d'un habitant d'une commune rurale(!). Plus globalement, **la part des dépenses énergétiques dans le budget d'un citadin reste inférieure de près d'un quart à celle d'un rural.**

La politique énergétique et le développement durable doivent donc s'articuler pour concilier deux exigences : satisfaire les besoins énergétiques dans un contexte d'épuisement des énergies fossiles, protéger l'environnement et les ressources naturelles et éviter une accentuation de la précarisation énergétique des ménages.

L'objectif, pour les pays industrialisés comme la France, est de diviser par quatre leurs émissions de gaz à effet de serre du niveau de 1990, d'ici à 2050, grâce à une baisse annuelle moyenne des émissions de gaz à effet de serre et donc des consommations énergétiques de 3% : gestion économe de ressources et limitation des émissions quelles qu'en soient leur source (chauffage, transports...).

La loi Grenelle de l'environnement I approuvée le 3 août 2009 a pour objectif, conformément aux engagements internationaux de la France, d'assurer la transition du pays vers une nouvelle économie compétitive, dont le nouveau modèle de développement respectera l'environnement et allègera les besoins en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

Par cette loi, la France place la lutte contre le changement climatique au premier rang des priorités assignées à ses politiques nationales, européenne et internationale. Elle se fixe comme objectif de devenir l'économie la plus efficiente en carbone de l'Union Européenne d'ici 2020. Les mesures nationales de lutte contre le changement climatique portent conjointement et en priorité sur la consommation d'énergie des bâtiments (40% de l'énergie finale consommée) et les émissions de gaz à effet de serre des secteurs des transports et de l'énergie. Ainsi, la France s'est engagée à :

- réduire de 20 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 dans le domaine des transports afin de les ramener à cette date au niveau qu'elles avaient atteint en 1990,

- renforcer les énergies renouvelables à hauteur d'au moins 23 % dans le bouquet énergétique en 2020,

La loi Grenelle 2 approuvée le 12 juillet 2010 poursuit l'objectif de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Elle décline une série de mesures favorisant un **urbanisme économe en ressources énergétiques**, incitant à la construction de Bâtiment Basse Consommation d'Energie (BBC), et marque un point d'accélération dans la rénovation thermique du parc ancien.

2.2.2.3.2 Alimentation et consommation énergétique de chaque secteur

Le bilan climat air énergie de 2011, établi sur la Haute-Normandie avec les données de 2008, indique que le premier secteur consommateur d'énergie est celui de l'industrie avec 49% de la consommation totale. Le **secteur résidentiel et tertiaire**, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) représente **28% de la consommation d'énergie régionale**. D'autre part, le secteur agricole est très dépendant des énergies fossiles car les produits pétroliers représentent près de 95% de sa consommation, tout comme le secteur des transports, notamment dû à l'utilisation du carburant, puisque sa consommation de produits pétroliers s'élève à 93,3% de sa consommation.

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent à eux seuls 37% de la consommation d'énergie totale en 2008 dont la majorité est absorbée par les transports. Le gaz arrive en deuxième position et il est essentiellement consommé par l'industrie (71%). L'électricité arrive loin derrière... Largement utilisée dans le secteur résidentiel tertiaire, dont la consommation est de 55%, elle est également bien développée dans les secteurs industriels. La part du bois n'est pas négligeable (5,6 %) et sa consommation se répartit entre le secteur résidentiel et le secteur industriel. Finalement, d'autres consommations d'énergie sont plus marginales comme la vapeur, les biocarburants ou le charbon dont la consommation ne cesse de diminuer.

Les principaux secteurs consommateurs d'énergie sur la commune de Saint Ouen du Tilleul sont le résidentiel et les transports routiers :

Le résidentiel :

La consommation d'énergie par ce secteur est en constante augmentation depuis ces trente dernières années du fait de l'accroissement du parc des bâtiments, de la surface moyenne des logements, du confort et de l'apparition de nouveaux besoins (électroménager, informatique, climatisation, ventilation, etc...).

La consommation énergétique moyenne par bâtiment est aujourd'hui en France de 240 kWh d'énergie primaire par m²/an, avec de fortes variations suivant le type de logement, la date de la construction du bâtiment et la zone climatique. La consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements est en moyenne de :

- 100 kWh/m²/an pour ceux construits après 2000 ;
- 200 kWh/m²/an pour ceux construits entre 1975 et 2000 ;
- 375 kWh/m²/an pour les bâtiments d'avant 1975.

Ainsi, les gisements d'économies d'énergie restent très importants dans ce secteur, notamment en termes de chauffage, qui représente près de 70% de la consommation d'énergie. Plusieurs énergies sont en concurrence : les énergies traditionnelles (électricité, fioul, gaz naturel) et le bois de chauffage dont la consommation augmente face à l'augmentation des prix des autres énergies.

Le secteur du bâtiment représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. Ainsi donc, **d'ici à 2050, les bâtiments existants devront consommer moins de 80 kWh/m²/an, avec des jalons en 2012 (210 kWh/m²/an) et 2020 (150 kWh/m²/an)**. Pour le neuf, la réglementation se veut plus exigeante : 80 kWh/m²/an en 2010, 50 kWh/m²/an en 2012. L'objectif « ultime » en 2020 est la **maison « passive »**, c'est-à-dire qu'elle produit plus d'énergie qu'elle n'en

consomme : les matériaux (brique creuse, bois), une architecture et une implantation particulières contribuent à des économies d'énergie (exposition plein Sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles, ...).

La mise en œuvre à grande échelle de travaux de rénovation thermique permettra de réduire les dépenses énergétiques et d'atteindre les objectifs que la France s'est engagée à atteindre en matière d'économie d'énergie.

Les transports routiers :

La part du secteur des transports dans les consommations énergétiques n'a cessé de croître depuis les années 70. Les produits pétroliers recouvrent près de la totalité de la consommation. En ce qui concerne la répartition par mode de transport, les transports routiers dominent largement (supérieur à 95 %). La mobilité quotidienne est croissante et les motifs et les moyens de cette mobilité ont évolué : **dispersion des destinations et motorisation individuelle des modes de transport**. La voiture est devenue un bien courant (94 % des ménages de la commune ont au moins une voiture) et indispensable en zone rurale où la problématique des transports et des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur...

2.2.2.3.3 Le PCET de l'Eure

Adopté en décembre 2007, le plan d'action du PCET de l'Eure devrait être prochainement complété par une évaluation des Gaz à Effet de Serre (GES) indispensable pour permettre l'évaluation de l'impact des actions mises en œuvre. Il se décline en plusieurs thématiques et prévoit notamment de :

- Réinventer les logements sociaux et privilégier les économies d'énergie en visant une performance énergétique ambitieuse, en lançant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat dédiées à la maîtrise de l'énergie et en incitant les particuliers à réaliser des travaux favorisant les économies d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable ;
- Influencer sur les dépenses énergétiques en maîtrisant notamment la demande en énergie du parc immobilier départemental et en mettant en œuvre une éco-conditionnalité des aides liées à la maîtrise énergétique des projets ou à la production d'énergie ;
- Développer et soutenir la production d'énergie renouvelable et la valorisation énergétique de la biomasse ;
- Favoriser des déplacements moins polluants.

Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint Ouen du Tilleul doit « prendre en compte » ce Plan Climat Energie Territorial (PCET).

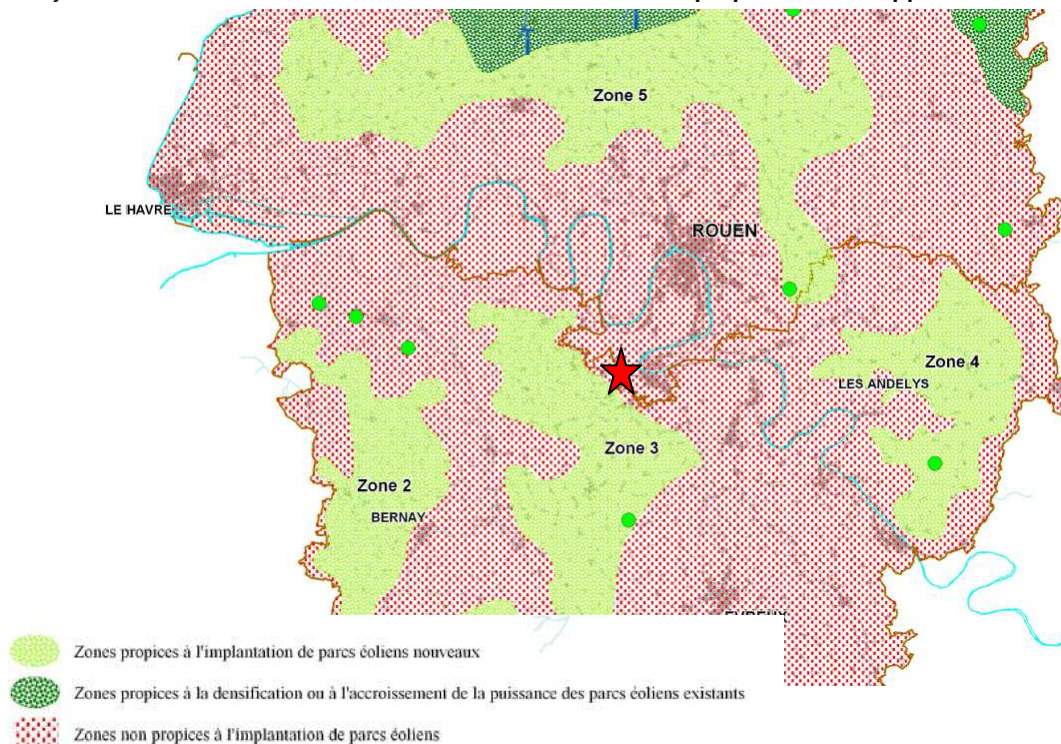
2.2.2.3.4 Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent un potentiel pour réduire la dépendance énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont issues de sources non fossiles et servent à produire de la chaleur et de l'électricité. Ces énergies sont théoriquement inépuisables puisque renouvelables. Toutefois, elles présentent des potentiels variables selon la localisation géographique, les

facteurs climatiques... Elles n'ont que peu d'impacts négatifs sur l'environnement. En particulier, leur exploitation ne donne pas lieu à des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont donc l'un des facteurs de lutte contre le changement climatique.

Les énergies renouvelables (électriques et thermiques) : éolien, hydraulique, bois énergie et déchets urbains ne représentent que 3% de la production totale d'énergie en 2008 en Haute-Normandie. Ainsi, la production haut-normande d'énergie renouvelable reste faible au regard des engagements nationaux (23% d'énergies renouvelables en 2020).

Concernant l'éolien, le schéma régional de l'éolien approuvé et mis à la disposition du public depuis le 12 juillet 2011 classe Saint Ouen du Tilleul dans une **zone non propice au développement éolien**.



Localisation de Saint Ouen du Tilleul au sein des zones propices à l'implantation d'éoliennes en Haute Normandie (2011)-Extrait du schéma régional éolien terrestre

Les projets privés d'énergie solaire et éolienne connaissent un engouement croissant puisqu'ils sont, d'une part, subventionnés par le Conseil Régional et, d'autre part, font l'objet d'un crédit d'impôts. Sur la commune, pourtant, les exemples en la matière sont rares ...

Des consommations énergétiques importantes dans les secteurs du logement et des transports ;

Un appauvrissement des ressources fossiles pouvant, à terme, accentuer la précarisation énergétique des ménages ;

Un potentiel en énergie renouvelable :

- ⇒ **Maîtriser les consommations énergétiques et réduire la dépendance énergétique en recherchant, d'une part, un mode d'urbanisation moins consommateur et, d'autre part, en favorisant le recours à des processus de construction et/ou de nouveaux matériaux en adéquation avec la nouvelle réglementation thermique ;**
- ⇒ **Favoriser la densification de l'urbanisation et les modes de déplacement alternatifs à la voiture afin de réduire les consommations énergétiques liées au transport ;**
- ⇒ **Développer l'usage des énergies renouvelables.**

2.2.3 Les milieux naturels et la biodiversité

2.2.3.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité

L'article 23 de la Loi « Paysage » dispose que l'État peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) 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 documents d'urbanisme. De plus, la loi de 1976 sur la protection de la nature interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier ».

Le programme Z.N.I.E.F.F. initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

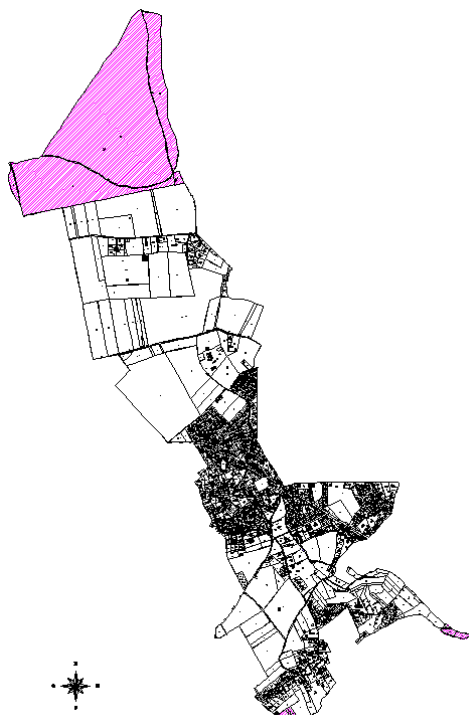
Cette base de connaissance, accessible à tous et consultable avant tout projet, doit permettre d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- 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.

Cet inventaire ne confère pas aux zones identifiées de protection réglementaire. Néanmoins, dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, l'inventaire Z.N.I.E.F.F. fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels. Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une Z.N.I.E.F.F. n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une Z.N.I.E.F.F. est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

La commune de Saint-Ouen-du-Tilleul est concernée par une ZNIEFF de type II de première génération n°0201 intitulée « La forêt domaniale de la Londe – La forêt d'Elbeuf » au nord et à l'extrémité sud du territoire.



Cette ZNIEFF correspond à un ensemble forestier d'intérêt notamment par ses bois humides. Il joue ainsi un rôle primordial dans la diversité des milieux et pour le refuge de la faune et la flore. D'une superficie de 84 hectares sur le territoire communal, on y retrouve essentiellement des hêtres et des chênes ainsi que des espèces protégées au niveau régional telles que l'hottonie des marais, la lathrée écailleuse, le petit muguet à deux feuilles, etc.



Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II de première génération
"La Forêt domaniale de La Londe - La Forêt d'Elbeuf"

Cartographie ZNIEFF de type II concernant Saint-Ouen-du-Tilleul (Source : Extrait du PAC)



Lathrée écailleuse



Petit muguet à deux feuilles

2.2.3.2 Le réseau écologique communal : définition et composition

Rappels :

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite "Loi Grenelle I" instaure dans le droit français la création de la **trame verte et bleue**, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Loi Grenelle II", propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État.

Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie est en cours d'élaboration. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE est soumis à consultation des collectivités depuis le 21 novembre 2013 puis soumis à consultation obligatoire des personnes publiques associées et enfin à enquête publique du 22 mai au 23 juin 2014. Le 23 juillet 2014, la commission d'enquête a donné un avis favorable sans réserve mais assorti des recommandations au projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront ensuite prendre en compte le schéma régional lorsqu'il sera établi.

Définition :

Le **réseau écologique** d'un territoire comprend l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces ordinaires. Cette notion peut s'appliquer à toutes les échelles, de la commune jusqu'au territoire national.

La protection, voire la reconstitution de ce réseau, a pour intérêt de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en renforçant la préservation et la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. Sa prise en compte dans les documents d'urbanisme permet de répondre à leurs obligations de maintien des grands équilibres du territoire et de protection des espaces naturels et agricoles.

Le réseau écologique regroupe :

- **les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ils comprennent des milieux naturels non fragmentés (massifs boisés, marais, zones dunaires, falaises, ...), qui, dans la plupart des cas, sont couverts par des inventaires ou des protections;
- **les corridors écologiques** : voies de déplacement de la faune et de la flore, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et permettent les migrations et dispersions des espèces. On les classe généralement en trois catégories :
 - o les structures linéaires (haies, chemins, cours d'eau...);
 - o les structures en « pas japonais » (ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges comme les mares, les vergers, les arbres isolés, les petits bosquets...);
 - o la matrice écopaysagère : élément dominant d'un paysage homogène.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re) constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces végétales et

animales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

- La notion de « trame verte » renvoie aux notions plus précises de maillage écologique, d'infrastructure naturelle (ou réseaux de corridors biologiques). Une trame verte est la **somme des zones de connexion biologique et des habitats naturels connectés**, autrement dit le réseau des éléments de territoire et de milieux qui constituent ou connectent entre eux :

Réservoirs de biodiversité Corridors écologiques	{	o les habitats naturels de la flore et de la faune sauvage et spontanée ;
		o les sites de reproduction ;
		o les sites de nourrissage ;
		o les sites de repos et d'abri ;
		o les « couloirs » (corridors) de déplacement (dont migrations) de la faune sauvage ;
		o les « couloirs » (corridors) de dispersion de la flore.

Des corridors biologiques, fonctionnels pour un grand nombre d'espèces, peuvent aussi résulter d'aménagements humains qui n'avaient pas vocation à les créer. Les réseaux bocagers en sont l'exemple local le plus emblématique.

La trame verte communale se compose donc **des bois, de haies d'essences régionales plantées ou non sur des talus enherbés**, et comprend également, les vergers et les cours de fruitiers hautes-tiges, etc...

- La **trame bleue** désigne généralement le réseau écologique et écopaysager constitué par les cours d'eau (dont le continuum fluvial) et les zones humides adjacentes ou en dépendant parfois.

Plus précisément, la loi dite Grenelle 2 définit la trame bleue comme reposant :

- o « sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, plans d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces vivant dans l'eau ou nécessitant l'eau pour leur développement ou leur reproduction et pour le rétablissement de la continuité écologique » ;
- o « sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) » ;
- o « sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité », notamment les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces sus mentionnés.

La trame bleue sur la commune se résume donc au fossé de Maraval et aux mares, ...

Méthodologie adoptée :

L'évaluation du patrimoine naturel et de la biodiversité a été réalisée par la prise en compte, d'une part, des périmètres d'inventaires patrimoniaux et de protection (source DREAL de Haute Normandie) et, d'autre part, de la nature ordinaire qui, bien que de valeur patrimoniale moindre, présente des potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales, et participe au fonctionnement du réseau écologique (relevé sur le terrain).

2.2.3.2.1 La matrice écopaysagère

La matrice écopaysagère désigne généralement l'élément dominant d'un paysage « caractérisé par une certaine uniformité d'occupation du sol », observé à la fois en tant que support et produit de la biodiversité. Pour la trame verte et bleue, cette matrice constitue « le territoire qui enveloppe tous les éléments du paysage et de l'écosystème (ou des écosystèmes) ». Elle peut-être de type « milieux artificialisés », « milieux agricoles intensifs » ou de type « polyculture-élevage », par exemple.

Sur Saint Ouen du Tilleul, la matrice écopaysagère prédominante est un **milieu agricole intensif**, même si des prairies sont conservées aux abords de certaines zones urbanisées ainsi qu'au sein du vallon au sud du territoire. Elle est plus ou moins perméable aux déplacements des espèces suivant leur capacité de dispersion : facile pour les espèces à grand territoire comme les mammifères et les oiseaux et difficile pour celles à petit territoire comme les insectes, les reptiles ou les amphibiens. Les barrières sont également nombreuses en raison d'un cordon bâti épais et de voies de circulation, parfois peu perméables, comme le RD 313 et la RD 38. Les voies communales et les chemins ruraux sont plus franchissables du fait de leur faible largeur, du maintien de bandes enherbées et d'une circulation peu dense...



Un milieu agricole intensif qui constitue la grande majorité de la matrice écopaysagère communale



Prairies bocagères au sud du bourg

Les prairies et les bois restent les éléments les plus intéressants au sein de la matrice écopaysagère notamment lorsqu'ils forment des espaces linéaires continus au sein d'espaces artificialisés (grandes cultures, urbanisation...). Ils jouent alors la fonction de corridors écologiques en permettant le déplacement de nombreuses espèces animales. Les bois sont concentrés sur la frange nord et sud (forêt d'Elbeuf) du territoire.

Les prairies occupent environ 17% de la superficie communale et se concentrent essentiellement en périphérie immédiate du bourg et des hameaux. Elles servent de transition et de zone tampon avec les zones de cultures. Elles sont occupées par une végétation à dominante herbacée qui, si elle est peu intensivement pâturée, permet le développement d'une flore diversifiée (renoncules, orchidées, papilionacées, ...). Ainsi, les plus intéressantes sont celles qui sont les moins exploitées, mais ces dernières sont rares sur le territoire communal...

Les bois occupent une superficie sensiblement plus importante que les herbages (84 hectares environ) et se concentrent essentiellement au nord du territoire, en amorce de la Forêt de La Londe-Rouvray. Les espaces boisés sont assez homogènes ; ils ne sont pas fragmentés. Ils constituent des corridors écologiques et renferment quelques espèces rares, comme l'atteste le recensement ZNIEFF permettant d'élever ces boisements au rang de réservoirs de biodiversité... Ils présentent par ailleurs des fonctions importantes sur le territoire, que ce soit d'un point de vue hydrologique en retenant une partie des eaux de pluie qui se dirigent vers le fond du vallon ou d'un point de vue paysager en offrant au regard une lisière de qualité à l'horizon du plateau agricole.



Forêt de La Londe au niveau du Hameau Les Déserts

Les bois constituent de véritables réservoirs de biodiversité reconnus à l'échelle régionale. Le vallon sec au sud quant à lui fait office de corridor écologique jouant un rôle non négligeable dans les déplacements de nombreuses espèces pour rallier la forêt d'Elbeuf. Toutefois, ces équilibres peuvent se trouver fragilisés par les infrastructures de transports terrestres (RD 313 et RD 38) et par un développement urbain linéaire prononcé le long de certaines voies...

2.2.3.2.2 Les formations végétales et linéaires du territoire : corridors biologiques et/ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale

Les structures linéaires : les haies, les talus, les fossés

Le maillage bocager contribue à préserver et à restaurer une certaine biodiversité notamment grâce à ses fonctions de remailage des écosystèmes. Il assure les liens fonctionnels et biologiques (corridors écologiques) entre les différents réservoirs de biodiversité (bois, mares, vergers...) nécessaires au déroulement des cycles biologiques de la faune : sites de nourrissage, de repos, d'hibernation, de reproduction, etc. Il est aussi un corridor essentiel pour certaines espèces végétales (champignons, plantes, fleurs...) en permettant le transfert de leurs fruits, graines ou pollen par les animaux circulants.

Il sert également de refuge naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales, et assure par son maillage et sa connexion aux grands écosystèmes, le déplacement, la dispersion et la rencontre entre diverses espèces.

Les haies :

Il existe deux grands types de haies : les haies bocagères liées aux contraintes agricoles et les haies domestiques liées à l'habitat individuel.

➤ **Les haies vives ou bocagères :**

Les haies bocagères – ou vives - sont traditionnellement composées de trois strates d'essences indigènes:

- Une strate arborescente : arbres de hauts jets (Frênes, Chênes, Érables champêtres, Érables sycomores, Peupliers, Merisiers, Tilleuls, Marronniers, Charmes, et quelques Ormes.)
- Une strate arbustive généralement recépée ou taillée (Noisetiers, Sureaux, Aulnes glutineux en zone humide, Aubépines, Prunelliers, Cornouillers, Houx)
- Une strate herbacée (ronces, fougères, bruyères, chèvrefeuilles, lierres, clématites...).



Haie bocagère d'essences régionales variées sur les franges du hameau Les Fourneaux

L'implantation et la forme des haies bocagères sont variées : elles peuvent être plantées ou non sur talus enherbé – participant ainsi à la régulation des ruissellements -, libres ou taillées. Ces différentes configurations créent des situations paysagères sans cesse renouvelées. Elles « bouchent », cadrent ou filtrent les vues du premier plan. Elles créent des horizons boisés en se mêlant aux lisières.

Les haies bocagères sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins originellement liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui devenues obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture. Les haies sont alors souvent arrachées ou mal entretenues : l'équilibre entre les

strates, fragile, est mis à mal. Une, voire deux strates, peuvent disparaître et un semblant de haie, dépouillée, subsiste. La variété des essences tend également à s'appauvrir, ce qui nuit ainsi à la biodiversité. Ce patrimoine végétal est donc menacé, en raison à la fois de la pression de la céréaliculture qui systématise l'arrachage des haies et l'arasement des talus mais aussi de la nouvelle urbanisation qui nie les éléments du paysage traditionnel ou ne les restitue pas toujours très fidèlement...

Sur le plateau, les vestiges de haies ceinturant certaines parcelles d'habitat jouent pourtant un rôle décisif sur la qualité des paysages rencontrés. Elles forment un maillage fortement structurant, au sein duquel le bâti traditionnel est implanté, contribuant à créer une atmosphère champêtre et rustique. L'inscription de nouvelles constructions en dehors de cette trame impacte fortement le paysage, en brouille la perception et contribue à sa banalisation.

➤ Les haies domestiques :

Il faut distinguer les haies bocagères libres des haies domestiques qui ont pour rôle essentiel le « camouflage » de l'habitat, la recherche de l'intimité et de la sécurité. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Il s'agit de haies basses taillées à 1 mètre, voire à 1m50, et présentent des essences moins diversifiées que les haies libres. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont les charmes, charmilles, aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées.



Haie domestique à base de thuyas rue Boieldieu et rue de la Mairie

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de conifères (thuyas) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant (lauriers), elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles, annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espèces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain...

⇒ **Les haies bocagères sont relativement peu présentes sur le territoire communal et exclusivement aux abords des zones bâties et à l'intérieur du vallon sec ; elles ont en effet quasiment intégralement disparu du plateau de culture. Elles jouent ainsi un rôle paysager très important, mais ne contribuent que faiblement à la restauration des continuités écologiques sur le territoire, le maillage restant très incomplet...**

Les talus :

Les talus sont des sortes de « murets bocagers » de quelques décimètres à environ trois mètres de haut constitués de terre renforcée par de l'herbe et les racines des plantes, arbres ou arbustes qui y sont fréquemment plantés. Ils délimitent les parcelles agricoles et notamment les prairies et accompagnent le tracé des routes. Les remembrements menés dans les années 1970-1980 ont arasé de très nombreux talus, ce qui a entraîné des inondations, des coulées de boues et la dégradation des sols agricoles.

Les talus jouent donc un rôle fonctionnel fondamental, dans l'équilibre hydraulique du territoire, mais aussi un rôle de corridor écologique pour certaines espèces et quand le contexte s'y prête, voire d'habitat de substitution pour certaines espèces. À ce titre, ils doivent être intégrés à la trame verte locale.



Talus rue des Ecameaux et Chemin du Pochet

Les fossés :



Fossé enherbé au hameau Maraval

Un fossé est une structure linéaire d'origine anthropique creusée pour drainer/infiltrer, collecter ou faire circuler des eaux de pluie. Il s'agit d'un espace tampon pour l'eau pluviale ou de crue, et abrite une biodiversité significative, ce qui justifie son intégration au réseau écologique local.

Comme les mares, ils participent à la recharge des nappes phréatiques, permettent de réduire les rejets polluants dans le milieu naturel grâce au pouvoir épurateur des plantes, bactéries, champignons qui s'y développent (à condition qu'il n'y ait dans l'eau que des polluants biodégradables) et lutte à la fois contre les inondations et les sécheresses.

Le réseau hydrographique de la commune est composé seulement d'un fossé.

⇒ **Les nouvelles pratiques culturales, conjuguées à l'utilisation d'engins agricoles performants mais inadaptés aux structures bocagères locales, tendent à faire disparaître progressivement les talus aux abords des voies et chemins communaux. L'urbanisation nouvelle tend également à nier ces éléments du patrimoine naturel qui sont souvent supprimés au profit de clôtures périurbaines... Ces pratiques contribuent à créer ou aggraver les désordres hydrauliques...**

Les structures discontinues dites « en pas japonais » : les cours plantées :

Les espaces plantés d'arbres fruitiers : les vergers et cours fruitières :

Les premiers vergers à cidre ont été installés dès le XVI^{ème} siècle dans les corps de ferme « traditionnels » pour procurer de la boisson aux personnels des exploitations.

Peut-être considéré comme verger traditionnel (pommiers, poiriers, cerisiers, ...), toute parcelle de pré ou prairie plantée d'au moins dix arbres fruitiers à hautes tiges, exploités de manière extensive et ne subissant que des interventions et traitements légers.

Les vergers sont des éléments de l'identité des paysages hauts normands ruraux. Ils abritent de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité assure la stabilité des écosystèmes. Ils sont des zones de refuge et des territoires de chasse (notamment pour les chiroptères).

Les vergers hautes tiges sont localisés au nord de la commune et représentent 27,8 hectares.

Les cours fruitières sont relativement peu nombreuses sur le territoire communal, plus spécifiquement à la périphérie des zones agglomérées. Il s'agit de fruitiers hautes tiges (pommiers, poiriers, cerisiers, ...) relativement anciens, plantés aléatoirement et agrémentant les espaces bâtis. Ils participent à la qualité paysagère de ce dernier en offrant des espaces de « respiration », de transition. Vieillissants, ils sont vulnérables aux attaques de parasites et sont colonisés par le gui. De plus, la politique d'arrachage

massif de fruitiers hautes tiges dans les années 70 leur a été préjudiciable. Ils ne sont qu'imparfaitement remplacés.

La pression de l'urbanisation et la densification des hameaux concourt enfin à les faire disparaître. Entre 1980 et 1995, en Normandie, le nombre d'arbres a encore diminué de moitié et il continue de régresser de 5 % par an.

Les éléments ponctuels isolés : (« micro réservoirs » de biodiversité)

Les arbres isolés :

Quelques arbres isolés appellent le regard. Certains d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies ou à l'entrée des propriétés (anciens corps de ferme). On parle d'arbre signal (hêtres, frênes, chênes, tilleuls, marronniers, ifs...) puisqu'ils sont un point de repère dans le paysage. Ils participent également à la biodiversité du territoire communal.



Arbres signaux (Chemin des Hauts Vents)

Les mares :

Quelques mares subsistent encore dans les zones bâties ou dans les exploitations agricoles. Elles jouent un rôle paysager, récréatif, fonctionnel et agricole (abreuvoir pour les animaux) important ; elles constituent des éléments de biodiversité à préserver et des zones tampons, lors des fortes pluies, en recevant les ruissellements. En effet, leur entretien participe - en l'associant à d'autres actions - à la prévention de risques d'inondations et de ruissellements.



Mares rue Angot et rue des Bruyères

Parfois mal entretenues, les mares peuvent subir un engorgement plus ou moins prononcé, une destabilisation/érosion des berges, une réduction de la surface en eau par la colonisation d'herbacées et d'arbustes et, plus ponctuellement, une colonisation de plantes invasives. Finalement, nombre d'entre elles sont peu à peu comblées, notamment à l'occasion d'opérations d'urbanisation ou pour des cultures.

Ainsi le traitement en secteur urbain des abords des mares comme infrastructure participant à l'organisation de l'espace public est un axe potentiel de valorisation de l'attractivité humaine.

Les fonctions écologiques des mares sont pourtant nombreuses. Elles sont définies comme réservoirs de biodiversité car elles sont indispensables à la réalisation du cycle de vie de plusieurs espèces animales

(grenouilles, crapauds, tritons...) mais aussi de plusieurs espèces d'insectes comme les libellules ou certains coléoptères aquatiques. Elles accueillent des groupements végétaux particuliers aux espèces parfois rares et menacées. De plus, elles servent de filtres épurateurs grâce aux végétaux qui y puisent leur nourriture (nitrates, phosphates..) et jouent un rôle hydraulique important. Véritables zones de stockage, elles participent à la recharge des nappes phréatiques.

Certaines mares, lorsqu'elles sont étanches et suffisamment vastes, peuvent servir de réserve pour lutter contre l'incendie.

⇒ **Il existe quelques mares sur le territoire communal ; toutes doivent être préservées en tant que réservoir de biodiversité, mais également en raison de leur rôle de régulation dans la gestion des eaux de ruissellement. Il y a urgence car les pratiques agricoles et celles d'urbanisation ont trop facilement tendance à les supprimer ...**

2.2.3.3 SYNTHESE

La matrice écopaysagère présente un « triple visage » :

- premièrement celui d'un milieu agricole intensif étendu, peu diversifié et interrompu par le bourg et, dans une moindre mesure la RD n°313, véritables obstacles aux déplacements des espèces animales et végétales ;
- deuxièmement, celui du massif boisé de la Forêt de la Londe-Rouvray, qui appartient à un vaste ensemble boisé, véritable réservoir de biodiversité ;
- Enfin, celui du vallon sec aux larges et riches prairies ;

Le passage entre l'espace agricole intensif et le réservoir de biodiversité de la Forêt d'Elbeuf s'effectue avec transition (lisière bocagère et herbagée du vallon sec).

Le patrimoine végétal apparaît assez diversifié ; il participe à la richesse de la biodiversité sur le territoire communal ainsi qu'à la qualité écologique et paysagère de ce dernier.

Mais le développement de l'urbanisation, gourmande en espaces naturels et souvent peu respectueuse des motifs identitaires du territoire conjugué au développement d'une agriculture intensive porteuse de nouvelles pratiques qui tendent à délaisser – voire à détruire - les structures et les composantes paysagères traditionnelles, sont à l'origine d'une mutation des paysages, qu'il convient d'accompagner et d'apprivoiser.

Un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles (haies, talus, mares, cours fruitières, ...)

2.2.4 Analyse paysagère

2.2.4.1 La loi Paysage

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ».

La loi ne donne pas de définition du « paysage » et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage et la maîtrise de son évolution, notamment au sein des documents d'urbanisme.

Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permettait, au sein des Plans d'Occupation des Sols (POS), d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Depuis la loi UH, toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage en recensant leur patrimoine naturel et bâti. Toutefois, cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui en permet le contrôle et le suivi de l'évolution.

2.2.4.2 La loi Barnier et l'Amendement Dupont

L'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Cet article dispose **qu'en dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **100 mètres** de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées (réfection de bâtiments existants, construction de bâtiments agricoles, ...).

La commune de Saint Ouen du Tilleul est traversée par :

- **La Route Départementale n°313, classée à grande circulation.**

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les communes dotées d'un PLU dès lors qu'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, a été réalisée et que les prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation harmonieuse découlant de l'étude sont inscrites dans le PLU.



2.2.4.3 Description des entités paysagères adjacentes

Saint Ouen du Tilleul se situe à l'interface entre **3 unités paysagères** :

- Les bois appartenant à la **Forêt de la Londe-Rouvray** inscrite dans les espaces vallonnés des Boucles de la Seine, incluant des méandres fossiles de la Seine ; il s'agit d'un boisement dense essentiellement planté de feuillus, constituant un réservoir de biodiversité majeur pour la Basse Seine.
- Le vallon sec au sud du territoire, modelé par des coteaux boisés plus ou moins abrupts.
- Le plateau agricole voué à la culture de céréales caractérisé par de vastes étendues horizontales et ouvertes ponctué par des petits bosquets et des hameaux insérés dans une trame bocagère relictuelle.

Dans ce paysage ouvert, la vue porte loin mais elle s'accroche à quelques vestiges de silhouettes boisées qui ponctuent le territoire agricole. Ces structures végétales que l'on retrouve essentiellement aux alentours du bourg sont en fait la ceinture arborée qui accompagne le bourg et les hameaux.

Mais cette ceinture arborée tend à disparaître. Elle a d'ailleurs beaucoup diminué ces cinquante dernières années, ne subsistant qu'autour des zones bâties. La modification des pratiques culturales et les remembrements ont eu pour conséquence l'arrachement de beaucoup de haies, l'arasement des talus et la disparition progressive des vergers. La structure semi-bocagère du territoire a quasiment disparu au profit d'un paysage simplifié, plus ouvert et plus horizontal.

A l'intérieur du bourg, le paysage s'est aussi considérablement modifié : l'image jardinée et rurale, avec ses clos de pommiers, les mares, les places enherbées, laissent place à des aménagements urbains banals, des jardinets trop petits pour accueillir des arbres et une exubérance du mobilier urbain. Le bourg perd peu à peu son caractère hormis le noyau originel et se standardise au profit d'aménagements fonctionnels.

Les grandes continuités naturelles (forêts), bordant le territoire mais ne le pénétrant pas profondément, génèrent des enjeux de lisière forts, et les secteurs emblématiques du Roumois, participent à une valorisation du territoire, sans créer de contraintes trop prononcées sur de vastes secteurs.

Bien que Saint Ouen du Tilleul soit touchée par le phénomène de périurbanisation, il ne s'en dégage pas moins une ambiance rurale et campagnarde. De ce point de vue, la question de la gestion des lisières des bois et forêts, de l'intégration paysagère des nouvelles urbanisations, des urbanisations linéaires mal maîtrisées, du risque d'uniformisation des paysages doit être appréciée avec soin, tout comme celle de la qualité/quantité (nombreux ruissellements) des eaux qui représente sans doute à terme le principal enjeu environnemental du territoire.

La commune est implantée dans un contexte arboré où la présence de boisements est manifestement dominante dans les territoires voisins situés au Nord (forêt la Londe-Rouvray) et Sud (forêt d'Elbeuf) de la commune formant ainsi une ceinture végétale dense constituant une limite physique et visuelle forte. Ces masses forestières jouent un rôle prépondérant dans les ambiances et la structure du paysage de la commune en particulier à proximité de ses limites administratives, ainsi que dans l'identification visuelle et matérielle du territoire.

Le territoire intègre des paysages relativement ouverts, mais influencés par la présence des forêts de la Londe Rouvray et d'Elbeuf, des boisements de la vallée marqués par l'existence d'une topographie marquée constituant une coulée verdoyante et ondulée dans un contexte de plateau relativement ouvert et des formes bocagères relictuelles à proximité des formes bâties. La commune fait partie du grand ensemble paysager du Roumois central. La préservation des anciens éléments bocagers est

directement liée à la présence des espaces bâtis qui ont conservé, selon un niveau de continuité variable, l'organisation des haies implantées en limites parcellaires.

Cette urbanisation tend à former une frange bâtie relativement épaisse de part et d'autre de la départementale. De cette dernière, le paysage lointain n'est plus accessible en dehors de quelques sections très limitées.



Imbrication du bâti entre Elbeuf et Bourgtheroulde Infreville (source diagnostic SCOT du Pays du Roumois)

Si globalement, l'urbanisation s'effectue le long de la départementale, les quartiers n'ont pas pour autant d'accès directs à cette voie. Ceci a pour conséquence de réduire le caractère urbain des scènes paysagères et d'offrir des profils routiers amples et ouverts. Une telle configuration a pour effet bénéfique d'éviter que l'on ait la sensation de traverser un couloir bâti. Néanmoins, l'œil de l'observateur perçoit les espaces urbains qui semblent lui tourner le dos et proposer ainsi en façade de la départementale des espaces dont la qualité de traitement n'est pas toujours optimale et attractive.

La forêt de la Londe est une futaie de chênes et de hêtres variant vers des futaies et taillis de résineux en direction de la forêt de Rouvray. Formant un massif paysager très dense sur la frange médiane Est du territoire, elle constitue une limite extrêmement forte entre le territoire et la vallée de la Seine. La force visuelle de ces groupes de bois et de forêt est associée au point haut que forme le relief à cet endroit. La perception des lisières est donc effective sur de grande distance formant une sorte de barrière végétale sombre et paisible et contrastant avec les vues très ouvertes créées par les espaces agricoles presque ininterrompus.

Dans une grande partie du territoire, les haies traditionnelles sont indissociables du bâti en constituant un écrin végétal qui enveloppe les silhouettes urbaines. En effet, résultant d'un processus de recul global du bocage, les formes de haies observables aujourd'hui demeurent essentiellement dans les secteurs urbains (hameaux) et périurbains immédiats. L'existence de haies est donc directement attachée à celle du paysage urbain proche qu'elles qualifient et qu'elles animent en apportant un contraste de forme et de couleurs par rapport aux espaces environnants composés de champs de céréales ou de prairies. Au-delà, de leurs fonctions environnementales et esthétiques dans le paysage, elles permettent aux zones urbaines de disposer d'espaces de transition et d'ambiances paysagères diversifiées donnant aux habitants des lieux de vie de qualité. Ainsi, la question de la préservation et du renforcement des éléments du bocage et autres formes de haies traditionnelles se posent pour l'avenir.

non seulement dans le registre de l’affirmation des facteurs identitaires du Roumois, mais aussi en termes d’attractivité territoriale globale (qualité des espaces urbains et des paysages).

Dès lors de forts enjeux ressortent:

- **Maintien des jardins, des prairies en limite du bourg**
- **Incitation à planter des essences locales autour des nouvelles constructions**
- **Arrêt de l’urbanisation linéaire le long des routes principales**
- **Maintien et gestion des espaces ouverts (prairies et vergers)**
- **Préconisations architecturales pour les nouvelles constructions**
- **Reconnaissance et gestion du patrimoine naturel**

2.2.4.4 Description de chaque sous-unité paysagère du territoire

2.2.4.4.1 Le plateau agricole horizontal et ouvert

Le plateau agricole est caractérisé par son horizontalité légèrement ondulée et son ouverture, son homogénéité, voire par sa monotonie. De vastes étendues de labours s'offrent au regard de part et d'autre du bourg.

Dès lors, trois points d'appel ont été recensés :

- **l'Eglise** : point d'appel qui forge l'identité du village
- **Le château d'eau de la Londe**
- **L'antenne téléphonique de Bosc Roger en Roumois**

L'effet d'ouverture des paysages est atténué par les lisières arborées de certains hameaux et par la Forêt de la Londe Rouvray et la Forêt d'Elbeuf.



*Vue sur l'antenne téléphonique depuis l'impasse
René Coty*



*Vue sur le château de la Londe depuis la route
de Rouen*



*Vue sur l'église depuis la rue Gustave
Flaubert*

2.2.4.4.2 Des coupures d'urbanisation fragiles et menacées par l'urbanisation linéaire

La lisibilité des groupes bâtis est assurée par les coupures d'urbanisation. Elles permettent de faire la distinction entre les zones bâties. Elles garantissent à la fois une respiration paysagère mais aussi la lisibilité même du territoire communal.

Du fait de l'étalement urbain opéré ces trente dernières années, les coupures d'urbanisation originelles ont été peu à peu « grignotées » : elles ont été réduites, altérées et certaines ont même disparu, notamment entre le bourg et ses hameaux « satellites ».

Sur la commune, il ne reste plus seulement que des vestiges de coupures d'urbanisation:

- entre le Fond du Val et le hameau Les Fourneaux

Le remembrement des années 70, ainsi que les diverses primes allouées par la PAC, ont beaucoup contribué à la disparition des arbres sur le plateau agricole. On aboutit alors à un paysage foncièrement ouvert et toute nouvelle construction, en lisière des groupes bâtis existants, présente alors un très fort impact sur le paysage, spécialement au niveau de certains hameaux. Pour d'autres hameaux, le maintien de la trame bocagère caractéristique des groupes bâtis du Roumois permet de limiter l'impact des constructions sur le plateau agricole.

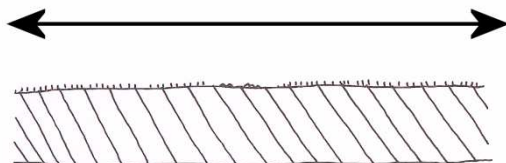


Impact de constructions récentes implantées en dehors de la trame bâtie rue des Ecameaux

Bien que la qualité paysagère du plateau agricole ne soit pas reconnue, en raison notamment de son manque d'authenticité, le paysage de ce dernier n'en demeure pas moins fragile. C'est donc paradoxalement un type de paysage qui nécessite une grande attention d'intégration, plus délicate encore que dans un paysage « cloisonné » et bocager. La configuration du paysage du plateau agricole rend l'impact d'une construction maximal. Ce phénomène est notamment observable au niveau de la rue des Ecameaux. Leur intégration doit, de ce fait, être particulièrement soignée.

Le plateau agricole, une sous unité paysagère caractérisée par :

- ⇒ **un paysage horizontal et ouvert ponctué d'une pente douce**
- ⇒ **des points d'appel à l'intérêt inégal :**
 - l'église du bourg
 - le château d'eau de la Londe
 - l'antenne téléphonique
- ⇒ **un aménagement majeur : le tronçon de la RD n°313 qui a créé des nuisances et des dysfonctionnements**



Le plateau agricole est donc un paysage de haute sensibilité qui tend à se banaliser sous la pression de l'urbanisation, notamment aux abords des groupes bâtis.

- ⇒ **Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine**

2.2.4.4.3 La Forêt de La Londe-Rouvray, forêt d'Elbeuf

Il s'agit d'un paysage fermé, rafraîchissant, verdoyant, « secret » : le massif est presque exclusivement composé de feuillus (hêtres, chênes, autres feuillus et charme, ...) offrant ainsi une diversité de couleurs en fonction des saisons, à l'origine d'ambiances variées.

Un cheminement piéton serpente au sein du bois et permet aux promeneurs, chasseurs, touristes, exploitants, d'investir la forêt et de rejoindre le chemin de grande randonnée présent sur la commune de la Londe.

La Forêt, une sous unité paysagère caractérisée par :

- ⇒ **Un paysage fermé, opaque marqué par le passage d'un vallon sec ;**
- ⇒ **La prédominance des essences de feuillus ;**
- ⇒ **Un cheminement piéton formant une boucle qui permet de rejoindre le chemin de grande randonnée présent sur la commune de La Londe.**

2.2.4.4.4 Le bourg (et les hameaux)

Le bourg et les hameaux tirent leur singularité des vestiges de la trame bocagère qui les accompagnent. La structure, la composition et l'organisation du bâti seront décrites dans le chapitre suivant. Ne seront traités ici que la perception des hameaux et du bourg depuis les autres sous-unités paysagères ainsi que l'impact des constructions sur le paysage. La qualité paysagère des entrées du bourg sera également analysée.

L'impact des constructions sur le paysage est maximal lorsque la trame bocagère a disparu. La partie sud du bourg et le hameau du Fond du Val sont notablement touchés par ces problèmes d'intégration au paysage. Les constructions neuves, distribuées, au-delà de la zone bâtie traditionnelle, sont particulièrement impactantes. Les petits groupes bâtis traditionnels sont pour leur part généralement précautionneusement encadrés d'alignements d'arbres de haut jet plantés sur talus ou de haies brise vent.



Impact de constructions récentes en dehors de la trame bâtie rue des Ecameaux, sans que soit reconstituée la frange arborée

Les entrées du bourg sont en général assez peu lisibles du fait de l'imbrication du bâti avec les communes riveraines hormis l'entrée nord du bourg clairement identifiée, en particulier grâce aux

efforts d'aménagement. En effet, elles sont marquées par une « colonisation » de l'habitat pavillonnaire, assez dommageable en cela qu'elle conduit à apparenter Saint Ouen du Tilleul à une commune dortoire.

Le bourg et les hameaux, des paysages bâtis :

- ⇒ **originellement caractérisés par une enceinte arborée d'essences régionales;**
- ⇒ **malmenés par la nouvelle urbanisation générant parfois un mitage de l'habitat et un fort impact paysager des nouvelles constructions, localisées en dehors de la trame bâtie et bocagère traditionnelle et ne restituant pas les motifs paysagers identitaires (plantations de haies exotiques et clôtures modernes de type périurbaine).**

2.2.4.4.5 Les entrées du bourg



Localisation des 4 entrées du bourg étudiées

Le Village étant implanté à la convergence des principales voies traversant le territoire communal, les entrées de ville sont nombreuses. Seules les 4 principales seront étudiées. D'une manière générale, elles sont plutôt assez peu lisibles pour l'automobiliste ou le promeneur du fait de l'imbrication du bâti avec les communes riveraines ne permettant pas une lisibilité aisée des limites du territoire communal.

Les entrées du bourg sont de manière générale soignées (hormis l'entrée sud): les aménagements paysagers, à base de haies basses à l'entrée Est et au Nord du bourg, permettent de véhiculer une image rurale. Ces aménagements ont en outre l'avantage de clairement dissocier les cheminements piétons de

la voirie routière et de les sécuriser. Notons néanmoins, un point noir à l'entrée Est du bourg caractérisé par des bâtiments disgracieux.

En outre, les terres pleins centraux de la RD 313 à l'entrée nord du bourg permettent de rétrécir visuellement la chaussée, garantissant par là même la réduction de la vitesse des automobilistes.

Ces entrées pourraient être encore améliorées en enterrant les réseaux aériens et en soignant l'aménagement des bas-côtés notamment à l'entrée sud du bourg route d'Elbeuf le long de la voie.

L'entrée sud (RD 313) est marquée par une absence de lisibilité, l'imbrication du bâti avec la commune d'Elbeuf y participe pour beaucoup. Pourtant, les enjeux de cette entrée de ville sont importants. En tant que porte d'entrée du Roumois, la commune a un devoir de vitrine à assurer.

Enfin, aucune place n'est accordée au piéton, il faut arriver au niveau de la station service pour constater la présence de trottoir. De plus, cette entrée de ville n'a fait l'objet d'aucun aménagement paysager. Un vrai travail de sécurisation et de valorisation de cette entrée de bourg devrait être réalisé, des études sont en cours.



Entrée Sud du bourg (RD 313 en direction de Bourgheroulde Infreville)

L'entrée Est du bourg (RD 38 route de Rouen) mêle à la fois l'habitat résidentiel et hangars. La présence d'hangars entourés d'une clôture composée de grillage et barbelé constitue un élément disgracieux en entrée de ville. Sa perception est d'autant plus aisée que seulement un côté de la voie est urbanisée, l'autre se situe sur la commune de la Londe et fait l'objet d'un mitage relativement important.



Entrée est du Bourg (RD 38)

L'entrée Ouest du Bourg est marquée par une absence de lisibilité, l'imbrication du bâti avec la commune de Bosc Roger y participe vivement. Un habitat de type traditionnel accompagne majoritairement cette entrée de ville. Toutefois, un dépôt apporte quelques désagréments. Notons néanmoins que l'effet résidentiel se fait sentir avec des plantations exotiques de chaque côté de la voie. Enfin aucune place n'est accordée au piéton ; il faut arriver au niveau du groupe scolaire pour constater la présence de trottoirs. En outre, l'intersection entre la rue de la Mairie (RD 38 et la rue Mitoyenne) est particulièrement dangereuse du fait de la présence d'un virage et d'une vitesse excessive des automobilistes. De plus, aucun aménagement paysager n'a été entrepris. Un vrai travail de sécurisation et de valorisation de cette entrée de bourg devrait être mené conjointement entre les deux communes. La présence de cheminements doux accompagnés de haies basses à l'entrée Est de la commune de Bosc Roger pourrait servir de continuité pour ainsi relier les deux communes.



Entrée Ouest du bourg

L'entrée Nord du bourg (RD 313 route d'Elbeuf) est particulièrement identifiée et soignée, notamment grâce à la présence de haies basses sur le terre-plein central ou bien sur l'un des deux côtés de la voie. La place du piéton est assurée par la présence de trottoirs mais le caractère exclusivement pavillonnaire

de l'habitat, les haies de thuyas, les clôtures et l'éclairage public reflètent davantage une identité résidentielle périurbaine.



Entrée Nord de Saint Ouen du Tilleul (RD 313 en direction d'Elbeuf)

Les entrées du bourg de Saint Ouen du Tilleul sont relativement peu marquées le long des axes principaux mais relativement sécuritaires à l'exception de l'entrée de ville Est route de Rouen. L'imbrication forte du bâti avec les communes riveraines contribuent au manque de lisibilité de ces dernières.

Le traitement des entrées de ville représente un enjeu majeur en termes de valorisation du territoire dans la mesure où Saint Ouen du Tilleul constitue la porte d'entrée du Roumois et qu'il s'agit donc de la première séquence de la commune que l'on rencontre. Les espaces concernés sont à la fois des « lieux de transition », notamment entre le bourg et le paysage rural qui l'entoure, et des « lieux en devenir » puisqu'ils sont les plus exposés aux enjeux du développement urbain. Il importe donc de concilier ces deux objectifs et de faire du paysage un outil d'intégration urbaine, ce qui implique de :

- **contenir le développement urbain au sein des vestiges de la trame bocagère du Village ; lorsque cela n'est pas possible, de veiller à recréer une frange arborée, par exemple à travers un pré verdissement ;**
- **valoriser la qualité des espaces urbanisés et, notamment, des espaces publics en poursuivant les aménagements paysagers pour accompagner les développements urbains ;**
- **engager le travail sur les inter-modalités, notamment en réservant une place pour les piétons (c'est le cas de l'entrée Est du bourg route de Rouen sur la commune de la Londe) et les cyclistes le long des voies principales.**

2.2.4.5 SYNTHESE

Les paysages de la commune présentent un intérêt relatif. En effet, les pratiques intensives de l'agriculture moderne ont profondément transformé le plateau agricole. Les vestiges de la trame bocagère enserrant les ensembles bâtis a été éclaircie et ne joue parfois plus son rôle de délimitation et d'insertion des zones bâties.

L'implantation de nouveaux pavillons est, dès lors, chaque fois très sensible. En effet, lorsque le traitement paysager est incomplet, voire inexistant, leur impact est fort sur le paysage et la sensation de mitage omniprésente. Les hameaux de la commune n'ont, de manière générale, conservé qu'une partie des caractéristiques pittoresques qui font le charme des espaces bâtis du Roumois. Malgré la présence de document de planification, la banalisation des paysages est déjà bien entamée ...

2.2.5 Organisation spatiale du territoire communal, modelé par les infrastructures de transport terrestres

2.2.5.1 Organisation archaïque de la commune : le cadastre Napoléonien

Originellement, le bourg était situé au niveau de l'église à l'Est de l'actuel centre bourg. La création de la RD 313 a participé au déplacement de ce dernier le long de son axe. Des quartiers périphériques sont alors venus se greffer. L'ensemble des hameaux existaient déjà à l'époque, l'urbanisation récente est venue s'accrocher de part et d'autre.

2.2.5.2 Organisation générale actuelle

Le territoire communal présente deux types d'obstacles (naturels) qui influencent fortement son organisation et son fonctionnement :

- Les bois de la ceinture verte qui longe le territoire du nord au sud et qui l'isolent des communes environnantes (Elbeuf notamment) ;
- Le vallon sec qui occupe la frange sud du territoire.

Ces éléments de fracture « découpent » le territoire en **trois entités** :

- Une **partie sud boisée et vallonnée**, excentrée des espaces urbanisés du bourg comprenant les hameaux les plus importants ;
- Une **partie « centrale »**, incluant le bourg et comprenant la majorité du bâti présent sur le territoire communal, accessible et sans contraintes particulières qui s'est développée essentiellement le long de la RD 313 ;
- Une **partie Nord**, isolée voire **marginalisée** (Les Déserts).

Le bâti est relativement peu éparpillé sur l'ensemble du plateau agricole avec une tendance nette au développement linéaire le long des voies de communication.

Une urbanisation galopante aux portes de Rouen.

Situé aux portes de l'agglomération de Rouen-Elbeuf, la commune a subi une forte pression en matière de développement urbain. Globalement, la population a été multipliée par 2.5 entre 1968 et 2011 (données INSEE). Le territoire fait partie des communes ayant explosé, multipliant sa surface sous forme de lotissements. Les communes de La Londe, Saint Ouen du Tilleul et le Bosc Roger en Roumois sont à présent contigus et rejoignent quasiment la commune de Bourgtheroulde.

Les formes de développement des zones bâties montrent les tendances d'organisation linéaire autour des axes reliant Bourgtheroulde-Infreville à l'agglomération Rouen/Elbeuf. L'attractivité du cadre de vie et des bonnes connexions de desserte routière du Roumois avec les territoires de l'Est, sont des facteurs d'influence de ce mode de développement linéaire qui est en train de se consolider en formant une couronne d'espaces urbains autour des ensembles boisés... Localement, cette dynamique d'extension urbaine significative atteint un stade de périurbanisation avec une forme urbanisée continue le long de

l'axe structurant formé par la RD313 entre Elbeuf et Bourgtheroulde-Infreville en passant par Saint Ouen du Tilleul conduisant à l'épaississement, l'extension et l'imbrication du cordon bâti.

Les zones urbaines tendent localement à s'étendre en reliant des centres bourgs qui étaient autrefois séparés.

En outre, cet enjeu rejoint également les questions de durabilité du développement posées par un autre phénomène observable entre Bourgtheroulde-Infreville et Elbeuf. Entre ces deux espaces urbains, se renforce une urbanisation linéaire le long de la RD 313 qui prend également appui sur les communes du Bosc-Roger-en-Roumois et de Saint Ouen du Tilleul. Traduction réelle de la péri urbanisation, elle s'inscrit dans un phénomène de convoitise croissante de ces espaces pour l'extension résidentielle liée à la proximité d'Elbeuf et de l'agglomération rouennaise ainsi qu'à l'existence d'un cadre de vie attractif dans ce secteur. Ici, elle prend la forme de zones d'habitats où domine le logement organisé au travers de quartiers pavillonnaires juxtaposés les uns aux autres.

2.2.5.3 Rôle des infrastructures routières dans l'organisation spatiale du territoire

La **RD313** apparaît comme la voie principale et privilégiée pour relier la commune aux communes limitrophes et aux pôles urbains environnants reliant ainsi les communes de Bourgtheroulde-Infreville et d'Elbeuf. La **RD 38** assure pour sa part la liaison avec la commune de Bosc Roger en Roumois et la commune de La Londe.

Le bourg est implanté à l'intersection entre la RD 38 et la RD 313. Les commerces et les services de proximité sont implantés le long ou à proximité immédiate de cette voie. Les emplacements réservés aux stationnements le long de cette voie contribuent à la vitalité de l'activité commerciale.

La RD 313 est le facteur dominant qui a facilité la multiplication des constructions sur la commune. Très facilement relié à Rouen et à Elbeuf, le territoire desservi par cette infrastructure routière a prioritairement subi la pression urbaine. Recherchant un environnement plus rural ou à un prix du foncier plus attractif, les nouveaux habitants ont investi le bourg et les hameaux, grâce à leur accessibilité routière.

Ce développement entraîne ainsi un risque de saturation concernant le trafic sur la RD 313 dont l'écoulement sera de plus en plus problématique si les migrations domicile-travail Roumois/Elbeuf continuent de se développer au rythme actuel.

2.2.5.4 Gros plan sur le pôle de centralité du bourg et ses « quartiers périphériques »

Le bourg constitue, de loin, le **premier pôle bâti** de la commune. Particulièrement traversant, il s'établit au centre de la commune et apparaît incontournable dans les déplacements internes à la commune. On y distingue 3 entités :

- Le « **cœur historique** » du bourg organisé autour de l'église, de l'école et de la salle des Fêtes et de part et d'autre de la RD 38: le bâti y est assez dense et majoritairement traditionnel ;
- Le « nouveau centre bourg » qui s'est institué le long de la RD 313 de laquelle on retrouve la majorité des commerces et services de proximité ;
- La **partie Sud, Nord et Est du bourg**, au bâti contemporain avec la présence néanmoins de quelques constructions traditionnelles: il s'agit principalement du quartier « Les Faudits », « La Chouque » et « Maraval ». Le bâti y est presque exclusivement pavillonnaire, l'identité résidentielle, le parcellaire est standardisé (parcelle rectiligne supérieure à 1000m² environ). Il s'agit des « nouveaux quartiers » qui n'existaient pas originellement.

Autrefois,, le bourg était relativement regroupé autour de l'Église. La création de la RD 313 a provoqué le déplacement de ce dernier le long de cet axe pour aboutir aujourd'hui à un épais cordon bâti donnant le sentiment de village rue. Le **développement de l'urbanisation par des extensions linéaires le long des voies de communication a fini par aboutir à la disparition ou à l'altération des coupures d'urbanisation avec les hameaux les plus proches du bourg** : Les Fourneaux.

Depuis, l'étalement urbain est prégnant et le mode de développement fortement consommateur d'espace agricole et naturel. Aujourd'hui, les possibilités de développement du bourg se concentrent essentiellement à proximité immédiate de la principale voie de communication. Une amorce d'exploitation de ces espaces a été engagée par le début de la réalisation du lotissement « La Chouque ».



Un faible potentiel de mutation et de valorisation du bâti existant et qui se heurte à une très forte rétention du foncier, pour de multiples raisons ;

- ⇒ **Un potentiel de densification non négligeable sur les espaces périphériques du bourg et sur les hameaux, contrarié par l'implantation systématique des habitations en milieu de parcelle.**

2.2.5.5 Les hameaux et autres petits groupes bâtis

2.2.5.5.1 Les hameaux « satellites » du bourg : les Ecameaux et les Fourneaux

Les Ecameaux : la partie historique de ce hameau est constituée de constructions traditionnelles auxquelles est venue se greffer ces dernières années une urbanisation linéaire de pavillons neufs le long de la rue des Bruyères constituant désormais la majorité au sein du tissu bâti. Ce hameau regroupe la plus forte densité d'habitat et se partage avec la commune d'Elbeuf.

Les Fourneaux : il s'agit du 2^{ème} hameau en termes de densité d'habitat. Il regroupe à la fois des constructions de type traditionnel et des constructions de type contemporaine, les dernières ayant pris le pas sur les premières. L'ensemble n'est accessible que par une voie étroite sans issue.

2.2.5.5.2 Les hameaux développés à proximité immédiate de la RD 313

La Vallée : ce groupe bâti à vocation entièrement résidentielle est peu développé et ne contient que quelques constructions contemporaines avec vue plongeante sur le vallon sec. L'existence de ce dernier a endigué son développement constituant ainsi une frange naturelle. La présence de boisements a permis de préserver son caractère « champêtre », le bâti est en effet bien intégré au paysage grâce au maintien des franges boisées. Les liens qu'entretient ce dernier avec le territoire sont marginaux, le hameau de « La Vallée » est, du fait de sa situation géographique, davantage tourné vers la commune d'Elbeuf.

2.2.5.5.3 Les autres petits groupes bâtis

Les autres secteurs bâtis de la commune sont très peu développés. Il s'agit, en fait, généralement, de sièges de corps de ferme dont l'activité a parfois disparu.

Ces secteurs sont « saupoudrés » sur le plateau agricole. Le bâti, essentiellement traditionnel, est souvent de grande qualité et est desservi par des chemins, parfois privés, qui aboutissent presque toujours à des impasses.

On recense deux unités :

- ✓ **Les Déserts :** une partie de ce hameau est encore en activité en tant que corps de ferme (élevage équin). Cette entité se compose d'un noyau traditionnel auquel est venu se greffer de chaque côté, du bâti contemporain ;
- ✓ **Maraval :** le bâti traditionnel est de très grande qualité avec la présence d'un manoir entouré de vergers AOC.

2.2.5.5 SYNTHESE

L'organisation spatiale de Saint Ouen du Tilleul est caractérisée par :

- ⇒ Une imbrication forte avec les communes riveraines ne permettant pas une lisibilité aisée des limites du territoire communal (cordon bâti épais le long de la RD 313 entre Elbeuf et Bourgtheroulde) ;
- ⇒ Des coupures d'urbanisation altérées par une urbanisation non contrôlée qui a notamment provoqué une quasi fusion des extensions du bourg avec un hameau périphérique (Les Fourneaux) ;
- ⇒ un « hyper » bourg bien développé:
 - i- de part et d'autre de la RD 313, axe de communication très passant ;
- ⇒ Des hameaux marginalisés (Les Déserts et La Vallée) respectivement au nord et au sud de la commune sous influence directe du bourg de la Londe et d'Elbeuf.

2.2.6 Structure et composition des espaces bâtis : morphologie urbaine

2.2.6.1 Un territoire marqué par les générations précédentes

2.2.6.1.1 Patrimoine culturel, cultuel et religieux

L'Église paroissiale Saint Ouen ne bénéficie d'aucune protection au titre des monuments historiques.



Église paroissiale Saint Ouen

Construite au 16^{ème} siècle, ses murs sont composés de calcaire, de silex, de moellons et de pierres de taille. L'extension de l'église a quant à été réalisée en briques. Son toit à long pans, sa flèche polygonale et son pignon sont recouverts d'ardoises naturelles.

2.2.6.2 Typologie du bâti : analyse architecturale

Le bâti de la commune mêle indifféremment constructions récentes, c'est-à-dire datant d'après 1930, et constructions traditionnelles.

2.2.6.2.1 Le bâti de typologie traditionnelle



Chaumière en périphérie du hameau Les Déserts

On distingue plusieurs types de constructions traditionnelles qui diffèrent essentiellement par le choix de matériaux utilisés et le volume et sont représentatives d'une époque d'architecture. Parmi les habitations emblématiques de la Normandie, figurent en place de choix les incontournables **chaumières**. Ces habitations datant des XVII^{ème}-XVIII^{ème} siècles étaient originellement constituées de torchis et de pans de bois pour les murs, recouverts d'un enduit à base de chaux et de roseau ou de chaume pour la toiture avec une charpente en châtaigner, bois imputrescible particulièrement solide.

De **volume simple**, les chaumières sont **longues et basses** avec un toit généralement à 4 pans dont la pente se situe entre 45° et 55° environ.

Les pentes du toit sont fortes avec de longs débords pour permettre une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Les chaumières ont évolué au fil des dernières décennies. Le chaume est remplacé par de l'ardoise, de la tôle ou du fibro et le torchis, par de petites briques, par du parpaing, de l'aggloméré ou par des briques creuses. Ces matériaux sont moins coûteux mais parfois peu esthétiques et peuvent dénaturer la construction d'origine ... Sur le territoire de la commune, il subsiste quelques spécimens bien conservés ou restaurés avec goût qui ont gardé toute leur authenticité dans la majorité des hameaux de la commune. Les chaumières sont aussi singularisées par leurs motifs architecturaux : les lucarnes mais aussi les queues de geai ou demi-croupe qui habillent souvent l'un des pignons (Est). Les ouvertures de toit, en lucarnes, sont facilement reconnaissables : lucarnes rampantes, en chapeau de gendarme (joues galbées), en trapèze, etc ...

Les autres constructions traditionnelles sont, d'une manière générale, des **longères** : avec un même volume que pour les chaumières, elles présentent des façades en pans de bois ou en petites briques cuites pleines et des toits essentiellement en ardoises. Les soubassements sont en pierres calcaires mêlées à de la brique ; le toit est à deux versants principaux. Les lucarnes sont plutôt de type normandes, jacobines, rampantes ou capucines, parfois remplacées par des châssis vitrés.

Dans les (anciens) corps de ferme, les habitations principales sont, soit des petites maisons rurales en briques (R+C avec un « volume à la longère »), soit de petits manoirs en pans de bois (R+1+C, toit à 4 pans en ardoises), soit des maisons dites de maître.

En effet, au XIX^{ème} siècle et jusqu'au tout début du XX^{ème} siècle, « fleurissent » les « **maisons de maître** ». Ces habitations prestigieuses marquent notablement le paysage de Saint Ouen du Tilleul, dans le bourg. En briques, avec un toit à 4 pans en ardoises, une symétrie axiale, elles sont particulièrement remarquables. Elles dominent les ensembles bâtis par leur hauteur (rez de chaussée, un étage et fréquemment des combles aménageables), leur prestance et leur caractère imposant. Elles sont parfois l'habitation principale du corps de ferme. On les trouve essentiellement le long de la RD313 formant un front bâti.



Maison de maître dans le bourg de Saint Ouen du Tilleul

Le **front bâti** du centre bourg est **lacunaire**. Il est constitué essentiellement de constructions en briques ou en pans de bois à R+C ou R+1+C, parfois enduites. Elles reflètent plusieurs époques différentes de construction, aboutissant à un ensemble très hétérogène. À la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, la mode était à l'enduit qui a recouvert certaines façades mais conduit finalement à cacher les spécificités architecturales des constructions qui en font l'authenticité.



Habitation en pans de bois et enduite dans le centre bourg

Enfin, dans les hameaux, les constructions traditionnelles sont parfois accompagnées de dépendances et de (petits) **bâtiments agricoles** qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Les plus anciens sont en torchis et pans de bois et sont coiffés d'un toit d'ardoises. Ils sont pour la plupart entretenus même s'ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne... Certains présentent encore un bon état de conservation et une volumétrie intéressante, ce qui pourrait permettre de les valoriser, notamment à travers une réhabilitation et un changement de destination en faveur de l'habitat... sous certaines conditions (localisation, desserte, ...).

Les habitations de typologie dite traditionnelle sont accompagnées de **motifs et d'éléments caractéristiques** qui font partie intégrante du patrimoine bâti traditionnel :

- des piliers de barrière en briques et des portails en bois ou en métal et à claire voie ;
- des murs en torchis, ou en silex et briques, essentiellement dans le bourg ;
- des haies d'essences régionales.



Piliers en briques terre cuite pleines et haies d'essences locales (noisetier)

2.2.6.2.2 De nombreuses constructions et ensembles de constructions de valeur patrimoniale

Le service de l'inventaire général du patrimoine culturel a recensé 4 constructions de typologie traditionnelle considérées comme faisant partie du patrimoine bâti communal. L'essentiel de ces constructions est localisé, soit dans le bourg, soit aux hameaux de la Souche et de Maraval.

Parmi des constructions, on retiendra :

- Le manoir de Maraval constitué d'un enclos, d'un colombier circulaire, d'une grange et d'une étable datant du 17^e siècle recouverts par un toit d'ardoises ou de tuiles plates. Les murs sont recouverts de pans de bois enduits de torchis et de décors mais également de briques, silex et pierres de taille;
- La ferme du Fond du Val composé d'un enclos, d'une grange, d'une étable et d'un four à pain dont l'époque de construction varie entre le 17^e siècle et le 19^e siècle. Ces constructions sont recouvertes de pans de bois et de torchis ponctués de briques, silex et pierres de taille et les toits sont recouverts de tuiles plates ou d'ardoises. Cet ensemble de qualité architecturale constitue la porte d'entrée du vallon sec au sud de la commune.
- Les fermes aux Ecameaux
- Le château dans la coulée verte au sud du centre Bourg en briques ponctuées de pierre de taille recouverte d'un toit à 4 pentes en ardoise.



Manoir de Maraval



Pigeonnier de Maraval



Ancienne ferme de la Souche



Maison de Maître et son parc arboré



Pigeonnier (du château)

Cet inventaire a été complété par un recensement effectué dans le cadre du PLU. Il peut s'agir de maisons ou de manoirs de caractère (chaumière, construction à pans de bois, maison de briques), de bâti ancien agricole ou dépendance à l'architecture de qualité susceptible d'être réhabilitée et transformée en habitat ou bien d'éléments remarquables de petit patrimoine bâti (puits, porche en chaume, pilier, colombier).

2.2.6.2.3 Le bâti contemporain

L'architecture des constructions dites contemporaines, c'est-à-dire datant d'après la seconde guerre mondiale, est symptomatique de leur année de construction.

Ainsi, on peut distinguer les constructions des années 60 de forme plutôt carrée ou rectangulaire, avec un toit à 2 ou 4 pans. L'enduit, souvent clair et le volume, massif, de la construction de plein pied (parfois avec sous-sol semi enterré) s'inscrivent en rupture forte avec les modèles traditionnels. Plusieurs spécimens marquent le paysage des extensions bâties du bourg de la commune.



Rue André Chauveau

Dans les années 80, les constructions adoptent un style moins agressif : de forme plus allongée avec une toiture à deux pans. Mais les lucarnes, parfois disproportionnées, les pignons, souvent aveugles et pleins, contrarient cependant ces intentions d'insertion dans le paysage. De plus, les entrées de garage renvoient l'image d'un pavillon de zone périurbaine, peu adapté à l'atmosphère champêtre d'un bourg du plateau du Roumois. Dans les années 80-90, le pastiche est également assez répandu, souvent maladroit, avec des queues de geai disproportionnées et à la vocation détournée.

Depuis les années 90, les **modèles standardisés** (vendus sur catalogue), au style épuré (formes très simples, disparition de tout motif architectural et remplacement des lucarnes par des velux) se multiplient. Ils utilisent des matériaux sans lien avec le style architectural local (aggloméré enduit, tuiles mécaniques en terre cuite ou en béton pour la toiture). Un « saupoudrage » est parfois réalisé, pour rappeler les constructions anciennes, ... mais sans guère de conviction (marquage des angles, soubassement en briques de parement, linteaux de bois, ...).



Rue Pierre de Coubertin

Ces modèles se disputent à d'autres constructions aux formes plus variées (en L, en V, ...).

On assiste aussi, peu à peu, à un « **renouveau architectural** », qui demeure cependant relativement discret sur la commune. Les volumes sont plus complexes, les enduits choisis sont de couleurs plus chaudes et les matériaux « naturels » sont volontairement laissés visibles. L'architecture se plaît à employer des matériaux dits « nobles » (bois, verre, paille...), destinés notamment à réaliser des économies d'énergie, et à s'inscrire dans une démarche plus durable...



Rue des Faudits



Rue de l'Eglise

Tout comme les constructions de typologie traditionnelle, les habitations contemporaines s'accompagnent de motifs, mais ces derniers rompent en général avec l'identité paysagère locale et participent à la construction d'un esprit résidentiel plutôt périurbain :

- haies domestiques exotiques à base de thuyas, lauriers ou chamaecyparis ;
- clôtures et portails artificiels, en ciment, béton, briques flammées ou en PVC ;
- palissades et autres murs en parpaings...



Haie de thuyas rue des Jonquilles



*Portail en PVC et mur enduit et briques flammées
rue des Faudits*

Un bâti assez hétéroclite composé de :

- ⇒ constructions traditionnelles ;
- ⇒ constructions contemporaines et récentes majoritaires aujourd'hui.

Des constructions traditionnelles encore diversifiées ...

- ⇒ les chaumières en pans de bois et torchis au volume simple (rez de chaussée et combles aménageables) et au toit de chaume à 4 pans et pentes prononcées ;
- ⇒ les demeures en pans de bois plus volumineuses (R+1+C) et au toit d'ardoises à 2 ou 4 pans ;
- ⇒ les maisons de maître (R+1+C) en briques et au toit d'ardoises à 4 pans et pentes faibles

Des constructions traditionnelles accompagnées de motifs qui forgent l'identité paysagère des espaces bâtis :

- ⇒ haies vives d'essences régionales ;
- ⇒ vestiges de cours fruitières ;
- ⇒ portails en bois ou en fer forgé et à claire voie ;
- ⇒ piliers de barrières ou murets en briques, pierres calcaires et silex ;
- ⇒ bâtiments annexes, vestiges des pratiques agricoles d'autrefois, avec un potentiel de restauration et de mise en valeur.

Des constructions récentes souvent standardisées, à l'intégration paysagère inégale et en rupture avec les caractéristiques architecturales traditionnelles locales ... :

- ⇒ des volumes massifs, simples ou parfois complexes ;
- ⇒ des pignons pleins et aveugles ;
- ⇒ des essais de pastiche souvent maladroits ;

Des constructions récentes accompagnées de motifs qui contribuent à la banalisation des espaces bâtis:

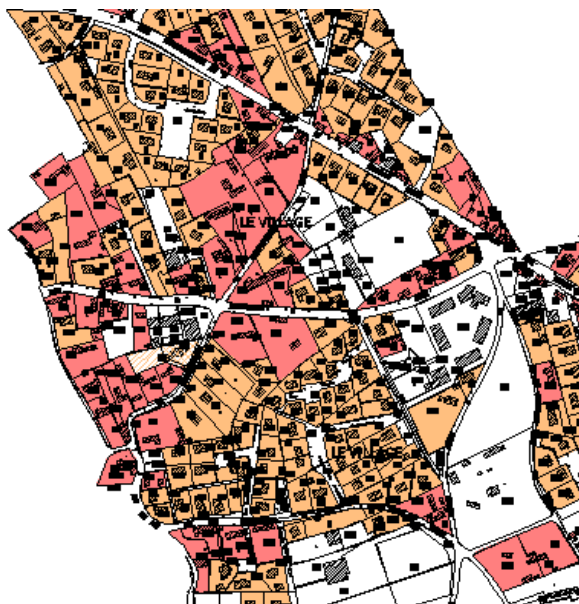
- ⇒ haies domestiques de conifères et de lauriers ;
- ⇒ portails pleins en bois ou en PVC ;
- ⇒ clôtures artificielles en aggloméré ou en parpaings ;
- ⇒ piliers en briques flammées, en ciment, etc.

La simple plantation d'une haie d'essences régionales permet souvent d'améliorer l'intégration de ces habitations contemporaines...

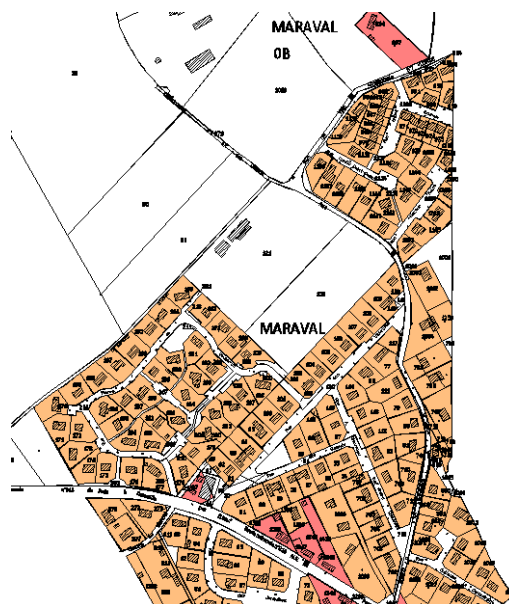
2.2.6.2.3 Localisation des différents types de bâti sur le territoire communal

Le bâti de typologie traditionnelle se retrouve essentiellement dans le centre du bourg (entre le centre historique et la RD 313). Les extensions bâties sont exclusivement constituées de constructions contemporaines et le quartier périphérique nord du Maraval est quasi exclusivement constitué de pavillons. Subsistent encore dans les quartiers Sud et Est du bourg quelques constructions traditionnelles. Le « mariage » entre constructions traditionnelles et constructions contemporaines ne s'accomplit pas toujours très harmonieusement et les motifs périurbains prennent le dessus sur les motifs ruraux (et) traditionnels.

Tous les hameaux de la commune ont été impactés par la nouvelle urbanisation. Pas un seul n'a été préservé. Désormais la proportion de constructions de typologie contemporaine demeure légèrement majoritaire.



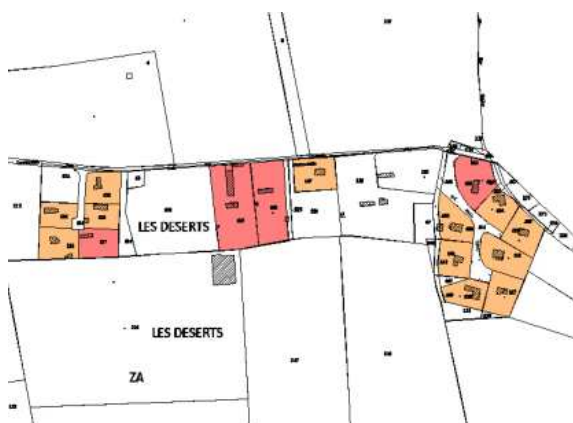
Répartition entre le bâti de type traditionnel (de couleur rose) et le bâti de type contemporain (de couleur orange) au sein du centre bourg



Répartition entre le bâti de type traditionnel (de couleur rose) et le bâti de type contemporain (de couleur orange) au sein du quartier Maraval (nord du bourg)



Répartition entre le bâti de type traditionnel (de couleur rose) et le bâti (de type contemporain (de couleur orange) au sein des quartiers Est et Sud du bourg



Répartition entre bâti de type traditionnel (de couleur rose) et le bâti de type contemporain (couleur orange) au sein du hameau Les déserts



Répartition entre le bâti de type traditionnel (de couleur rose) et le bâti de type contemporain (de couleur orange) au sein des hameaux les Friches, Les Fourneaux et la Vallée

2.2.6.3 Formes urbaines et foncières

2.2.6.3.1 Le parcellaire et l'implantation du bâti

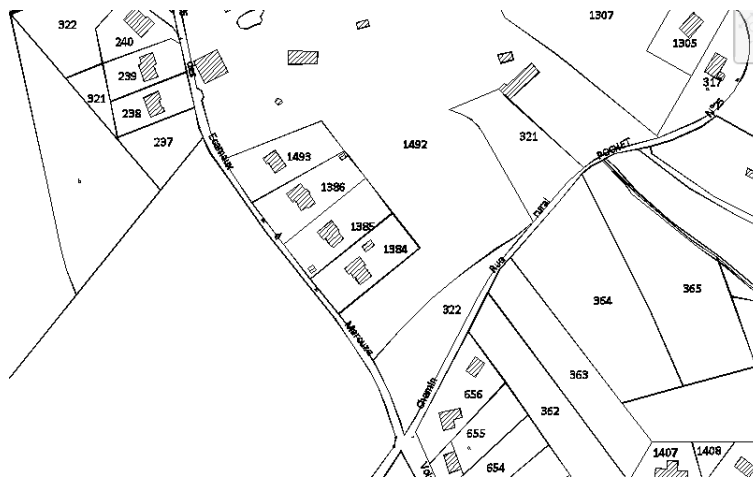
L'implantation du bâti et le parcellaire répondent à des logiques liées à la topographie, à l'orientation/l'ensoleillement, à l'exposition aux vents, aux contraintes naturelles, ... mais aussi aux coûts de raccordements aux réseaux, ...

L'urbanisation de l'**hyper centre bourg** est caractérisée par une amorce d'implantation du bâti traditionnel plutôt **en front de rue de part et d'autre de la RD 313** : ce front bâti participe à la **structuration urbaine** et parvient à créer complètement l'ambiance de Village-rue typique des bourgs du Roumois. Le parcellaire est (majoritairement) plus resserré que sur le reste du bourg (hormis le parcellaire du bourg originel), avec des cours derrière les maisons, orientées, soit plein Ouest, soit plein Est. Les façades principales des constructions sont quasiment toutes parallèles à la Route d'Elbeuf (RD 313).

Pour les extensions bâties du bourg et les hameaux, **l'implantation est tributaire de la typologie du bâti**.

Ainsi, les constructions traditionnelles sont fréquemment implantées en fond de parcelle (anciens corps de ferme, par exemple). Dans ce cas, les habitations sont parfois associées à des cours fruitières et à des dépendances. Ces dernières sont implantées en limite séparative ou en très faible retrait de la limite séparative. Le parcellaire du bâti traditionnel des hameaux est généralement très lâche. L'orientation des habitations était conçue pour rechercher un ensoleillement optimum (orientation de la façade principale Sud-Ouest). Néanmoins, il ne reste qu'un faible nombre de constructions traditionnelles sur la commune de Saint Ouen du Tilleul, la majorité se trouvent localisée de part et d'autre de la rue de l'église et de la mairie ainsi qu'à proximité du vallon sec au sud de la commune ; le bâti contemporain ayant pris le pas sur les constructions traditionnelles.

L'implantation du bâti contemporain répond aujourd'hui souvent à des considérations beaucoup plus « pragmatiques » : le pétitionnaire recherche le juste équilibre entre un coût raisonnable pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et le besoin d'intimité. « Fuyant », d'une part une trop grande proximité des voies de circulations, en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur la vie quotidienne, et, d'autre part, le voisinage bâti, les habitations s'implantent au milieu du terrain, sans continuité ni harmonie avec le bâti traditionnel existant. Cela concourt à générer des jardins morcelés, de surcroît souvent faiblement paysagés en raison des contraintes de l'entretien... Le parcellaire du bâti contemporain est en général rectiligne (rectangulaire).



Une implantation du bâti standardisée du bâti contemporain en milieu de parcelle (rue des Ecameaux)

Enfin, l'orientation de l'habitation est parfois très aléatoire, sans réflexion liée à l'ensoleillement ... Ces choix, associés à une architecture ne privilégiant plus ni les matériaux locaux ni la connaissance de l'environnement, entraînent une perte de lisibilité et d'intégration du bâti dans le paysage urbain...

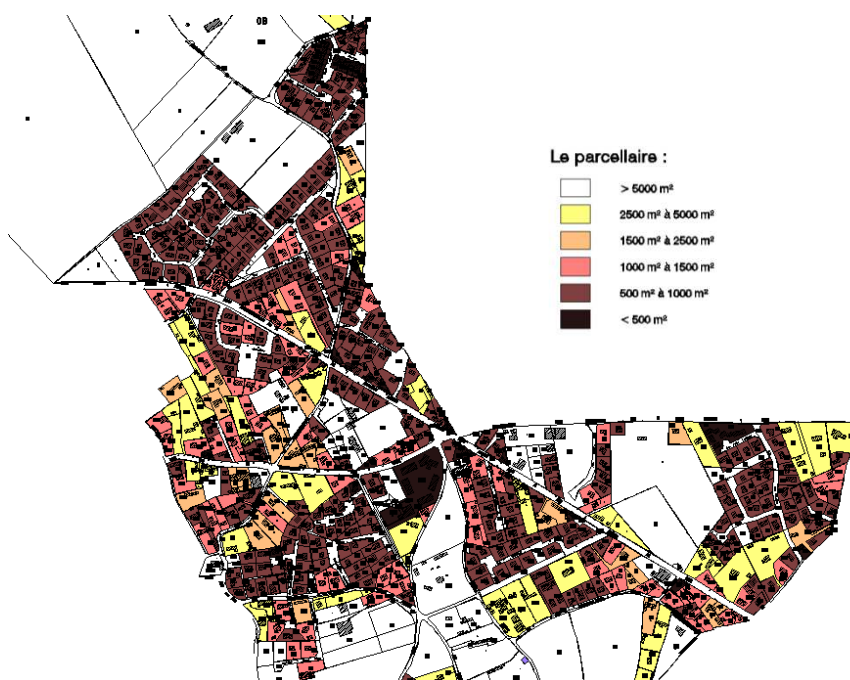
L'implantation et l'orientation du bâti participent fortement aux ambiances des paysages bâtis et à l'intégration des habitations dans leur environnement. L'implantation du bâti contemporain s'affranchit de plus en plus de la connaissance du terrain qu'avaient les anciens...

2.2.6.3.2 Les densités du bourg

La densité et la taille des terrains bâtis sont fortement dépendantes du mode d'assainissement de la construction. Sur la commune, la quasi-totalité des constructions sont raccordées à l'assainissement collectif.

Néanmoins, plusieurs secteurs se dégagent :

- Le cœur de bourg « historique », le nouveau centre et les différents lotissements dont la taille des parcelles s'avèrent inférieure à 1000 m².
- Une répartition diffuse sur l'ensemble des bourgs de parcelles supérieure à 1000m² pouvant grimper jusqu'à 5000m²



Les différentes densités au sein du bourg et de ses quartiers périphériques

D'une manière générale, le territoire communal présente une certaine densité ne laissant entrevoir qu'un potentiel de densification seulement sur les propriétés bâties au regard de l'implantation des constructions contemporaines en milieu de parcelle.

Sur les opérations de lotissements réalisées depuis les 40 dernières années, c'est davantage l'implantation en milieu de parcelle que la taille même des parcelles qui compromet leur densification. Le potentiel est nul.

Les parties traditionnelles des hameaux présentent également un potentiel de densification. En revanche, leurs parties contemporaines, pour leur part, présentant un bâti relativement linéaire avec une implantation du bâti en milieu de parcelle et un fond de parcelle enclavé ne laissent pas entrevoir de densification possible... Il convient également de s'interroger sur la pertinence d'une densification des hameaux et sur les conséquences que cela peut avoir (en termes de déplacements, consommation d'espace naturel et agricole, qualité du cadre de vie, morphologie de la trame bâtie ...).

2.2.6.4 Les potentialités d'accueil des différents secteurs urbanisés de la commune

2.2.6.4.1 Évaluation de la rétention du foncier

On désigne par coefficient de rétention foncière, la différence, sur une période de dix ans, entre les terrains potentiellement - ou théoriquement - urbanisables et les terrains qui ont effectivement été urbanisés. L'évaluation de la rétention du foncier est particulièrement complexe.

Il convient de distinguer ce qui relève de :

- la **rétention foncière objective ou structurelle** : cette rétention foncière peut découler de :
 - la présence d'un risque ;
 - l'absence/l'insuffisance de desserte par les réseaux ou la voirie ;
 - la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
 - la taille du terrain insuffisante pour la réalisation d'un système d'assainissement non collectif (hameaux) ;
 - la situation du terrain (enclavement, topographie, ...) ;
 - l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière ne relevant pas du code de l'urbanisme (périmètres sanitaires de corps de ferme, servitudes associées aux canalisations de gaz, par exemple).
- la **rétention foncière « subjective »** : elle découle de :
 - l'absence, reconnue - ou supposée -, de volonté du propriétaire de vendre ;
 - la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain ou celle du vendeur de détacher un vaste terrain, sans « optimiser » son foncier.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler. On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 30%. En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié... Elle est plus importante dans les hameaux, où des conflits d'usage peuvent exister (avec l'agriculture) et où l'état de desserte par les réseaux est plus « précaire » ou demande davantage d'investissements que dans le bourg.

Nombre de critères cumulés/obstacles objectifs à l'urbanisation rencontrés	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Entité bâtie/Type de rétention foncière	Bourg et quartiers périphériques	Hameaux
Rétention foncière « subjective »	30%	30%
Rétention foncière « structurelle »	10%	30%

2.2.6.4.2 Potentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine au regard des caractéristiques morphologiques des différents groupes bâtis

Dans un souci d'économie d'espace, il est nécessaire de recenser les **diverses possibilités d'accueil d'une nouvelle population afin d'exploiter chacune d'entre elles** avant de s'engager dans un quelconque processus de développement urbain: **deux leviers** sont ainsi à la disposition de la municipalité.

Le renouvellement urbain : « reconstruire la ville sur la ville » :

- La **destruction – reconstruction à plus forte densité** : cette pratique s'applique davantage aux centres urbains où des espaces bâtis délaissés peuvent être entièrement reconquis et transformés. Le centre bourg ancien de Saint Ouen du Tilleul, présente de manière générale des constructions en bon état et de qualité, qui n'ont pas vocation à être démolies ; il s'agirait simplement d'opérations exceptionnelles. Le potentiel d'accueil d'une nouvelle population y est donc très négligeable.
- Le **réinvestissement des propriétés vacantes**, abandonnées : l'INSEE en dénombrait 11 en 2009....
- Le **changement de destination (la mutation) du bâti existant** : **la commune n'est que très peu concernée par cette option.** Un faible nombre de bâtiments présente un volume et un état de conservation qui laissent entrevoir de « belles perspectives » de reconversion. De plus, une très forte rétention foncière s'exerce en raison de plusieurs paramètres :
 - L'inclusion des bâtiments dans des périmètres sanitaires de corps de ferme en activité. Tant que ces corps de ferme poursuivront leur activité, un changement de destination n'est pas envisageable;
 - leur situation excentrée, dans des secteurs inconvenablement desservis par les réseaux d'eau potable et/ou d'électricité ou desservis par des réseaux en privé : le raccordement aux réseaux sur le domaine public étant désormais quasiment incontournable, la viabilisation des bâtiments peut s'avérer, soit coûteuse pour le pétitionnaire en cas de branchement propre, soit non pertinente en terme d'investissement pour la collectivité en cas de participation de sa part ;
 - le cachet des propriétés et l'absence de volonté du propriétaire de la parceller ;
 - la situation de la dépendance et la promiscuité avec la maison d'habitation existante : les pétitionnaires ne sont pas enclins à les vendre, soucieux de préserver leur intimité et leur tranquillité. De plus, l'accès à ces dépendances depuis la voie publique, est parfois compliqué ...
 - la non-adaptation de la plupart des bâtiments traditionnels aux normes d'isolation et de performance énergétique qui seront en vigueur dans les mois à venir ... C'est

le cas de tous les bâtiments... Leur transformation nécessitera en conséquence d'importants travaux qui peuvent s'avérer onéreux pour le pétitionnaire malgré les incitations fiscales existantes en la matière ;

- la localisation des bâtiments, sur - ou à proximité - de secteurs à risques naturels : cavités souterraines, axes de ruissellement, etc...

L'intensification urbaine par une augmentation de la densité du bâti (morcellement de propriétés bâties) ou un comblement des « dents creuses » :

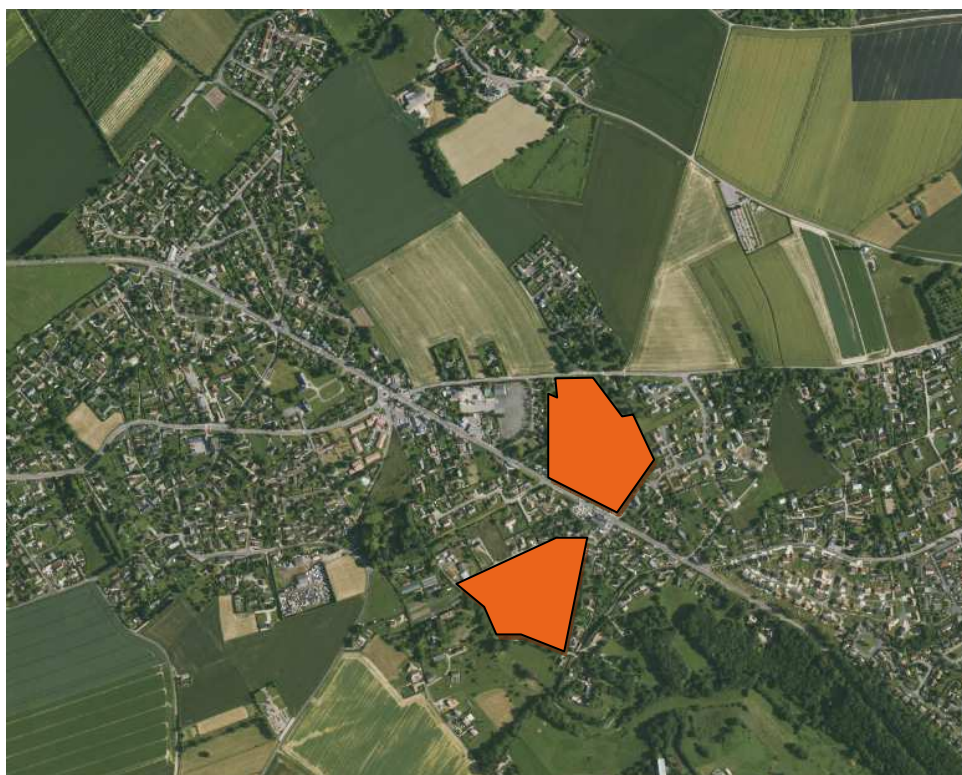
Dans la majorité des cas, les possibilités de densification sont minimales même avec le réseau collectif d'assainissement. L'implantation des habitations, souvent au beau milieu des parcelles, rend leur division plus qu'hypothétique... Une augmentation de 20% tout au plus de la densité actuelle peut être espérée.

Le comblement de l'urbanisation :

Les espaces interstitiels laissés vacants à l'intérieur des quartiers périphériques du bourg sont de vaste ampleur. Un enjeu peut dès à présent être identifié :

- quartier de la Chouque
- quartier des Faudits

Il appartient à la municipalité de déterminer ses priorités d'urbanisation et de sélectionner le - ou les - secteur(s) le(s) plus pertinent(s), au regard des besoins identifiés en terme d'accueil d'une nouvelle population et au regard de critères objectifs (présence de risques et de nuisances, proximité par rapport aux pôles de centralité, desserte par les réseaux, y compris d'assainissement, et la voirie, ...etc.).



Vue aérienne des quartiers périphériques du bourg mettant en évidence les espaces laissés vacants de part et d'autre de la RD 313

- ⇒ **Un potentiel de densification sur les espaces périphériques du bourg et sur les hameaux, contrarié par l'implantation systématique des habitations en milieu de parcelle**
- ⇒ **Des espaces interstitiels laissés vacants à l'intérieur des quartiers périphériques du bourg**

2.2.6.5 Les espaces publics

Le bourg comprend un **noyau historique** déployé autour de l'église et de l'école et un **noyau plus récent** développé depuis la réalisation de la RD 313 autour de la mairie, de la salle des fêtes, de la maison médicale, du terrain de football et de part et d'autre de cette voie de transit. L'essentiel des équipements, commerces et services de proximité sont concentrés à l'intérieur du nouveau noyau le long de la RD 313 constituant une nouvelle centralité. Sa position centrale sur le territoire, vers lequel les principales voies de desserte convergent, lui permet d'être une zone de passage et d'échange, ce qui contribue notamment à la pérennité des commerces et des équipements existants grâce à la présence d'emplacements de stationnement aux alentours.

Au cœur du bourg, on distingue deux principaux espaces publics:

- Le premier derrière la mairie et la salle polyvalente, vaste espace vert agrémenté de quelques arbres remarquables ;
- Le second autour de l'église agrémenté de quelques arbres également.



Espace public de la mairie et de la salle des fêtes / espace public de l'église

Les abords de la Route d'Elbeuf bénéficient en outre de plantations de haies basses à l'entrée Ouest. Ces aménagements atténuent le caractère routier de la voie.



Route d'Elbeuf



Route d'Elbeuf

Sur les extensions périphériques du bourg centre, les espaces publics se résument aux rues, avec éclairage public, trottoirs, réseaux aériens,... Le long de ces voies, les motifs périurbains ont complètement remplacé les motifs paysagers identitaires et renforcent le caractère urbain de ce secteur au détriment de son image « rurale ».



Rue Robinson

Le traitement des espaces publics participe activement à la qualité du cadre bâti, à la mise en valeur du patrimoine et à « l'ambiance » des lieux.

2.2.7 Les risques

Le risque correspond au croisement de l'aléa et des enjeux. Ainsi, un aléa n'entraîne un risque que si des enjeux sont exposés et ne justifie des mesures de protection seulement si des enjeux sont présents.

L'aléa caractérise le phénomène naturel (effondrement, inondation) ou technologique (toxique, thermique...) par sa probabilité d'occurrence et son intensité. L'aléa de référence représente le niveau d'intensité du phénomène retenu pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme. L'aléa peut être défini selon son degré de précision ou de caractérisation, allant de la donnée la plus sommaire à celle la plus aboutie. Cerner le niveau de connaissance de l'aléa est indispensable pour appréhender l'utilisation qui peut en être faite lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le degré de connaissance de l'aléa peut ainsi être décomposé en plusieurs niveaux :

- 1^{er} niveau de connaissance : la donnée se résume à une simple information sommaire relative à l'existence d'un aléa, sans localisation ou avec une localisation imprécise, et sans caractérisation (ex : arrêté de catastrophe naturelle, témoignage oral) ;
- 2^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet de localiser de façon suffisamment précise (à une échelle parcellaire ou aux environs du 1/5000) l'aléa mais ne le caractérise pas (ex : zone inondée sans connaissance de son occurrence et de son intensité ou indice de cavité souterraine) ;
- 3^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation de manière suffisamment précise et caractérise l'aléa (ex : zone d'aléa d'un PPRI en cours d'étude identifié par un niveau d'aléa fort, moyen ou faible, schéma de gestion des eaux pluviales) ;
- 4^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation et la caractérisation de l'aléa et des dispositions réglementaires opposables sont édictées (ex : cas d'un PPR approuvé).

Les enjeux concernent les personnes, les biens, les équipements, l'environnement... susceptibles d'être exposés à un aléa. Les enjeux portent, en terme du droit des sols, sur l'état existant mais aussi celui porté par le projet.

2.2.7.1 Les risques naturels

2.2.7.1.1 Les cavités souterraines et les risques d'effondrement

Définition du risque :

Saint Ouen du Tilleul fait partie du Nord-Est des formations crayeuses du Bassin parisien et se situe précisément à l'extrémité Nord-Est du plateau crayeux du Roumois. Ainsi, de fortes présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes. Ces effondrements peuvent être progressifs ou brutaux avec souvent comme facteur déclenchant l'eau de ruissellement et d'infiltration. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont, soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché.

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

Sur le territoire communal, la craie a été déposée au Crétacé Supérieur, et recouverte lors des ères suivantes par des formations résiduelles à silex et des limons. Les cavités se rencontrent dans la craie et peuvent avoir deux origines :

- **Les cavités d'origine naturelle** : elles proviennent de la dissolution de la craie par l'action de l'eau qui circule dans les fissures de la couche crayeuse. En effet, l'eau de pluie traversant l'atmosphère se charge en CO₂ devenant ainsi légèrement acide. Ces fissures s'agrandissent jusqu'à former de véritables cavités pouvant communiquer entre elles. Il s'agit d'un réseau karstique. La récupération des eaux de surface, qui alimentent ce réseau se fait par des points d'infiltration : les **bétoires**. Les risques d'effondrements sont liés à la vidange des matériaux de remplissage à la suite de la mise en charge ou à l'érosion des conduits souterrains par les eaux d'infiltration.
- **Les cavités d'origine artificielle**: creusées par l'Homme afin d'exploiter certains matériaux : les marnières (craie), les argilières (argile), les sablières (sable)... Ces exploitations ont été ouvertes en majorité aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés.

Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles. En cas de développement de l'urbanisation, il pourra donc être nécessaire d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiquerait la présence probable de cavités souterraines.

Compte tenu des risques existants dans le département de l'Eure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, à travers la Cellule Prévention des Risques et Gestion de Crise, est mobilisée pour réaliser des cartographies, par commune, des risques connus, localisés et identifiés.

La méthodologie suivie par la DDTM est la suivante :

- une enquête bibliographique : recherche dans les archives anciennes et données récentes (bases de données du BRGM, archives communales et départementales, archives et données des services de l'Etat, ...etc) ;

- la photo-interprétation ;
- la reconnaissance de terrain ;
- l'enquête orale : témoignage des « anciens et sachant de la commune ».

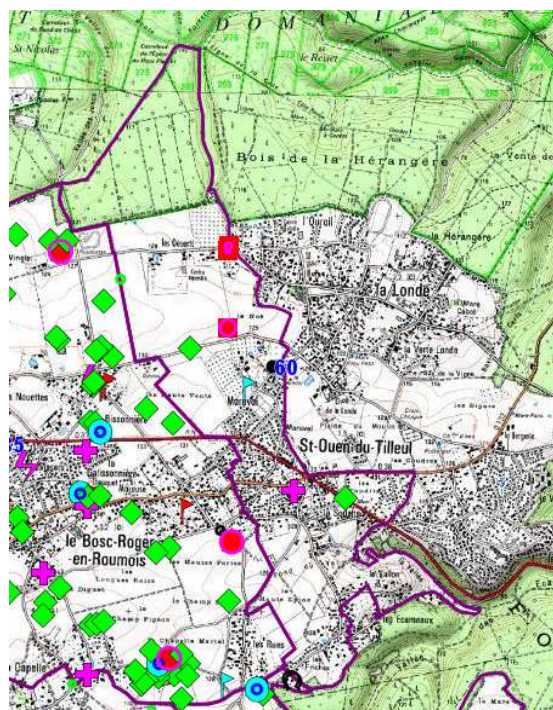
Le recensement est régulièrement réactualisé ; la version prise en compte dans le PLU date de juillet 2014.

Niveau de connaissance de l'aléa effondrement :

Sur SAINT-OUEN DU TILLEUL, en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le degré maximum de connaissance de l'aléa est de niveau 2, ce qui signifie, pour les marnières avérées notamment, qu'elles peuvent être localisées avec précision, mais qu'elles ne sont pas caractérisées (profondeur, longueur des galeries...) à l'exception de certaines d'entre elles.

Quelques indices de cavités souterraines ont été identifiés sur le territoire communal et selon le degré de connaissance de l'aléa et des enjeux encourus, la prise en compte du risque d'effondrement est différente pour chacun d'entre eux.

- Indices avérés :
- Carrière souterraine
 - ◆ Indice d'origine indéterminée
 - Indice d'origine karstique
 - ⊖ Exploitation à ciel ouvert
 - ⊕ Indice non lié à une carrière souterraine



*Extrait de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure –
Commune de Saint Ouen du Tilleul*

o Autour des présomptions de marnières avérées localisées :

Un espace de sécurité a été fixé autour de ces indices et correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée.

Pour SAINT-OUEN DU TILLEUL, les données d'archives ont permis de déterminer un rayon de sécurité de 60 mètres au vu des indices connus, mais on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant et selon la formule suivante : $R = A + B + P = 60$ mètres avec :

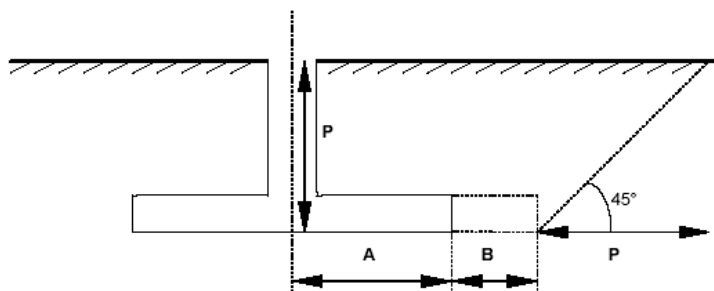
P : profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

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°

(Cf. schéma page suivante)



o Autour des présomptions de marnières avérées non localisées :

Un espace de sécurité est établi autour de la présomption, sous forme de polygone, qui peut s'étendre sur plusieurs parcelles cadastrales afin de cerner toutes les parcelles connues sur lesquelles elle peut être en fonction des données existantes.

o Autour des bétoires :

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices. Le principe de précaution doit aussi être appliqué sur ces secteurs.

o Les indices d'origine indéterminée,

Aucun périmètre de sécurité n'est défini. La localisation de cet indice sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines permettra simplement d'informer le pétitionnaire de la présence de ce dernier. Cette prescription n'aura aucune incidence sur la constructibilité de la parcelle.

L'aléa effondrement est localisé, mais non caractérisé.

Les enjeux restent relativement faibles du fait du nombre peu élevé d'indices, les bétoires et les cavités souterraines étant localisées en dehors des zones bâties (au nord du hameau « Maraval » concernant les bétoires, à l'Est du hameau Les Déserts concernant les cavités souterraines)

⇒ **À ce niveau de connaissance et tant que l'aléa n'est pas parfaitement caractérisé et connu, le principe de précaution doit prévaloir.**

2.2.7.1.2 Les risques d'inondations par ruissellements superficiels

Définition du risque :

Les inondations par ruissellements se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure aux capacités d'infiltration du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien » ;
- dans le second cas, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Le ruissellement est d'autant plus important si les terrains sont rendus imperméables, le couvert végétal plus faible, la pente plus forte et les précipitations plus violentes. Ainsi, sur le territoire communal, il est possible de constater que :

- sur la zone de plateau, les limons épais ont donné naissance à des sols bruns lessivés favorables à la mise en culture. Ils ont été labourés et ce travail intense favorise, après destabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion ;

Les nombreuses lignes de ruissellement, qui structurent le fonctionnement hydraulique communal, permettent de drainer les eaux du plateau et peuvent être à l'origine de désordres hydrauliques, notamment lorsqu'elles traversent des zones bâties, en provoquant l'inondation de certaines habitations ou l'érosion des voies de circulation. Les ruissellements peuvent également engendrer des pertes de levée des cultures ou des irrégularités dans celles-ci (entraînement des semences dans les ravines, gêne lors de la sortie des pousses, formation d'importants dépôts de terres...). Les enjeux peuvent ainsi être directs, impliquant la sécurité des personnes et des biens, ou indirects dans le cas par exemple d'activités paralysées par l'inondation d'une route.

En outre, des inondations par ruissellements peuvent se produire lorsque l'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement font obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses. Si l'inondation reste un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher, l'intervention humaine en est parfois un facteur aggravant....

Les mesures de prévention du risque d'inondation peuvent se traduire par la réalisation d'ouvrages ou des méthodes de gestion : bassins de rétention, chaussées réservoirs ou drainantes, infiltration à la parcelle, ...

Le niveau de connaissance de l'aléa ruissellement :

Une étude de ruissellements a été réalisée en 2003 par le SYDAR sur les communes de Bosc Roger en Roumois et Saint-Ouen du Tilleul concernant le bassin versant de la Londe. Toutefois, aucune étude de ruissellements n'a été réalisée sur le bassin versant d'Elbeuf qui est pourtant sujet à d'importants ruissellements. Néanmoins selon l'enquête de terrain réalisée et les informations fournies par la commune, d'importants problèmes de ruissellements ont été identifiés, notamment entre le sud du bourg et le vallon sec formant ainsi des chemins hydrauliques en direction du sud de la commune. Ainsi, les chemins hydrauliques principaux et les inondations ponctuelles ont pu être enregistrés. Les chemins hydrauliques empruntent les voies de communication, traversent de vastes espaces labourés ou les prairies du vallon sec.

Plusieurs axes de ruissellements ont été répertoriés passant pour certains d'entre eux à travers les zones bâties :

- rue des Ecameaux
- rue Lucien Briand/rue Angot rejoignant la mare et le vallon, et traverse la rue Pochet
- rue Décorchemont



Notons également que des axes de ruissellements ont également été répertoriés au hameau des Déserts et à Maraval servant ainsi d'exutoire aux eaux de ruissellements du plateau agricole nord.

Deux arrêtés de catastrophe naturelle pour des inondations et des coulées de boue ont été pris en juillet 1985 et décembre 1999.

L'aléa inondation par ruissellement est connu grâce à l'enquête de terrain réalisée et les informations fournies par la commune. Dans ce contexte, le principe de précaution reste de rigueur le long des axes de ruissellement identifiés, afin d'éviter d'exposer de nouveaux biens ou de nouveaux habitants à ce risque d'inondation.

La préservation et l'entretien des mares (ou la création de bassins tampons) ainsi que le maintien et la restauration de la trame bocagère (haies, talus, fossés, ...) sont une première réponse pour lutter efficacement contre ce risque en favorisant l'infiltration et la dispersion des eaux.

Les pratiques culturales ont également leur rôle à jouer (maintien ou mise de surfaces en herbe, sens de culture, ...).

La gestion des eaux pluviales lors de tout aménagement futur (urbanisation, voirie...) doit en tout état de cause être assuré avec un débit de fuite régulé...

2.2.7.1.3 Les risques de retraits et gonflements des argiles

Définition du risque :

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire...

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en **période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et, ceci, pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations**.

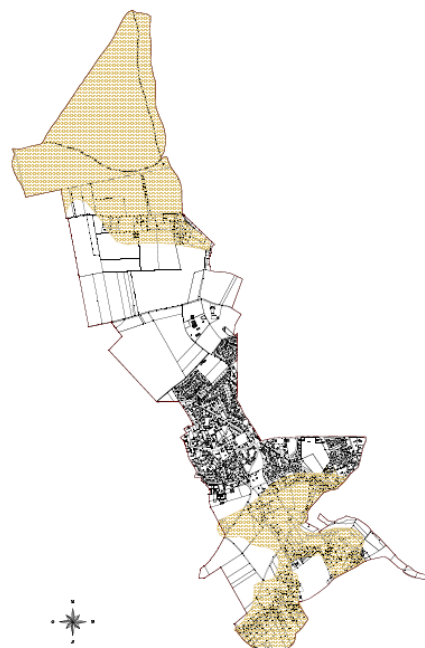
Le niveau de connaissance de l'aléa retraits/gonflements des argiles :

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de

L'Aménagement du Territoire a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles, permettant d'atteindre un niveau 2 de connaissance du risque.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène. Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères.

Le risque est logiquement identifié sur les secteurs de formations argileuses à silex localisées sur les franges nord et sud du territoire communal. L'ensemble du hameau Les déserts est concerné ainsi que les hameaux Les Friches, le Vallon et une partie du quartier de la Souche.



Localisation des zones d'aléas moyens de retraits et gonflements des argiles sur la commune de Saint Ouen du Tilleul

Un risque de retrait-gonflement des argiles non négligeable localisé au nord et sud du territoire communal concernant des parties urbanisées : l'ensemble des hameaux ainsi qu'une partie du quartier de la Souche. Cet aléa est néanmoins qualifié de « moyen » et aucun dégât engendré par des fissures n'a été recensé sur la commune.

2.2.7.2. Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses

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. On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques ...

Les risques majeurs associés aux transports de matières dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas notamment de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (citernes, conteneurs, canalisations...). Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives...

Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux: routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, canalisations aériennes et transport aérien.

Les conséquences résultant d'un accident de transports de matières peuvent être graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement, malgré les mesures de prévention et de protection prises. Quel que soit le soin apporté à la réduction des risques à leur source, il est commun de constater que le risque nul n'existe pas. Par ailleurs, la proximité d'habitations ou d'activités humaines constitue un facteur d'aggravation des conséquences d'un éventuel accident. Aussi, la limitation de la densité et l'éloignement de la population sont-ils apparus comme des moyens complémentaires de réduction de ces risques.

La commune de Saint Ouen du Tilleul est concernée par **deux types de vecteurs de transport de matières dangereuses** : les **canalisations souterraines** et le **transport routier**.

2.2.7.2.1 Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses par des canalisations souterraines

Les canalisations de transport de matières dangereuses bénéficiant de **l'utilité publique** possèdent, depuis leur implantation, des servitudes qui portent sur des bandes ne dépassant jamais 20 m (servitudes I3 ou I1/I1bis). L'objet de ces servitudes est d'assurer la protection des canalisations en service vis-à-vis notamment des activités humaines exercées dans leur environnement proche. Il est aussi d'en permettre l'accès pour les actions de surveillance, d'entretien et de réparation des ouvrages.

Le **risque** lié aux canalisations de transports de matières dangereuses a par ailleurs poussé à la réalisation d'**études de sécurité** qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter les ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

L'exploitation par la DRIRE des premières études de sécurité relatives aux canalisations de transport de matières dangereuses a donné lieu à des recommandations aux communes en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers associées à ces ouvrages. Ces recommandations visent essentiellement les établissements recevant du public les plus sensibles (ERP) et les immeubles de grande hauteur et sont assorties d'une demande de consultation des exploitants des canalisations, dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme ainsi qu'à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques prévoit la réalisation de **nouvelles études de sécurité** destinées à redéfinir les périmètres des zones de dangers et à préciser les recommandations en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Dans l'attente de la réalisation de la nouvelle étude de sécurité prévue par la circulaire de 4 août 2006, les distances de dangers génériques pour les effets redoutés ont été définies par l'exploitant. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (Z_{EI}), premiers effets létaux (Z_{PEL}) et effets létaux significatifs (Z_{ELS}).

Ainsi donc, d'une manière générale, quel que soit le type de matière dangereuse transportée par ces conduites ou canalisations, les prescriptions suivantes concernant les activités et les projets au voisinage de ces ouvrages sont à prendre en compte, au regard des distances de dangers génériques présentées par chaque gestionnaire dans son étude de sécurité :

- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Z_{ELS}) ;
- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) 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 (Z_{PEL}) ;
- informer le transporteur de tout projet dans la zone des effets irréversibles (Z_{EI}). L'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier.

Le territoire de la commune de Saint Ouen du Tilleul est traversé par :

- la canalisation de transport de gaz de 400 mm de diamètre (pression 67,7 bars) de Grand Quevilly à Saint Pierre du Bosguerard exploitée par GRT Gaz ;

Zone d'effet	Z_{ELS}	Z_{PEL}	Z_{EI}
Distance (m) pour la canalisation DN 400 et pression 67,7 bars	100	145	185

2.2.7.2.2 Les risques technologiques liés aux transports routiers de matières dangereuses

Le transport routier des matières dangereuses est très largement utilisé par tous les secteurs d'activité. En effet, sa souplesse d'utilisation lui permet d'assurer un trafic et un service de "porte à porte" pour les approvisionnements et les expéditions industrielles, mais également pour la distribution des carburants, ainsi que pour les livraisons en milieu domestique. Même s'il ne représente qu'un faible pourcentage des quantités totales de marchandises dangereuses transportées, il constitue un risque diffus, présent en tous points



du territoire communal et plus particulièrement sur les voies les plus fréquentées comme la RD 313 et RD 38.

2.2.7.3 Les risques liés à la circulation automobile : l'insécurité routière

Les routes départementales (RD 313, RD 38), sont des voies fréquentées et peuvent être concernées par les risques liés à la sécurité routière. Les aménagements réalisés sur la RD313 à l'entrée Ouest (terre plein central) et dans le bourg (rond point) ont permis de limiter la vitesse. Toutefois, cette dernière reste importante à l'entrée Est depuis Elbeuf du fait de l'absence d'aménagement. Des études sont en cours afin de réhabiliter la partie sud de la RD313 en offrant une place sécurisée aux piétons et aux cyclistes.

Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves (tués et blessés graves) ont eu lieu.

Une zone d'accumulation d'accidents est définie pour sa part par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

Aucun point noir ni zone d'accumulation d'accidents n'a été repéré sur la commune.

Toutefois, 4 points sensibles ont été répertoriés sur la commune :

- intersection entre la rue de Pochet/rue des Canadiens ;
- la rue de l'Eglise, rue des Canadiens constituent ;
- les sorties de part et d'autre de la rue des Canadiens (manque de visibilité lié aux emplacements de stationnement le long de la RD 313) ;
- l'étéroitesse de certains voies notamment la rue Banette.

Le territoire communal est traversé sur toute sa largeur par les infrastructures de transport terrestres (RD 313 et RD 38) et par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz). Il s'agira d'intégrer le passage des canalisations de transport de gaz dans les projets d'urbanisation future.

2.2.7.4 Le risque incendie

Rappelons à cet effet que, en théorie, les habitations doivent être protégées par une source d'eau située à moins de 200 mètres par les voies de circulation et capable de délivrer 60 m³ par heure pendant deux heures sous une pression dynamique d'un bar. La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire.



*Poteau incendie rue Gustave
Flaubert*

2.2.8 Les pollutions

2.2.8.1 La pollution atmosphérique

Aujourd'hui, la quasi-totalité des activités humaines sont sources de pollution de l'air. Les plus significatives sont liées à la production d'énergie thermique, à l'industrie, à l'automobile, au traitement des déchets et à l'agriculture. Le CO₂ est en concentration croissante dans l'atmosphère et contribue à l'effet de serre qu'il convient de maîtriser dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

2.2.8.1.1 Contexte réglementaire

La loi Laure :

La loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, dite loi LAURE, vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé **est reconnu à chacun**. Elle est codifiée dans le code de l'environnement. La loi rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipement. La loi LAURE précise notamment que : « A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe. »

Les lois Grenelle :

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, stipule désormais que :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer [...] :

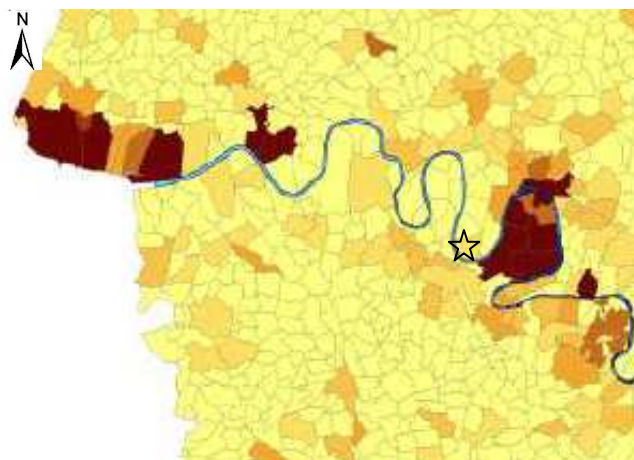
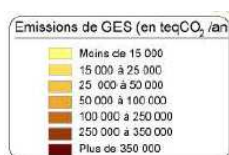
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] en tenant compte en particulier des objectifs de [...] diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air [...] »

2.2.8.1.2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le bilan climat air énergie de 2011 sur la Haute Normandie précise, à partir des données de 2005, que la production et la transformation d'énergies, ainsi que l'industrie haut-normande sont les principales

sources d'émission de GES, représentant 60% du bilan global haut-normand. L'agriculture est la 3^{ème} source d'émission, suivis des secteurs résidentiel/tertiaire et du transport routier.

Sur la région, les zones géographiques fortement industrialisées et celles traversées par l'autoroute A13 sont celles qui émettent le plus de GES. Le taux d'émission de GES sur Saint Ouen du Tilleul peut être qualifié de faible, en lien sans doute avec son caractère semi-rural malgré la présence de route de transit (RD n°313)...



Répartition régionale des émissions de GES par commune

La commune semble peu concernée par la problématique de réduction des émissions de GES du fait qu'elle présente un nombre peu important de corps de ferme. Notons en aparté que l'agriculture contribue à la pollution atmosphérique par les émissions liées à la décomposition des matières organiques et à l'utilisation d'engrais et de pesticides. Néanmoins, la commune présente une politique de transports axée essentiellement sur la voiture particulière, le réseau de transports en commun étant faiblement développé et non adapté aux besoins en déplacements de la population.

L'objectif de la France est de réduire par quatre les émissions de GES d'ici 2050...

2.2.8.1.3 La qualité de l'air

Les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise qui concentrent également la majorité des flux de circulation. La probabilité pour que la commune soit touchée par un pic de pollution reste minime du fait de son éloignement des sources de pollution.

La circulation automobile est la principale source de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste convenable.

⇒ **Limitier la circulation automobile pour réduire les émissions de gaz à effets de serre.**

2.2.8.2 La pollution du sol et du sous-sol

2.2.8.2.1 Les sols pollués

La DREAL (anciennement DIRE) recense des **sites qui sont susceptibles d'être pollués ou qui le sont réellement**. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances, tels que des hydrocarbures, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces sites sont 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).

Il existe sur le territoire communal 2 sites répertoriés dans BASIAS :

- La station service, rue des Canadiens ;
- L'ancienne entreprise de transports et d'affrètements de carburant, rue de Rouen.



Ces sites sont susceptibles d'être pollués, ce qui n'est donc pas certain... Concrètement, en vertu de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, la **constructibilité d'un terrain pollué peut être subordonnée à la réalisation de mesures spéciales** ; dans le cas présent, il peut s'agir d'une dépollution totale ou partielle du terrain ou bien la nécessité d'apporter la preuve que le terrain n'est pas effectivement pollué. Notons en outre que, aux termes de l'article L.541-3 du Code de l'environnement, « en cas de pollution ou de risque de pollution des sols ou au cas où des déchets sont abandonnés, déposés ou traités [...] l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. »

Pour ce qui concerne la base de données BASIAS, l'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendrait au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il reviendrait de prendre les dispositions techniques et / ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il convient de vérifier le niveau et de la rendre compatible avec l'usage prévu.

Les services de la DREAL indiquent que la commune de Saint Ouen du Tilleul est concernée par une ICPE soumise à autorisation préfectorale. Il s'agit de l'établissement Mercier Négoce Auto rue de l'église (entreprise de récupération, dépôt de ferrailles).

2.2.8.2.2 La gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est organisé une fois par semaine par la communauté de communes de Bourgheroulde-Infreville et le ramassage du tri sélectif (sac jaune) deux fois par mois.

Le ramassage des déchets verts est également assuré chaque lundi du 1^{er} avril au 31 octobre.

Une borne à verre est mise à disposition sur le parking de la supérette vivéco et une plateforme de tri sélectif concernant le carton, le fer et le verre se trouve rue de l'église.

Le ramassage étant effectué en porte à porte et les points de collecte pour le tri sélectif étant clairement identifiés et isolés du sol par une plate-forme étanche, les risques de pollution et de nuisances (odeurs, bruits...) restent limités à l'exception de ceux induits par le transport.

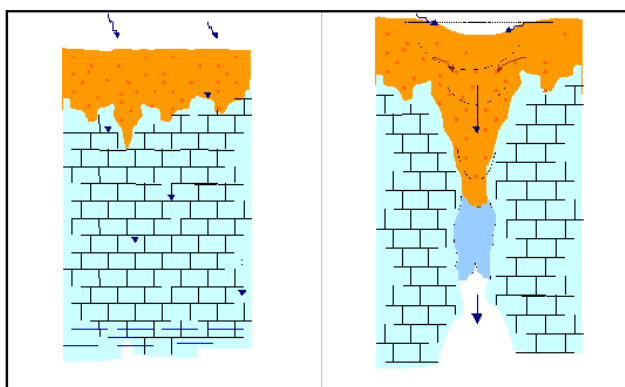
Pour les autres déchets, les habitants doivent les déposer à la déchetterie de Bourgheroulde-Infreville rue Bosnormand qui accepte un grand panel de déchets comme les papiers, les cartons, les vêtements, capsules de café exclusivement Nespresso, la ferraille et métaux non ferreux, le verre, les huiles moteurs usagées, les déchets encombrants, les gravats, les piles et batteries, les huiles de frites, les déchets verts et les déchets ménagers spéciaux : colle, peinture, produits phytosanitaires, néons, ...

⇒ **Les seuls sites susceptibles d'être pollués sont en fait la station service, l'ancienne entreprise de transports et d'affrètements de carburant ainsi que la casse automobile.**

2.2.8.3 La pollution de l'eau

Les sources et les rivières sont directement issues de la formation géologique du sous-sol. Les terrains sont d'origine sédimentaire : un soubassement d'argiles imperméables est surmonté d'une couche de craie qui se décompose à la surface en argile à silex. L'eau s'infiltre à travers ces couches jusqu'au soubassement d'argile. Il se forme alors des nappes aquifères qui s'écoulent en de nombreuses sources à flanc de coteau.

La couverture de formations superficielles qui devrait protéger l'aquifère crayeux des infiltrations trop rapides est fréquemment percée de points d'absorption - ou bétaires - qui permettent aux eaux superficielles d'atteindre les drains qui les acheminent très rapidement aux sources, en court-circuitant le séjour en circulation lente dans les pores de la roche.



Schémas comparant l'infiltration des eaux de pluie en présence et en l'absence de bétaire

Ces circulations rapides n'autorisent donc aucune auto-épuration des contaminations, ni aucune filtration des matières en suspension responsables de la turbidité. Malheureusement, ce sont souvent

des faibles volumes d'eaux de circulation rapide qui altèrent épisodiquement la bonne qualité chimique et bactériologique des grandes quantités d'eau.

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que les sols sont épais et argileux, la roche mère est poreuse et non fracturée et l'épaisseur de la zone non saturée est importante (distance entre la surface de la nappe et le sol).

L'aquifère principal du secteur de Saint Ouen du Tilleul est constitué par la craie. L'alimentation de cette nappe se fait par infiltration d'une partie des précipitations parvenant à la surface du bassin versant. Les eaux pénètrent dans les matériaux perméables où elles circulent par gravité et par capillarité. La présence d'une cavité souterraine et de deux bétoires sur le territoire de la commune augmente la vitesse de l'infiltration des eaux vers l'aquifère crayeux et, donc, la vitesse de pollution de la nappe en cas d'incident ou de pollutions accidentelles. Les bétoires sont situées entre le Manoir des Hauts Vents et le stade de football ainsi qu'au niveau du vallon sec au sud de la commune. La cavité souterraine quant à elle se situe au nord de la commune entre le hameau Les déserts et le quartier Maraval au niveau du secteur la Noé.

La RD 313 et la RD 38 essentiellement sont susceptibles de rejeter des eaux de ruissellements polluées par la circulation routière. La qualité des eaux souterraines peut également subir des atteintes liées à l'augmentation des teneurs en nitrates d'origine agricole, des produits phytosanitaires et aux rejets de la population qui s'accroît.

L'aquifère crayeux, dont le toit piézométrique est assez profond, peut être atteint par des pollutions d'origine anthropique. Les secteurs vulnérables se situent au voisinage des bétoires et des cavités souterraines.

⇒ **Maintenir un bon état chimique des eaux souterraines en limitant les sources de pollutions notamment à proximité des bétoires et cavités souterraines et, le cas échéant, en prévoyant des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales ruisselées avant infiltration.**

2.2.9 Les nuisances

2.2.9.1 Les nuisances sonores

2.2.9.1.1 Les infrastructures de transport terrestre

Contexte législatif et réglementaire :

Pour les 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 (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme (article R 123-13 du code de l'urbanisme) et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe (article R 123-14 du code de l'urbanisme).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes était défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003 remplacé récemment par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

Les infrastructures concernées et les couloirs de nuisances sonores générés :

La commune est concernée par la **RD 313**, classée en catégorie 3 dans la zone agglomérée (entre les deux panneaux d'entrée et de sortie du bourg), ce qui correspond à des couloirs de nuisances sonores de **100 mètres**.

Des prescriptions acoustiques seront exigées à toute nouvelle construction qui sera implantée dans les secteurs concernés.



2.2.9.1.2 Le bruit de voisinage

L'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.

La commune est dotée de plusieurs équipements publics susceptibles de créer des nuisances sonores (salle polyvalente, école). Toutes les mesures techniques et acoustiques ont été prises en compte afin de minimiser les éventuelles nuisances sonores pour la population riveraine ...

2.2.9.1.3 La cohabitation entre activité agricole et habitat

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 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, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées, soit par le règlement sanitaire départemental (50 mètres), soit par la législation sur les installations classées (100 mètres). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle :

- le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes ;
- une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité au changement de destination.

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, par exemple, le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental (RSD).
- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumise au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

En ce qui concerne les élevages de chevaux, de chèvres ou de moutons, les exploitations sont soumises au **règlement sanitaire départemental** : le périmètre de protection est de **50 mètres de rayon**.

Pour les exploitations céréalières, il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments d'exploitation (stockage de paille, de céréales avec ventilateur). Toutefois, par mesure de précaution, la Chambre d'Agriculture préconise le respect d'une distance de 50 mètres par rapport à plusieurs bâtiments de stockage isolés.

L'objectif de la protection, induite par le périmètre qui sera fixé autour de l'exploitation, est d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions et de se prémunir de tout risque contentieux (protection des tiers contre les nuisances induites par l'activité agricole). Ils doivent, par conséquent, être pris en compte pour définir les orientations de développement du PLU de la commune.

Ils respectent ainsi des distances minimales vis-à-vis des habitations et des mares. En l'absence de principe d'antériorité pour ces plans (et ce, contrairement aux bâtiments d'élevage), il convient de préserver ces surfaces ; sur l'ensemble des agriculteurs interrogés, 82 hectares sont concernés par un plan d'épandage.

Saint-Ouen-du-Tilleul - Environnement

Légende :

- arboriculture
- maraîchage
- élevage (RSD)
- polyculture élevage (RSD)

Epandage :

- Parcelle non concernée
- Effluent d'élevage
- Effluent élevage + ind.
- Non communiqué

Périmètre éloigné

Périmètre rapproché

ZNIEFF de type 1

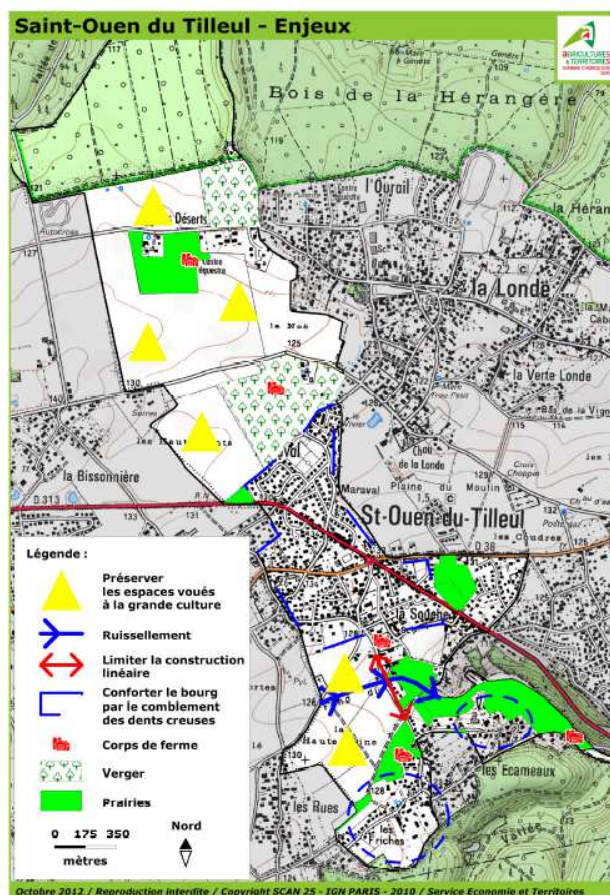
ZNIEFF de type 2

0 175 250
mètres

Nord

Document réalisé par le Service de l'Environnement et du Développement Durable de la Communauté de Communes de la Région de Saint-Ouen-du-Tilleul

comprendre et à respecter l'activité agricole. Cette problématique montre combien il est nécessaire de travailler sur la notion de zones tampons ou de transitions entre espaces urbanisés et espaces voués à l'activité agricole. Cela étant pour les exploitations, la pérennité n'est pas à ce jour, remise en cause malgré la proximité de tiers, même si ces situations peuvent poser des problèmes de voisinage.



*Synthese des enjeux relevés par le diagnostic agricole de la
Chambre d'Agriculture*

Le PLU devra s'attacher à :

- ⇒ Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en zone A du PLU et par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- ⇒ Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage et les vergers.
- ⇒ Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage, des sous produits industriels).
- ⇒ Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.
- ⇒ Limiter fortement le développement des hameaux pouvant générer des conflits d'usage entre néo-ruraux et activité agricole
- ⇒ Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

2.3 Les grandes tendances d'évolution du territoire communal

Conjugué à une forte augmentation du prix du foncier aux abords des métropoles normandes, de nombreux actifs de Seine-Maritime sont venus s'installer dans les zones rurales et périurbaines de l'Eure...

Quel impact ce phénomène a-t-il sur Saint Ouen du Tilleul?

Comment a évolué la commune au cours de la dernière décennie en termes de population, de logements, d'économie, d'équipements ou de mobilité ?

Quelles sont les caractéristiques socio-économiques de la commune ?

Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?

Quels besoins en termes d'activités ?

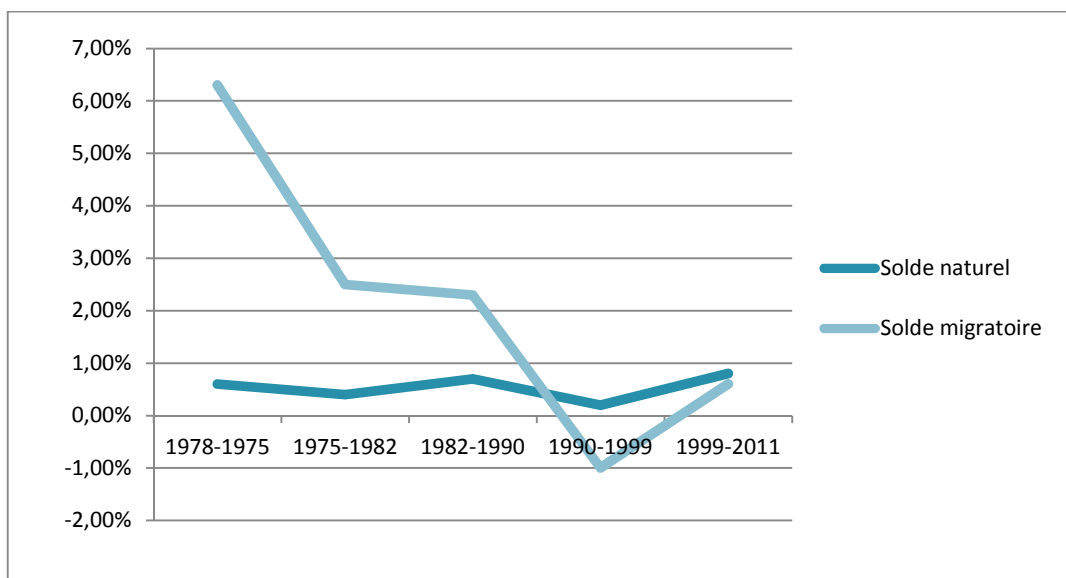
2.3.1 Les dynamiques démographiques

2.3.1.1 Une population en croissance constante et régulière

Saint-Ouen-du-Tilleul se situe en périphérie Est du Pays du Roumois, à proximité d'Elbeuf et Rouen. Cette localisation géographique la situe dans le grand pôle urbain de Rouen et d'Elbeuf. Cela se traduit par une dynamique territoriale qui diffère de la dynamique générale du Pays du Roumois. En effet, si ce dernier oscille de manière quasi égale entre un développement lié au solde naturel d'une part et au solde migratoire d'autre part, il n'en est pas de même pour le territoire communal.

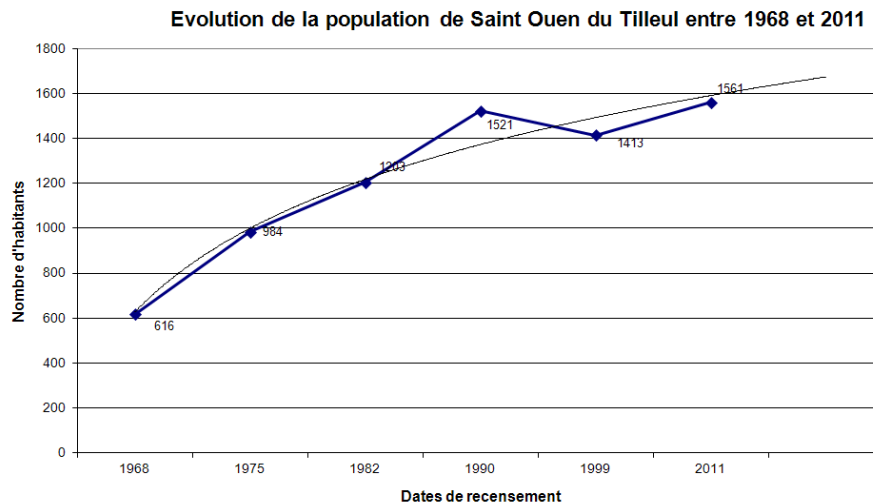
L'étude des chiffres de la démographie communale permet d'appréhender une autre dynamique. En effet le taux de variations dû aux entrées et sorties dans les années 68-75 est de 6.30% alors que la moyenne nationale est de 0.20% et que certaines communes du Pays du Roumois affichent des tendances négatives. Les périodes suivantes connaissent un développement moindre, mais toutefois très élevé comparativement aux taux nationaux (0.08%). Ainsi de 1975 à 1990 le taux lié au solde des entrées/sorties est en moyenne de 2.40% sur le territoire.

Dès les années 1990 on observe une chute de ces taux (variation négative) avec une remontée de 1999 à 2011 pour un taux de 1.5%. Ces chiffres très importants démontrent un phénomène de périurbanisation sur le territoire communal des années 60 aux années 80. Il est d'ailleurs important de préciser que pour les départements de l'Eure et de la Seine Maritime, ces chiffres sont faibles ou négatifs.



Le dernier recensement de l'INSEE de 2011 dénombre **1561 habitants**⁵ sur Saint Ouen du Tilleul. Depuis 1968, la population communale n'a cessé de croître malgré une chute entre 1990 et 1999 passant ainsi de 616 habitants (chiffres 1968) à presque de 1600 aujourd'hui. La commune a vu sa population multipliée par 2.5 en 40 ans. Sur les 10 dernières années, la croissance démographique a retrouvé un certain dynamisme en lien avec l'exode urbain, l'essor économique des agglomérations rouennaise et elbeuvienne et surtout la hausse du prix des terrains sur l'agglomération rouennaise se retrouvant ainsi légèrement supérieure à celle du recensement de 2006.

⁵ Les chiffres fournis dans ce chapitre proviennent des recensements de l'INSEE (1982, 1990, 1999 et 2009) ou des estimations récentes de la commune.



Le solde naturel et le solde migratoire participent à la croissance démographique en étant respectivement de +0,8% et +0,6% entre 1999 et 2011: la commune apparaît donc attractive, grâce à ses équipements, ses commerces et services de proximité mais aussi et surtout grâce à sa proximité avec Elbeuf et Rouen, facilement accessibles par la RD 313... Au final, l'accroissement démographique décennal est de **11%**, c'est 1,5 fois plus que la moyenne de l'Eure (7%).

Entre 1968 et 1975 (fin des Trente Glorieuses), le solde migratoire a littéralement explosé (+6,3%) pour ralentir ensuite aux alentours de 2.4% jusqu'en 1990. Entre 1990 et 1999, la commune a connu une moindre attractivité démographique puisque l'arrivée des habitants sur la commune n'arrivait pas à combler les sorties (-1%), le territoire perdait alors des habitants. Depuis 1999, le territoire connaît un regain démographique (+0.6%). Cette évolution se rencontre également sur l'ensemble du canton.

Avec **391 habitants/km²** en 2011, la commune présente une densité sensiblement proche de celle de ses « consœurs » péri-urbaines de l'Eure (environ 450 habitants/km²). La commune apparaît donc comme un pôle au caractère péri-urbain bien marqué.

A l'échelle du Pays du Roumois il est constaté un double phénomène. On note d'un côté une attractivité propre (générée par l'économie du territoire, etc.) et d'un autre côté le phénomène de desserrement urbain lié à la proximité de l'agglomération Rouen-Elbeuf. Ce double phénomène n'est pas perceptible à l'échelle locale pour Saint-Ouen-du-Tilleul qui affiche un fonctionnement plus lié au desserrement urbain. Il en découle une attractivité résidentielle forte, et une dépendance croissante à une économie localisée dans les pôles urbains et à la voiture particulière. Cette attractivité est ainsi motivée par un cadre de vie rural, des temps de trajets diminués vers les pôles urbains de Rouen et Elbeuf, un prix du foncier moins élevé, etc. On assiste ainsi à un phénomène départemental : la périurbanisation.

A l'échelle communale, on observe une croissance démographique élevée due principalement à un solde migratoire positif très important d'où l'arrivée de ménages dépendant des migrations pendulaires (domicile-travail). Dès lors, l'urbanisation se fait généralement sous forme de quartiers pavillonnaires.

Ce phénomène questionne ainsi sur la pérennité d'un tel développement sur le plan social, économique et environnemental.

2.3.1.2 Une répartition de la population par entité bâtie révélatrice de la très forte domination du bourg

Le bourg, avec ses quartiers périphériques (Maraval, La Chouque, les Faudits), apparaît nettement comme le pôle le plus peuplé, qui peut ainsi être qualifié d'« hyper centre ». Les Hameaux « Les Ecameaux » et les « Fourneaux », constituent loin derrière le bourg, les entités les plus urbanisées. Les autres hameaux, « La Vallée » et « les Déserts », connaissent une urbanisation marginale comparativement aux autres hameaux.

2.3.1.3 Une structure de population qui tend à vieillir

En 2011, la part des moins de 45 ans dans la population totale s'élevait à 47,5%, ce qui permettait tout juste d'assurer un renouvellement convenable de la population. Le chiffre est en baisse depuis 1999 (la part des moins de 45 ans était de 56% à cette époque), ce qui peut s'expliquer par le vieillissement de la population. Ce phénomène s'observe également à l'échelle nationale.

Une comparaison entre la pyramide des âges de 1999 et celle de 2011 montre un renversement de la tendance concernant l'évolution dans la structure par âge de la population. En effet, les populations jeunes ont tendances à diminuer et inversement les populations âgées ont tendance à augmenter. Les chiffres sont conformes aux moyennes du Département et du canton.

Ainsi, la part des plus de 60 ans a augmenté en 10 ans, s'établissant autour de 30,5% de la population totale. Ce chiffre est supérieur (respectivement de 8 et 7 points) aux moyennes enregistrées sur l'ensemble du Département et sur le canton de Bourgheroulde.

La proportion des plus jeunes (moins de 30 ans) s'établit à 28,6% de la population totale c'est 6/8 points de moins que la moyenne du canton ou du Département.

Globalement, la population tend à vieillir ne permettant qu'imparfaitement un mélange des générations et un renouvellement de la population.

2.3.1.4 Le phénomène de décohabitation et ses conséquences

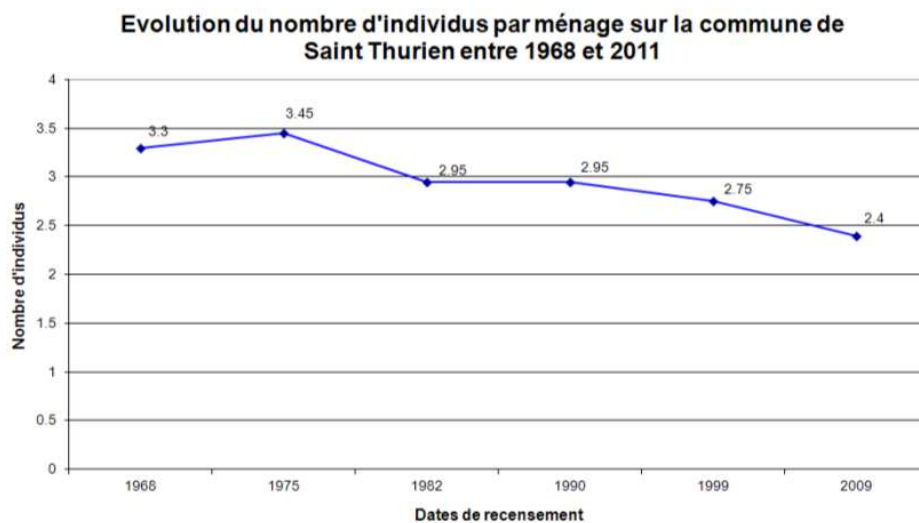
La commune est concernée par le phénomène dit de « **desserrement** » des ménages – ou décohabitation. Cette tendance, qui conduit à une baisse inéluctable de la taille des ménages depuis les années 60, s'explique à la fois par l'allongement de la vie, par la multiplication des divorces et des séparations et par une plus grande autonomie des jeunes, autrement dit un total bouleversement du modèle familial :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées veuves vivent seules.

Ainsi, sur Saint Ouen du Tilleul, le nombre moyen de personnes par logement était supérieur à 3 jusqu'au début des années 1980 (3,4 en 1968), pour « tomber » à 2,4 en 2011.

La dynamique de décohabitation sur Saint Ouen du Tilleul s'accroît : elle est égale à celle du canton (2,5) ou du Département (2,5). Ainsi, les familles avec enfant représentent encore la majorité des

habitants de la commune, ce qui coïncide avec l'analyse effectuée sur la structure de la population. La conséquence directe ou indirecte de cette décohabitation est un besoin accru en logements, donc une intensification de la construction. Ce phénomène est généralisé sur l'ensemble du territoire national.



Une décohabitation qui s'accroît sur Saint Ouen du Tilleul

2.3.1.5 SYNTHESE

Saint Ouen du Tilleul: une commune péri-urbaine de plus de 1500 habitants :

- ⇒ dont la population augmente régulièrement depuis 40 ans à l'exception de la période 1990/1999, multiplication par 2,5 du nombre d'habitants depuis 1968;
- ⇒ qui a néanmoins conservé un caractère semi-rural mais qui se trouve touchée par la périurbanisation;
- ⇒ dont l'attractivité est bonne au vu d'un solde migratoire positif ;
- ⇒ dont la population tend à vieillir
- ⇒ dont le phénomène de décohabitation s'accroît.

Les terrains à bâtir en ville se raréfient et atteignent des prix rédhibitoires... Les jeunes ménages se tournent donc vers la périphérie des agglomérations, à la recherche d'un cadre de vie agréable et de terrains à des prix abordables ...

La pression foncière devrait donc se poursuivre, peut-être même s'amplifier... Celle-ci doit alors être maîtrisée mais elle reste nécessaire pour assurer le renouvellement de la population et le maintien des équipements collectifs, comme l'école ...

2.3.2 Les dynamiques du logement

2.3.2.1 Une structure et une évolution du parc de logements révélatrices de la vocation foncièrement résidentielle de la commune

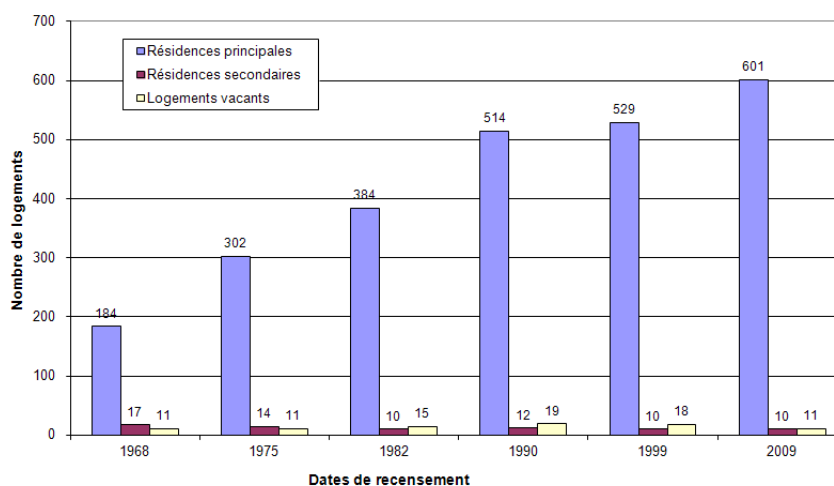
Le parc de logements est en constante augmentation depuis une quarantaine d'années. En 2012, on dénombrait **649 logements** sur la commune, c'est presque deux fois plus qu'en 1975 ... Le parc de logement a triplé en seulement 45 ans. Cette croissance est dû presque exclusivement à la construction de résidences principales qui atteignent désormais plus de **93% du parc de logements** sur la commune. Les résidences secondaires sont rares, (10 ont été recensées soit 1,5% du parc), on en compte un tiers de moins depuis 1975. Ainsi au vu de ces chiffres, la commune a perdu en termes d'attractivité touristique. Cette évolution s'explique en partie par la « perte » d'identité rurale de la commune au vu de la périurbanisation. Les résidences secondaires sont également peu nombreuses sur l'ensemble du canton (2,7% environ du parc de logements).

Ces chiffres confirment la vocation foncièrement résidentielle de la commune – en lien avec les agglomérations rouennaise et elbeuvienne. Les individus s'installent en tant que résidents principaux et vont travailler dans les **bassins d'emploi de Rouen et Elbeuf**. Pour une résidence secondaire, les personnes opteront plutôt pour une zone plus reculée, plus rurale ou plus proche de la mer (Pays d'Auge, côte Fleurie...).

Le faible taux de résidences secondaires s'explique aussi par un entretien contraignant et onéreux. Ce manque d'intérêt pour les résidences secondaires est dommageable à la fois pour l'économie locale et pour la préservation du patrimoine bâti. En effet, les résidences secondaires sont bien souvent un moteur pour la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes.

S'agissant des logements vacants, l'INSEE en recensait 32 en 2012 soit 4.9% du parc de logement. Il est toujours difficile d'évaluer le taux de vacance car ce chiffre est très fluctuant : il est très dépendant des ventes ou location en cours et des difficultés liées aux successions... Les constructions durablement abandonnées sur Saint Ouen du Tilleul sont quasi inexistantes.

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2009 sur la commune de Saint Ouen du Tilleul



Evolution de la structure du parc de logements sur Saint Ouen du Tilleul entre 1968 et 2009

2.3.2.2 Composition du parc de logements : des constructions de typologie contemporaine désormais majoritaires

L'habitat est devenu majoritairement récent. Les constructions anciennes, c'est-à-dire datant d'avant 1946 ne représentent plus que 13.1% des résidences principales en 2012. Les différents épisodes de lotissements dans le bourg et ses quartiers périphériques et les détachements individuels ponctuels en linéaire le long des routes (rue des Ecameaux et rue des Bruyères notamment) ont fait augmenter le taux de logements récents. Ce dernier est également majoritaire dans l'ensemble des hameaux.

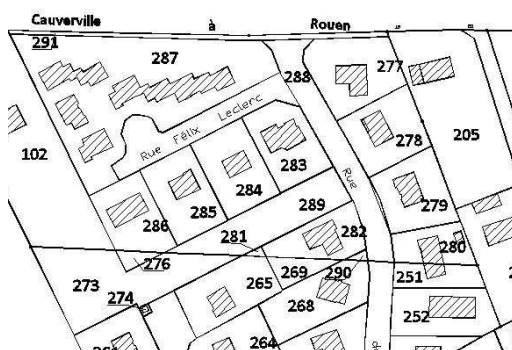
2.3.2.3 L'idéal tenace de la maison individuelle

Le parc de logements est composé à **93,5%** de **maisons individuelles**, ce qui est fortement consommateur d'espace.

Le **modèle du pavillon** capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire ou de locataire se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

La municipalité a conscience des impacts d'une telle urbanisation, à la fois en ce qui concerne la consommation d'espace naturel et agricole mais aussi en ce qui concerne les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif. Il s'agit donc de réaliser une synthèse complexe entre l'exigence de densité et la problématique de l'individualité du logement.

L'**habitat intermédiaire** peut constituer une alternative intéressante, se rapprochant plus du collectif, tout en conservant les attraits de l'individuel... Quelques opérations d'habitat semi groupé (ou intermédiaire) ont été réalisées dans les quartiers périphériques du bourg (logements privés rue André Maurois et logements locatifs aidés rue Félix Leclerc). De même, plusieurs logements collectifs sont recensés sur la commune (41 appartements en 2012 soit 6.3% du parc de logements). Ces derniers sont notamment établis dans des « maisons de ville » de vaste superficie, souvent implantées le long de la RD313 et aujourd'hui « subdivisées » en plusieurs logements...



Opération d'habitat semi groupé locatif aidé réalisée en périphérie du bourg rue Félix Leclerc



Opération d'habitat semi groupé locatif aidé réalisée en périphérie du bourg rue Félix Leclerc



Opération d'habitat semi groupé réalisé en périphérie du bourg rue André Maurois



Opération d'habitat semi groupé réalisé en périphérie du bourg rue André Maurois

Ainsi, le parc de logements compte en 2012 près de 93 logements locatifs, soit environ 15% du parc de logements, dont 37 logements locatifs aidés, soit environ 6% du parc de logements. En l'espace de 5 ans, le nombre de logements locatifs aidés a doublé sur le territoire communal mais les logements locatifs privés tendent à diminuer : ces derniers sont souvent revendus comme résidence principale...

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	607	100,0	1 486	19,4	599	100,0
Propriétaire	511	84,2	1 294	21,6	511	85,3
Locataire	93	15,3	185	8,0	79	13,2
dont d'un logement HLM loué vide	37	6,1	62	9,3	18	3,0
Logé gratuitement	3	0,5	7	5,7	9	1,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Si l'on admet conformément aux dispositions du SCoT que le parc de logements doit tendre vers une proportion de 30% de logements collectifs d'ici 2030, des efforts importants doivent être entrepris en ce sens... Il conviendrait en effet de pouvoir disposer d'une offre de l'ordre de 180 logements sur le territoire (sur la base d'un parc de résidences principales de 607 logements) soit la création de 140 logements collectifs complémentaires ! Ce taux est important pour une commune comme SAINT-OUEN DU TILLEUL et représente des capacités d'accueil trop élevées pour être absorbées en une décennie d'autant plus qu'il n'est projeté que la création de 80 logements à l'échéance du PLU !

En maîtrisant le foncier et en étant porteur d'un projet urbain, la municipalité pourrait infléchir la tendance actuelle en poursuivant les efforts récemment amorcés en terme de diversification du parc, sans nuire à la morphologie actuelle du Village, élus et habitants étant très sensibles à cette dernière.

2.3.2.3 Des logements aujourd'hui confortables

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

Le parc de logements apparaît en très bon état avec 98,8% des habitations principales qui disposent du confort minimal (douche ou baignoire); 55,8% des logements sont équipés du chauffage central (47,7% de moyenne sur le canton). Le chauffage électrique est resté stable depuis 1999 (32,6% en 2009 et 32,3% en 1999). Il reste particulièrement « gourmand » en énergie. Presque la moitié des habitants ne disposent pas encore de chauffage central, ce qui provoque souvent une mauvaise gestion de la consommation en énergie, des déperditions de chaleur, etc...

On notera en outre que la taille des logements ne cesse d'augmenter. On enregistre une augmentation de près de 13 points du nombre de logements de plus de 5 pièces entre 1999 et 2009, les habitations de deux pièces ou moins, ne représentant plus, en 2009, que 6,7%, du parc de logements.

	2009	%	1999	%
Ensemble	601	100,0	529	100,0
1 pièce	13	2,2	13	2,5
2 pièces	27	4,5	31	5,9
3 pièces	60	10,0	76	14,4
4 pièces	165	27,4	182	34,4
5 pièces ou plus	336	55,9	227	42,9

Évolution de la taille des logements sur Saint Ouen du Tilleul entre 1999 et 2009

2.3.2.4 SYNTHÈSE

Les logements sur Saint Ouen du Tilleul :

- ⇒ **649 logements enregistrés en 2012;**
- ⇒ **Une commune à vocation foncièrement résidentielle ;**
- ⇒ **Des logements vacants peu nombreux,**
- ⇒ **Un parc désormais majoritairement contemporain et standardisé;**
- ⇒ **Un parc de logement peu diversifié (majorité d'habitat individuel fortement consommateur d'espaces, logement de grande taille, faible offre locative) mais quelques initiatives récentes ont amorcé sa diversification (logements semi-groupés).**

2.3.3 La dynamique de construction

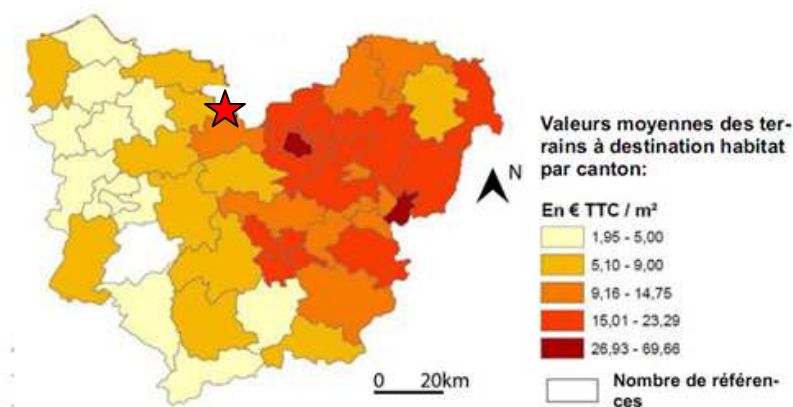
2.3.3.1 Un marché de l'immobilier attractif

Le prix moyen du terrain à bâtir dans l'Eure est estimé à 60 000 euros environ ou 49 euros le m².

Globalement, le prix moyen des terrains décroît à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération rouennaise et du Nord-est de l'Eure... Les prix moyens des terrains à destination de l'habitat pour le canton de Bourgtheroulde-Infreville se situent dans la moyenne départementale. Malgré sa proximité avec l'agglomération Rouen-Elbeuf.

Localement, un terrain à bâtir viabilisé de 1000 à 1200 m² (la surface n'étant pas déterminante dans la fixation du prix des terrains) se négocie en moyenne autour de **75 000 euros** (frais d'agence inclus).

Mais il est important de réfléchir en termes de retour sur investissement : une installation en milieu rural implique des besoins en déplacements plus importants. Avec le prix des énergies fossiles en hausse permanente, l'économie réalisée sur l'achat du terrain peut être rapidement dépensée ...



Valeurs moyennes des terrains à bâtir dans l'Eure (2007)

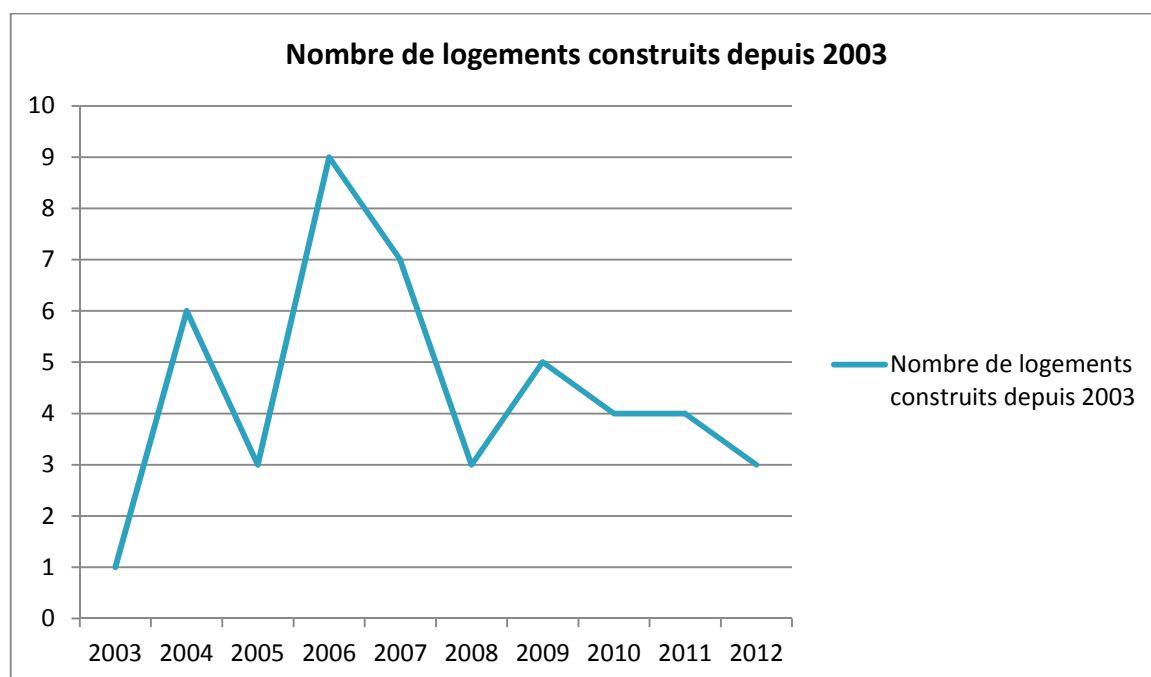
2.3.3.2 Un rythme de construction assez soutenu qui ralentit depuis les cinq dernières années.

Les données transmises par la commune et recueillies sur la base de données SIT@DEL2 du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, de Développement Durable et de la Mer permettent d'étudier l'évolution de la construction depuis une dizaine d'années.

Sur la période 2003-2012, 45 logements nouveaux ont été construits sur Saint Ouen du Tilleul. Le rythme de construction a tendance à ralentir depuis les cinq dernières années qui ont enregistré la construction de 19 logements, contre 26 sur les 5 années précédentes, soit une diminution de 27%.

Globalement, la pression foncière s'exerce à hauteur de **5 habitations nouvelles construites annuellement**, un rythme modéré.

100% des logements créés sur la dernière décennie sont des habitations individuelles, ce qui confirme le caractère résidentiel de la commune. La commune conserve une tradition tenace de milieu rural qui rime avec recherche de l'intimité et de la tranquillité passant quasi systématiquement par la construction d'un pavillon et donc qui veut que le logement collectif ou groupé demeure l'exception malgré le caractère péri urbain de la commune.



Aujourd'hui, la construction nouvelle est relativement concentrée sur le territoire communal. Les constructions nouvelles se localisent dans la moitié sud du bourg et les hameaux au sud de la commune notamment le hameau des Ecameaux qui se montre particulièrement attractif.

2.3.3.3 La mobilité résidentielle : un facteur d'influence sur le besoin en constructions nouvelles

Les logements sont occupés à hauteur de **85,3%** par leurs **propriétaires** (13,2% de locataires et 1,5% logés gratuitement). Dans le reste du canton, la part des propriétaires est sensiblement moins importante.

Le locatif apparaît donc sous représenté à Saint Ouen du Tilleul. Pourtant ce dernier permet d'apporter une certaine mixité sociale en permettant à des familles qui n'ont pas les moyens d'acquérir de se loger sur la commune.

La rotation du parc de logements constitue un atout pour le renouvellement de la population, la vitalité des commerces et la pérennité de l'école. En effet, l'ancienneté moyenne d'emménagement sur la commune est de 20 ans pour les propriétaires (soit presque deux générations ...) contre 6 ans seulement pour les locataires ... **60% des ménages de Saint Ouen du Tilleul occupent leur logement depuis plus de 10 ans** (dont 44% depuis plus de 20 ans) ; 39,7% sont des nouveaux résidents (moins de 10 ans), qui sont arrivés, soit en investissant des constructions existantes, soit en construisant une nouvelle habitation...

Ces chiffres témoignent d'une assez bonne **rotation du parc de logements**. Ainsi, le renouvellement de la population n'est pas seulement assuré par des constructions nouvelles. Remettre constamment des terrains à bâtir sur le marché participe activement à la consommation des espaces naturels, ce qui est contraire aux objectifs du développement durable... Aussi, est-il nécessaire de réfléchir à la manière de favoriser la rotation du parc de logements existants, afin d'améliorer le renouvellement de la population et réduire par là même le besoin en nouvelles habitations. Le renouvellement du parc locatif étant plus rapide que celui du parc en accession à la propriété, les formes d'habitat associées au locatif pourraient être développées ... Ceci favorisera par ailleurs la pérennité des équipements publics et la stabilité des effectifs scolaires...

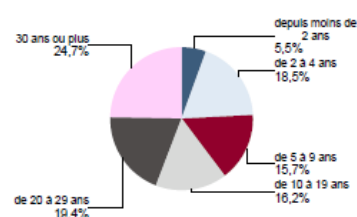
La rotation du parc de logements au sein du canton est meilleure que celle observée sur le territoire communal.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	
				logement	personne
Ensemble	601	100,0	1 490	4,7	1,9
Depuis moins de 2 ans	33	5,5	79	3,8	1,6
De 2 à 4 ans	111	18,5	323	4,6	1,6
De 5 à 9 ans	94	15,7	267	4,7	1,7
10 ans ou plus	362	60,3	820	4,8	2,1

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2001



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Illustration de la « sédentarité » sur Saint Ouen du Tilleul: la rotation du parc de logements est relativement bonne, atténuant le besoin en nouveaux logements

2.3.3.4 SYNTHESE

La dynamique de construction sur Saint Ouen du Tilleul :

- ⇒ **un marché de l'immobilier attractif et un positionnement stratégique idéal de la commune expliquant un solde migratoire excédentaire et l'installation de nouveaux ménages ;**
- ⇒ **un rythme annuel de construction modéré, où l'habitat individuel est surreprésenté ;**
- ⇒ **des constructions nouvelles très éparpillées sur l'ensemble du territoire communal, accentuant le mitage de l'espace et les obligations de déplacements motorisés ;**
- ⇒ **une part de locatif encore trop faible ;**
- ⇒ **une mobilité résidentielle relativement bonne, mais qui induit des besoins en constructions nouvelles non négligeables.**

2.3.4 La dynamique de consommation d'espace : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la dernière décennie

Au même titre que la ressource en eau potable, par exemple, **les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable.**

Les espaces naturels et agricoles sont « insidieusement grignotés » par la nouvelle urbanisation : celle-ci, très majoritairement pavillonnaire et individuelle sur Saint Ouen du Tilleul, est particulièrement consommatrice d'espace.

La Loi Grenelle II a permis d'alerter et de sensibiliser les élus sur cette gestion irraisonnée de la consommation foncière qui n'a rien de durable ... : lutte contre l'étalement urbain, gestion économe du foncier doivent constituer des lignes directrices dans l'élaboration d'un PLU.

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée à partir des données des permis de construire délivrés depuis 2003, d'une visite sur le terrain, de comparaison de photos aériennes et des plans cadastraux. Elle est restituée sous la forme d'un tableau et d'une cartographie permettant de visualiser les surfaces artificialisées ou soustraites à l'espace agricole/naturel.

2.3.4.1 Aspect quantitatif

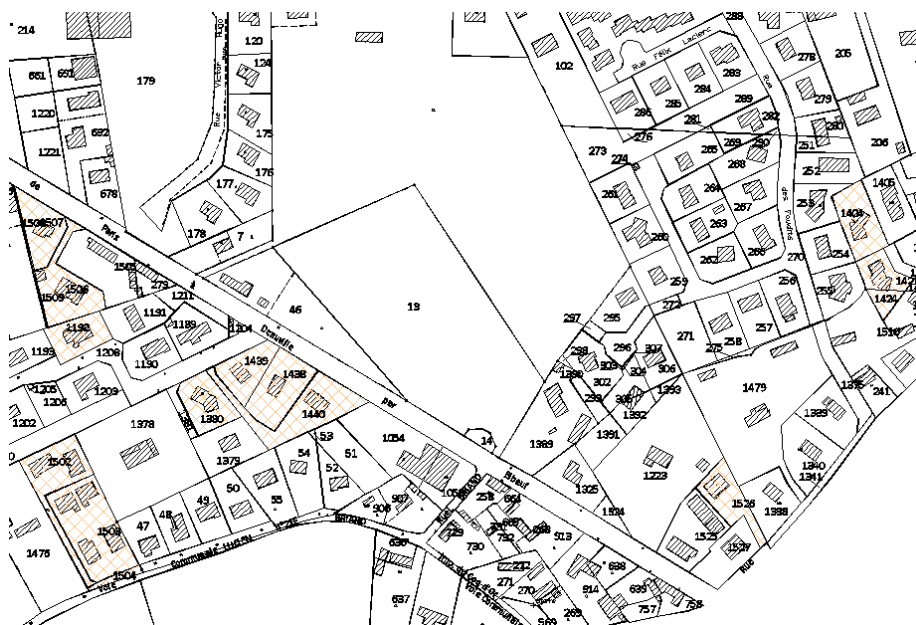
Entité bâtie	Superficie consommée (m2) pour bâtir entre 2003 et 2012	Nombre de constructions édifiées
Le Bourg	32 700	32
Les Ecameaux	25 200	13
Total	57 900	45
Moyenne/an	6433	
Moyenne/habitation	1286	

Détail de la consommation foncière par entité depuis 2003

Au total, ce sont **5.8 hectares** environ qui ont été consommés par les terrains détachés pour bâtir depuis 2003.

2.3.4.2 Localisation de la consommation foncière

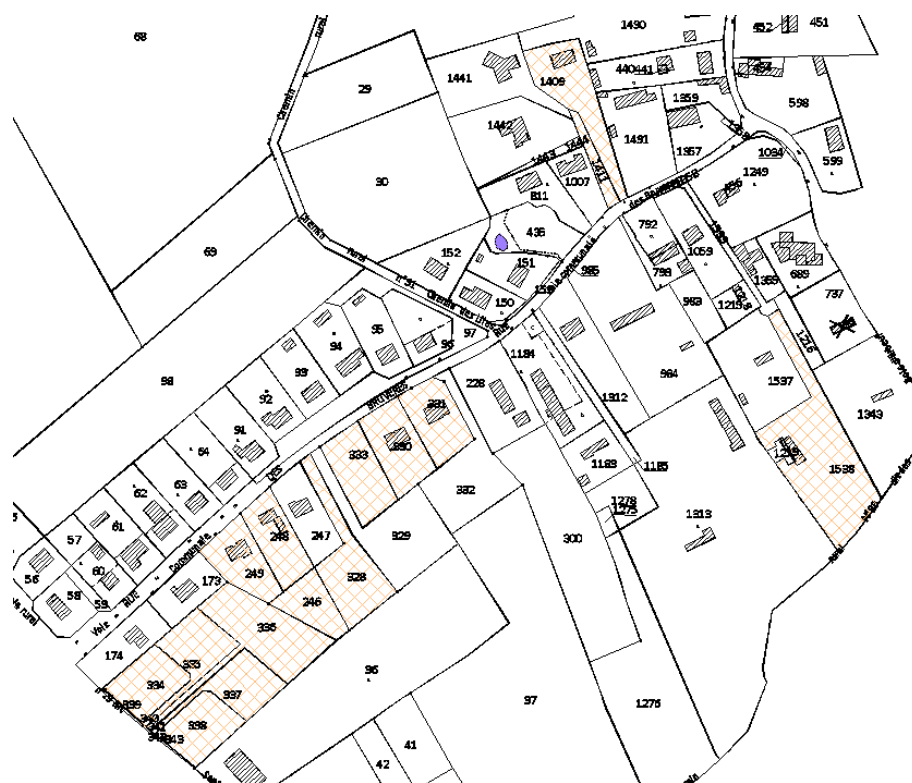
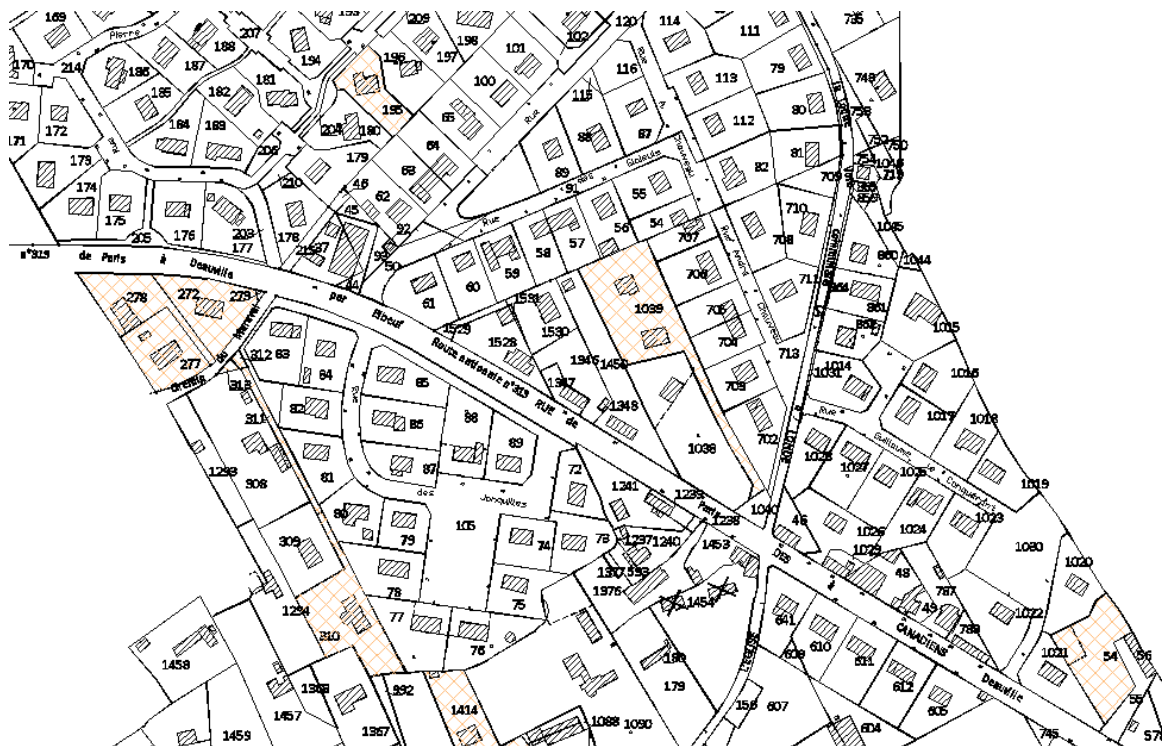
Les figures suivantes permettent de localiser les principales opérations foncières réalisées sur la commune depuis 2000 et la consommation d'espace qu'elles ont engendrée.



Consommation d'espace à l'Est du bourg



Consommation d'espace à l'Ouest du bourg



La consommation d'espace réalisée ces dix dernières années se partage de manière quasiment équilibrée entre le bourg et ses quartiers périphériques et le hameau des Ecameaux. L'urbanisation de ce dernier a été légèrement plus consommatrice d'espaces naturels et agricoles que le bourg mais reste

néanmoins relativement faible (moyenne de 1180 m2 par parcelle) contre 1020 m2 dans le bourg du fait sans doute de sa desserte par l'assainissement collectif. Cette urbanisation s'est essentiellement réalisée par comblement de dents creuses hormis au niveau du hameau des Ecameaux qui affiche une tendance nette à l'urbanisation linéaire.

2.3.4.3 Aspect qualitatif

La répartition des surfaces consommées en fonction de leur usage d'origine s'effectue comme suit :

Entité bâtie	Labours (m2)	Herbages (m2)	Bois (m2)	Autres (m2) : friches, surfaces partiellement artificialisées
Le bourg	-	13 570	-	16 760
Les Ecameaux	7170	12 000	-	5720
Total	7170	25 570	-	22 480

Consommation foncière par nature d'occupation du sol entre 2003 et 2012

Il ressort de l'analyse que ce sont les herbages qui sont les plus vulnérables à la pression de l'urbanisation. Il faut dire qu'ils sont particulièrement exposés en raison de leur localisation, majoritairement en périphérie des hameaux et/ou du bourg. Les terres en labours sont riches d'un point de vue agronomique et les exploitants agricoles ont donc davantage tendance à la conserver. Les labours ont été prélevés exclusivement en périphérie du hameau des Ecameaux. C'est là aussi où les constructions ont eu le plus d'impact sur le paysage car elles se sont inscrites au sein d'un paysage ouvert, sans trame bocagère pour les insérer. Néanmoins, la consommation d'espaces s'est réalisée pour moitié sur des espaces déjà artificialisés.

2.3.4.5 Une logique d'implantation des nouvelles constructions basée sur l'offre foncière et la desserte (routes, réseaux)

2.3.4.5.1 L'étalement urbain et l'urbanisation linéaire

Pour une grande part, l'incohérence urbanistique, souvent constatée en milieu périurbain comme rural depuis 30 ans, est liée au fait que l'on a permis la construction individuelle de pavillons en « chapelet », le long des voies existantes, sans souci d'urbaniser en profondeur.

L'urbanisation linéaire est intéressante pour le lotisseur ou le particulier vendeur car elle limite les coûts d'investissements (et même de procédure, depuis 2007). Le résultat est la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage ... Les terrains longeant les voies sont urbanisés et le surplus conservé, en profondeur, se retrouve enclavé et devient beaucoup moins attractif pour une exploitation agricole. En outre, les coûts de viabilisation rebutent les propriétaires et ces derniers se contentent donc du bénéfice net réalisé par la vente des terrains déjà desservis par des voies.

Le surplus peut parfois alors être abandonné ou découpé à moindre frais avec des lots dits en « drapeau », souvent de grande superficie afin de valoriser le foncier, sans pour autant l'optimiser. Il en résulte une urbanisation déstructurée sans plus-value pour la commune en termes de fonctionnement, de lien, ou de perméabilité...

Dans ce domaine, Saint Ouen du Tilleul n'est pas épargnée... Une partie de l'urbanisation réalisée depuis les 40 dernières années est symptomatique de ce genre de pratique et révèle une tendance à l'urbanisation linéaire.



Urbanisation linéaire le long de la rue des Bruyères



Urbanisation linéaire le long de la rue des Ecameaux



Découpage en drapeaux au hameau Les Ecameaux

Les opérations d'urbanisation des 20 à 30 dernière années ont également pris la forme de détachements individuels, par deux lots, permettant de s'affranchir du permis de lotir (en vigueur jusqu'en 2007).

La réforme du Code de l'urbanisme en octobre 2007, sous couvert de vouloir « simplifier les procédures d'urbanisme », ne concourt pas à remédier à l'urbanisation linéaire. Bien au contraire, en permettant par (simple) déclaration préalable un nombre non limité de détachements pour bâtir, sous réserve de ne pas créer d'espace ou d'équipement commun, la réforme favorise les divisions le long des voies existantes et les découpages en « drapeaux » ...

2.3.4.5.2 La densification des secteurs bâtis

La densification des espaces bâtis existants a été important sur Saint Ouen du Tilleul sur la dernière décennie. La moitié de la consommation d'espaces s'est effectué sur des espaces déjà bâtis. L'autre, s'est réalisée par prolongement ou extension des espaces urbanisés, autrement dit par étalement urbain. Le foncier est abondant et disponible sur Saint Ouen du Tilleul; les terrains à bâtir se vendent relativement facilement grâce au positionnement particulièrement stratégique de la commune, ce qui incite les propriétaires fonciers à valoriser leurs terrains...

2.3.5 Les dynamiques économiques

2.3.5.1 Une population active en hausse

La population active de **Saint Ouen du Tilleul** représente **73% de la population totale en 2009 contre 67,5% dix ans plus tôt** : il s'agit d'un taux conforme à celui des communes du canton de Bourgtheroulde (73,4%). Au sein de cette population active, 69% des individus ont un emploi, soit à peine la moitié de la population totale.

L'étude la population de 15 à 64 ans par type d'activité révèle une augmentation en valeur et en volume de la population active et inversement une diminution de la population inactive (variation de 5,5 points). En effet, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté tandis que le nombre de chômeurs a reculé entre 1999 et 2009. Concernant le nombre d'inactifs, ce sont les élèves/étudiants stagiaires non rémunérés et autres inactifs qui ont vu leur nombre diminué. Le nombre de retraité a quant à lui augmenté entre 1999 et 2009 ce qui implique un vieillissement de la population.

La population active se renouvelle donc plutôt très confortablement.

Aussi, la main d'œuvre s'avère aujourd'hui plus qualifiée, puisque seulement 26% de la population avait le bac ou suivait des études supérieures en 1999, contre 31 % aujourd'hui. Elle présente ainsi des caractéristiques favorables pour répondre aux besoins de certaines entreprises à la recherche d'un personnel qualifié.

2.3.5.2 L'évolution de l'emploi et du chômage

Le **taux de chômage** a presque été divisé par 2 entre 1999 et 2009 sur Saint Ouen du Tilleul mais on peut penser que ce taux ait augmenté depuis en raison des crises financière et économique actuelles ... La fermeture de la raffinerie de Petroplus à Grand Couronne pourrait notamment impacter la population active de la commune. Le taux de chômage atteignait ainsi en 2009 **5,8% de la population active**, un taux moins important que celui du canton (7,4%).

Le chômage touche principalement les jeunes de moins de 25 ans et, de manière contrastée les hommes et les femmes (43% contre 57%), cette tendance est différente à celle du canton (respectivement 52% contre 48%).

En 2009, 91% des actifs ayant un emploi sont salariés et 81% d'entre eux disposent d'un contrat à durée indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique. La situation de la commune ne peut être qualifiée de précaire, ce qui est à relier avec les caractéristiques du parc de logements : **majoritairement accession à la propriété**, maison individuelle, etc... **Les ménages qui viennent s'installer sur la commune sont donc des couples d'actifs dont au moins l'un des deux membres dispose d'un emploi.**

Par ailleurs, sur le territoire communal, en 2009, **263 emplois** sont dénombrés, c'est presque trois fois moins que le nombre d'actifs. Dans ce contexte, **la commune ne peut pourvoir en totalité les emplois nécessaires à sa population active** (taux de concentration d'emploi en 2009 : 38,4%) **et ses actifs doivent donc se tourner vers d'autres zones d'emplois** (Elbeuf, Rouen). Sur le canton de Bourgtheroulde, l'indicateur de concentration d'emploi n'est que de 45%, ce qui reflète bien la dépendance du Roumois Est vis-à-vis de l'agglomération rouennaise/elbeuvienne, essentiellement. Les différents projets de développement économique menés par le Pays et la communauté de communes ont pour vocation, notamment, d'infléchir cette tendance

On constate sur l'agglomération d'Elbeuf que l'indicateur de concentration d'emplois est proche de 100% (95,6% en 2009 contre 110% en 1999), ce qui signifie qu'il offre presque autant d'emplois que le nombre d'actifs identifiés. Ces chiffres sont encore plus probants sur les villes centre comme Elbeuf (105% en 2009).

EMP T5 - Emploi et activité		
	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	263	265
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	685	590
Indicateur de concentration d'emploi	38,4	44,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,6	56,7

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Indicateur de concentration d'emploi sur Saint Ouen du Tilleul en 2009

2.3.5.3 Un statut professionnel des habitants révélateur de l'incapacité pour les classes moyennes à se loger sur l'agglomération rouennaise

NB : la catégorie des retraités ne sera pas traitée dans le présent paragraphe.

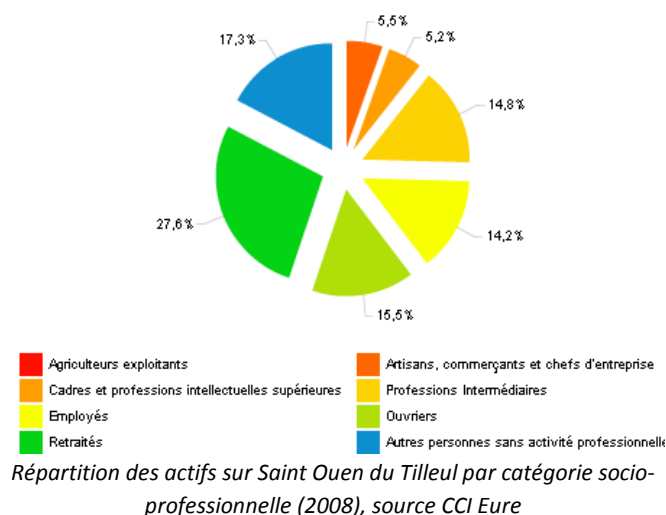
Les **employés et les ouvriers** représentent la **majorité des plus de 15 ans** à Saint Ouen du Tilleul (29,7% au total en 2008). Cette forte représentation s'explique par la proximité des industries et des activités portuaires des agglomérations d'Elbeuf ou de Rouen (notamment l'usine de construction automobile de Cléon, le secteur de la chimie organique, celui de l'énergie avec le raffinage, ...). Cela confirme aussi l'incapacité de ces classes à se loger dans ces pôles urbains en raison de prix des terrains ou des habitations rédhitoires. Toutefois, se loger dans une commune périphérique du lieu de travail pose déjà le problème du coût des déplacements en voiture personnelle, le pétrole étant voué à devenir une denrée rare ... donc chère ... Dès lors, l'intérêt pour ces classes de se loger à distance de leur lieu de travail paraît de plus en plus contestable ... Encore faut-il qu'il y ait sur les pôles urbains du foncier disponible pour les accueillir ..., et que les prix baissent...

Les **professions intermédiaires** représentent 14,8% des plus de 15 ans. Cette catégorie correspond à des personnes ayant à la fois un statut hiérarchiquement intermédiaire (entre les cadres supérieurs et les employés ou ouvriers), et jouant un rôle d'intermédiaire. Il s'agit dans ce sens des instituteurs, maîtres-auxiliaires, infirmiers, éducateurs, assistantes sociales, contrôleurs de la fonction publique, ... Dans les entreprises, les professions intermédiaires sont représentées par la maîtrise, les représentants, les gradés des banques, ..., autrement dit des catégories avec un salaire généralement confortable. Les cadres quant à eux représentent 5,5 % des actifs du territoire communal. Ces derniers sont une catégorie d'actifs avec un salaire très confortable. On les retrouve en général dans les grands pôles urbains.

Si ces deux catégories choisissent d'habiter en périphérie des grandes agglomérations, ce n'est pas à cause du prix du foncier mais bien pour l'attractivité du cadre de vie.

Les **commerçants et artisans sont peu représentés** (5,5% contre près de 9,4% sur le canton) : Saint Ouen du Tilleul possède pourtant une offre relativement complète de commerces et services de proximité. Néanmoins, ces domaines d'activités sont peu créateurs d'emplois.

La part des agriculteurs quant à elle est quasi inexistante.



2.3.5.4 Le tissu économique communal

2.3.5.4.1 Les grandes caractéristiques du tissu économique

Une économie tournée à la fois vers la réponse aux besoins locaux et vers les marchés extérieurs

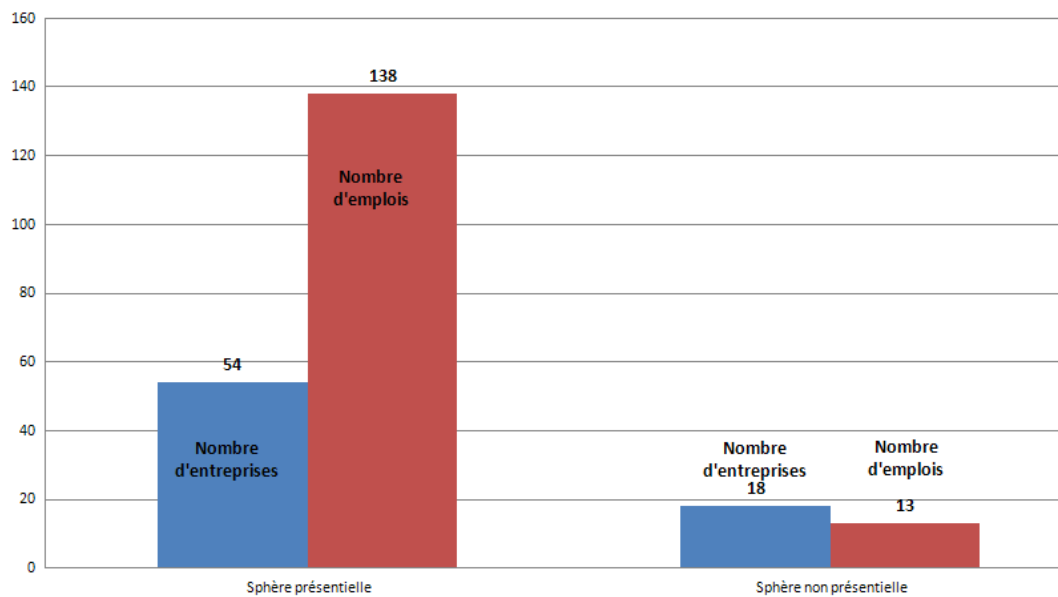
On désigne par « **sphère présentielle** » les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. **La sphère non présentielle** englobe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et les activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Au 31 décembre 2010, on dénombrait sur le territoire communal **72 établissements/entreprises** employant **151 personnes**.

Sur Saint Ouen du Tilleul, **les ¾ des établissements** présents sur le territoire communal sont rattachés à la **sphère présentielle** (le quart, par conséquent, à la sphère non présentielle): il s'agit en grande majorité de commerces, artisanats et services de proximité. La sphère présentielle est aussi la plus génératrice d'emplois puisqu'elle représente **91,4% des postes salariés** (138 emplois).

La commune se présente donc comme un soutien au pôle relais de Bosc Roger, avec un rôle complémentaire, qui ne présente pas une quelconque concurrence. La commune est assez peu **ouverte sur les marchés extérieurs**.

Répartition des entreprises et des emplois par sphère sur la commune de Saint Ouen du Tilleul au 31 décembre 2009



Poids des différentes sphères (emplois et entreprises) sur la commune de saint Ouen du Tilleul en 2010

Caractéristiques et démographie des entreprises

En 2010, toutes les entreprises et tous les établissements actifs sur Saint Ouen du Tilleul employaient chacun moins de 10 salariés. Seul un établissement employait plus de 50 salariés.

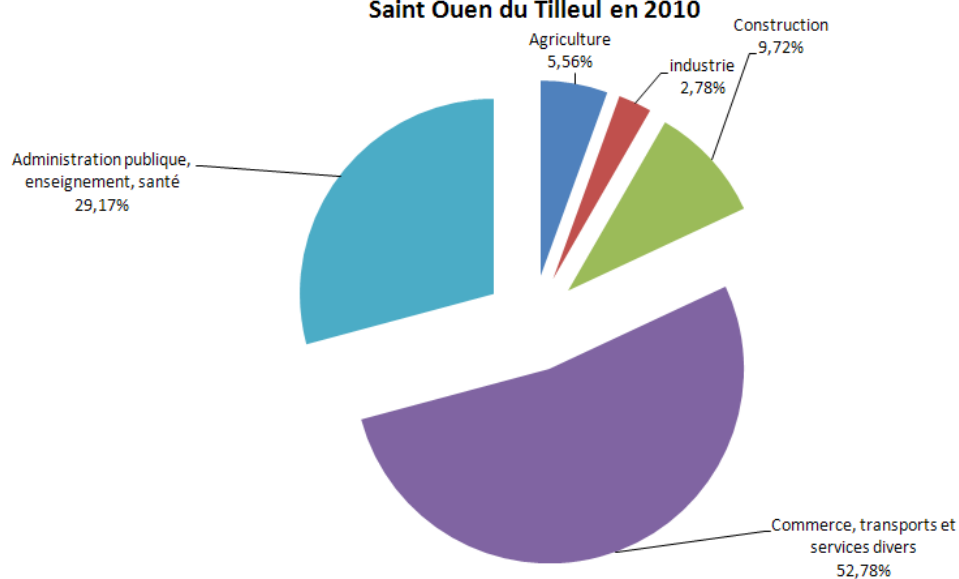
Le tissu économique s'appuie donc essentiellement sur des **petites à très petites entreprises**.

Le secteur du commerce, du transport et des services de proximité propose plus d'un tiers des emplois offerts sur la commune. Les secteurs de l'industrie et de la construction emploient respectivement 3,3% et 6,6% des salariés (pour 9 entreprises, soit 12% des établissements présents sur la commune). L'agriculture représente 2% des établissements actifs sur la commune (2.2% sur le canton), n'emploie, pour sa part, que 5,6% des salariés (18,4% sur le canton), ce qui confirme bien les observations formulées dans le chapitre consacré aux catégories socio professionnelles.

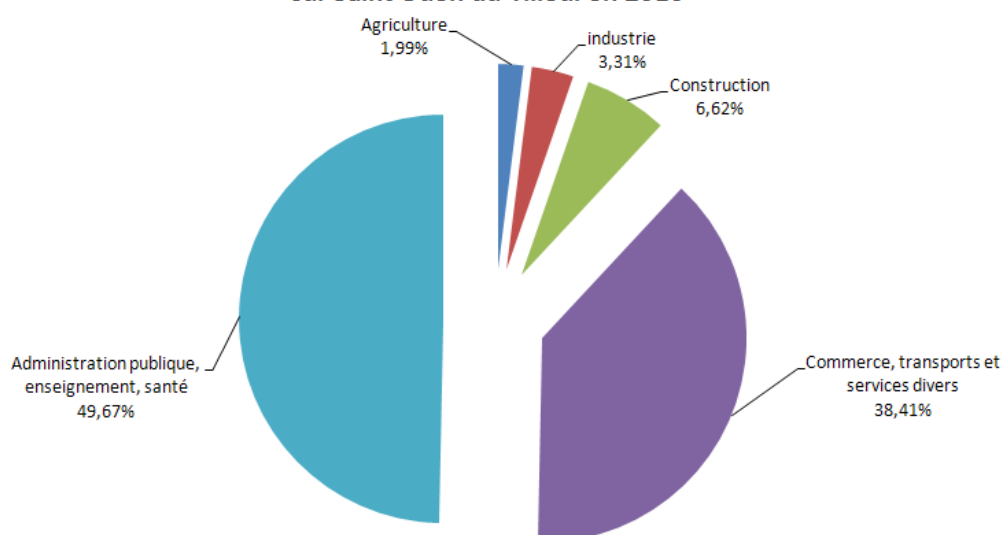
Le tissu économique de Saint Ouen du Tilleul apparaît assez peu développé en lien avec la croissance résidentielle du territoire (commerces, artisanats qui permettent de répondre uniquement à des besoins locaux).

À noter par ailleurs que **5 entreprises** ont été créées l'an passé sur Saint Ouen du Tilleul, avec l'essentiel des immatriculations dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale. Les autres immatriculations proviennent du secteur de la construction et des commerces, transports et services.

Répartition des établissements actifs par secteur d'activité sur Saint Ouen du Tilleul en 2010



Répartition des postes salariés par secteur d'activité sur Saint Ouen du Tilleul en 2010



Caractéristiques et démographie des entreprises sur Saint Ouen du Tilleul en 2010

Les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services

Saint Ouen du Tilleul dispose d'un petit **panel de commerces** qui est parvenu à se maintenir au fil des années notamment grâce au trafic routier quotidien sur la RD 313 et à l'offre de stationnement disponible le long de la route d'Elbeuf. On recense ainsi : une boulangerie, deux restaurants (pizzeria, restaurant ma campagne), un bar tabac (le Cheval Blanc) une station-service (station Elf), un garagiste, un garage automobile un carrossier, un coiffeur, une esthéticienne, un fleuriste, un grainetier.

En ce qui concerne le tissu artisanal, il apparaît très faiblement diversifié : un couvreur, une menuiserie... Ces activités artisanales s'adressent à une clientèle locale et n'ont pas une aire de rayonnement importante (sphère présenteielle).

Toutes ces activités participent à l'attractivité de la commune.



Station service Elf route d'Elbeuf



Garagiste route d'Elbeuf



Garage Renault route d'Elbeuf



Bar tabac le Cheval Blanc route d'Elbeuf



Boulangerie et pizzeria route d'Elbeuf



Esthéticienne route d'Elbeuf



Fleuriste route d'Elbeuf



Coiffeur route d'Elbeuf

Les activités agricoles

NOTA : Les données relatives aux nuisances et aux protections des corps de ferme ont été traitées dans la partie intitulée « *état initial de l'environnement* ».

Notons que les chiffres recueillis en 2012 font l'objet d'une comparaison avec les chiffres issus du recensement général agricole (RGA), seuls chiffres statistiques officiels en la matière, les données les plus récentes datant de l'année 2000. Néanmoins, c'est avec beaucoup de prudence qu'il faut apprécier les évolutions mises en avant. En effet, le recueil des données effectué par les services de la Chambre d'Agriculture, diffère de la méthode utilisée par l'Agreste.

Entre les recensements agricoles de 1988 et 2012, huit exploitations agricoles professionnelles ont disparu, portant à seulement **5 le nombre d'exploitations professionnelles** présentes aujourd'hui sur le territoire communal. Au total, 15 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune. Ils viennent des communes limitrophes (la Londe, Bosc Roger en Roumois) mais aussi de communes « plus lointaines » (Bosnormand...). Les exploitants agricoles de la commune n'exploitent que 27% des terres.

La SAU moyenne des exploitations professionnelles ayant leur siège sur la commune a été divisé par 8 entre 1988 et 2012 (de 107 ha à 14 ha), ce qui confirme sur la commune la présence de petites structures agricoles. Cette évolution ne s'inscrit pas dans la tendance nationale qui fait la part belle aux groupements d'exploitations venant ainsi « gonfler » les surfaces agricoles utiles des exploitations ...

Ces exploitations pratiquent majoritairement des activités de polyculture et d'élevage. Deux exploitations agricoles pratiquent l'élevage bovin (contre 3 en 1988) et un élevage équin est recensé sur le territoire communal. Sont également présents sur le territoire, un arboriculteur et un maraicher.



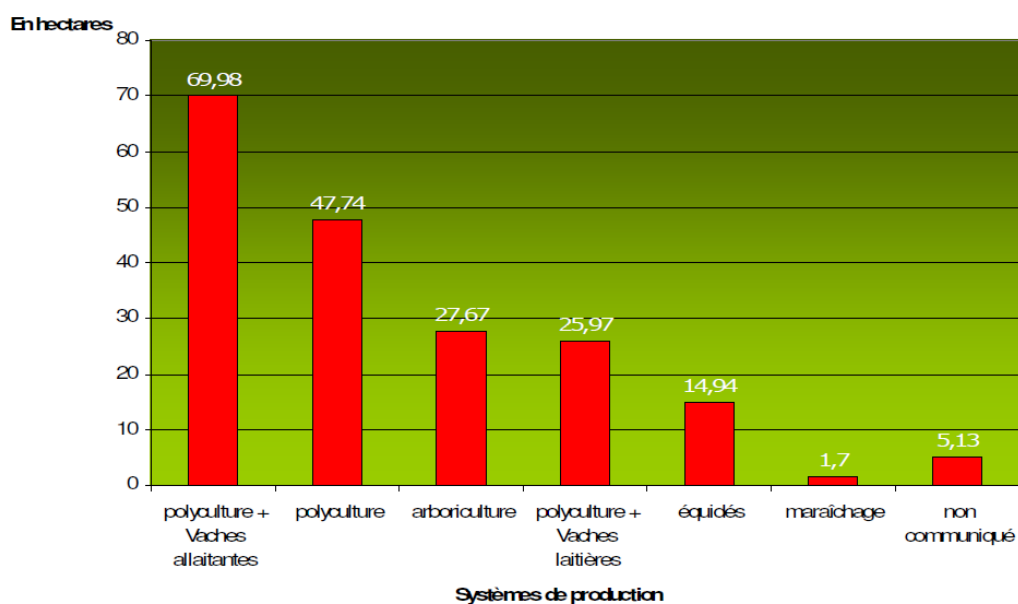
Exploitation arboricole au Maraval

L'enquête agricole réalisée en 2012 par la Chambre d'Agriculture a permis, non seulement de recenser l'ensemble des exploitations professionnelles présentes sur le territoire communal, mais aussi d'évaluer leurs perspectives d'évolution selon 4 critères :

- l'état de l'outil de production ;
- sa mise aux normes ou non ;
- l'âge des actifs ;
- la succession assurée ou pas.

Ainsi, après la diminution importante du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2012, il semble que les exploitations encore présentes sur la commune soient viables. Les exploitants étant relativement jeunes et les outils de production aux normes.

Les sièges d'exploitation disposent d'outils en bon état. Ces éléments garantissent une certaine pérennité des exploitations et laissent espérer, avec des mesures réglementaires mises en place par le PLU, une inflexion de la déprise agricole...



Répartition des systèmes de productions agricoles en hectares

Les activités touristiques

L'activité touristique sur Saint Ouen du Tilleul est des plus restreintes. Cependant, la proximité avec la Basse Seine et l'agglomération rouennaise est source d'attractivité.

On dénombre seulement deux gîtes sur le territoire communal, l'un pouvant accueillir jusqu'à 49 personnes, équipé d'une salle de réception d'une capacité de 100 personnes (gîte de la Forêt), l'autre pouvant accueillir jusqu'à 9 personnes (gîte des Déserts qui se trouve en refuge LPO). Ils se situent tous les deux au hameau Les Déserts au nord de la commune.

Il n'existe pas de camping.



Gîte des Déserts (source : site internet du gîte)



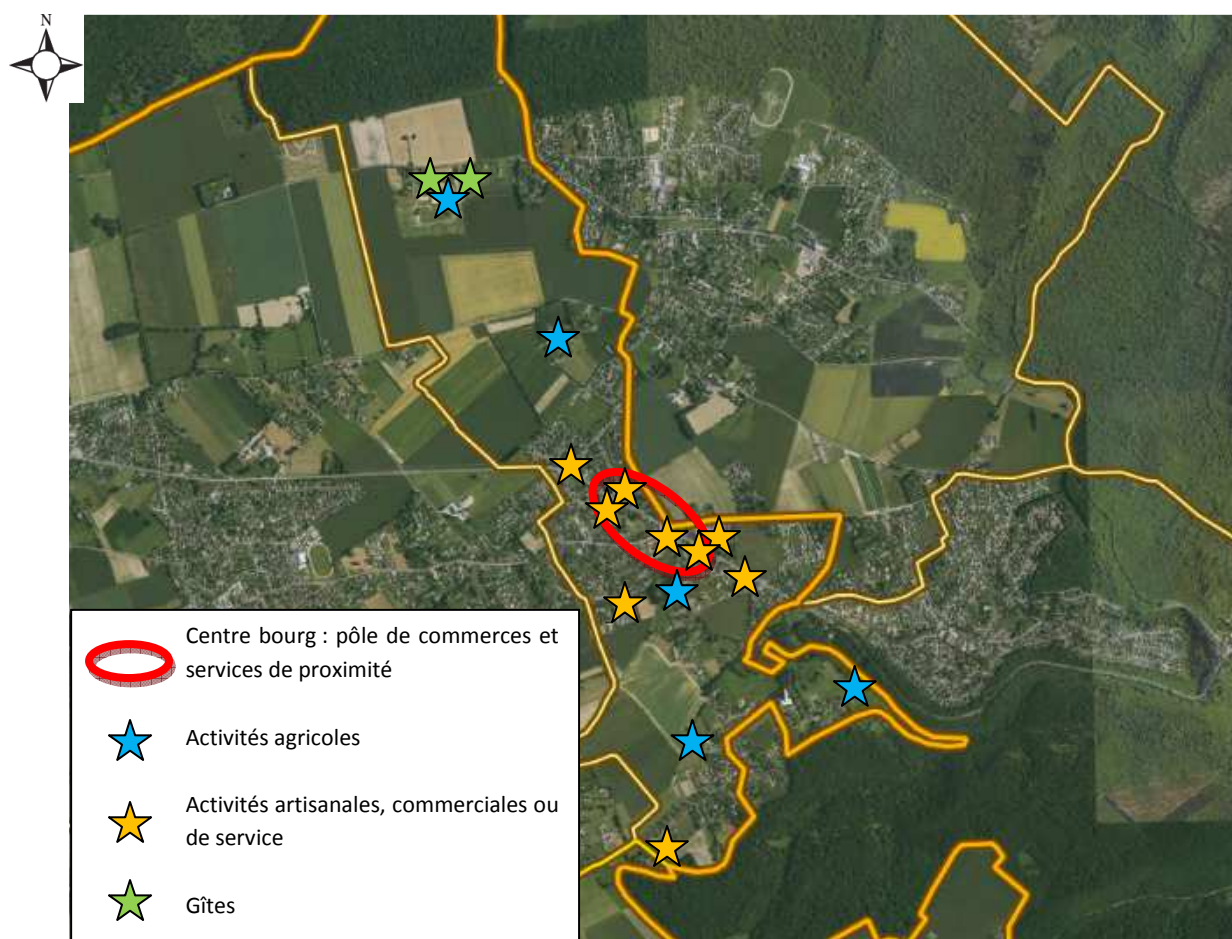
Gîte de la Forêt (source : site internet du gîte)

Localisation des activités économiques sur le territoire communal

Les activités sont réparties sur le territoire communal selon deux principales logiques:

- soit dans le centre bourg, le long de la RD 313 ; la quasi-totalité des activités commerciales et de services y sont localisées ainsi que le long de la rue de l'Etoile;
- soit éparpillées sur l'ensemble du territoire communal

Dans les hameaux, les activités présentes sont essentiellement agricoles ; les activités artisanales sont extrêmement rares.



Localisation des principales activités économiques sur le territoire

2.3.5.5 SYNTHESE

Saint Ouen du Tilleul s'inscrit clairement comme pôle de proximité. S'y maintient une activité commerciale encore relativement diversifiée liée au trafic de la RD 313 et aux nombreux stationnements présents à proximité:

- ⇒ Une prépondérance des petites voire très petites entreprises, tournées seulement vers un marché de proximité;
- ⇒ Un petit panel de commerces et services de proximité dans le centre bourg qui permet d'en maintenir le dynamisme et l'attractivité ;
- ⇒ Un déclin des activités agricoles avec encore 5 exploitations professionnelles recensées en 2009 ;
- ⇒ Des activités artisanales peu nombreuses et une activité industrielle inexistante;
- ⇒ Des activités touristiques très rares ;

2.3.6 Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à la population

2.3.6.1 Les équipements et services publics animant la vie locale

2.3.6.1.1 Les équipements et services administratifs

La commune dispose d'une **mairie** ouverte tous les jours sauf le lundi (seulement l'après-midi).

En matière de justice, les habitants doivent se rendre à Bernay (Tribunal d'Instance et Tribunal de Commerce) ou à Evreux (Tribunal de Grande Instance).

Pour ce qui est de la santé et du social, les habitants doivent se rendre à Louviers où se trouvent la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, le Pôle Emploi ainsi que la Caisse d'Allocations Familiales.

2.3.6.1.2. Les équipements et services publics principaux (écoles, salle des fêtes, ...)

La commune dispose d'une **salle polyvalente** louée à des particuliers et mise à la disposition des associations communales.



Salle polyvalente

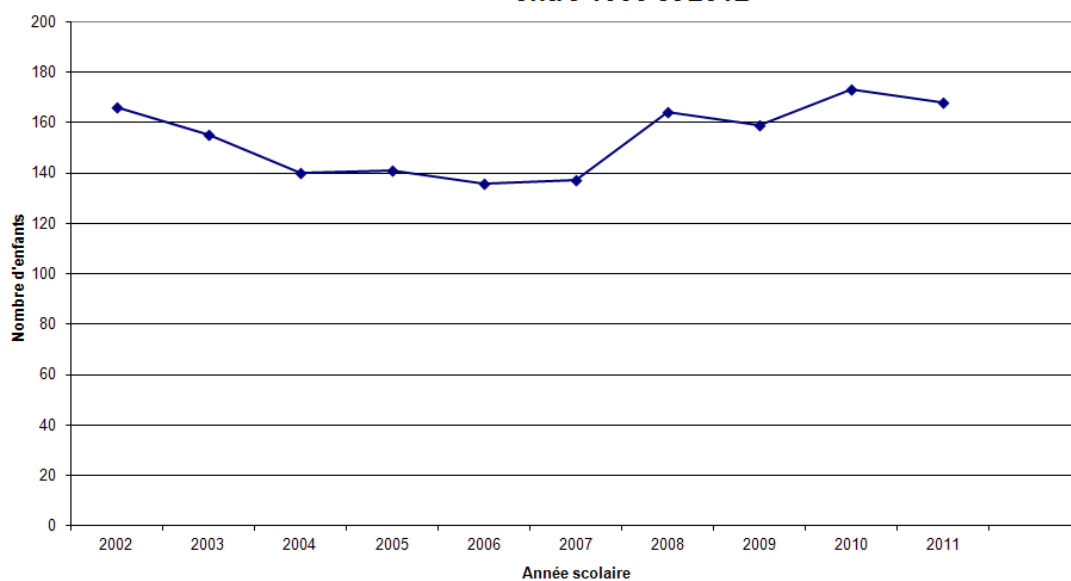
Par ailleurs, la commune bénéficie à la fois d'une **école primaire** (groupe scolaire Jules Renard) et d'une **école maternelle**.



Groupe scolaire de Saint Ouen du Tilleul

Les effectifs scolaires se sont stabilisés depuis 3 à 4 ans atteignant un nombre supérieur à 160 élèves minimum (173 en 2010). Néanmoins, des disparités existent entre le groupe des maternelles et celui des primaires. Le nombre de maternelles a tendance à augmenter depuis 2007 tandis que le nombre de primaires a tendance à diminuer depuis 2008.

Evolution des effectifs de l'école de Saint Ouen du Tilleul entre 1999 et 2012



Evolution des effectifs de l'école primaire de Saint Ouen du Tilleul entre 2002 et 2011

Pour le collège et le lycée, les enfants sont dirigés respectivement vers Bourgtheroulde Infreville, Neubourg, Elbeuf et Le Grand Quevilly...

Enfin, le **bureau de Poste** le plus proche est au Bosc Roger en Roumois ou la Londe. La **gendarmerie** se situe à Bourgtheroulde Infreville.

2.3.6.1.3 Les équipements sportifs et culturels



Stade de football

En ce qui concerne les espaces aménagés, la commune bénéficie d'un **terrain de football** (stade René Berthelot) et d'un **terrain de tennis**. Ils sont situés à l'extrémité nord du bourg. Un terrain de pétanque existe également dans le centre bourg, place des fêtes derrière la mairie.

Il existe également un club de sports et de loisirs (Football Association du Roumois).

La bibliothèque la plus proche est au Bosc Roger en Roumois.

2.3.6.1.4 Localisation des principaux équipements

Les principaux équipements se regroupent autour de deux pôles clairement identifiés, situés à proximité immédiate l'un de l'autre, de part et d'autre de l'Eglise et de la Mairie, dans le cœur historique du bourg. On retrouve néanmoins deux équipements (le stade de football et le terrain de tennis) à l'extrémité nord du bourg ainsi que la maison de convalescence (équipement privé) au sein du hameau « les Fourneaux » au sud de la commune.



Localisation des principaux équipements publics de la commune de Saint Ouen du Tilleul

2.3.6.2 Les équipements et services améliorant les conditions du cadre de vie

2.3.6.2.1 L'éclairage public

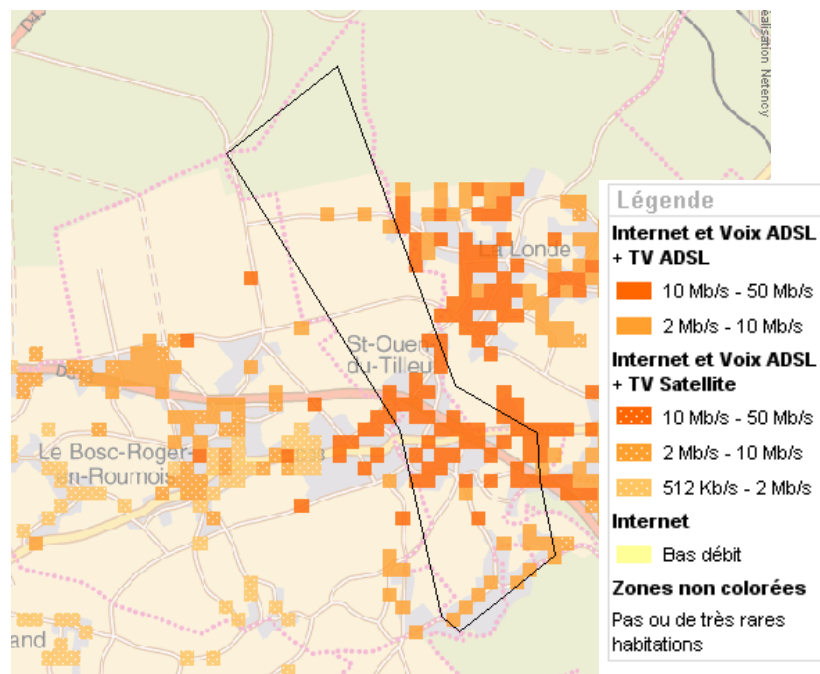


Eclairage public sur la rue de la Mairie

L'éclairage public est installé sur le centre bourg route d'Elbeuf et de Rouen mais également l'ensemble des voies venues se greffer dessus. Au final, l'ensemble des habitants du bourg profitent donc de l'éclairage public ainsi que la majorité des hameaux. Seuls les hameaux les plus excentrés, tels que les Déserts ne sont pas équipés, les investissements étant trop importants...

2.3.6.2.2 La desserte numérique

La desserte numérique du territoire communal est quasiment optimale. L'ensemble des quartiers du bourg bénéficie d'une couverture comprise entre 10 et 50 Mb/s permettant ainsi de recevoir la télévision par l'ADSL. Les hameaux bénéficient quant à eux d'une couverture convenable comprise entre 2 et 10 Mb/s qui ne permet cependant pas de recevoir la télévision par l'ADSL.



Carte de la couverture numérique sur la commune de Saint Ouen du Tilleul

2.3.6.3 SYNTHÈSE

Les équipements publics et collectifs sont assez variés sur le territoire communal et sont indispensables pour que Saint Ouen du Tilleul continue de jouer son rôle de pôle complémentaire à celui de Bosc Roger en Roumois et Bourgtheroulde-Infreville au sein du Pays du Roumois. Ils sont regroupés au sein du centre bourg, distribués de part et d'autre de la RD 313 ainsi qu'entre l'église et la mairie. Notons qu'un équipement privé (maison de convalescence) se situe en dehors du bourg au niveau du hameau des Fourneaux. Ces équipements et services assurent le maintien d'une certaine vie locale même si la commune demeure dépendante des pôles environnants (Elbeuf, Rouen...) pour la pratique de nombreuses activités culturelles et sportives...

2.3.7 Les dynamiques de déplacements

2.3.7.1 Les besoins en déplacements

2.3.7.1.1 Des migrations quotidiennes en faveur de la Seine-Maritime

La bonne desserte par les axes de communication de la commune permet d'accéder facilement aux pôles d'emplois voisins (Rouen, Elbeuf), ce qui facilite les migrations domicile-travail. La désertification des campagnes accompagnée d'une disparition des emplois locaux pousse les résidents à rechercher du travail au-delà de la sphère locale.

Mais ces migrations sont aussi à relier à une forte augmentation du foncier aux abords des métropoles normandes, de ce fait, de nombreux actifs de Seine-Maritime sont venus s'installer dans les zones péri-urbaines de l'Eure...

Les chiffres de l'INSEE traduisent très bien cette double tendance. En 2009, 8.4% de la population travaillait dans la commune, contre 11.5% en 1999. Ce chiffre n'a cessé de diminuer depuis 1990 (15% en 1990). La commune apparaît donc dépendante envers les grands pôles d'emplois locaux (Rouen, Elbeuf). En 1999, 25% des actifs ayant un emploi travaillaient dans le département dont 11.5% dans la commune, 4% dans le reste du canton de Bourgtheroulde-Infreville (contre 2% en 1990), 2% sur la ville de Val de Reuil. Par ailleurs, 72% des actifs travaillaient en Seine-Maritime (même donnée en 1990) et 3% hors de la région (dont 1% en région parisienne, même donnée en 1990).

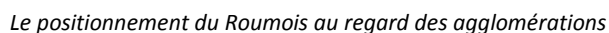
Les migrations vers la Seine-Maritime se réalisent essentiellement vers les agglomérations de Rouen et d'Elbeuf lié à la proximité immédiate de la commune avec ces deux agglomérations. En revanche, les migrations au-delà de la région sont encore assez rares (19 actifs en 2009).

Les déplacements domicile/travail se sont donc encore sensiblement accentués ces dernières années et cette tendance ne semble pas s'atténuer.



Cartographie des zones d'emploi du département (Source : Extrait du PAC)

La commune est entièrement intégrée dans les cercles d'influence des agglomérations rouennaise et elbeuvienne, et dans leurs dynamiques. Dès lors, on constate que la commune est essentiellement tournée vers ces deux agglomérations voisines et est relativement peu tournée vers le pays Roumois.

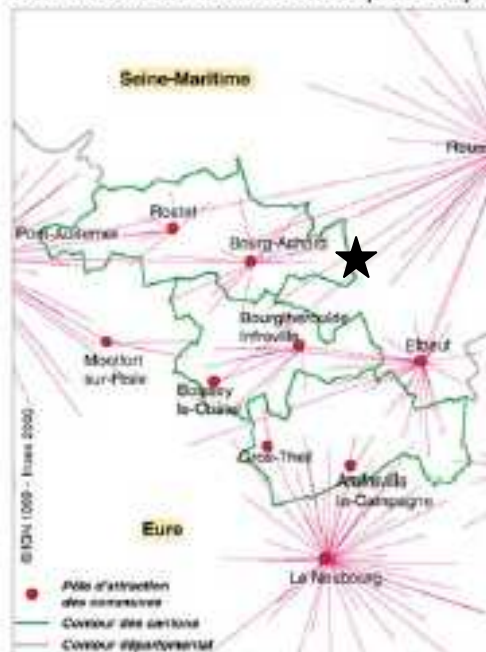


2.3.7.1.2 Des migrations liées à une offre de proximité incomplète en termes de services, de commerces et d'équipements

La commune de Saint Ouen du Tilleul dispose d'un petit nombre de commerces et services de proximité, certes variés mais qui implique toutefois qu'elle doit donc s'appuyer sur les « pôles » environnants pour apporter à ses habitants les besoins auxquels elle ne peut répondre (centres commerciaux, services administratifs et sociaux, ...).

Les flux vers l'extérieur dépassent largement les limites administratives de la commune et de son canton puisqu'ils s'effectuent essentiellement vers les agglomérations rouennaise et elbeuvienne. Les supermarchés les plus fréquentés sont ceux d'Elbeuf et le centre commercial de Tourville-la-Rivière situé à 20 minutes. Les cinémas se situent à Elbeuf, Oissel et Le Grand Quevilly pour le Multiplex.

Attraction des communes les plus fréquentées



Sources : Inventaire communal 1990

Attraction des communes les plus fréquentées
(source diagnostic SCOT Roumois)

2.3.7.2 Les modes de déplacements

2.3.7.2.1 L'automobile particulière, un mode de déplacement quasi exclusif

Le niveau d'équipement en voiture personnelle dépasse les 90% de la population en 2009 (c'était déjà le cas en 1999) : il est révélateur des modes de déplacements quotidiens, notamment entre le domicile et le travail.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2009	%	1999	%
Ensemble	601	100,0	529	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	465	77,3	463	87,5
Au moins une voiture	558	92,8	488	92,2
- 1 voiture	213	35,4	218	41,2
- 2 voitures ou plus	345	57,4	270	51,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

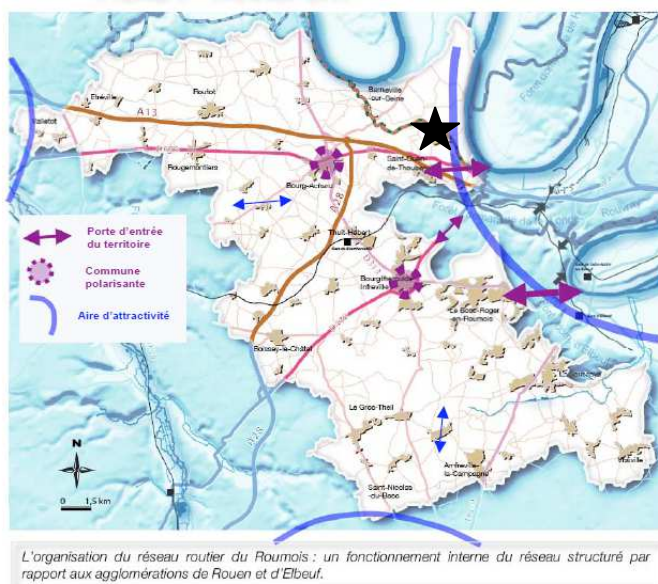
Équipement automobile des ménages de Saint Ouen du Tilleul en 2009

57,4% des ménages possèdent au moins deux véhicules. L'équipement en automobiles des habitants de la commune est particulièrement élevé, lié au caractère péri-urbain du territoire, aux besoins en mobilités, notamment domicile-travail, et à la faiblesse de desserte par les transports en commun.

2.3.7.2.2 Le réseau routier : caractéristiques, fonctionnement et fréquentation

La commune n'est traversée par aucune autoroute. Néanmoins, elle se situe à proximité de la barrière à péage de Bourg Achard permettant ainsi d'emprunter l'autoroute A13 reliant Paris à Caen mais également l'Autoroute A28 qui relie Bourg Achard à Tours et permet une circulation directe entre le nord et le sud de l'Europe. La commune se situe par ailleurs à proximité de l'échangeur formé par les autoroutes A13/A139 ainsi que la Nationale N138 qui permettent de rejoindre Rouen.

Les routes départementales



La commune est traversée par un **axe de communication principal (première catégorie)**, particulièrement fréquenté : la **RD 313** qui enregistre le passage quotidien de **7564 véhicules** (chiffres de 2008). La RD 313 constitue l'une des portes d'entrée du territoire du Pays du Roumois.

Organisation du réseau routier du Roumois : un fonctionnement interne du réseau structuré par rapport aux agglomérations de Rouen et d'Elbeuf (source diagnostic SCOT Roumois)

Les autres routes départementales (2^{ème} et 3^{ème} catégories) desservant la commune enregistrent une fréquentation bien moindre :

- La RD 38 (2^{ème} catégorie) qui mène à Bosguérard-de-Marcouville et Orival via la RD 132: 2174 véhicules en janvier 2002. Cette route est beaucoup moins large que la RD 313.

Les autres voies

La commune est caractérisée par un système viaire radial qui converge vers le centre bourg. En plus de l'intersection RD 313 / RD 38, sont venues se « greffer » des voies communales (rue Lucien Briand, rue du Mont Coquet, ...) et chemins ruraux (rue dit Pochet, chemin du Maraval...).

Le maillage n'est pas plus fourni dans les hameaux...

Les conditions de stationnement et les besoins

L'essentiel de l'offre de stationnement s'effectue dans le centre bourg, de part et d'autre de la Route d'Elbeuf (RD 313). Il s'agit d'aires de stationnement calibrées pour les véhicules légers. Cette offre paraît suffisante. On retrouve également des places de stationnement le long de la RD 38 (rue de la Mairie) à proximité immédiate du rond-point des routes de Rouen et d'Elbeuf.

L'accompagnement paysager réalisé à l'entrée nord du centre bourg en lien avec les aménagements sécuritaires de la route d'Elbeuf (RD 313) ont permis d'atténuer l'aspect profondément routier de la voie
...



Parking au niveau du rond point



Place de stationnement le long de la route d'Elbeuf

Pour les véhicules légers, des parkings de stationnement existent au niveau de la garderie, de la mairie, de la maison de santé, de l'église, de la supérette vivetto, du rondpoint, du stade de football/terrain de tennis ainsi qu'au niveau de l'intersection de la route d'Elbeuf et de la route de Rouen à proximité des commerces (boulangerie, pizzeria, fleuriste, supérette). Il existe également un espace de stationnement en dehors du bourg dans le hameau « les Fourneaux » au niveau de la maison de convalescence.

2.3.7.2.4 Les transports collectifs : quelle(s) alternative(s) à l'usage de l'automobile pour les habitants de Saint Ouen du Tilleul?

Un réseau aérien orienté vers le tourisme

Les habitants de la commune peuvent bénéficier, pour des trajets régionaux, nationaux ou moyens courriers, de cinq aéroports internationaux, implantés en Normandie :

- Caen-Carpiquet ;
- Cherbourg-Maupertus ;
- Le Havre ;
- Deauville-Saint-Gatien ;
- Rouen-Boos (à proximité de la commune).

Il faut reconnaître que ces aéroports ont un intérêt avant tout touristique, notamment Deauville. Ce dernier bénéficie depuis juillet 2010 d'une ligne qui permet de rejoindre Londres en une heure.

Un réseau ferroviaire relativement éloigné, avec des gares très inégalement irriguées ...

La commune n'est dotée **d'aucune voie ferrée**.

En matière de **transport de voyageurs**, il est assuré en Haute Normandie par le réseau TER, qui allie la voie de chemin de fer aux lignes de bus régionales. Néanmoins, Saint Ouen du Tilleul ne dispose d'aucune desserte de ligne de bus régionale sur son territoire.

Les habitants se dirigent vers la gare d'Elbeuf-Saint-Aubin qui fait l'objet d'une fréquentation importante pour se rendre en région parisienne via un changement à Oissel et qui concernent les habitants de la commune pour leurs déplacements de loisirs, plus rare pour les déplacements professionnels.



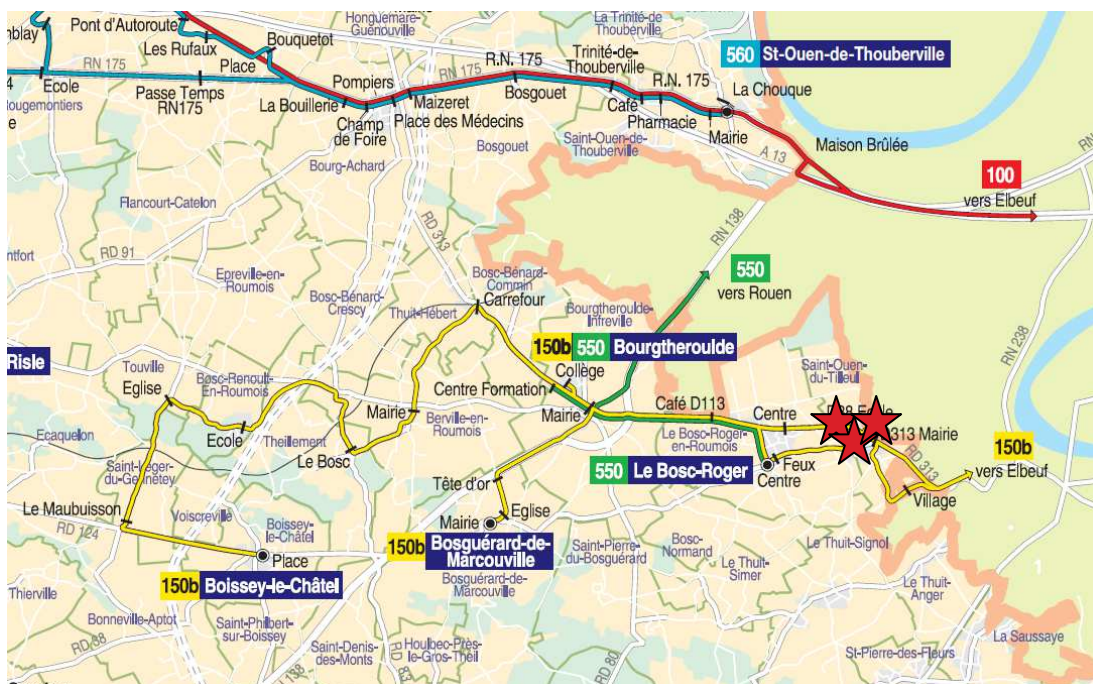
La gare de Rouen, pour sa part située à 30 minutes environ, si elle est très bien irriguée, souffre néanmoins de deux problèmes majeurs:

- une insuffisance du stationnement couplée à sa cherté ;
- une position enclavée sur la rive Droite de la Seine qui la rend difficilement accessible dans une agglomération où les problèmes de densité du trafic routier sont prégnants. Toutefois, un projet de gare sur la rive Gauche devrait voir le jour d'ici à 2020 et les récentes infrastructures routières (dont le nouveau pont levant Flaubert) ont permis sensiblement de désengorger le centre-ville. En effet, la nouvelle gare serait un levier d'action pour améliorer l'attractivité économique du Pays Roumois et par ricocher de la commune. Cette gare répondrait également aux besoins de

Le réseau de Bus interurbain départemental

- Liaison Elbeuf/Bourgtheroulde/Boissey-le-Châtel ;

- Un dans le bourg, rue des Canadiens au niveau du rond point route de Rouen/route d'Elbeuf
- Un, rue des Canadiens au niveau du quartier les Faudits
- Un, rue du Mont Coquet au niveau du hameau les Ecameaux



Le transport scolaire

Commune de Saint-Ouen-du-Tilleul – Rapport de Présentation - PLU

Le covoiturage

Aucun point de covoiturage n'existe à l'heure actuelle sur la commune.

2.3.7.2.5 Les modes de déplacements doux : réseaux piéton et cyclable

Le réseau intra urbain

Il n'existe aucune piste cyclable ni aucune voie mixte réservée à la circulation des cyclistes. L'essentiel du bourg, du moins les routes départementales dans la partie agglomérée, sont dotées de **trottoirs sur au moins un côté de la chaussée à l'exception de la partie sud de la route d'Elbeuf qui en est littéralement dépourvue** permettant ainsi aux habitants de rejoindre à pied les équipements, commerces et services de proximité en toute sécurité.

Néanmoins, un chemin piétonnier est présent le long de la route de Rouen sur la commune de La Londe (limitrophe de la commune) entre l'entrée Est et le centre-bourg du territoire agrémenté d'une haie basse permettant ainsi de rejoindre l'arrêt de bus présent sur le territoire de la commune de la Londe. Ce réseau pourrait être mieux valorisé en apportant davantage de soin aux revêtements et aux espaces publics.



Trottoir le long de la rue de la Mairie

L'accès à la Nature et les chemins de randonnées

D'une manière générale, les chemins verts ont pratiquement disparu sur le territoire communal, « victimes » du remembrement et des pratiques agricoles intensives (terres labourées).

Néanmoins, il en subsiste encore quelques-uns d'une longueur plus ou moins importante au sud de la commune passant pour certains d'entre eux au sein même des hameaux (Vallon, les Ecameaux) mais également sur le plateau agricole au niveau de la Haute Epine. On dénombre également un chemin vert au nord du territoire serpentant la partie de la forêt de la Londe présente sur le territoire et aboutissant sur un chemin de grande randonnée (GR2). Ce dernier relie la ville de Dijon à la ville du Havre. Sur la plupart du parcours, l'itinéraire suit la Seine.

2.3.7.3 Synthèse

La commune, dotée d'une attractivité économique relativement peu développée, est exclusivement tournée vers les pôles d'emplois de Seine-Maritime comme Elbeuf ou Rouen. La RD 313, route classée à grand trafic permet à la commune de s'inscrire dans un contexte plus global. En contrepartie, les migrations domicile-travail sont plus longues et plus nombreuses..., donc plus coûteuses...

L'automobile demeure le mode de déplacements quasi exclusif des habitants : la pauvreté de l'alternative en matière de transports en commun ne peut qu'accentuer cette tendance. Le transport scolaire est organisé pour les collégiens par la communauté de communes et la ligne 150b du Conseil Général dessert le territoire communal en plusieurs points d'arrêt. Mais la fréquence de passage du car ne permet pas de constituer une alternative crédible aux déplacements par véhicules individuels motorisés. Aussi, de nouvelles initiatives, notamment un développement du covoiturage pourraient être encouragées.

L'essentiel de la zone agglomérée du bourg a été aménagée pour favoriser les déplacements piétons pour les trajets de proximité (trottoirs, sentes). La place du vélo est encore très marginale et les autres secteurs bâtis du territoire communal, (hameaux) n'ont pas d'autres alternatives pour rejoindre les commerces et services de proximité du bourg-centre que d'employer la voiture ... Les linéaires de chemins verts qui subsistent sont rares, hormis ceux de la Haute-Epine et des Friches qui permettent de rejoindre le bourg en passant par le plateau agricole ou le vallon.

Rappelons que l'automobile est à l'origine d'une grande partie des émissions de gaz à effets de serre contre lesquelles le Grenelle de l'Environnement impose de lutter. Pour parvenir à cet objectif, plusieurs pistes de réflexion ont été abordées au cours des études préalables :

- réduire les migrations quotidiennes en rapprochant les habitants des zones centrales, ce qui implique, pour Saint Ouen du Tilleul, de :
 - ⇒ adapter l'urbanisation de la commune en fonction de son degré d'équipements et de desserte ;
 - ⇒ privilégier le développement résidentiel sur le bourg et ses quartiers périphériques;
- développer les moyens d'inciter les habitants à se déplacer par des modes doux alternatifs à l'automobile. Pour ce qui est du développement des transports en commun, la commune reste ultra dépendante des politiques menées à l'échelle intercommunale, voire au-delà ...

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Quels enjeux se dégagent sur le territoire communal ?

Quels sont les potentiels d'évolution du territoire ?

Combien d'habitants pour demain ?

Quels impacts sur les besoins en logements ?

Le diagnostic territorial a fait apparaître un certain nombre de constats, qu'il convient de prendre en compte pour faire émerger les grands enjeux du territoire et son potentiel d'évolution.

3.1 Synthèse des enjeux

3.1.1 Les enjeux du territoire

3.1.1.1 Des enjeux de développement résidentiel en lien avec le positionnement stratégique de la commune, à maîtriser

⇒ Une croissance résidentielle à maîtriser et à encadrer

Le désir de vivre à la campagne et la flambée du prix de l'immobilier dans les pôles urbains et leurs périphéries, ont incité les résidents des grandes métropoles à investir les zones périurbaines et rurales.

Située à 25 kilomètres seulement de la principale métropole normande (Rouen) et à moins de 10 minutes du centre d'Elbeuf, Saint Ouen du Tilleul est soumise depuis plusieurs années à un desserrement urbain qui a entraîné une importante croissance démographique (population a plus que doublée en 40 ans) que la municipalité souhaite maîtriser par le biais de son PLU. La desserte de la RD 313, principale voie d'accès à l'agglomération d'Elbeuf mais aussi l'offre d'équipements, de commerces et services de proximité, font de Saint Ouen du Tilleul une commune relativement attractive pour les populations qui ne peuvent se loger dans les pôles urbains ou qui sont en quête d'un cadre de vie rural plus calme.

⇒ Une perte de lisibilité de l'organisation spatiale

Le centre bourg s'est déplacé au fur et à mesure de l'urbanisation pour se transformer aujourd'hui en village rue induisant une centralité peu marquée à l'exception du carrefour RD 313/RD 38. L'urbanisation s'est réalisée de manière linéaire le long de la RD 313 et se caractérise par une imbrication du bâti avec les communes riveraines entraînant de ce fait, un manque de lisibilité du territoire communal qui représente pourtant la porte d'entrée du Pays du Roumois. Il en résulte une altération des qualités et des singularités paysagères (standardisation des paysages) de la commune et du cadre de vie de manière générale.

De plus, les relations parfois sensibles entre les parties urbanisées et le paysage agricole environnant foncièrement ouvert mettent en évidence la nécessité de s'appuyer sur les différentes composantes du paysage (topographie, occupation du sol, mais surtout végétation) pour définir et encadrer les futurs développements urbains notamment en termes de covisibilité.

⇒ Une politique de développement résidentiel à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et le niveau de services de proximité

La commune qualifiée de pôle relais se positionne en complément du pôle de Bosc Roger au sein du Pays du Roumois. La commune conserve en effet un niveau d'équipement, de commerces et services de proximité intermédiaire lui permettant de satisfaire une bonne partie des besoins quotidiens de sa population. Néanmoins, cette offre apparaît insuffisante obligeant la population à rejoindre les pôles principaux avoisinants.

Il est donc possible de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population résidente, afin de préserver ces atouts, mais aussi de cibler cet accueil : où accueillir cette nouvelle population ? Comment soutenir l'appareil commercial et artisanal de proximité ? Comment diminuer la consommation d'espaces agricoles et naturels ? Comment diversifier l'offre de logements ? Comment améliorer la mixité sociale du parc de logements ? Comment assurer un renouvellement de la population suffisant pour maintenir les effectifs scolaires ? Comment maintenir et/ou diversifier les équipements et services de proximité,

supports d'animation de la vie locale ? Autant de problématiques incontournables dans la définition du projet démographique de la commune et dans la détermination des besoins en logements sur la prochaine décennie. Il faudra à ce sujet notamment tenir compte de la présence de grands espaces non bâtis au sein du bourg et du processus de rotation de la population ainsi que des spécificités du parc de logements afin d'étudier les leviers susceptibles d'influer sur ces paramètres.

Mais Saint Ouen du Tilleul reste une commune pénalisée par une desserte insuffisante en transports en commun : les habitants sont donc dépendants de la voiture particulière dans leurs déplacements quotidiens. Le manque de dynamisme en termes de développement économique et d'emplois rend dépendant la commune des grands pôles d'emplois environnants induisant des migrations pendulaires.

⇒ **Un développement de l'urbanisation faiblement contrarié par la présence de risques**

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels : les effondrements de sol liés à la présence de cavités souterraines et de bêttoires et les inondations par ruissellements superficiels. Ces derniers génèrent des désordres hydrauliques assez marqués, en particulier sur le plateau agricole de la Haute Epine et les routes avoisinantes ainsi que le vallon sec au sud du territoire. A ces risques naturels s'ajoutent des risques technologiques liés à la traversée du territoire par des conduites de gaz et une infrastructure routière majeure (la RD 313). Toutefois, ces risques sont localisés hors des zones bâties hormis la conduite de gaz. Les possibilités de développement résidentiel sont peu contraintes par les risques

⇒ **Une réflexion à engager sur les chemins verts du plateau et la desserte du centre bourg pour apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population et réduire les émissions de gaz à effets de serre**

Le réseau piéton concerne les rues principales du bourg en zone agglomérée (trottoirs) et les chemins verts sur le plateau. Ce réseau pourrait servir de base à la création d'un itinéraire complet de déplacements de proximité, à pied ou à vélo ..., permettant de mieux relier les différents quartiers périphériques du bourg et les hameaux, au cœur du bourg (équipements et services de proximité).

3.1.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du patrimoine bâti, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune

⇒ **La Forêt de la Londe-Rouvray, Forêts d'Elbeuf classée ZNIEFF (ceinture verte de l'agglomération), véritable réservoir de biodiversité et le vallon sec, véritable corridor écologique**

En assurant les liens paysagers et hydrauliques entre le plateau agricole, la forêt de La Londe Rouvray, forêt d'Elbeuf et le vallon sec composé de riches prairies joue un rôle fonctionnel décisif sur les équilibres généraux de ces milieux, en participant à la fois à l'accueil et la dispersion de la faune et de la flore et à la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols.

⇒ **Des paysages en mutation, dont l'harmonie est brouillée par la nouvelle urbanisation**

Saint Ouen du Tilleul fait partie géographiquement de l'Est du Pays du Roumois, une entité paysagère à la vocation foncièrement agricole, autrefois vaste ensemble semi-bocager, avec des motifs identitaires typiques (arbres têtards, haies plantées sur talus enherbés, cours fruitières, mares, ...) et constitue la porte d'entrée de ce dernier.

Ces paysages sont particulièrement fragiles et sensibles à l'action de l'Homme : pratiques agricoles faisant la part belle à la céréaliculture et nouvelle urbanisation, en rupture avec les caractéristiques attachées au bâti de typologie traditionnelle sont autant de menaces qui portent atteinte à l'authenticité des paysages et conduisent à leur banalisation (arrachage des haies, arasement des talus, destruction des alignements d'arbres, apparition de motifs périurbains, plantations de haies exotiques, clôtures artificielles, constructions d'habitations modernes standardisées, ou à l'architecture hétéroclite, densification du parcellaire, ...). Comment traiter les zones d'interface avec les espaces naturels, là où les sensibilités paysagères sont les plus élevées ? Comment concilier relief et implantation du bâti pour limiter, réduire ou compenser les éventuels impacts des constructions sur le paysage ?

⇒ **Les vestiges de la trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal**

Les vestiges de la trame bocagère, outre son intérêt dans les continuités écologiques, participent activement à l'insertion des constructions. Ces dernières sont en effet inscrites au sein de cette trame qui délimite encore assez bien certaines parties des entités bâties du territoire (secteur du Fond du Val notamment).

⇒ **Une vaste zone de cultures indispensable au maintien de l'activité agricole**

L'activité agricole est peu présente sur le territoire communal hormis l'activité cidricole dont les vergers sont classés AOC. Elle mêle céréaliculture et élevage. Les surfaces en herbe se sont principalement maintenues en périphérie des zones bâties, principalement des hameaux, où ils sont vulnérables à la pression de l'urbanisation. Pour pérenniser l'activité agricole, il est indispensable, d'une manière générale, de limiter la consommation de ces espaces et de lutter contre le mitage entamé des herbages (ou des labours).

En outre, la perspective d'une poursuite de l'urbanisation autour des corps de ferme en activité pourrait bloquer les possibilités de développement de ces derniers. Il est donc important de préserver les exploitations (5 ont été recensées), qu'elles soient isolées des groupes d'habitat existants, ou situées en périphérie, de manière à assurer la pérennité de leur activité.

⇒ **Une ressource en eau à préserver à la fois qualitativement et quantitativement**

La commune est concernée par une pollution d'origine anthropique récurrente des eaux souterraines due aux activités agricoles et industrielles en amont. Comment atteindre un bon état qualitatif des eaux souterraines d'ici à 2027 ?

Le relief sur la commune de Saint Ouen du Tilleul apparaît comme déterminant dans la gestion des eaux pluviales dont le débit est amplifié par l'imperméabilisation du sol liée à l'urbanisation. Comment assurer la gestion des eaux de ruissellements au regard du relief existant ?

⇒ **Un bâti traditionnel typique de la Haute Normandie**

Le territoire communal renferme des constructions et ensembles de constructions traditionnelles typiques du patrimoine bâti de Haute Normandie éparpillés au sein des groupes bâtis et souvent accompagnés de motifs paysagers identitaires. L'élaboration du PLU est l'occasion de recourir à des outils adaptés pour assurer la préservation de ce patrimoine dit « ordinaire » car ces constructions forgent l'identité de la commune et leur disparition conduirait à banaliser définitivement le paysage ... Comment préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel de la commune ?

3.1.2 Les capacités résiduelles

Une analyse du potentiel de densification des propriétés déjà bâties a été réalisée au sein du bourg et des principaux hameaux. La création de constructions au sein des espaces identifiés n'engendrerait pas de consommation d'espaces naturel ou agricole. Il s'agit de la densification du tissu bâti existant. Toutefois, ces potentialités sont soumises à une forte rétention foncière puisque la municipalité ne dispose pas de pouvoir quant à l'urbanisation de ces espaces.

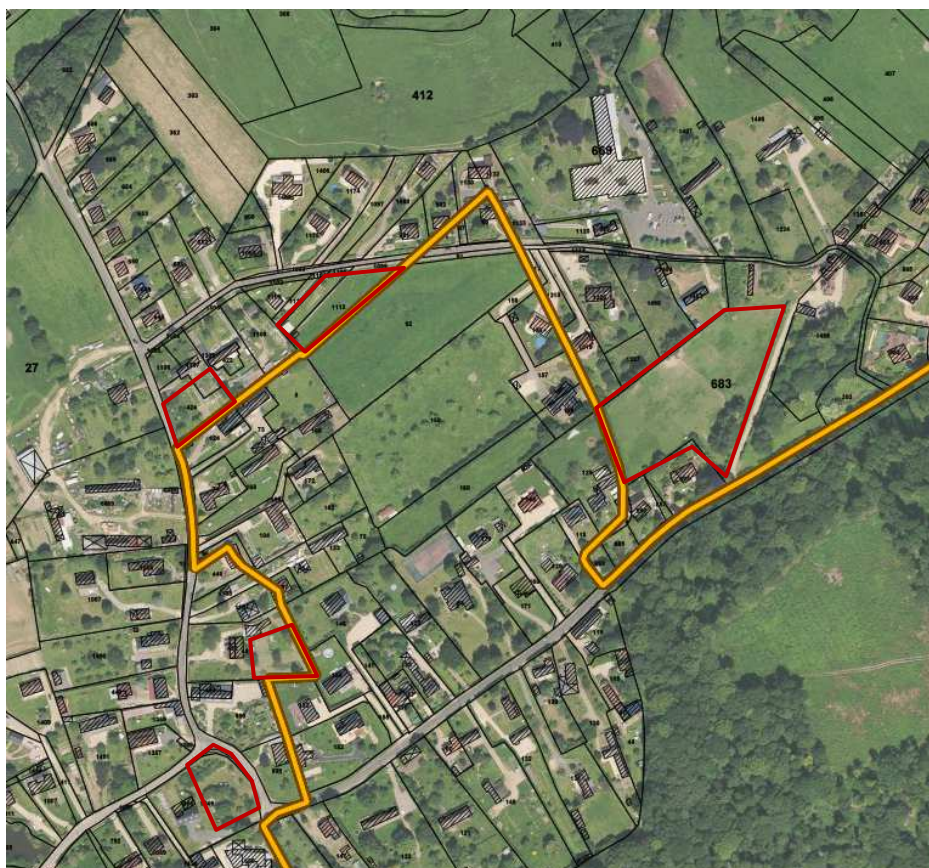
✓ Sur le bourg



✓ Sur les Fourneaux



✓ Sur les Ecameaux



	Potentiel de densification des propriétés bâties en ha	Nombre de logements pressentis par application de la densité prévue par le SCoT (16 logements par hectare)
Le Bourg	2,1	33
Les Ecameaux et les Fourneaux	1.8	28
Total	3.9	61

3.2 Perspectives et hypothèses de développement

3.1.1 Les besoins pour le développement résidentiel

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur la prochaine décennie doivent s'apprécier selon deux critères :

- Le « point mort » qui permet d'évaluer le nombre de logements à réaliser pour maintenir une stabilité démographique ;
- Les objectifs de croissance démographique fixés par la municipalité, dans son projet de territoire, au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial ;

3.1.1.1 Le point mort sur le territoire communal

Le point mort prend en compte :

- **Le desserrement des ménages** : il se traduit par une baisse régulière et continue du nombre d'individus par ménage, induisant des besoins supplémentaires en logements. Sur la dernière décennie, le nombre d'individus par ménage est passé de 2,65 à 2,45 soit - 0,2 personnes par ménage. En prenant l'hypothèse qu'il tendra à diminuer de manière identique au cours de la prochaine décennie, pour atteindre le seuil de 2,25 personnes par ménage, le nombre de logements induits par ce desserrement est donc de 22 logements ($607/2,45 = 247,75$; $247,75 \times 2,25 = 557$; $607 - 557 = 50$; $50/2,25 = 22$)
- **Le renouvellement du parc** : la construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils peuvent être démolis et reconstruits et des bâtiments existants peuvent être réhabilités. Sur la dernière décennie, un bâtiment existant a été transformé en habitation. En considérant le potentiel de réhabilitation restant sur le territoire communal, il est possible d'envisager la transformation de 6 bâtiments en habitation.
- **Les mutations de résidences secondaires** : les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements. Sur la dernière décennie, aucune résidence secondaire a été transformée en résidence principale (ou était vacantes lors du recensement). Il en reste peu et leur nombre devrait stagner ou diminuer de manière peu significative. A partir de cette hypothèse, aucun logement sera issu de la transformation de résidences secondaires en résidences principales.
- **La remise sur le marché des logements vacants** : la situation de vacance établie lors du recensement de 2012 (32 logements vacants) doit être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail. En conséquence, seuls 10 logements vacants pourraient être remis sur le marché.

En conséquence, sans tenir compte de toute croissance démographique, les besoins en logements estimés pour maintenir la population serait de 6 logements pour la prochaine décennie après décompte des possibilités offertes par les processus de renouvellement urbain.

3.1.1.2 Les objectifs de croissance démographique à retenir

Il convient de rappeler que l'INSEE vise un taux d'accroissement annuel moyen de 0.67% pour la prochaine décennie sur le département de l'Eure et que les services de l'Etat retiennent une croissance démographique de l'ordre de 10% sur la même période. Par conséquent,

- En tablant sur le maintien du taux d'accroissement annuel actuel de la commune, soit 1,3% par an, l'augmentation de la population serait de l'ordre de 202 habitants d'ici 2025, soit la nécessité de créer 88 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie ;
- en tablant sur les perspectives de l'INSEE, l'augmentation de la population serait de l'ordre de 104 habitants d'ici 2025, soit la nécessité de créer 45 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie ;
- en tablant sur les perspectives des services de l'Etat, l'augmentation de la population serait de l'ordre de 155 habitants d'ici 2025, soit la nécessité de créer environ 67 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie.

Au regard des perspectives du SCoT du Roumois, 180 habitants supplémentaires pourrait être accueilli sur la commune soit environ 75 logements à créer.

3.1.1.3 Estimation des besoins

3.1.1.3.1 Les besoins en logements

Compte-tenu de la nécessité de créer 6 logements supplémentaires pour assurer le maintien de la population en place et 75 logements pour accueillir les 180 habitants supplémentaires projetés sur le territoire communal, le projet de PLU doit prévoir des capacités d'accueil pour environ 81 logements.

3.1.1.3.2 Les besoins en foncier

Pour estimer les besoins en foncier nécessaires pour répondre aux besoins en logements, il faut :

- s'appuyer sur la densité projetée par le SCoT à savoir 16 logements par hectare · avec un minimum de 12 logements par hectare au sein des nouvelles opérations de développement urbain. De manière absolue, il faudra dégager au sein du PLU une enveloppe foncière comprise entre 4,8 ha et 5.8 ha pour répondre aux besoins en logements.
- tenir compte de la rétention foncière dont l'évaluation est particulièrement complexe.

On désigne par coefficient de rétention foncière, la différence, sur une période de dix ans, entre les terrains potentiellement - ou théoriquement - urbanisables et les terrains qui ont effectivement été urbanisés. Ce calcul peut être plus précis, en distinguant ce qui relève de :

- ⇒ la rétention foncière « objective » ou structurelle qui peut découler de :
 - la présence d'un risque ;
 - l'absence de desserte par les réseaux ou la voirie ;
 - la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
 - la taille du terrain insuffisante pour la réalisation d'un système d'assainissement non collectif ;
 - la situation du terrain (isolement des pôles de centralité et des grands axes de desserte, des dessertes par les transports...) ;
 - l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière indépendante(s) du PLU (périmètres sanitaires de corps de ferme, par exemple).
- ⇒ la rétention foncière « subjective » qui peut découler de :
 - l'absence, reconnue ou supposée, de volonté du propriétaire de vendre ;
 - la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain, bien plus grand que ce que n'impose la simple réalisation d'un système individuel d'assainissement.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler. On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 20%. En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié... Elle est plus importante dans les hameaux, où des conflits d'usage peuvent exister (avec l'agriculture) et où l'état de desserte par les réseaux est plus « précaire » ou demande davantage d'investissements que dans le bourg.

Nombre de critères cumulés/obstacles objectifs à l'urbanisation rencontrés	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Entité bâtie/Type de rétention foncière	Bourg et quartiers périphériques	Hameaux isolés
Rétention foncière « subjective »	20%	20%
Rétention foncière « structurelle »	10%	30%
Taux de rétention foncière	30%	50 %

D'une manière générale, le taux de rétention foncière est modéré sur le territoire communal, en étant estimé à 30% dans le bourg et ses quartiers périphériques (hameaux des Ecameaux et des Fourneaux) qui s'avèrent être les secteurs les plus propices au développement résidentiel contrairement aux zones de hameau isolé... Ce taux de 30% correspond également au seuil maximal fixé par la Chambre d'Agriculture, qui, cumulé à une densité élevée, doit permettre de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain sur le territoire communal...

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

Au regard des données du diagnostic territorial, des objectifs affichés par le SCoT du Roumois et des scénarios de développement proposés, le conseil municipal a choisi un scénario qui devrait permettre de :

- poursuivre un rythme de construction compris entre 7 à 8 logements par an, ce qui corrobore les perspectives du SCoT du Roumois : 75 logements pour la prochaine décennie soit une perspective de développement démographique de l'ordre de 180 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,4 c'est-à-dire une croissance de l'ordre de 11,5% justifiée notamment par le positionnement de la commune dans le secteur rural ;
- recentrer le potentiel d'urbanisation sur le bourg et dans une moindre mesure sur les pôles bâtis les plus constitués sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles, dans lesquels les enjeux de préservation sont également limités afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés ;
- d'assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire afin de préserver un cadre de vie attractif.

Les orientations générales du PADD ont ainsi été fixées au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, selon les objectifs poursuivis par la municipalité qui souhaite notamment encadrer le développement résidentiel projeté sur le territoire de manière à protéger les espaces naturels de la commune et conserver un cadre de vie « rural » de qualité. A cette fin, elle ne souhaite pas concentrer toutes les capacités d'accueil sur un seul secteur, mais privilégier l'urbanisation future sur le bourg et dans une moindre mesure au sein des hameaux les plus appropriés.

Les orientations générales du PADD visent ainsi, dans une logique de développement durable, à :

- Recentrer la politique de développement urbain sur le bourg et dans une moindre mesure sur les hameaux les plus proches de ce dernier et les mieux desservis « les Ecomeaux et les Fourneaux », afin de proposer une gamme de logements diversifiés ;
- Proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs les moins constitués et/ou les plus éloignés du bourg à travers l'évolution du bâti existant ;
- Réduire les obligations de déplacements en regroupant les capacités d'accueil à proximité des carrefours d'échange ;
- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité de la « nature ordinaire ») : vallon sec du Fond du Val, bois et cours fruitières, maillage bocager...);
- Protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances ;
- Proposer des conditions favorables au maintien d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie du bourg, des Ecomeaux et des Fourneaux et en préservant les corps de ferme viables.

Ainsi, le PADD s'articule autour de 4 orientations majeures :

1) Préserver le milieu naturel et ses ressources :

La commune dispose d'un cadre paysager altéré par le plateau agricole ouvert qui renferme encore quelques motifs typiques des paysages du Roumois, des motifs source de biodiversité (haies, talus, alignements d'arbres, vallon sec, ...)... C'est notamment à travers ces éléments que s'exprime l'identité rurale de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur en s'appuyant sur l'agriculture, dont l'un des rôles principaux est l'entretien des structures paysagères traditionnelles. Il s'agit également d'inscrire le développement de la commune dans une logique

de « développement durable » en maîtrisant les ressources naturelles du territoire que ce soit le sol, l'eau ou la biodiversité.

2) Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants :

Le bâti traditionnel est demeuré relativement varié sur le territoire communal : il est représenté par les chaumières, les longères, les maisons de maître, les manoirs en pans de bois, même si le mélange au sein du bourg et des hameaux avec le bâti contemporain s'effectue non sans difficultés d'intégration.... Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores, les canalisations de transport de matières dangereuses sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations. Enfin, le maintien d'un cadre de vie de qualité passe par des mesures qui visent à limiter les déplacements quotidiens en voiture particulière et à améliorer l'accessibilité aux espaces naturels, que ce soit d'une manière visuelle ou fonctionnelle.

3) Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel :

SAINT-OUEN DU TILLEUL est une commune rurale à vocation résidentielle, sur le territoire de laquelle deux fonctions majeures cohabitent : l'habitat, l'agriculture. Constituée de nombreux secteurs plus ou moins bâtis au dynamisme inégal et à la vocation variée, la commune offre une grande diversité de terrains et d'ambiances. La municipalité souhaite donc conserver le caractère rural de la commune ce qui implique notamment de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole en adoptant un développement résidentiel maîtrisé et ciblé ce qui signifie :

- répondre aux seuls besoins identifiés au regard des prévisions démographiques retenues, de manière à recouvrer un certain équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement ;
- de recentrer le potentiel d'urbanisation sur le bourg et dans une moindre mesure dans les hameaux les plus constitués et les plus proches du bourg, dans lesquels les enjeux de préservation sont également limités afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés.

4) Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune:

SAINT-OUEN DU TILLEUL se caractérise par une vie locale dynamique, axée sur le positionnement de son territoire le long de la RD313. La municipalité souhaite réunir les conditions favorables au maintien des commerces de proximités et à leur développement.

L'activité agricole, pour sa part, est encore présente avec 5 exploitations professionnelles et des espaces cultivés ou pâturés qui représentent 48% de la superficie du territoire communal. Mais l'agriculture reste menacée par l'étalement urbain et la municipalité devra à travers les dispositions de son PLU, réunir les conditions pour pérenniser l'activité agricole.

4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

4.1.2.1 Préserver le milieu naturel et ses ressources

Garantir la préservation des espaces naturels remarquables :

Les espaces naturels remarquables recouvrent les bois rattachés à la **Forêt de la Londe-Rouvray**, le secteur de la vallée des Ecameaux et son **vallon sec (le Fond du Val)** et la lisière boisée entre le hameau des Ecameaux et la forêt d'Elbeuf. Le PADD prévoit ainsi de préserver ces espaces pour leur rôle dans le dynamisme écologique communal, en tant que réservoir de biodiversité ou corridor écologique. Un intérêt particulier a été porté sur les lisières, au regard des dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Roumois, ce dernier prévoyant notamment une inconstructibilité dans une bande de 30 mètres à l'exception des extensions limitées aux habitations existantes.

Garantir la préservation des espaces agricoles et des espaces de nature plus ordinaire :

Le PADD prévoit ainsi de préserver les coupures vertes structurantes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique, au nord-ouest du bourg, dans le secteur des Hauts Vents et au sud de ce dernier dans le secteur du Fond du Val.

Il rappelle également la nécessité de protéger les vestiges du maillage bocager assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal, des menaces de l'urbanisation du fait notamment de son intérêt paysager, agricole et écologique. Les haies peuvent être décrites comme des « corridors biologiques » et, à ce titre, font partie intégrante de la « trame verte et bleue ». Cette orientation porte de manière générale sur les divers éléments identitaires constitutifs des paysages du Roumois, qui participent à sa fonctionnalité et à son équilibre écologique. Un intérêt particulier a été porté sur les mares, au regard des dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Roumois, ce dernier prévoyant notamment une inconstructibilité autour de ces dernières dans un rayon de 20 mètres. Cela passe également par la favorisation voire la restauration de la biodiversité dans les quartiers bâtis en inscrivant des exigences en matière de plantation des espaces publics et privés.

Le PADD prévoit le maintien d'une coulée verte entre le centre du Bourg et le secteur de la Vallée dans une logique à la fois de maintien et de restauration des corridors écologiques et de respiration paysagère;

Enfin le PADD prévoit de préserver les corridors écologiques sylvo-arborés et les corridors écologiques aquatiques et humides reconnus comme tels par le SCOT.

Concourir à la qualité de la ressource en eau :

L'une des ressources fondamentales pour l'équilibre et les besoins des populations, actuelles et futures, est la ressource en eau potable. SAINT-OUEN DU TILLEUL est concernée par le périmètre rapproché et par le périmètre de protection éloignée du captage « des Varras » situé sur la commune de Maury. Il est nécessaire de pérenniser la ressource, quantitativement, mais aussi qualitativement, en la protégeant d'éventuelles pollutions. Ces pollutions sont principalement d'origine anthropique. Des servitudes d'utilité publique ont déjà été instaurées : charge au PLU de traduire ces contraintes et ces mesures de protection en encadrant strictement toute urbanisation nouvelle dans les périmètres sensibles existants.

Enfin, le PADD prévoit de généraliser une gestion raisonnée des eaux pluviales afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel des eaux chargées en polluant qui peuvent, à terme, rejoindre la nappe et polluer la ressource

Garantir la préservation des espaces agricoles:

Spécifique à la France, au sein de l'Europe, l'abondance relative d'espaces n'a pas favorisé jusqu'à présent la sensibilisation en faveur d'une préservation et d'une protection des espaces agricoles. Économiser l'espace n'était pas, jusqu'à 2009, une cause nationale, si bien que le consommer n'apparaissait pas aux yeux des décideurs comme un acte négatif, bien au contraire....

Les espaces agricoles n'étaient valorisés, ni pour leur activité de production agricole ni pour les services environnementaux qu'ils rendent, ni pour leur contribution à la préservation de la qualité des paysages. En périphérie des bourgs et des villes, ils sont généralement considérés comme des « réserves foncières ». « Sortir » les espaces agricoles de ce « statut » de réserve foncière suppose que des contraintes plus fortes soient mises sur leur consommation. Le PLU est l'un des outils adaptés pour répondre à cette problématique. Longtemps ignoré, le problème de l'étalement urbain commence aujourd'hui à être posé par l'opinion, notamment en raison des coûts de déplacement. A bien des égards, une consommation économe des espaces agricoles relève de la même problématique que la lutte contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre, qui est devenue en quelques années une cause (inter)nationale majeure.

Les élus de SAINT-OUEN DU TILLEUL ont donc décidé de se mobiliser pour engager une modification des comportements au niveau local et **faire de la gestion économe de l'espace une des orientations fortes du projet de territoire.**

Le projet de développement table sur une croissance démographique modérée permettant de dégager une offre comprise entre 70 et 80 nouveaux logements sur dix ans, en compatibilité avec les objectifs de développement résidentiel affichés par le SCOT du Roumois. Cette croissance doit permettre d'assurer à la commune une vitalité suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques rurales du territoire communal, aujourd'hui mises à mal par l'étalement urbain qu'il convient donc d'enrayer.

Dans cet esprit, le PADD s'attache à :

- **Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants** par une politique d'intensification urbaine et un comblement des « dents creuses » pour éviter une consommation importantes des espaces agricoles ;
- **Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique** du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe constructible des groupes bâtis, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ;
- **Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles :**
 - * préserver de toute urbanisation nouvelles les espaces cidricoles (AOC) en tant que ressources économiques et comme source de diversité et richesse paysagère et d'identité
 - * protéger les sièges d'exploitation pérennes en interdisant la densification du bâti résidentiel à leurs abords
 - * protéger les secteurs à forte richesse agronomique

4.1.2.2 Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

Préserver les richesses du patrimoine bâti communal :

Le patrimoine bâti de la commune forge son identité. Dans ce contexte, le PADD souhaite privilégier et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti. Pour ce faire, il est donc projeté de limiter la dynamique d'urbanisation des hameaux ou groupes bâtis les moins constitués et les plus éloignés ou présentant des

enjeux paysagers ou architecturaux au simple renouvellement urbain : la mise en valeur foncière d'une propriété bâtie ne pourra donc s'exercer qu'à travers une reconversion et une évolution du bâti existant, ce qui incitera les propriétaires à « prendre soin » du bâti existant. Ceci évitera de voir démolir des constructions de typologie traditionnelle, pour voir à la place « fleurir » des habitations récentes, contribuant par là même à un appauvrissement du patrimoine bâti identitaire de la commune.

Les élus et la population restent très attachés à l'identité rurale et normande de la commune, ce qui passe à la fois par le maintien et la confortation des éléments du patrimoine végétal, mais aussi par la valorisation des éléments du patrimoine bâti, ce qui implique de procéder à leur recensement et d'imposer dans le cadre de toute mutation, le respect de leur logique vernaculaire.

Favoriser la diversité des paysages et des ambiances:

Seule la sensibilisation des habitants à la fragilité des espaces naturels qui les entourent peut permettre d'améliorer leur cohabitation sur un même territoire. L'urbanisation ne doit plus se faire aux dépens de la nature environnante, mais en harmonie avec cette dernière de manière à lutter contre la banalisation du paysage. Cette proximité doit ainsi être valorisée ce qui implique de :

- **Veiller à l'implantation du bâti** au regard de la topographie particulière de la commune et notamment en imposant notamment la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole afin de favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le cadre paysager;
- **Conserver au sein du bourg des quartiers avec des identités urbaines distinctes** afin de proposer une offre d'habitat et un cadre de vie diversifiés. Il s'agit de différencier les règles de densité, d'implantation et le type de bâti, etc selon les différents secteurs de la commune;
- **Maintenir les ouvertures visuelles sur le grand paysage** (sur la vallée des Ecameaux et le plateau agricole)
- **Renforcer les exigences en matière de plantations** de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux, voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune. Il s'agit d'imposer notamment la plantation de haies d'essences locales ou d'arbres fruitiers sur les terrains des nouvelles constructions.

Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances :

Le PADD s'attache à favoriser l'épanouissement des habitants de la commune dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc aux risques et aux nuisances qui s'exercent sur le territoire communal et aux moyens mis en œuvre pour les atténuer, voire pour y remédier lorsque cela est possible. Il s'agit notamment :

- **d'appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines et bétoires** : le territoire est peu concerné par ce risque, les espaces touchés étant peu densément bâtis. Les élus, en application du principe de précaution, souhaite exclure si possible toute urbanisation nouvelle au sein des périmètres de protection instaurés autour des indices de cavités souterraines ;
- **d'intégrer le passage des canalisations de transports de gaz dans les projets d'urbanisation future** en prévoyant des espaces tampon qui accueilleraient des sentes piétonnes et espaces verts ;
- **de proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles ainsi que de restreindre le développement résidentiel à proximité des activités (ICPE, corps de ferme) et des équipements susceptibles de générer des nuisances sonores (salle des fêtes, terrain de sport) ;**

- **d'assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement** : il s'agit, au regard du niveau de connaissance de l'aléa, de fixer des mesures réglementaires visant à ne pas aggraver ce risque en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en prévoyant des ouvrages nécessaires pour corriger ou anticiper des désordres hydrauliques ou en mettant en œuvre des techniques adaptées contribuant à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel. Il s'agit également de maintenir les « obstacles » aux écoulements tels que la végétation ou les talus et de préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques

Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants :

La Loi Grenelle II incite à une meilleure prise en compte des différents modes de déplacements au sein des PLU sachant toutefois que la commune ne possède ni les équipements, ni l'offre d'emplois, de commerces et de services suffisants pour satisfaire tous les besoins de sa population. Celle-ci est ainsi obligée de se rendre vers des pôles extérieurs : des trajets qui s'effectuent principalement en voiture particulière, faute de moyens de transports plus adaptés.

L'objectif de réduction des trajets automobiles (résultant de celui de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper la hausse croissante des prix du carburant) ne peut s'inscrire qu'avec la possibilité de recourir à d'autres modes de transport : les modes doux pour les trajets de courte distance et l'usage des transports en commun. C'est la raison pour laquelle, le PADD propose de :

- **Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants** en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs bâtis les mieux desservis par les transports comme le bourg et les hameaux des Ecameaux et des Fourneaux ;
- **Préserver, aménager et étendre « les chemins verts »**, présentant un intérêt fonctionnel notamment entre le bourg et les Ecameaux ainsi que les communes voisines. A ce titre, les chemins verts existants ont été recensés au titre de l'article L.123.1.5 IV 1° du code de l'urbanisme. Le règlement prévoit l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage ;
- **Prévoir des chemins piétons efficaces** dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future, entre le centre-bourg et les quartiers afin que les nouveaux habitants puissent se rendre dans les commerces et services à pieds ;
- **Favoriser les connexions inter-quartiers** en proposant des schémas de développement urbain favorisant le maillage viaire et intégrant spatialement et fonctionnellement les nouveaux quartiers à l'enveloppe urbaine existante ;
- **Faciliter l'accès aux commerces de proximité** par le réaménagement de la RD313 et l'amélioration de sa traversée.

Poursuivre l'effort de valorisation du bourg :

Le PADD s'attache à favoriser l'épanouissement des habitants de la commune dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc à la valorisation du cadre de vie des habitants. Cet objectif a pour objet de :

- **Maintenir un espace de respiration au cœur du Bourg** dans la continuité de la coulée verte ;
- **Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics** (aménagement des voies, aménagements des espaces verts, aménagement des principales entrées de bourg, le long des axes principaux de desserte et notamment celle entre Elbeuf et la commune qui fait figure de porte d'entrée du Pays du Roumois ;
- **Conforter une vie de bourg active** en favorisant le maintien des commerces de proximité, des services et des équipements et permettre leur développement en continuité de ceux existants.

4.1.2.3 Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente

La commune a connu ces dix dernières années une augmentation de sa population. Aussi, elle souhaite pour les dix prochaines années, **réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente**, à l'appui de l'analyse socio-démographique réalisée, en compatibilité avec la répartition des enveloppes intercommunales souhaitée par le SCOT, en valorisant les atouts intrinsèques de la commune liés à son niveau d'équipements et de commerces et en tenant compte de l'état actuel de desserte par les transports collectifs.

Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier :

Sensibilisés aux enjeux du Grenelle de l'environnement, que ce soit en terme de lutte contre la consommation foncière ou en terme de recherche d'une meilleure performance énergétique des constructions, les élus ont souhaité encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en espace.

En effet, la commune est aujourd'hui quasi-exclusivement constituée de maisons individuelles, que ce soit en accession à la propriété ou en locatif. Il existe tout de même une certaine mixité sur le territoire communal, source de dynamisme et de renouvellement de la population, l'une des conditions à la pérennité des équipements, en particulier de l'école. Diversifier les formes d'habitat permet également de mieux s'adapter au parcours résidentiel des habitants. En effet, selon les étapes de la vie, chacun cherche des logements différents: un petit logement locatif pour le couple de jeunes adultes, un logement plus grand, avec accession à la propriété, quand la taille du ménage augmente avec l'arrivée d'enfants et, de nouveau, un logement plus petit, lorsque, les enfants ayant quitté la cellule familiale, l'entretien et l'intérêt d'une grande maison pour un couple devenu âgé se font moins évidents... La municipalité a donc conscience des enjeux de la diversification de l'habitat et des impacts de l'habitat individuel en termes de consommation foncière.

Face à ce constat, les élus souhaitent simplement :

- **Tendre vers une moyenne de 16 logements par hectare avec un minimum de 12 logements par hectare** au sein des nouvelles opérations de développement urbain ;
- **Encourager les économies d'énergie** par la recherche d'une meilleure performance énergétique et permettre des aménagements et des constructions à faible impact environnemental ce qui implique notamment de :
 - Favoriser la mise en œuvre de production locale d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...) dans des formes compatibles avec le milieu urbain;
 - Réduire les rejets d'eaux pluviales sur le domaine public et favoriser leur percolation à la parcelle et leur réutilisation éventuelle (arrosage, nettoyage, ...);
 - Réduire les besoins de consommation énergétique en valorisant quand cela est possible l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement;
 - Favoriser le recours à des matériaux recyclables et durables ayant une faible empreinte écologique;
 - Promouvoir des formes urbaines novatrices préservant des espaces verts de qualité et respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent (individuel groupé, petit collectif, règles d'implantation du bâti ...) et en adaptant les densités aux différents quartiers du bourg.

Recentrer l'urbanisation de la commune sur le pôle d'attractivité du bourg et les hameaux les mieux desservis (les Ecameaux et les Fourneaux) à l'intérieur des enveloppes existantes sans concéder d'extension sur les espaces naturels:

- **Densifier le bourg en tant que pôle majeur d'habitat**, dynamique et attractif, tout en conservant les caractéristiques paysagères de village du noyau originel
- **Mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain;**
- **Phaser et organiser l'urbanisation future sur le secteur de la Chouque** au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de ce secteur de manière à assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte, ...) qui devra être confortée pour:
 - préserver la morphologie actuelle du bourg et son attractivité,
 - assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements
- **Limiter le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements dégagés.**
- **Assurer une urbanisation maîtrisée au sein des hameaux les plus constitués et les mieux desservis** (les Ecameaux et les Fourneaux), sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants afin de densifier les propriétés bâties

Encadrer le processus d'urbanisation des hameaux les plus isolés et/ou les moins desservis:

Le PADD prévoit de cantonner l'urbanisation des hameaux les moins desservis et/ou les plus isolés ou présentant des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux ou de desserte forts (les Déserts, la Vallée, la coulée verte) à une simple dynamique de renouvellement urbain qui valorise le bâti existant par le biais des rénovations, changements de destination, extensions mesurées, constructions d'annexes, etc ...

4.1.2.4 Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

Favoriser l'équité dans l'accès au logement:

Le PADD prévoit de permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire pour accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs par:

- **la réalisation d'extensions maîtrisées;**
- **la réalisation de types d'habitats diversifiés** en harmonie avec les formes urbaines en place,
- **la valorisation foncière des secteurs les plus proches des pôles d'équipements** notamment le secteur de la Chouque.

En effet, le SCot du Roumois prévoit de tendre vers davantage de diversification et notamment d'atteindre le seuil de 180 logements collectifs – voire intermédiaires – d'ici 2030, ce qui implique au regard de la constitution du parc de logements actuels de prévoir la construction de 140 logements collectifs ou intermédiaires à l'échéance du PLU ! Cette ambition ne peut donc être atteinte puisque le projet municipal prévoit la création de 80 logements d'ici 2025 !

Toutefois, consciente de la nécessité de poursuivre la diversification du parc de logements, la municipalité envisage notamment de cibler ce développement sur le secteur de la Chouque (localisation intéressante et maîtrise foncière potentielle) mais dans des proportions nettement moindres que celles affichées par le SCot afin de faire preuve d'un certain réalisme par rapport au contexte actuel... Si l'on admet pour la prochaine décennie que 30% des logements projetés doivent être collectifs ou intermédiaires, cela implique la création de 24 logements de ce type dont la majorité sera ciblée sur le secteur de la Chouque (15 logements prescrits minimum pour atteindre le taux de 30% sur l'ensemble de cette zone...).

Les autres logements devront ainsi être construits dans la zone urbanisée du Bourg, au gré des opportunités foncières qui s'offriront à la commune... Pour assurer cet objectif de diversification, la municipalité s'est aussi dotée d'outils précieux tels que le droit de préemption urbain ou l'emplacement réservé, qui permettront à la commune de pouvoir disposer d'une certaine maîtrise foncière, indispensable à la conduite de ces projets...

Maintenir un cœur de bourg dynamique et attractif:

Affirmer le bourg comme pôle de centralité implique d'y préserver l'essentiel des fonctions urbaines du territoire (habitat, services, équipements, commerces, animations de la vie locale...) et de faciliter son accessibilité. Il s'avère que ces fonctions sont aujourd'hui regroupées dans le centre-bourg, majoritairement le long de la rue de la Mairie et la rue des Canadiens, dont le futur aménagement devrait insuffler une dynamique positive dans une logique de développement durable, c'est-à-dire en répondant aux actuels besoins de la population tout en prévoyant ceux des futurs habitants, que ce soit en terme de services, d'équipements et de desserte. De plus, pour conserver une vie locale dynamique, il faut être en mesure d'attirer et d'accueillir la population au cœur du bourg quel que soit les modes de déplacement choisis.

Il s'agit ainsi de :

- **Développer l'offre de logement à proximité des commerces existants** le long de la RD n°313, favorisant ainsi la proximité de nouveaux chaland;
- **Favoriser au sein du bourg et de ses « quartiers » périphériques la cohabitation** entre activités économiques non nuisantes et habitat;
- **Favoriser l'accessibilité des commerces et services de proximité** par tous les modes de transport, y compris les modes doux.

Il s'agit également de maintenir et de renforcer la diversité commerciale du Village de SAINT-OUEN DU TILLEUL, conformément aux dispositions du SCot du Roumois, qui prévoit notamment une localisation privilégiée au sein des espaces urbanisés existants.

Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente:

- **Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau** en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie du bourg, des Ecomeaux et des Fourneaux, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite;
- **Instaurer des conditions favorables à la cohabitation** entre, d'une part, les exploitations agricoles existantes viables et leurs nécessaires besoins d'évolution (mise aux normes, extension, ...) et, d'autre part, les zones résidentielles;
- **Préserver les herbages résiduels**, pour la plupart établis en périphérie immédiate des hameaux et/ou des corps de ferme.

4.1.3 Les différentes zones du PLU

Compte-tenu de la mixité des fonctions sur le territoire et des objectifs de développement retenus par la municipalité, plusieurs types de zone ont été instaurés pour traduire les grandes orientations du PADD.

Le plan de zonage comporte ainsi :

- **les zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :
 - o **la zone UA :** elle correspond au bourg qu'il est prévu de densifier et de conforter en favorisant le maintien et le développement des commerces de proximité, des services et des équipements. Elle comprend un **secteur UAa** sur la partie originelle qu'il est prévu de densifier tout en conservant les caractéristiques paysagères.
 - o **la zone UB :** elle comprend les secteurs de hameaux constitués proches du bourg dans lesquels le comblement des derniers terrains nus et la densification du bâti existant sont autorisés. Elle concerne les hameaux des Ecameaux, des Fourneaux et du Fond du Val où il est projeté de poursuivre l'urbanisation amorcée sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants ;
 - o **la zone UE :** elle correspond aux secteurs d'équipements publics du bourg existants ou projetés. Les règles fixées permettront d'assurer d'une part la pérennité des équipements existants et d'autre part l'intégration des équipements projetés au sein de l'environnement bâti et paysager.
 - o **la zone UZ :** elle correspond aux activités économiques existantes. Le règlement de cette zone doit permettre leur maintien et leur densification.
- **la zone A Urbaniser (AU):** elle correspond à un secteur à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation:
 - o **la zone 1AUa :** à vocation d'habitat, cette zone doit permettre de poursuivre le développement du bourg en lien avec les tissus bâtis existants. L'urbanisation, pourra s'effectuer soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **la zone agricole (A) :** elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et vergers) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également
 - o **le secteur Ar :** il s'agit d'un secteur de taille et de capacités limitées à vocation d'habitat où seule l'évolution des constructions existantes est autorisée que ce soit par extension, par rénovation, par réhabilitation avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat. La construction d'annexes y est également autorisée. Il recouvre ainsi tous les groupes bâtis peu constitués et/ou isolés et/ou présentant des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers ou architecturaux qui ne sont pas constructibles. Il s'agit du hameau des Déserts, de quelques constructions isolées au Maraval et des constructions présentes dans la coulée verte.
 - o **des secteurs Ap** qui correspondent à des espaces agricoles, naturels ou boisés de qualité qu'il convient de préserver en y excluant toute forme d'urbanisation au regard de leurs intérêts écologiques ou paysagers. Il s'agit de la lisière de la forêt d'Elbeuf et du vallon au sud-est de la commune.

- **la zone naturelle (N)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Il s'agit des bois rattachés à la forêt de la Londe Rouvray et ceux rattachés à la forêt d'Elbeuf.

4.1.4

Traduction du PADD en zonage et règlement

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver le milieu naturel et ses ressources	
A) Garantir la préservation des espaces naturels remarquables	
Protéger les espaces boisés, notamment ceux rattachés à la forêt de la Londe, au regard de leurs multiples fonctions, écologique (réservoirs de biodiversité, support de diversité de la faune et de la flore), récréative (activités de promenade et de loisirs) et paysagère ;	Classement de tous les secteurs concernés en zone N, zone naturelle préservée de toute urbanisation. Aucune construction n'est autorisée à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux, afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.
Préserver le secteur de la vallée des Ecameaux et son vallon sec (le Fond du Val) qui joue le rôle de corridor écologique en prenant en compte son intérêt paysager et hydrologique;	Classement de tous les secteurs concernés en secteur Ap où aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères, outre leur intérêt agricole.
Préserver la lisière boisée entre Les Ecameaux et la forêt d'Elbeuf.	Classement de tous les secteurs concernés en secteur Ap où aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères, outre leur intérêt agricole. Retrait des constructions de 30 mètres à partir de la lisière boisée à l'exception des extensions limitées aux habitations existantes.
PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver le milieu naturel et ses ressources	
B) Contribuer au maintien et au développement du territoire	
Préserver les coupures vertes structurantes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique: au nord-ouest du bourg, dans le secteur des Hauts Vents et au sud de ce dernier dans le secteur du Fond du Val;	Rompre avec les logiques de développement actuelles qui favorisent l'étalement urbain et qui nuisent ainsi à l'image « rurale » de la commune en fermant toutes les perméabilités existantes sur les espaces naturels : maintenir les coupures d'urbanisation entre chaque entité bâtie par un classement en zone A ou N.
Maintenir une coulée verte entre le centre du Bourg et le secteur de la Vallée dans une logique à la fois de maintien et de restauration des corridors écologiques et de respiration paysagère;	Classement de tous les secteurs concernés en secteur Ap où aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères, outre leur intérêt agricole.

Préserver les vestiges du maillage bocager (talus plantés, haies bocagères, mares) assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal;	Recensement complet des mares et des haies bocagères ou à base d'arbres taillés en têtards, alignements d'arbres, arbres signaux ou haies domestiques d'essences régionales en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme Pour tous travaux touchant l'un de ces éléments, à l'exception des travaux d'entretien courant, une déclaration préalable devra être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser les travaux demandés, les soumettre à des prescriptions spéciales ou les refuser. L'objectif est de contrôler l'arrachage des haies, l'arasement des talus, la suppression des arbres fruitiers et le rebouchage des mares et d'avoir un suivi du patrimoine végétal communal. Recensement complet des cours fruitières en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13). Elles pourront être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes. Rappel à l'article 13 de l'interdiction d'implanter une construction à moins de 20 m d'une mare.
Favoriser voire restaurer la biodiversité dans les quartiers bâtis en inscrivant des exigences en matière de plantation des espaces publics et privés.	Ediction de mesures réglementaires (article 13) : obligation de planter au moins un arbre d'essence régionale par tranche de 250 m² de superficie sur chaque terrain destiné à être bâti, réalisation de haies végétales composées d'essences locales, densité d'espaces non imperméabilisés à respecter en zones urbaines et à urbaniser
Préserver les corridors écologiques sylvo-arborés et les corridors écologiques aquatiques et humides reconnus comme tels par le SCOT	Classement des bois rattachés à la forêt de la Londe-Rouvray en zone N, zone naturelle préservée de toute urbanisation. Aucune construction n'est autorisée à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux, afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères. Classement des vergers en zone A où la constructibilité est fortement limitée et zones constructibles circonscrites aux enveloppes bâties de

	chaque secteur ; Rappel à l'article 13 de l'interdiction d'implanter une construction à moins de 20 m d'une mare. Interdiction de combler ou d'obstruer les mares
PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver le milieu naturel et ses ressources	
C) Concourir à la qualité de la ressources en eau	
Protéger contre les pollutions d'origine anthropique les points d'absorption rapide des eaux de surface (bétoires);	Report des indices avérés de bétoires sur le plan de zonage, assortis d'un périmètre de sécurité de 60 mètres, au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'urbanisme et classement en zone A ou secteur Ap où la constructibilité est très limitée
Maîtriser les rejets d'eaux pluviales, chargées en polluants, dans le milieu naturel au moyen de dispositifs de stockage et de traitement des eaux, à réaliser à la parcelle ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.	Recommandations et prescriptions portées à l'article 4 du règlement de chaque zone afin de favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver le milieu naturel et ses ressources	
D) Garantir la préservation des espaces agricoles	
Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants par une politique d'intensification urbaine et un comblement des dents creuses pour éviter une consommation importante des espaces agricoles;	Tendre vers une moyenne de 16 logements par hectare avec un minimum de 12 logements par hectare en zone 1AU par le biais du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation
Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe constructible des groupes bâtis, au delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture est interdite;	Classement de l'ensemble des terrains à vocation agricole en zone A où la constructibilité est très fortement limitée et zones constructibles circonscrites aux enveloppes bâties de chaque secteur ;
Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles: - préserver de toute urbanisation nouvelle les espaces cidricoles (AOC) en tant que ressources économiques et comme source de diversité et richesse paysagère et d'identité - protéger les sièges d'exploitation pérennes en interdisant la densification du bâti résidentiel à leurs abords - protéger les secteurs à forte richesse agronomique.	Classement en zone A des terres à vocation agricole et des vergers Classement en zone A des corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité règlementaires déterminés par la Chambre d'Agriculture sur une annexe du PLU ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
A) Garantir la préservation des richesses du patrimoine bâti communal	
Maintenir et préserver l'identité normande de la commune - en limitant la dynamique d'urbanisation des hameaux les plus isolés et/ou les moins bien desservis au simple renouvellement urbain, permettant d'exploiter au mieux les capacités du parc bâti existant, de sensibiliser à son intérêt et à sa valeur et, finalement, de prévenir sa disparition; - en identifiant et recensant les constructions et ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt, en préservant leur authenticité et en favorisant leur évolution (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination, ...) nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire notamment dans: ·le secteur des Hauts-Vents (pigeonnier, ancien bâtiment agricole), la coulée verte (maison de maître, ancien corps de ferme) dont la faible densité doit être conservée ainsi que le patrimoine végétal qui l'accompagne du fait de leur intérêt paysager et de leur participation au fonctionnement écologique du territoire.	Classement en secteur Ar des groupes bâtis au sein desquels aucune activité agricole n'est pratiquée afin de permettre, par le biais du règlement de cette zone, la réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments identifiés. Recensement complet des éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant protéger leur aspect traditionnel (article 11).

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
B) Favoriser la diversité des paysages et des ambiances	
Conserver au sein du bourg des quartiers avec des identités urbaines distinctes afin de proposer une offre d'habitat et un cadre de vie diversifiés (densité, implantation et type de bâti, etc ...);	Instauration de règles d'emprise au sol, d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives différentes selon les zones.
Veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie de la commune en imposant notamment la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole;	Imposer à l'article 13 la reconstitution de haies bocagères en limite de la zone A ou du secteur Ap;
Maintenir les ouvertures visuelles sur le grand paysage (sur la vallée des Ecameaux et le plateau agricole)	Classement des espaces concernés en zone A et secteur Ap où toute construction est interdite
Renforcer les exigences en matière de plantations de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages	Ediction de mesures réglementaires (article 13) : obligation de planter au moins un arbre d'essence

locaux, voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune.	régionale par tranche de 250 m2 de superficie sur chaque terrain destiné à être bâti, réalisation de haies végétales composées exclusivement d'essences locales, densité d'espaces non imperméabilisés à respecter en zone urbaines et à urbaniser Réflexion sur la préservation voire la confortation des haies bocagères dans les opérations d'aménagement d'ensemble

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines et bétoires	En application du principe de précaution, les indices avérés de cavités souterraines et bétoires ont été reportés sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité en application de l'article R123.11.b du Code de l'urbanisme. Dans toutes les zones du PLU concernées par ce risque, le règlement rappelle à l'article 2 la mention suivante (en application de l'article R111-2): <i>« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.</i> <i>Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain »</i>
Intégrer le passage des canalisations de transports de gaz dans les projets d'urbanisation future;	Aménagement des emprises de sécurité en espaces verts et liaisons douces
Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles;	Classement en zone UA/UB dans lesquelles le règlement autorise seulement les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement;
Restreindre le développement résidentiel à proximité des activités (ICPE, corps de ferme) et des équipements susceptibles de générer des nuisances sonores (salle des fêtes, terrain de sport).	Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones plus ou moins bâties afin de leur assurer des possibilités d'évolution ; Classement en zone A des corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité réglementaire sur une annexe du PLU ;

	Création de zones UZ spécifiques où seule l'évolution des activités existantes est possible Création de zones UE spécifiques où seules le maintien et le développement des équipements est autorisé
Limitier l'imperméabilisation des sols par la création d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ou le choix des matériaux de la voirie ou des aires de stationnement;	Edictions particulières du règlement à l'article 13 des zones U et 1AU visant imposer « qu'au moins 30% de la surface de « l'emprise de la voirie prévue pour la desserte du projet devra être traitée en espaces verts »
Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus ou tout aménagement visant à réguler l'écoulement des eaux ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...) au cours d'un événement pluvieux;	Recensement complet des éléments ponctuels du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13). Pour tous travaux touchant l'un de ces éléments, à l'exception des travaux d'entretien courant, une déclaration préalable devra être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser les travaux demandés, les soumettre à des prescriptions spéciales ou les refuser. L'objectif est de contrôler l'arrachage des haies, la suppression des arbres fruitiers et le rebouchage des mares et d'avoir un suivi du patrimoine végétal communal. Edictions particulières du règlement à l'article 13 des zones indiquant que « les mares recensées en application de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées ».
Préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques;	Rappel à l'article 2 du règlement des zones constructibles que « sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Gérer et / ou ne pas aggraver les problèmes de ruissellements - Prévoir des ouvrages nécessaires pour corriger ou anticiper des désordres hydrauliques - Mettre en œuvre des techniques adaptées qui contribuent à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel.	Des règles seront prescrites à l'article 4 du règlement des zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction.

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
E) Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants	
Protéger, aménager et étendre les chemins verts existants présentant un intérêt fonctionnel notamment entre le bourg et les Ecomeaux ainsi que les communes voisines	Recensement complet des chemins verts existants en application de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme et édictons de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public ; Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur le développement d'un maillage plus complet de liaisons douces par un meilleur partage des voies existantes de manière à relier les pôles urbanisés aux itinéraires de promenade et aux carrefours d'échange identifiés ;
Prévoir des chemins piétons efficaces dans le cadre de l'aménagement de les zones d'urbanisation futures, entre le centre-bourg et les quartiers	Itinéraire piéton prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation de manière à assurer une desserte des commerces et équipements du centre-bourg
Favoriser les connexions inter-quartiers en proposant des schémas de développement urbain favorisant le maillage viaire et intégrant spatialement et fonctionnellement les nouveaux quartiers à l'enveloppe urbaine existante.	Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur la hiérarchisation des voies de circulation, le partage des fonctions et les intermodalités
Faciliter l'accès aux commerces de proximité par le réaménagement de la RD313 et l'amélioration de sa traversée	Réaménagement de la RD313 avec partage des fonctions (piéton, cycliste, voiture) et stationnement

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
F) Poursuivre l'effort de valorisation du bourg	
Maintenir un espace de respiration au cœur du Bourg dans la continuité de la coulée verte;	Classement de ce secteur en zone UE et emplacement réservé pour la création d'un parc urbain
Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics (aménagement des voies, aménagements des espaces	Réaménagement complet de la RD313 dans le centre-bourg avec partage des fonctions

verts, aménagement des principales entrées de bourg, le long des axes principaux de desserte et notamment celle entre Elbeuf et la commune qui fait figure de porte d'entrée du Pays du Roumois;	Emplacements réservés pour le réaménagement de certains carrefours et élargissements de voiries
Conforter une vie de bourg active en favorisant le maintien des commerces de proximité, des services et des équipements et permettre leur développement en continuité de ceux existants.	Classement des équipements existants en zone UE dans laquelle le développement et la densification des équipements publics sont autorisées. Classement en zone UA du bourg dans laquelle le règlement autorise les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Cibler et maîtriser les besoins de développement résidentiel	
A) Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente	
Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente: - à l'appui de l'analyse socio-démographique réalisée; - en compatibilité avec la répartition des enveloppes intercommunales souhaitée par le SCOT; - en valorisant les atouts intrinsèques de la commune liés à son niveau d'équipements et de commerces; - en tenant compte de l'état actuel de desserte par les transports collectifs.	La surface potentielle urbanisable doit permettre après application de la rétention foncière pressentie sur le territoire communal de répondre aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE	
Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel	
B) Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier	
Tendre vers une moyenne de 16 logements par hectare avec un minimum de 12 logements par hectare (préconisée par le SCOT du Roumois) au sein des nouvelles opérations de développement urbain;	Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation afin de maîtriser la densité
Encourager les économies d'énergie et permettre des aménagements et des constructions à faible impact environnemental - Favoriser la mise en œuvre de production locale d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...) dans des formes compatibles avec le milieu urbain;	Instauration d'un chapitre dédié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie à l'article 15 du règlement de toutes les zones ; en particulier, proposition de recommandations à l'attention des pétitionnaires afin de réaliser le projet de construction le plus rationnel possible et le plus économe en matière de consommation d'énergie ;

- Réduire les rejets d'eaux pluviales sur le domaine public et favoriser leur percolation à la parcelle et leur réutilisation éventuelle (arrosage, nettoyage, ...); - Réduire les besoins de consommation énergétique en valorisant quand cela est possible l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'en-soleillement; - Favoriser le recours à des matériaux recyclables et durables ayant une faible empreinte écologique; - Promouvoir des formes urbaines novatrices préservant des espaces verts de qualité et respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent (individuel groupé, petit collectif, règles d'implantation du bâti ...) et en adaptant les densités aux différents quartiers du bourg	Recommandations en faveur des économies d'eau potable à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Prescriptions et recommandations visant à réduire les rejets d'eaux pluviales à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Encadrement de l'utilisation des panneaux solaires afin de ne pas altérer la perception du bâti traditionnel existant ;
C) Recentrer l'urbanisation de la commune sur le pôle d'attractivité du bourg et les hameaux les mieux desservis (les Ecameaux, les Fourneaux et le Fond du Val) à l'intérieur des enveloppes existantes sans concéder d'extension sur les espaces naturels	
Densifier le bourg en tant que pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif, tout en conservant les caractéristiques paysagères de village du noyau originel	Classement en secteur UAa de la partie originelle du bourg afin d'assurer sa densification et sa préservation Instauration de règles spécifiques au sein de la partie originelle pour conserver ses caractéristiques (esprit aéré)
Mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain;	Classer en zone 1AU le secteur destiné au futur développement résidentiel du bourg;
Phaser et organiser l'urbanisation future sur le secteur de la Chouque au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de ce secteur de manière à assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte, ...) qui devra être confortée pour: - préserver la morphologie actuelle du bourg et son attractivité, - assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements	Programmer les aménagements et les équipements à réaliser au sein de la zone 1AU par le biais d'orientations particulières d'aménagement et de programmation ; Classer en zone U ou 1AU l'ensemble des groupes bâtis destinés à être urbanisés de manière à profiter de l'ensemble des dispositifs fiscaux et fonciers en vigueur ;
Limiter le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements dégagés.	La surface potentielle urbanisable doit permettre après application de la rétention foncière pressentie sur le territoire communal de répondre aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic

	territorial et prévus par le SCOT ;
Assurer une urbanisation maîtrisée au sein des hameaux les plus constitués et les mieux desservis (les Ecameaux, les Fourneaux, le Fond du Val), sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants afin de densifier les propriétés bâties	Il s'agit de : - conforter légèrement le bâti existant dans les hameaux déjà constitués pour répondre aux besoins en logement qui ne peuvent être couverts par les capacités d'accueil du bourg sans porter d'atteinte aux espaces cultivés qui l'environnent. - offrir une gamme de terrains diversifiés et de terminer le processus amorcé de comblement des hameaux. Dans cette logique, ces hameaux font l'objet d'un classement en zone UB de manière à assurer la constructibilité de ces groupes bâtis.
D) Encadrer le processus d'urbanisation des hameaux les plus isolés et/ou les moins desservis	
Cantonner l'urbanisation des hameaux les plus isolés et les moins desservis et présentant des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux ou de desserte forts (les Déserts, la coulée verte) à une simple dynamique de renouvellement urbain qui valorise le bâti existant par le biais des rénovations, changements de destination, extensions mesurées, constructions d'annexes, etc ...	Classement en secteur Ar des secteurs concernés pour lesquels il n'est pas prévu une poursuite de la densification mais des possibilités de mutation du bâti existant du fait des occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Ar et limitativement énumérées : extension, changement de destination, construction d'annexes

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune	
A) Favoriser l'équité dans l'accès au logement	
Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire pour accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs: - extensions maîtrisées; - types d'habitats diversifiés en harmonie avec les formes urbaines en place; - valorisation foncière des secteurs les plus proches des pôles d'équipements	Conforter la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipement, activité...) et/ou la mixité de l'habitat au sein des nouvelles opérations d'aménagement. Zone d'urbanisation future délimitée à proximité des équipements et commerces et densification des zones du bourg déjà bâties
PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Valoriser le développement économique du territoire	
B) Maintenir un cœur de bourg dynamique et attractif	
Développer l'offre de logement à proximité des commerces existants le long de la RD n°313, favorisant ainsi la proximité de nouveaux chaland;	Zones d'urbanisation futures délimitées à proximité des pôles commerciaux et densification du bourg
Favoriser au sein du bourg et de ses « quartiers » périphériques la cohabitation entre activités économiques non nuisantes et habitat;	Classement en zone UA dans lesquelles le règlement autorise à la fois l'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement;
Favoriser l'accessibilité des commerces et services de proximité par tous les modes de transport, y compris les modes doux.	Relier les pôles de centralité du centre bourg par l'aménagement de circulations douces lorsque les emprises le permettent ou par la création de voies partagées et intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements lors de tout projet d'aménagement d'ensemble
C) Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente	
Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie du bourg, des Ecameaux et des Fourneaux, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite;	Classement de l'ensemble de ces espaces en zone A dans laquelle la constructibilité est très limitée

Instaurer des conditions favorables à la cohabitation entre, d'une part, les exploitations agricoles existantes viables et leurs nécessaires besoins d'évolution (mise aux normes, extension, ...) et, d'autre part, les zones résidentielles;	Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones plus ou moins bâties afin de leur assurer des possibilités d'évolution ; Classement en zone A des corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité règlementaires déterminés par la Chambre d'Agriculture sur une annexe du PLU ;
Préserver les herbages résiduels, pour la plupart établis en périphérie immédiate des hameaux et/ou des corps de ferme.	Classement de tous les secteurs concernés en secteur Ap où aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères, outre leur intérêt agricole.

4.1.5 PADD et environnement

Le PADD a été élaboré dans le respect des objectifs de protection de l'environnement, à savoir :

- préserver la diversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction ;
- réduire la production des pollutions et préserver la qualité des milieux naturels en minimisant les rejets dans les milieux (eau, air, sol) et en valorisant les déchets ;
- assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles tel que l'espace, l'eau, le sol, les matières premières ou les énergies en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement ;
- minimiser et prévenir les risques naturels et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes ;
- améliorer le cadre de vie quotidien des hommes par une réduction des nuisances dans l'environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisirs et permettre à chacun l'accès à un cadre de vie de qualité ;
- conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine bâti, biologique, paysager ou culturel.

Les orientations générales du PADD sont compatibles avec ces objectifs dans la mesure où :

- les milieux naturels remarquables sont préservés de toute forme d'urbanisation qui pourrait nuire à la diversité et à la vitalité des écosystèmes : la prise en compte des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques et la préservation du patrimoine naturel sont en effet l'un des enjeux de ce projet, qu'il s'agisse de la protection des bois rattachés à la forêt de la Londe Rouvray, du vallon sec du Fond du Val ou d'éléments plus ponctuels, comme les haies, les mares ou les vergers, qui participent à la richesse de la biodiversité communale ;
- La totalité du développement urbain projeté en faveur de l'habitat est envisagé à l'intérieur des limites du bâti existant afin d'éviter une consommation importante de l'espace et, en particulier, de ceux à vocation agricole ou naturelle.
- Le projet prévoit d'accueillir une nouvelle population au sein du bourg et des hameaux les mieux desservis et constitués.
- Les risques naturels et technologiques affectant le territoire communal ont été identifiés et pris en compte dans les objectifs de développement, notamment ceux liés aux cavités souterraines et aux ruissellements. Les secteurs particulièrement exposés à ces risques ont été, d'une manière générale, exclus des zones constructibles et des mesures visant à améliorer la connaissance de l'aléa ont été prises ;
- Le projet assure la préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie en assurant le maintien des grandes entités paysagères du territoire communal, en limitant l'exposition de la population aux nuisances des grandes infrastructures terrestres et en créant les conditions nécessaires à la valorisation du patrimoine bâti et naturel de la commune.
- Des réflexions particulières ont été menées pour intégrer les problématiques de déplacement au cœur du projet et faciliter le recours à des modes de transport alternatifs à la voiture particulière.

Ce projet n'a donc aucune incidence notable sur l'environnement.

4.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

4.2.1 Le zonage (règlement graphique)

4.2.1.1 Les zones à vocation résidentielle

4.2.1.1.1 Le secteur du bourg

Le zonage mis en place sur le secteur du bourg doit, conformément aux orientations du PADD, densifier ce dernier en tant que pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif, tout en conservant les caractéristiques paysagères du noyau originel.

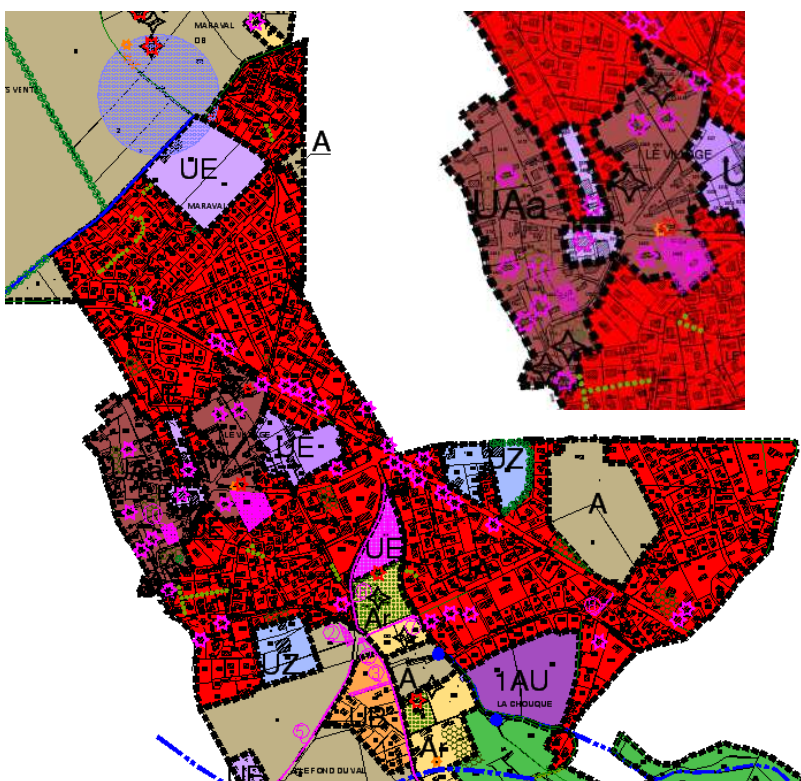
Il doit aussi permettre de conforter une vie de bourg active en favorisant le maintien des commerces de proximité, des services et des équipements et permettre leur développement en continuité de ceux existants.

D'une manière générale, si le bourg fait l'objet d'un classement en zone UA, un secteur UAa a été admis sur la partie ancienne et traditionnelle afin d'y conserver son caractère aéré.

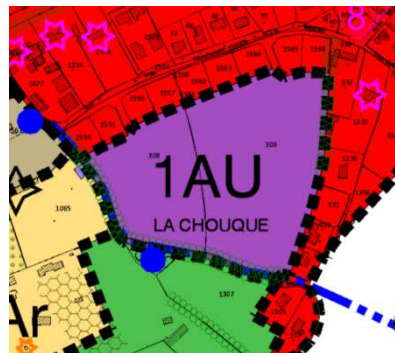
Ainsi, la zone UA se cantonne aux différentes opérations de lotissement plus ou moins récentes qui ont été réalisées successivement.

Au nord, la valeur agronomique des terres, la présence d'un corps de ferme, de vergers plantés et d'une vaste coupure verte sur le plateau agricole n'ont pas conduit la municipalité à étendre la zone constructible de ce côté qui se limite ainsi aux espaces déjà urbanisés. Un fossé et des haies matérialisent cette limite franche et assure l'intégration des constructions.

Au sud-ouest, la présence de terres à fortes valeurs agronomiques, d'axes de ruissellements et de la casse automobile n'ont pas conduit la municipalité à étendre la zone constructible de ce côté. De plus, cela aurait entraîné la fermeture de la vue qui se dégage sur le plateau agricole et la vallée depuis la rue de l'église et la suppression complète du vestige de coupure verte au niveau du château. Par ailleurs, les capacités d'accueil dégagées par la zone de la Chouque et les possibilités de densification des propriétés bâties du bourg et des hameaux des Ecameaux, des Fourneaux et du Fond du Val sont suffisantes au regard des prévisions démographiques. La zone UA se limite à l'enveloppe déjà bâtie du bourg.



Cette zone 1AU correspond à l'orientation du PADD prévoyant de mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain, c'est-à-dire de phaser et organiser l'urbanisation future sur le secteur de la Chouque au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de ce secteur de manière à assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte, ...) qui devra être confortée pour préserver la morphologie actuelle du bourg et son attractivité et assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements.

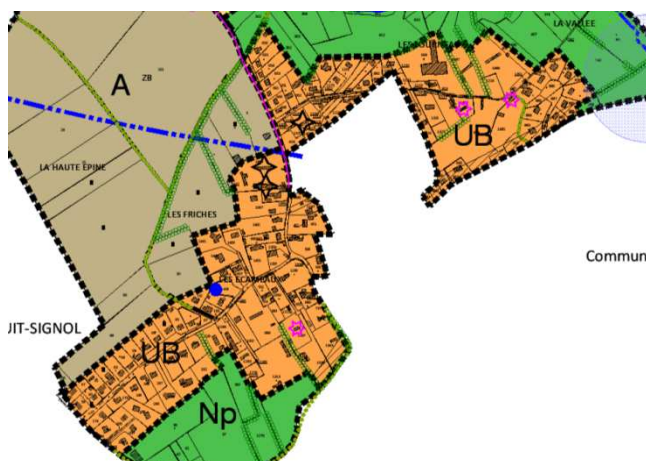


La zone 1AU s'inscrit pleinement dans une dent creuse du bourg à l'intérieur de son enveloppe bâtie et dispose de deux accès existants sur la rue Lucien Briand. Ce secteur a déjà fait l'objet d'une première phase d'urbanisation en front de rue. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur cette zone afin d'assurer sa desserte, mais aussi l'intégration des futures constructions au sein des tissus bâtis et naturels avoisinants. Ce secteur est destiné à recevoir l'urbanisation future du bourg afin de répondre aux besoins en logements et de renforcer son attractivité résidentielle où le potentiel de densification reste limité.

4.2.1.1.2 Les secteurs de hameaux (zone UB)

Le zonage de ces groupes bâtis résulte du fait, conformément aux orientations du PADD, d'assurer une urbanisation maîtrisée au sein des hameaux les plus constitués et les mieux desservis (les Ecameaux, les Fourneaux, le Fond du Val), sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants afin de densifier les propriétés bâties.

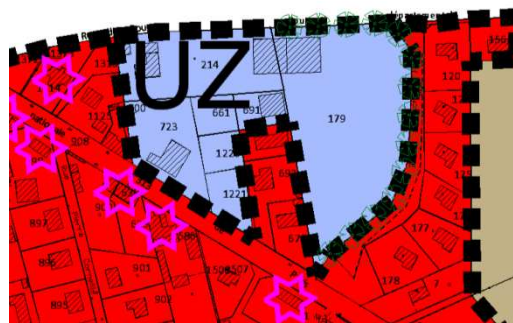
En effet, au cours de la dernière décennie, ces hameaux ont connu un développement important de leur urbanisation, en particulier, celui des Ecameaux. Ils ont été retenus pour compléter les capacités d'accueil et pour finaliser le processus d'urbanisation qui a été amorcé sans concéder aucune extension sur les espaces naturels environnants.



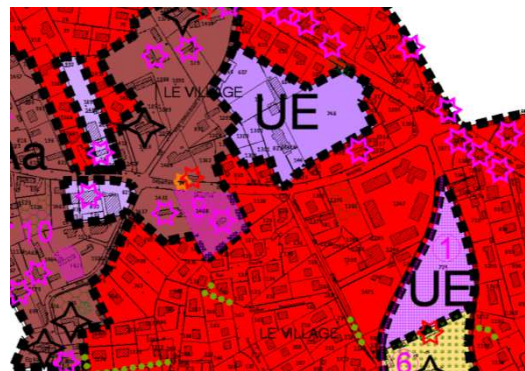
Il s'agit également pour les élus de proposer une offre alternative sur le territoire communal. Ces hameaux ne présentent aucun enjeu majeur en terme de protection agricole et environnementale.

Ainsi, la zone UB se limite aux propriétés bâties située de part et d'autre de la voie et intègre un terrain nu qui pourrait être comblé dans les logiques d'aménagement retenues par les élus, à savoir l'application des principes du renouvellement urbain : densification des tissus déjà urbanisés et comblement des terrains nus (dents creuses). Le classement en zone UB n'a ainsi pour intérêt que de permettre la densification de quelques propriétés bâties susceptibles d'être divisées.

Cette zone comprend les secteurs déjà urbanisés qui accueillent une partie des activités économiques de la commune. Elle regroupe l'activité de casse automobile, la station service et l'entreprise de transports. La casse automobile était déjà classée en zone UZ sous le POS mais ce dernier avait prévu une possibilité d'extension. La municipalité a souhaité supprimer cette possibilité afin de ne pas accroître les nuisances sonores déjà présentes.



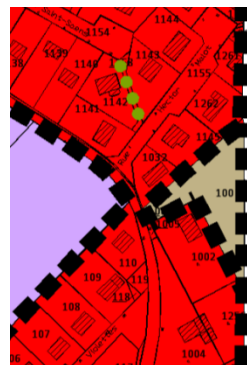
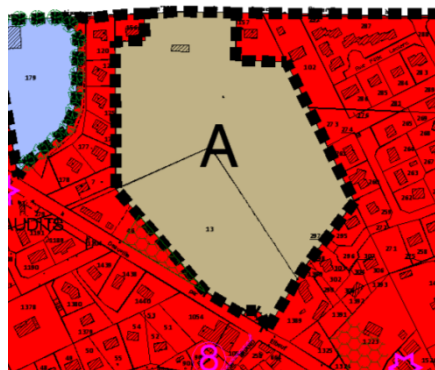
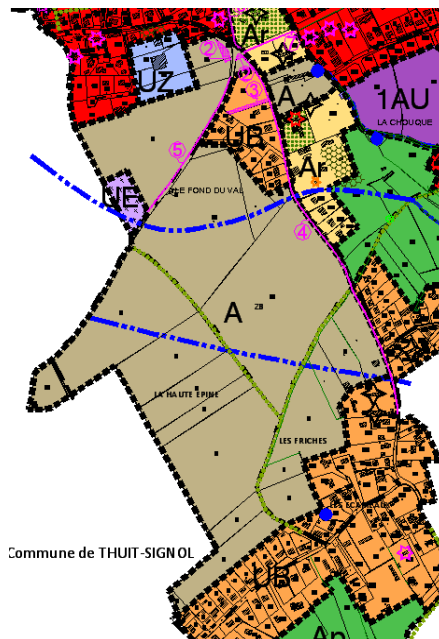
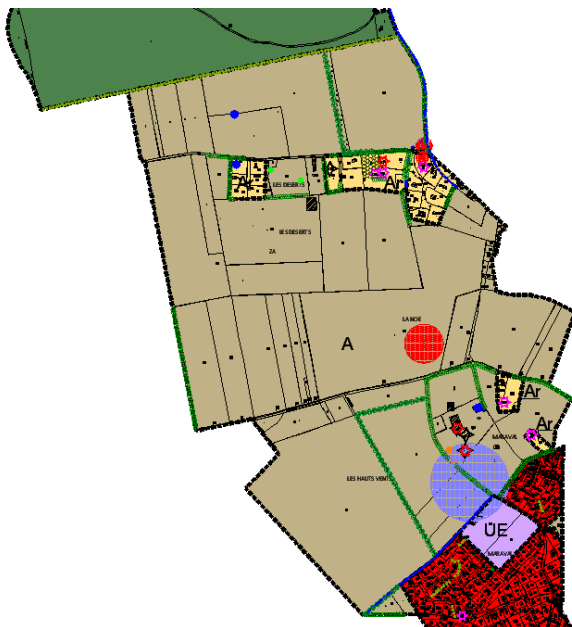
La zone UE se constitue des parties du territoire qui comportent ou qui sont destinées à recevoir les équipements publics. Ainsi, elles englobe différents secteurs au sein du bourg. Les équipements n'étant pas tous regroupés sur un seul et même secteur, plusieurs zones UE ont été créées. Ainsi, elles s'appuient toutes sur les limites parcellaires existantes. A ainsi été créée une zone UE pour le terrain de football et les terrains de tennis, une pour les écoles, une pour la cantine, une pour la mairie, la salle des fêtes et leur espace vert ainsi qu'une pour le futur parc urbain qui fait l'objet d'un emplacement réservé puisque la commune n'est pas propriétaire de ce terrain.



4.2.1.4 Les zones à vocation agricole

4.2.1.4.1 La zone agricole (A)

La zone A recouvre le plateau de culture ainsi que les exploitations agricoles pérennes, qui ont été recensées par la Chambre d'Agriculture. L'objectif de cette zone est de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire communal en permettant leur développement et la création de nouveaux bâtiments à usage agricole. Il s'agit d'une zone spécifique dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée si elle n'est pas liée et nécessaire à l'activité agricole. Les limites de la zone A reposent essentiellement sur le parcellaire cadastral et sur le maillage bocager qui sépare cette zone des espaces bâtis, qui, par définition, en sont exclus. Majoritairement constituée de vastes labours, elle intègre également les secteurs de vergers exploités.



4.2.1.4.2 Les secteurs de la zone agricole

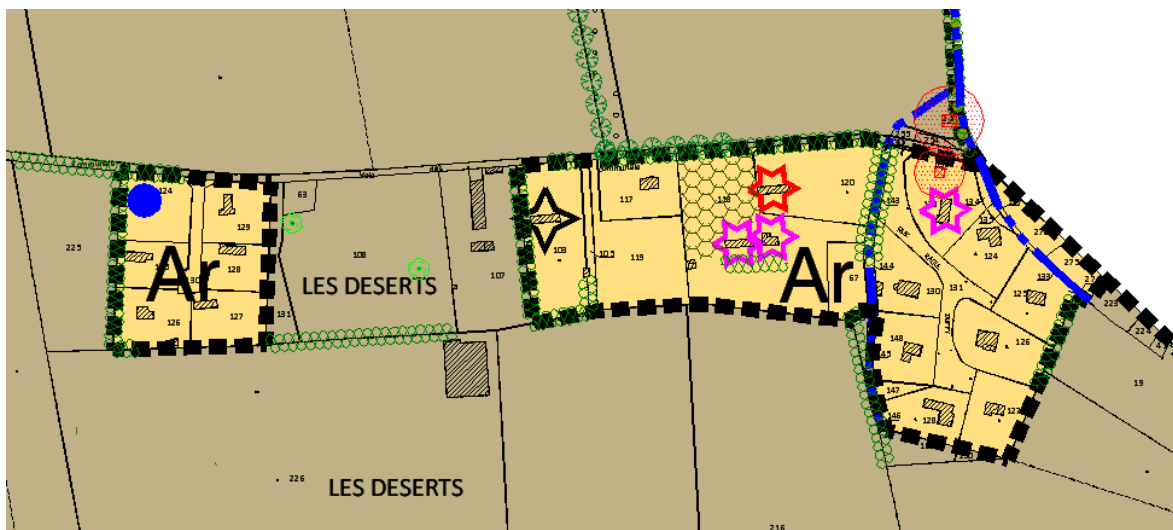
Les secteurs de mutation du bâti existant : les secteurs Ar

Les secteurs de mutation du bâti existant portent sur les hameaux et groupes bâtis qu'il n'est pas prévu de densifier et qui ne sont pas le siège d'une exploitation agricole. Ce secteur répond aux orientations du PADD qui visent à réduire le mitage de l'espace et l'éparpillement de l'urbanisation, favoriser la reconversion du bâti de typologie traditionnelle et protéger le patrimoine bâti. Le but est d'y promouvoir le renouvellement urbain. Autrement dit, tous les secteurs bâtis qui ne sont ni classés en zone U, ni en zone A, 1AU, N ou en secteur Np sont classés en secteurs Ar.

D'une manière générale, ces secteurs se cantonnent aux limites strictes et traditionnelles du bâti existant : aucune extension aux dépens du plateau de culture n'est accordée. La délimitation est effectuée de manière à maintenir la structure du territoire communal et la qualité de ses espaces naturels et agricoles.

Ainsi, il s'agit du hameau des Déserts isolé du bourg par le plateau agricole, des propriétés traditionnelles situées à l'intérieur de la coulée verte qui présentent des caractéristiques architecturales et paysagères de qualité ainsi que quelques constructions isolées situées au Maraval.

- Le secteur des Déserts :



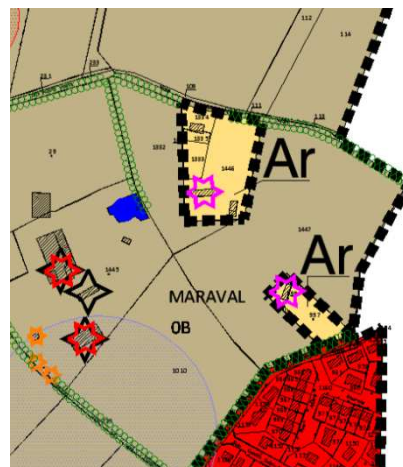
Le hameau des Déserts est scindé en deux parties. A l'Est, on trouve la partie traditionnelle et un groupe de constructions contemporaines sous forme de lotissements qui a pris accroche sur la partie originelle. Cette entité forme une continuité bâtie avec la commune de la Londe. A l'ouest, séparé par une ferme équestre, on trouve un autre groupe de constructions contemporaines sous forme de lotissement. Ce hameau est dépourvue de lien avec le centre-bourg du fait d'un manque de liaisons. En effet, pour rejoindre ce dernier, il faut soit, passer par la commune de Bosc Roger en Roumois, soit, passer par la commune de la Londe. Il est davantage rattaché à la commune de la Londe puisqu'il présente une continuité bâtie avec cette dernière.

La partie traditionnelle comporte de vastes parcelles et un ancien corps de ferme avec un bâtiment pouvant faire l'objet d'une réhabilitation. Les parties contemporaines présentent des parcelles de bien moindre taille avec une implantation des constructions non rationnelles en milieu de terrain. Ce hameau présente une grande sensibilité aux inondations par ruissellements des eaux pluviales ainsi qu'un risque d'effondrement de cavités souterraines.

Les élus ont choisi de ne pas développer ce hameau du fait des nombreux enjeux qu'il présente (agricoles, risques, absence de lien avec le centre-bourg) qui ne peuvent lui faire prétendre un autre classement que le secteur Ar. Seules l'évolution du bâti, la réhabilitation du patrimoine existant et la construction d'annexes seront autorisés.

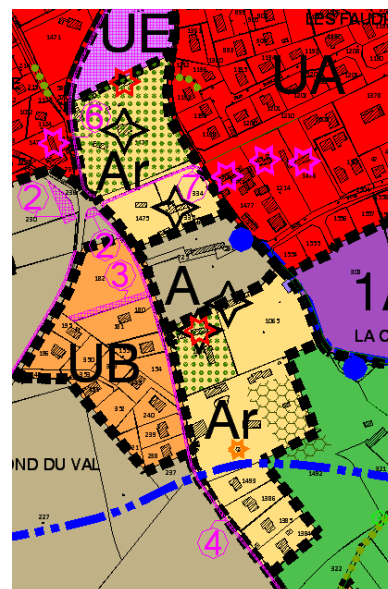
- Le Maraval:

Le secteur du Maraval se situe au nord du bourg et se compose d'un corps de ferme en activités, de deux constructions isolées, chemin des Hauts Vents au nord et d'une construction, rue de la Londe. Bien qu'à proximité du bourg, ces entités bâties ne sont pas constituées. La municipalité a choisi de retenir la rue de la Londe comme limite de l'enveloppe bâtie du bourg et ainsi stopper l'urbanisation au nord. Ainsi, les deux constructions chemin des Hauts Vents et la constructions au nord de la rue de la Londe sont classées en secteur Ar. Seules l'évolution du bâti, la réhabilitation du patrimoine existant et la construction d'annexes seront autorisés. Il s'agit également de préserver de toute urbanisation nouvelle les espaces cidricoles (AOC) en tant que ressources économiques et comme source de diversité et richesse paysagère et d'identité.



- Le secteur de la coulée verte : le Fond du Val :

Ce secteur répond à plusieurs orientations du PADD. Il constitue au sein du bourg une coulée verte dont la faible densité doit être conservée ainsi que le patrimoine végétal qui l'accompagne du fait de leur intérêt paysager et architectural et de leur participation au fonctionnement écologique du territoire. Ce secteur présente un ensemble de constructions traditionnelles de grand intérêt (château et son parc, maison de maître et son parc, chaumière, ancien corps de ferme réhabilité), dont il convient de préserver l'authenticité et de favoriser l'évolution nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire. Le sud de ce secteur a connu sur les dix dernières années une urbanisation sous forme linéaire qui est venue grignoter la coupure verte qui existe entre le bourg et les hameaux des Ecameaux et des Fourneaux.



Aussi, pour préserver les vestiges de coupures vertes au sud et au nord de ce secteur qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique, la municipalité a choisi de classer la coulée verte en secteur Ar. Cette coulée verte est maintenue entre le centre du Bourg et le secteur de la Vallée dans une logique à la fois de maintien et de restauration des corridors écologiques et de respiration paysagère.

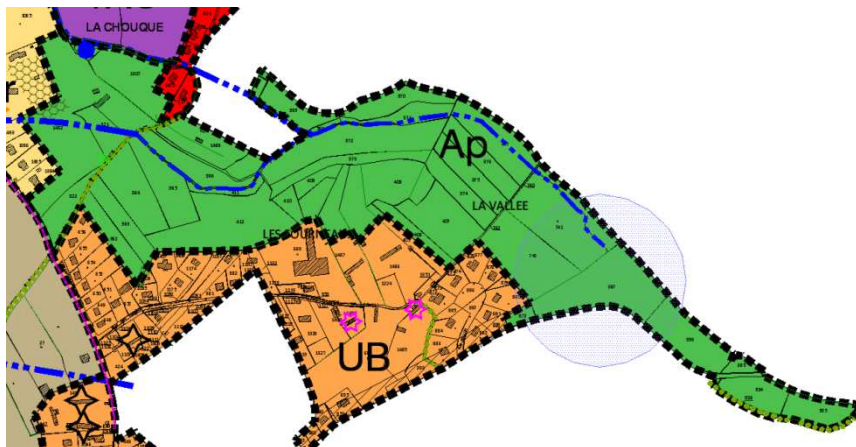
Les secteurs agricoles de protection : les secteurs Ap

Des secteurs Ap ont été privilégiés afin de tenir compte à la fois de la vocation agricole de certains espaces et de la nécessité de protéger leur intérêt paysager ou écologique certain, c'est-à-dire d'y proscrire toute forme d'urbanisation y compris celles nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des abris pour animaux, le secteur Ap recouvrant en majorité des herbages et espaces bocagers.

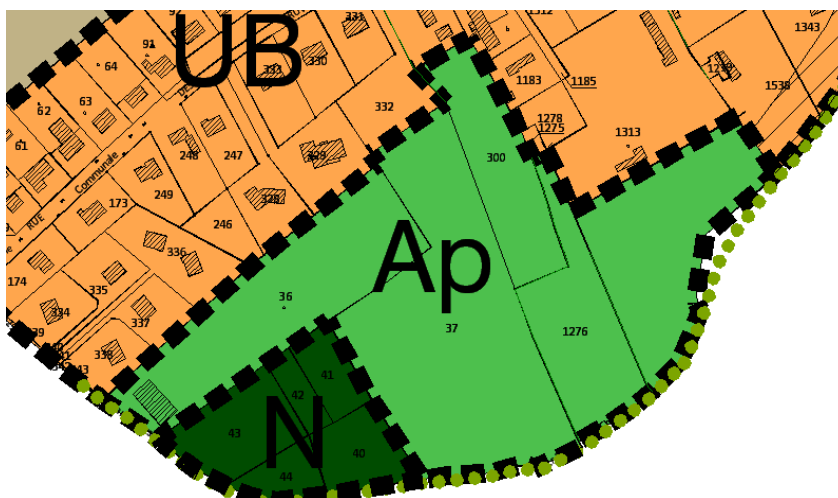
Ces secteurs ont été instaurés pour répondre aux orientations du PADD visant à préserver le secteur de la vallée des Ecameaux et son vallon sec (le Fond du Val) qui joue le rôle de corridor écologique en prenant en compte son intérêt paysager et hydrologique ainsi que la lisière boisée entre Les Ecameaux et la forêt d'Elbeuf.

Ils comprennent de ce fait :

- Les espaces constituant la vallée des Ecameaux et son vallon sec, à savoir les prairies situés en fond de vallon, particulièrement sujet aux ruissellements et la frange bocagère au regard de ses qualités paysagères et écologique.



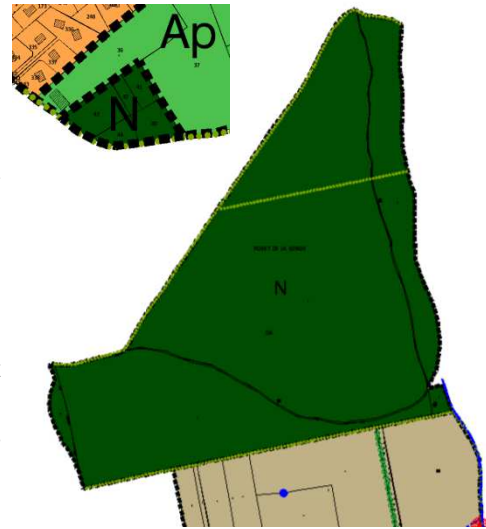
- Les espaces de transition aux abords des groupes bâtis : la lisière boisée de la forêt d'Elbeuf, à savoir les prairies situés entre le hameau des Ecameaux et les bois rattachés à la forêt d'Elbeuf.



4.2.1.5 Les zones à vocation naturelle

La zone N est une zone de protection qui doit être préservée de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du site et du paysage ainsi du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend les bois rattachées à la forêt de la Londe-Rouvray ainsi que les quelques parcelles boisées rattachées à la forêt d'Elbeuf. Les constructions sont quasi inexistantes. En effet, seule une construction est implantée dans cette zone. La municipalité ne souhaite pas qu'elle évolue puisqu'elle est soumise à des problèmes d'inondations dus aux ruissellements des eaux pluviales. Sont seulement autorisés les constructions et aménagements liés à la découverte du milieu à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.



4.2.2 Le règlement écrit

Les élus n'ont pas choisi, au travers des orientations générales du PADD, de bouleverser la forme urbaine existante sur le territoire communal, pour préserver son caractère rural. Toutefois, conscients des enjeux en terme d'énergie, de préservation des espaces agricoles et naturels et de mixité sociale, objectifs traduits par le Grenelle de l'environnement, les règles instaurées ont davantage un rôle de garde-fou. Le but n'est pas d'interdire les projets de construction, mais de les encadrer selon les caractéristiques de chaque secteur. D'une manière générale, les élus se sont inspirés des règles actuelles du Règlement National d'Urbanisme

Le tissu urbanisé de la commune, étant quasi exclusivement constitué de maisons individuelles, présente des caractéristiques bâties relativement homogènes sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, de nombreuses règles sont identiques sur l'ensemble des zones comme celles relatives aux accès ou à la desserte par les réseaux, étant motivées par des objectifs de sécurité et de salubrité publiques applicables sur l'ensemble du territoire communal.

4.2.2.1 Dispositions générales

Il s'agit dans ce premier chapitre de justifier les règles communes à toutes les zones.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol :

Ce qui différencie les règlements de chaque zone, ce sont essentiellement les articles 1 et 2 qui, en définissant l'affectation du sol, détermine la vocation de la zone. Toutefois, certains alinéas sont récurrents à l'ensemble des zones.

Ainsi sont interdits d'une manière générale, **sur l'ensemble du territoire** :

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs dans la mesure où la commune ne dispose pas de potentiel de développement touristique;
- le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés du fait de l'impact de ces derniers sur le paysage, notamment lorsqu'ils ne sont pas intégrés par un écran paysager ou un abri de qualité ;
- les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, pour préserver un cadre de vie agréable, non pollué et non nuisant ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage puisque seules les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation d'accueillir les gens du voyage sur une zone prévue à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière : il n'existe pas d'installations d'extraction des matériaux du sous-sol sur le territoire communal et la commune n'a pas vocation à en accueillir, notamment en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer (sonores, trafic de poids lourds, atteinte portée à l'espace agricole, ...).

Au contraire, sont autorisés **sur l'ensemble du territoire communal**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs relatives :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie à l'exception

des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;

- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, réseau de transports collectifs, abri bus...)

Il s'agit d'une part de pouvoir assurer la desserte du territoire et les équipements indispensables au développement de l'urbanisation. Toutefois, la solution la moins néfaste pour le paysage, dès lors où les coûts d'installation restent raisonnables, devra toujours être privilégiée comme par exemple l'enfouissement des réseaux. Il s'agit d'équipements d'infrastructures, ceux de superstructures devant uniquement être implantés dans les zones U.

Article 3 : Accès et voirie :

D'une manière générale, cet article prévoit les règles nécessaires au maintien de la sécurité publique sur le réseau viaire au regard notamment de la circulation croissante et des dysfonctionnements identifiés par le diagnostic territorial. Les dispositions de cet article sont aujourd'hui nécessaires puisque l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

- En ce qui concerne les accès :

Il est rappelé les dispositions de l'article 682 du Code civil qui prévoient que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable.

Le second alinéa rappelle que « les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique ». De même, le troisième alinéa précise que « lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation ». Ces dispositions sont nécessaires pour garantir, quelle que soit l'opération projetée, un maximum de sécurité à l'automobiliste circulant ainsi qu'à l'usager, qui ne doit pas, lorsqu'il rentre ou sort de chez lui, perturber ou rendre accidentogène la circulation sur la voie publique.

En ce sens également et pour garantir une meilleure visibilité à l'usager, le quatrième alinéa prévoit une implantation des portails en retrait d'au moins 3 mètres dans le bourg et 5 mètres dans les hameaux depuis la limite d'emprise de la voie publique. Ce recul permet notamment de créer une aire de stationnement temporaire, qui, outre le fait de permettre à deux voitures de stationner sans déborder sur le domaine public, peut être utilisée comme aire de croisement, notamment sur les voies étroites de la commune.

De même, la volonté de jumeler les accès, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter le nombre d'intersections le long de la voie publique, souvent sources d'insécurité routière. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, ce qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager d'un secteur.

- En ce qui concerne les voiries :

D'une manière générale, les prescriptions édictées en matière de voirie doivent favoriser l'accessibilité aux constructions ou opérations projetées, dans un souci de sécurité et de salubrité publiques, mais également

dans une logique de développement durable. Dans ces conditions, il est prévu que les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de sorte que chacun puisse bénéficier d'un service public de qualité, par principe d'équité. Ces dispositions sont adaptées de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme qui s'appliquait sur la commune jusqu'à l'opposabilité du PLU.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

- Eau et électricité :

Afin d'assurer des conditions de travail et d'habitabilité satisfaisantes, toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. Ces dispositions sont héritées de l'Article L111-4 et de l'Article R111-8 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquaient sur le territoire en absence de PLU. De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

- Assainissement des eaux usées :

Conformément au schéma directeur d'assainissement, dont les prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de leur projet de construction, l'assainissement collectif est la règle sur le territoire communal. Ainsi, les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est également interdit.

- Gestion des eaux pluviales :

Le règlement traite aussi de la question de la gestion des eaux pluviales. Pour éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques, liés à l'imperméabilisation des terrains par l'urbanisation, la municipalité a décidé de proposer des mesures à valeur indicative dans la gestion des eaux pluviales. Les principes fondamentaux de la loi sur l'eau doivent en effet être respectés. En ce sens, les dispositions suivantes ont été prescrites :

- Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

De plus, la municipalité, consciente des enjeux en termes d'économie d'eau potable, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Puis, par souci d'intégration paysagère et pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter dans le règlement: « Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... ».

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article a été abrogé par la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Renové) du 24 mars 2014.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies :

Il s'agit d'une des règles qu'il faut obligatoirement renseigner dans chaque zone du PLU. Le diagnostic territorial ayant révélé que les constructions étaient implantées avec un retrait plus ou moins large des voies, à l'exception de celles implantées le long de la RD313 où elles sont soit implantées sur la limite du domaine public, soit implantées avec un faible retrait.

Toutefois, les prescriptions prévues pour chaque zone pourront ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants, légalement édifiés, ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Les constructions implantées à l'alignement pourront ainsi évoluer.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour fixer les dispositions de cet article, la municipalité s'est appuyée sur le règlement national d'urbanisme qui prévoit à l'article R.111.18 que « la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres » dans les zones urbaines.

Cette règle de prospect étant fixée par rapport à la hauteur de la construction projetée, garantit un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine sans pour autant avoir un impact trop important sur le foncier. La municipalité a ainsi opté pour un retrait minimal, garant d'une implantation respectueuse des logiques de modération de la consommation de l'espace.

Elle n'a pas souhaité retenir la possibilité d'implanter les futures constructions à destination d'habitation sur limite séparative, hormis dans la zone UA et 1AU. Cette implantation n'étant pas caractéristique des tissus traditionnels qui compose la commune, à l'exception toutefois de quelques bâtiments annexes. Ainsi, toujours portés par la volonté de s'inspirer de l'existant, les élus ont souhaité ajouter l'alinéa supplémentaire qui s'inscrit dans la logique de mutation et de renouvellement urbain du PADD, à savoir : *« L'implantation de certaines constructions peut être réalisée en limite séparative lorsqu'il s'agit d'annexes non accolées à la construction existante sous réserve que leur hauteur soit inférieure à 5 mètres ou lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou sinistré qui était implanté sur limite. »*

De même, les règles de retrait édictées aux articles 6 et 7 pourront d'une manière générale, sur l'ensemble du territoire, ne pas être appliquées à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

Article 8 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans la logique des deux précédents articles, visant à préserver la morphologie urbaine de la commune tout en incitant à une meilleure prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espace, les élus ont opté pour la rédaction suivante, à savoir : «La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins de 4 mètres si la façade présente une vue et au moins de 2 mètres si la façade ne présente pas de vue ».

Cette prescription peut ne pas être appliquée aux extensions, aux restaurations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes.

Article 10 : Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est relativement homogène sur le territoire communal, puisque celles à usage d'habitation comprennent rarement plus d'un niveau de plancher avec combles aménageables au-dessus du rez-de-chaussée hormis les constructions le long de la RD313 tandis que les annexes sont rarement d'une hauteur supérieure à 5 mètres au faîtage.

Cet article a donc été rédigé de manière à préserver ces caractéristiques bâties, en fixant pour les constructions à usage d'habitation une hauteur exprimée en nombre de niveaux, qui ne peuvent excéder 2, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et des combles aménageables ou non. Les niveaux d'une construction étant variables en terme de hauteur, il est apparu nécessaire aux élus, par souci d'intégration des futures constructions au cadre bâti, de préciser la hauteur maximale d'une habitation : 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, cette dernière précision étant importante puisque des toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de niveau sera également limité à deux, soit R+1, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un étage afin de conserver une volumétrie proche de celle rencontrée dans les tissus traditionnels.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage. Cette règle permet de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. En effet, il est préférable que les constructions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact sur le paysage bâti et naturel. Cette règle respecte par ailleurs la typologie du bâti traditionnel et permet de favoriser une certaine diversité d'architecture.

Dans tous les cas, pour préserver le bâti traditionnel et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par ces règles, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que cette extension ne soit pas plus haute que la construction existante.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

Il existe un corps de règles similaires dans toutes les zones du PLU, qui ont un rôle de « garde-fou », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant. La municipalité n'a pas souhaité se montrer exigeante dans ses prescriptions architecturales afin de laisser un maximum de souplesse aux pétitionnaires et accepter des projets variés, source d'une certaine richesse architecturale sur le territoire communal, sauf dans les secteurs UAa (toitures, clôtures) au regard des caractéristiques du bâti environnant. De plus, des contraintes trop sévères peuvent empêcher le recours à des matériaux durables et à des procédés de construction écoresponsable, ce qui ne va pas dans le sens du développement durable.

Dans ce contexte, les trois alinéas du paragraphe « généralités », que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de

préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en interdisant les architectures étrangères à la région et en veillant au respect du caractère des constructions en briques, en pierres blanches ou en colombages, lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées.

L'article se décline ensuite en 6 thématiques essentielles :

- **Les matériaux :**

Le règlement impose que « les matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne soient pas laissés nus », pour des motifs d'ordre esthétique, dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti.

De même, pour ce qui est des toitures, les matériaux indigents, inadaptés au climat normand ou en rupture avec ceux traditionnellement employés dans la région sont interdits : il s'agit de la tuile canal ou de la tôle ondulée. Le zinc et le bac acier peuvent être autorisés comme matériau de toiture sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise.

En terme de couleur, pour les autres matériaux, la seule obligation est de ne pas utiliser de matériaux brillants ou à fort éclat comme le blanc pur, puisqu'ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De plus, ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive.

- **Les couleurs :**

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.

- **Cas particulier des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive :**

Une plus grande diversité dans le traitement des formes, des volumes et des toitures (notamment le type et l'inclinaison des toitures) pourra être autorisée sous réserve d'un parti architectural contemporain, s'insérant harmonieusement dans l'environnement naturel et bâti de la commune.

- **Éléments techniques :**

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux devront être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect devra être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques devront être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Elles ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes.

- **Les annexes :**

En ce qui concerne les annexes, une plus grande souplesse est accordée en raison de leurs multiples fonctionnalités. Toutefois, par leur grande diversité et leur caractère souvent hétéroclite, elles peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage. C'est la raison pour laquelle des règles de « garde-fou » sont prévues dans le PLU :

- *« Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et bâti (seulement en zone A et secteur UAa). »*
- *« Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et*

les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. »

Une disposition sur les abris de jardin préfabriqués a été ajoutée, étant difficile de lutter aujourd'hui contre leur prolifération, mais leur emprise au sol a été limitée à 20 m².

- **Les clôtures :**

Rappelons que les clôtures et la végétalisation des abords d'une construction sont garantes de son insertion dans le paysage. Il convient donc de soigner l'apparence de ces éléments pour une intégration réussie. La collectivité a souhaité réglementer cette rubrique, en rappelant que si une clôture s'avérait nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

De plus, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Les haies synthétiques seront interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation. Les palissades, les claustras et les palplanches en béton seront interdites le long de la voie publique. Les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.

- **les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :**

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, devront mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

Article 12 : Stationnement

La municipalité a souhaité renseigner cet article afin de réglementer le nombre de stationnements à créer pour assurer le bon fonctionnement des projets. Figure à l'article 12, la règle suivante : *« le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement sur le terrain. De plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la création d'une voie de desserte interne, une place de stationnement extérieure par logement doit être prévue sur les espaces communs »*. *Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées »*.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans cet article, on retrouve de manière systématique la nécessité de planter des haies en essences régionales, si possible variées, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant. Le but est d'éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand et sujettes aux attaques de parasites. Tout terrain à bâtir devra être planté d'au moins un arbre d'essence régionale par tranche de 250 m² de superficie.

Article 14 : COS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

Article 15 : Performances énergétiques des constructions

Ce nouvel article a été ajouté par les derniers décrets d'application relatifs à la loi Grenelle II. La municipalité n'a pas souhaité « pousser » la réglementation jusqu'à imposer des niveaux de performance énergétique des constructions, au regard notamment des réglementations déjà applicables, mais davantage sensibiliser les habitants sur la conception « bioclimatique » des constructions, afin d'inciter chacun à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible : « *La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive.* »

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser, dans la mesure du possible, l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

Par ailleurs, les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes. Ils ne doivent pas générer un mitage de la toiture.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le passage de la fibre devra être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

4.2.2.2 Dispositions spécifiques à la zone UA et au secteur UAa

Par définition, la zone UA est une zone mixte dans laquelle on retrouve de l'habitat, des services, des activités notamment commerces. Par conséquent, l'ensemble de ces constructions et installations est autorisé, avec toutefois quelques réserves pour les activités, qui doivent être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat. L'emprise au sol est fixée à 30% (25% dans le POS).

Enfin, tout nouvel accès direct privatif sur la RD313 ainsi que sur la RD38 sera interdit en dehors de la zone agglomérée.

Les autres règles pour le secteur UAa sont celles exposées au chapitre précédent à l'exception de celles prescrites à l'article 1 qui indique que « Les constructions à destination d'activités commerciales et d'hébergement hôtelier sont interdites ». L'article 9 impose une emprise au sol maximale des constructions de toute nature de 25% et à l'article 11 dispose notamment que « Les constructions à usage d'habitation devront comporter au moins deux pans inclinés d'une pente au moins égale à 40 ». Toutefois, dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, elle pourra être identique à l'existant.

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront comporter des débords d'au moins 40 cm au niveau des pignons, et d'au moins 45 cm au niveau des façades. Les seuls matériaux de toiture autorisés sont le chaume, l'ardoise naturelle ou artificielle de ton ardoise, la petite tuile plate ou les matériaux similaires d'aspect.

Le long de la voie publique, seules sont autorisées les clôtures végétales doublées ou non de grillage. Les clôtures pleines et les murs sont interdits en limite du domaine public à l'exception des murs composés de pierres, briques ou de matériaux traditionnels ».

Cela afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu traditionnel environnant.

4.2.2.3 Dispositions spécifiques à la zone UB

En plus des dispositions précédentes, quelques règles sont spécifiques à la zone UB :

- Une emprise au sol limitée à 15% maximum du fait de la nécessité de maintenir les caractéristiques de la morphologie urbaine existante et d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle. En effet, cette dernière contrainte a incité la municipalité à limiter l'emprise au sol des constructions afin de ne pas imperméabiliser de manière trop importante les parcelles, ce qui pourrait générer notamment des désordres hydrauliques en aval. Rappelons que le PADD prévoit la limitation de l'imperméabilisation des terrains.
- Le corollaire de la limitation de l'emprise au sol est l'obligation, inscrite à l'article 13, de maintenir au moins 40% de la superficie du terrain à bâtir en espaces non imperméabilisés (espaces plantés, pelouses, accès non revêtus, surfaces pour la gestion des eaux pluviales, ...etc.). De plus, en limite de la zone A ou Ap, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

4.2.2.4 Dispositions spécifiques à la zone UE

En plus des dispositions précédentes, quelques règles sont spécifiques à la zone UE. Le règlement de cette zone doit contribuer à favoriser le maintien, l'évolution et le développement des équipements. Ainsi, toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements collectifs et services publics sont autorisées. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements ainsi que les constructions à usage de bureaux à conditions de répondre à la vocation de la zone ou être accessoire à un équipement autorisé dans la zone sont également autorisés.

Les constructions nouvelles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance. Dans les autres cas, elles devront s'implanter à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

Les articles 8 et 9 n'ont pas été réglementés, les élus ayant jugé qu'ils pouvaient créer des contraintes injustifiées.

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature ne devra pas excéder 12 mètres à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère).

La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger sera de 12,50 m² accès compris.

Au moins 20 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, devront faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 20 % de la superficie du parc.

4.2.2.5 Dispositions spécifiques à la zone UZ :

La zone UZ est une zone vouée au maintien et à l'évolution des activités économiques existantes ne générant pas de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens.

Il s'agit d'une zone spécifique, puisqu'elle est consacrée aux activités économiques, ce qui explique que tout soit interdit à l'article 1, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2, entre autres « les constructions à destination de commerces, d'activités artisanales, industrielles ou de services, de bureaux ainsi que d'hébergements hôteliers qu'elles comprennent ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les entrepôts et les bureaux, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. »

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les constructions nouvelles de toute nature devront s'implanter avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer. Toutefois, cette prescription pourra ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants, légalement édifiés, ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

La distance entre deux constructions non mitoyennes doit être fixée au regard des possibilités de passage et de fonctionnement du matériel et des engins de lutte contre l'incendie.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature ne devra pas excéder 12 mètres à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Cette prescription ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour le travaux ne peut pas excéder la hauteur de la construction existante.

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rinnovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1er étage.

Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

En outre :

- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Au moins 20 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).

En limite de la zone A, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde. Dans tous les cas, aux abords de la RD 313 et 38, une bande de 8 m de large comptée depuis la limite d'emprise de ces voies, sera maintenue paysagée et non bâtie: notamment, les aires de stationnement ne pourront pas s'implanter dans cette bande.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 20 % de la superficie du parc.

Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune : RD 313 et RD 38.

4.2.2.6 Dispositions spécifiques à la zone 1AU

Il s'agit aujourd'hui d'une zone à caractère naturel (article R123-6 du Code de l'Urbanisme), dont l'urbanisation future est soumise à des conditions d'aménagement et d'équipement. L'objectif du règlement de cette zone est de permettre à l'urbanisation projetée de s'intégrer au paysage urbain qu'elle jouxte tout en assurant l'insertion des futures constructions dans le paysage naturel.

Dans ce contexte, le règlement est quasiment le même que pour la zone UA.

Dans cette zone sont seulement admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitation et la création de leurs annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30% de la superficie du terrain conformément à celle de la zone UA.

Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 30% de la superficie du terrain à bâtir.

4.2.2.7 Dispositions spécifiques à la zone A et au secteur Ar

Il s'agit d'une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole. Ainsi, toutes les constructions strictement liées et nécessaires à cette activité sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions le sont également si elles servent à loger les exploitants ou leurs employés.

De plus, consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par une diversification, la municipalité a souhaité favoriser dans cette zone le couplage des exploitations avec des constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités touristiques sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, ...).

Au sein de la zone A, des secteurs Ar ont été définis en application de l'alinéa 14 de l'Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme qui prévoit expressément la possibilité dans les zones agricoles et forestières, sous certaines conditions, d'accueillir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. De fait, les secteurs Ar correspondent à des hameaux et petits groupes bâtis non destinés à être développés pour lesquels la priorité est donc axée sur une évolution du bâti existant avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage résidentiel.

Elle comprend également des secteurs Ap qui correspondent à des espaces agricoles, naturels ou boisés de qualité qu'il convient de préserver en y excluant toute forme d'urbanisation au regard de leurs intérêts écologiques ou paysagers. Sont admises sous conditions les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement et de n'être clos que sur 3 côtés.

Dès lors, outre le fait que le règlement et notamment l'article 2 fasse parfaitement la distinction entre ce qui est autorisé sous conditions en zone A de ce qui est autorisé sous conditions dans les secteurs Ar et Ap, les autres dispositions sont sensiblement identiques aux autres zones sauf quelques petits particularismes comme :

- À l'article 3 où il est précisé que « Tout nouvel accès direct privatif sur la RD313 ainsi que sur la RD38 est interdit en dehors de la zone agglomérée ».
- A l'article 6 où le retrait des constructions par rapport à la limite d'emprise de la voie sera d'au moins 10 mètres dans l'ensemble de la zone A y compris dans le secteur Ap à l'exception du secteur Ar et d'au moins 5 mètres dans le secteur Ar. Toutefois, cette prescription pourra ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants, légalement édifiés, ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Les constructions implantées à l'alignement pourront ainsi évoluer.
- A l'article 7 qui impose que « La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ». Toutefois l'implantation de certaines constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsqu'il s'agit d'annexes non accolées à la construction existante sous réserve que leur hauteur soit inférieure à 5 mètres, de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou sinistré qui était implanté sur limite, d'un bâtiment à destination agricole, lorsque la construction s'appuie sur un mur pignon, auquel cas sa hauteur sur limite ne sera pas supérieure à celle de ce mur
- À l'article 10 où la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage, ce qui correspond à un gabarit de bâtiment agricole moderne (élevage ou stockage). La hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage. Toutefois, les constructions à destination d'abri pour animaux pourront déroger à cette règle pour des raisons techniques, dans la limite de 9 mètres au faîtage.

- À l'article 11, les règles portant sur les habitations sont les mêmes que pour les autres zones à vocation d'habitat mixte hormis les caractéristiques des toitures qui doivent comporter au moins deux pans inclinés d'une pente au moins égale à 30° pour les constructions à usage d'habitation, qui est rapportée à 15° pour les constructions à destination d'activités agricoles à moins que ces dernières ne présentent qu'un seul versant (monopente). Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, la pente du toit pourra être identique à l'existant. Pour les bâtiments agricoles, il s'agit simplement de règles générales visant à garantir l'insertion des futures constructions au sein de la zone afin d'éviter tout bâtiment inesthétique.
- Cas particulier des constructions à destination d'activité agricole ou d'abris pour animaux: les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux.

4.2.2.8 Dispositions spécifiques à la zone N

La zone N est une zone qui, par nature et par définition, est inconstructible, sous quelques exceptions près. Il s'agit d'une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à préserver la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent.

Ainsi, dans l'ensemble de la zone N, tout est interdit sauf ce qui est listé à l'article 2 : sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

- les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres non bitumés
- les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment ceux liés à l'épuration des eaux usées et ceux liés à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- la reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- les aires de pique nique
- les cabanes de chasses et le mobilier nécessaire à la pratique de la randonnée et de la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore...) sous réserve que :
 - * leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique des milieux,
 - * la surface de plancher maximale de la construction projetée soit inférieure à 20 m²,
 - * au maximum trois côtés de la construction soient clos,
 - * le bois soit employé comme matériau de construction.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

4.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain. Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques comme sur le bourg, les Fourneaux ou au carrefour de l'Etoile.

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable. Sur les secteurs à enjeux spécifiques identifiés en hachuré bleu sur le plan de zonage, elles prennent la forme de schémas d'aménagement, la municipalité ayant souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation :



Secteur soumis à des OAP (Cf. pièce n°2)

Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent, sur le territoire communal, garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux, des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage haut normand:** les orientations d'aménagement proposent de respecter les motifs existants en imposant la recréation de franges arborées constituant une frontière lisible entre espace urbanisé et espace agricole ou naturel;
- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement avec les tissus existants ou projetés** en évitant dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant afin d'intégrer les nouveaux quartiers à urbaniser au sein d'une même entité et créer de fait un sentiment d'appartenance;
- **la nécessité d'une optimisation de l'usage des terrains** en prévoyant une certaine densité à atteindre (tendre vers une densité de 16 logements par hectare) ;
- **la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé** en développant à l'échelle du territoire communal un maillage de liaisons douces en s'appuyant sur les chemins existants.

NOTA: *L'aménagement de la voirie et l'organisation des transports collectifs ne sont pas de la compétence de la commune. Ainsi, certaines des orientations d'aménagement et de programmation serviront de base à une coopération intercommunale indispensable pour en garantir la bonne application...*

4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme dans lequel il est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

4.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

La commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL du fait de sa position sur le plateau crayeux du Roumois est concernée par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines (*relire à cet effet la partie de l'état initial de l'environnement consacrée aux risques*).

Afin de prendre en considération les sites sensibles identifiés par la DDTM et en réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à la présence de cavités souterraines a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 alinéa b par des cercles rouges remplis de points, qui se superposent au zonage traditionnel : « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Pour rappel, les périmètres de risque, définis par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières avérées sur Saint-Ouen du Tilleul, sont des cercles d'un rayon de 18, 25 et 30 mètres et pour celles dont la localisation reste imprécise, le périmètre correspond à un quadrilatère ou un ovoïde étalé sur des parcelles ou portions de parcelles identifiées comme présentant un risque. Le même principe s'applique pour les indices d'origine karstique (bétoires), mais avec un rayon de sécurité moindre (60 mètres). La trame retenue correspond à des cercles bleus remplis de points :



Secteur lié à la présence d'une cavité souterraine



Secteur lié à la présence d'une bétoire

Il est enfin rappelé, en préambule du règlement, que dans ces secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique, « toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes. »

4.2.4.2 Les secteurs de ruissellements

Afin de prendre en considération le risque d'inondation lié aux ruissellements, la commune de SAINT-OUEN DU TILLEUL s'est appuyée sur l'étude hydraulique réalisée par le SYDAR sur le bassin versant de la Londe ainsi que sur la connaissance du terrain et la topographie. Cette étude a permis de localiser avec une bonne

précision les principaux chemins hydrauliques. Ils sont donc reportés sur le plan de zonage, en application de l'Article R123-11 alinéa b (au titre du risque spécifique d'inondation) par des traits bleus discontinus.

Secteur de ruissellement

Afin de protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation, le préambule du règlement dispose que : « Sur les axes de talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et/ou de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite. De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de ces chemins, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes. »

4.2.4.3 Les secteurs de protection contre les risques technologiques

L'article R 123-11 alinéa b prévoit que « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence [...] de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence des sources localisées de risques technologiques : les canalisations de transports de gaz. Ces installations génèrent des périmètres de risques avec des préconisations particulières en matière d'urbanisation. Le plan de zonage retranscrit donc les périmètres de risques de la manière suivante :



**Périmètres de risques technologiques de part et d'autre
des canalisations de distribution et de transport de gaz**
Canalisation 400 mm de GRAND QUEVILLY à SAINT-PIERRE DU BOSQUERARD
Canalisation 100 mm d'ORIVAL à BRIONNE et BERNAY

Au sein des dispositions générales du règlement est ainsi rappelée la disposition suivante : « Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une canalisation souterraine de transport de gaz ou d'hydrocarbure, repérés comme tels au règlement graphique (hachurage noir), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites. De plus, tout projet d'urbanisation modifiant sensiblement la densité de logements devra être soumis aux gestionnaires des canalisations concernées.

Il est rappelé également, qu'en complément de ces dispositions, il peut être fait recours au principe de précaution de l'Article R111-2 du Code de l'Urbanisme, qui continue de s'appliquer sur le territoire communal (article d'intérêt public) : « L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

4.2.4.4 Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

L'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les

élus y ont donc naturellement eu recours pour servir la première orientation du PADD : « préserver le milieu naturel et ses ressources ».

Le champ matériel d'application de l'article L. 123-1-5 III 2° est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. La protection peut s'appliquer à des éléments individualisés. Elle peut viser, depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, tout « élément de paysage ». La protection peut aussi concerner des ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site, de secteur et de quartier.

La municipalité a opté pour ces deux leviers : elle a recensé les éléments ponctuels du paysage ainsi que les sites et secteurs paysagés présentant un intérêt, avec des dispositions réglementaires particulières.

Ainsi, les haies bocagères ou domestiques d'essences locales, les alignements d'arbres ou arbres signaux et les mares forment les « éléments ponctuels du paysage à protéger et mettre en valeur » tandis que les cours fruitières et les parcs paysagers forment les « secteurs et sites paysagers à protéger et mettre en valeur ».

Eléments ponctuels du paysage (Epp) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme :

-  Fossé
-  Mare
-  Haie bocagère ou haie à base d'arbres taillés en têtards
-  Haie domestique d'essences régionales
-  Alignement d'arbres (dont peupliers)
-  Arbre signal ou isolé remarquable

Secteurs et sites paysagés (Spp) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme :

-  Cours fruitières
-  Parcs paysagés

La mesure retenue est moins contraignante que le classement EBC et s'avère adaptée pour protéger ces éléments, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien lié aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, ...etc.).

Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit déposer une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions. De plus, à l'article 13 du règlement de chaque zone, figurent les deux dispositions particulières suivantes:

*« Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignement, recensés en application de l'Article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel au plan de zonage, (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, éventuellement après déplacement, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.*

« Les mares (Epp) recensées en application de l'Article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées. »

- 13.1.1 En ce qui concerne les cours plantées, il est également rappelé dans les dispositions générales et à l'article 13 de chaque zone du règlement que : **Les cours fruitières (Ssp) recensées en application de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la**

densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.

4.2.4.5 Les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur

La protection visée par l'article L. 123-1-5 III 2° peut aussi s'appliquer sur tout type de bâtiment : des édifices monumentaux (bâtiments culturels, religieux...), des bâtiments plus modestes ou des constructions caractéristiques. La richesse du patrimoine bâti communal a été mise en évidence dans le diagnostic territorial et a fait l'objet d'orientations spécifiques au PADD. La municipalité a souhaité recenser toutes les constructions patrimoniales (maisons de maître, chaumières, longères) et représentatives du bâti traditionnel local de la commune au titre de l'article L123-1-5 III 2° qui sont identifiées et localisées sur le plan de zonage du PLU par une étoile noire, rose, rouge ou orange :

Éléments ponctuels du patrimoine bâtis (Epb) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme :

-  Éléments remarquables du patrimoine bâti
-  Maison ou manoir de caractère (chaumière, construction à pans de bois, maison en briques...)
-  Ancien bâtiment agricole ou dépendance à l'architecture de qualité susceptible d'être réhabilité et transformé en habitation
-  Éléments remarquables du "petit" patrimoine bâti : il peut s'agir d'un puits, d'un porche en chaume, d'un pilier, d'un colombier...

L'article L 123-1-5 III 2° et l'article R 123-9 alinéa 11 donnent la possibilité de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux. L'identification au document graphique entraîne, déjà, par nature, des conséquences juridiques: l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé. De plus, à l'article 11 du règlement des zones U, A et secteur Ar sont ajoutées les dispositions suivantes :

« Pour les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme :

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. »

4.2.4.6 Les périmètres de réciprocité agricole (Cf. pièce n°0-5)

L'article L111-3 du Code rural dispose que *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »*

Sur le plan qui constitue la pièce n°0-5 du dossier de PLU, figurent, sous la forme d'ovoides marrons, les périmètres de réciprocité déterminés par la Chambre d'Agriculture à l'issue de son enquête agricole réalisée en 2012 jointe à l'annexe n°0-4. Ce plan permet d'informer le pétitionnaire des exigences qui

peuvent s'appliquer à son terrain et qui ne relèvent pas du Code de l'Urbanisme. Les périmètres sont définis autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, comme le prévoit la Loi d'orientation agricole de 1999, mais aussi, par extrapolation de cette dernière, autour des bâtiments de stockage. Ces périmètres sont susceptibles d'être modifiés dans le temps, avec l'évolution des activités agricoles, notamment en ce qui concerne la taille et la nature du cheptel. Il est également possible que certains disparaissent... suite à des cessations d'activité.

Afin de maintenir une souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme et éviter des modifications intempestives du dossier de PLU, le règlement écrit, dans ses dispositions générales que :

« Dans les secteurs de réciprocité agricole, repérés au plan n°0-5 annexé au dossier de PLU, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

- *dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;*
- *dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).*

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.

Nonobstant les dispositions précédentes, il est rappelé que le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural, applicable, d'une part aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, d'autre part aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, doit être respecté quel que soit le zonage mis en place. »

4.2.4.7 Les sentiers piétonniers

L'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme dispose, que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] » Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les chemins verts existants. Plusieurs chemins font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et figurent sur le plan de zonage par une succession de points verts:

Les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger : « Toute occupation ou utilisation du sol - et notamment les clôtures - qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisables tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 IV 1° sont interdites. »

4.2.5 Réglementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain

4.2.5.1 Les clôtures

L'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme dispose que: « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située [...] dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.* » . Effectivement, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007, il n'est plus nécessaire de déposer de demande d'autorisation pour l'édification d'une clôture, à moins que le conseil municipal, en vertu de l'article R421.12 du code de l'urbanisme, ne l'ai prévu par délibération.

Les élus ont souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire ce qui justifie également que le paragraphe relatif aux clôtures à l'article 11 du règlement de chaque zone soit bien renseigné.

4.2.5.2 Le permis de démolir

Le territoire communal est concerné par une des dispositions de l'article R.421-28 alinéa e) du Code de l'urbanisme qui précise que « *doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application l'article L.123.1.5.III 2°*»

En effet, le permis de démolir est exigible pour tous les bâtiments identifiés par une étoile noire, rose, rouge et orange sur le plan de zonage, en qualité d'éléments du patrimoine bâti (Epb).

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale du bâtiment concerné. Malgré tout, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi de ce permis quand elles sont imposées par un acte administratif ou judiciaire: démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant de ruine ou sur un immeuble insalubre, démolitions résultant d'une décision de justice devenue définitive...

Le but recherché, en lien avec les orientations du PADD relatives à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti, est de lutter contre l'appauvrissement de ce patrimoine en favorisant sa restauration plutôt que sa destruction, tout particulièrement dans les secteurs prévus à cet effet par le règlement graphique. La municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir notamment les éléments patrimoniaux et identitaires de la région.

4.2.5.3 Le Droit de Préemption Urbain

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, « *les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public [...] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...].* »

Dans le périmètre de droit de préemption urbain défini, la commune sera informée en priorité de chaque transaction. Elle pourra, si elle le désire, acquérir les terrains concernés par cette transaction. Tout comme l'emplacement réservé, le but de la procédure de préemption est de réaliser des opérations d'intérêt général. Cependant, contrairement aux emplacements réservés, les terrains concernés par le DPU ne sont pas gelés.

La commune a souhaité avoir recours à cet outil en l’instaurant sur la zone UA, UB, UE, UZ, 1AU et le secteur UAa dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière (pièce n°7 du dossier de PLU), qui est un des moyens pour mener à bien certains objectifs du PLU dans une logique de limitation de la consommation d’espaces.

4.2.6 Les emplacements réservés

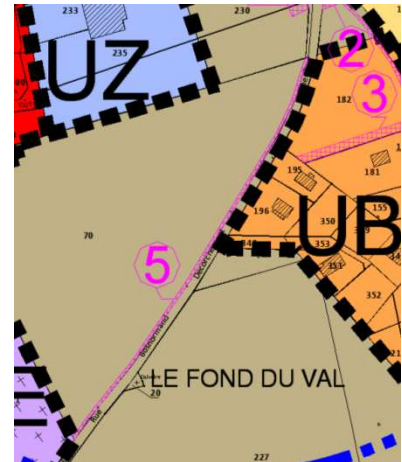
Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré dix emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.2.6.1 Les emplacements réservés destinés à développer les circulations intra-urbaines

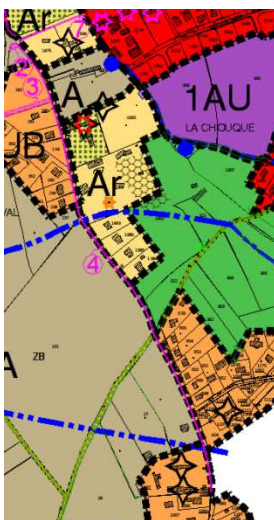
Au regard des objectifs renforcés du Développement Durable, consécutifs à la loi Grenelle II, les déplacements, notamment doux, doivent être au cœur du projet communal. Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation ont proposé plusieurs actions concrètes en la matière, dont certaines prennent la forme d'emplacements réservés :

Cet emplacement réservé permet de compléter les maillons manquant du schéma de déplacements doux intra urbain défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

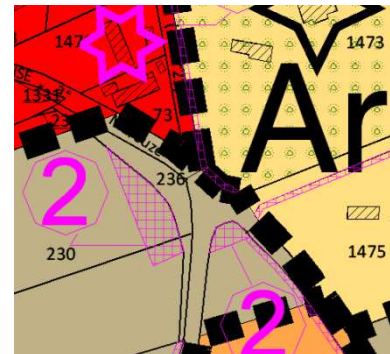
Emplacement réservé n°5 pour la création d'un aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont permettant de rejoindre le cimetière depuis le bourg et dans une moindre mesure de raccorder le hameau des Ecameaux au bourg via un chemin existant.



4.2.6.2 Les emplacements réservés destinés aux élargissements de voirie et aménagement de carrefour

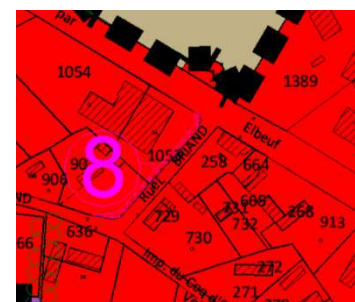


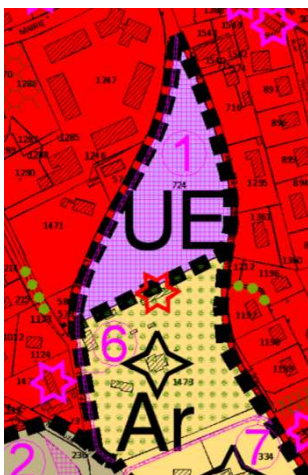
Emplacement réservé n°2 : aménagement du carrefour de l'Etoile. Ce carrefour présente aujourd'hui cinq branches non sécurisées dont la lisibilité n'est pas évidente. Il s'agit de créer un rond-point notamment afin de réduire la vitesse des voitures arrivant de Thuit-Signol et réguler l'augmentation du trafic liée au développement du secteur de la Chouque.



Emplacement réservé n°4 : élargissement de la rue des Ecameaux rendu nécessaire par l'augmentation du trafic suite au développement du hameau des Ecameaux. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie et de fluidifier le trafic. Cette voie apparaît trop étroite aujourd'hui.

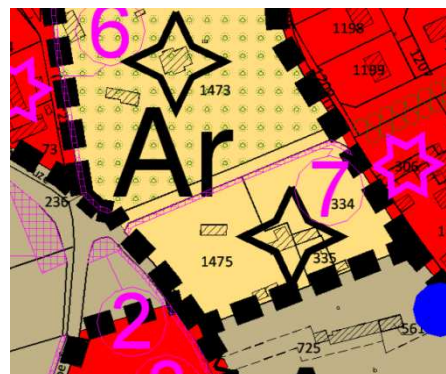
Emplacement réservé n°8 : élargissement de la rue Lucien Briand nécessaire pour accueillir le futur développement urbain du bourg au niveau de la Chouque et en parallèle du réaménagement de la rue des Canadiens





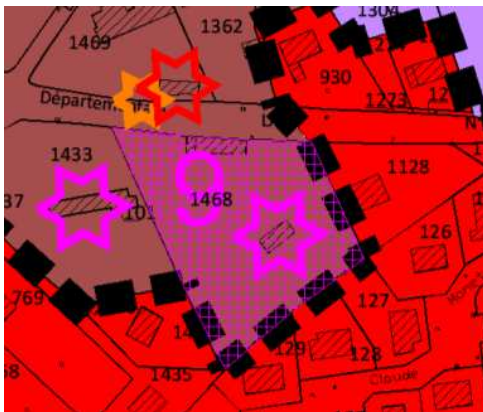
Emplacement réservé n°6 : élargissement de la rue de l'Etoile trop étroite aujourd'hui au regard du trafic journalier. Il s'agira de créer un aménagement obligeant les voitures à ralentir. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie.

Emplacement réservé n°7 : élargissement de la rue Lucien Birand trop étroite aujourd'hui pour accueillir le futur développement du secteur de la Chouque.

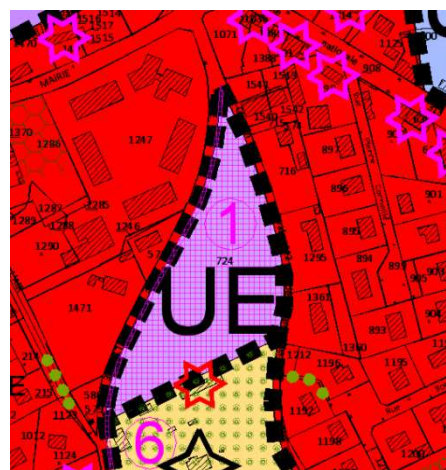


4.2.6.3 Les emplacements réservés au développement d'équipements

Emplacement réservé n°1 : création d'un parc urbain situé en plein centre-bourg entre la résidence pour personnes âgées et le Viveco. Il constitue un espace de respiration qu'il convient de conserver et se situe au point de départ de la coulée verte.



Emplacement réservé n°9 : création d'un équipement public ou service de proximité, rue de la Mairie.

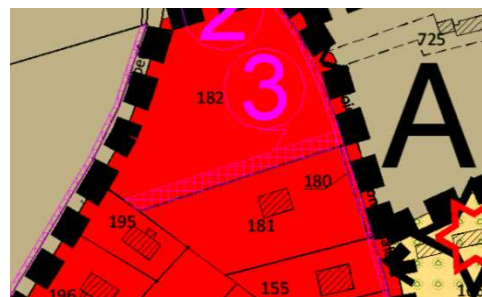


Emplacement réservé n°10 : création d'un équipement public ou de service de proximité, rue de l'Eglise



4.2.6.4 Les emplacements réservés à la gestion des ruissellements

Emplacement réservé n°3 : création d'une noue pour la gestion des ruissellements afin de recueillir les eaux pluviales arrivant de la rue de l'Eglise, de la rue de l'Etoile et du plateau agricole.



4.2.7 Bilan du zonage

4.2.7.1 Répartition des différentes zones du PLU

La répartition de la surface des zones est la suivante :

- **Les zones urbaines :**

⇒ **La zone UA et le secteur UAa :**

- Le secteur UAa du bourg traditionnel : 7,8 ha
- La zone UA du bourg: 57,2 ha

Soit au total : 65 hectares de zone UA

⇒ **La zone UB :**

- La zone UB des Ecameaux: 12,8 ha
- La zone UB des Fourneaux: 9,5 ha
- La zone UB du Fond du Val : 2,1 ha

Soit au total : 24,4 hectares de zone UB

⇒ **La zone UE : 6,7 hectares**

⇒ **La zone UZ : 2,9 hectares**

- **Les zones à urbaniser :**

⇒ **La zone 1AU : 3 hectares**

- **Les zones agricoles :**

⇒ **La zone A : 178,1 hectares**

⇒ **Le secteur Ar : 12,2 hectares**

⇒ **Le secteur Ap : 22,3 hectares**

- **Soit au total : 212,6 hectares de zone A**

- **Les zones naturelles et forestières : 86,8 hectares**

Les zones U et 1AU à vocation principale d'habitat représentent environ 23% du territoire communal et répondent aux seuls besoins identifiés en terme de logements, sans concession sur les espaces naturels et agricoles environnants, l'essentiel des capacités d'accueil étant focalisées sur le bourg dont la zone UA couvre les 3/4 de la superficie constructible du territoire. En totalité, ce sont 3 hectares de terres agricoles qui seront prélevées sur la prochaine décennie pour satisfaire le besoin résidentiel identifié, soit moitié moins de ce qui a été consommé au cours de la dernière décennie (cf pièce 0-4 diagnostic agricole). Les objectifs de modération de la consommation foncière ont ainsi été parfaitement atteints ! Par ailleurs, cette consommation d'espaces s'effectue sur un secteur compris à l'intérieur de l'enveloppe bâti du bourg.

La zone UE, qui couvre 6,7 hectares, correspond à des espaces déjà artificialisés par les équipements de la commune.

La zone UZ qui couvrent 2,9 hectares, correspond à des espaces déjà artificialisés par les activités économiques.

La zone A et les secteurs Ar et Ap permettent de protéger, d'une part l'essentiel du plateau de culture, et, d'autre part, les hameaux isolés ou présentant des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers ou architecturaux. Cette zone et les secteurs qui lui sont associés occupent ainsi la majorité du territoire communal (53% de la superficie totale).

La zone N permet de protéger l'ensemble des bois de la commune. Cette zone occupe 21,6% de la surface totale de la commune.

Les zones A et N représentent à elles seules 74,6% de la surface totale de la commune.

Le processus de périurbanisation et de mitage de l'espace sont nettement enrayés à travers la politique menée à travers le PLU qui permet également une meilleure prise en compte des atouts paysagers et bâtis de la commune (protection des éléments remarquables du paysage, préservation des secteurs traditionnels, respect des coupures d'urbanisation, ...).

4.2.7.2 Comparatif avec les surfaces dégagées au sein du Plan d'Occupation des Sols

ZONE	Superficie de la zone (PLU)	Superficie de la zone (POS)	Ecart
Zones constructibles immédiates à vocation d'habitat	89,4 ha (zones UA, UB, secteur UAa)	107,4 ha (zones UA, NB)	-18 ha
Zones constructibles futures à vocation d'habitat	3 ha (zone 1AU)	30 ha (zone NAa)	-27 ha
Zones constructibles immédiates à vocation d'équipements	6,7 ha (zone UE)	-	+6,7 ha
Zones constructibles immédiates à vocation d'activités	2,9 ha (zone UZ)	2 ha (zone UZ)	+0,9 ha
Zones non constructibles	299,4 ha (zones A,N secteurs Ar et Ap)	262 ha (zone NC et ND, secteur NCa)	+37,4 ha
Total :	401,4 hectares	401,4 hectares	0

4.2.7.3 Bilan des capacités d'accueil

Les capacités d'accueil pour le développement résidentiel sont ainsi ciblées sur le bourg et sur les hameaux présentant les plus faibles enjeux de préservation ou sur ceux situés à proximité des grands carrefours d'échanges du territoire :

Zones	Superficie	Superficie urbanisable	Capacité d'accueil pour une densité de 16 logements/ hectare
Zones UA	65	2,1	33
Le bourg	65	2,1	33
Zones UB	24,4	2,4	37
Les Ecameaux	12,8	0,5	8
Les Fourneaux	9,5	1,3	20
Le Fond du Val	2,1	0,6	9
Urbanisables immédiatement :	89,4	4,5	70
Zones 1AU	3	3	48
La Chouque	3	3	48
Urbanisables à moyen terme :	3	3	48
TOTAL :	92,4	7,5	118

La surface urbanisable est de 7,5 hectares et pourrait être exploitée pour créer environ 118 logements neufs. En admettant un taux de rétention foncière de l'ordre de 30% , le projet permet la création d'environ 82 logements. En conséquence, les capacités d'accueil dégagées pour la prochaine décennie sont conformes aux besoins identifiés et aux perspectives démographiques définies.

Ainsi, le projet communal permet de dégager des capacités d'accueil pour environ 80 logements avec application d'un taux de rétention foncière de 30%.

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à 2,4 (chiffres INSEE 2012), le projet de PLU pourrait théoriquement permettre un apport de population de l'ordre de 180 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

La traduction règlementaire est donc parfaitement équilibrée et cohérente avec les objectifs fixés par le PADD.

4.2.7.4 Évaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole et les paysages

Les seuls prélèvements effectués sur l'espace agricole le seront à travers la zone 1AU de la Chouque à hauteur de 3 hectares, soit 0,015 % des terres exploitées par l'agriculture.

L'urbanisation de ce secteur, qui concentre l'essentiel des capacités d'accueil à l'intérieur du tissu bâti existant du bourg (dent creuse), permet de protéger les terres agricoles situées à l'extérieur de l'enveloppe bâtie de ce dernier. La commune s'est ainsi attachée à trouver le juste équilibre entre développement résidentiel et préservation de l'espace et de l'environnement. Son projet tend à défendre activement l'activité agricole, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, nécessite quelques concessions...

L'impact sur le paysage est également limité et maîtrisé puisque les orientations d'aménagement et de programmation instaurées sur ce secteur doivent contribuer à une meilleure insertion du bâti et à la recomposition de frange urbaine de qualité.

4.2.7.5 Évaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

À titre de rappel, l'urbanisation de la dernière décennie a entraîné l'artificialisation de 7,7 hectares environ pour la création de 45 logements soit une densité de l'ordre de 6 logements par hectare dont 6 hectares d'espaces naturels et agricoles (cf pièce 0-4 diagnostic agricole).

En privilégiant une politique de renouvellement urbain (densification des tissus déjà urbanisés et réhabilitation du patrimoine bâti existant), la modération de la consommation d'espace est nette et effective, notamment en valeur absolue avec une réduction de l'ordre de 3 hectares au cours de la prochaine décennie, soit une inflexion de 50% ce qui correspond aux objectifs de modération fixés par le PADD.

4.2.7.6 Évaluation de l'impact du projet sur le fonctionnement urbain

Outre le fait que ce projet soit peu consommateur d'espace au regard de la densité projetée et de la localisation des zones constructibles, ce dernier a aussi été pensé dans une logique d'amélioration du fonctionnement urbain en recentrant notamment les capacités d'accueil de développement résidentiel sur les secteurs les mieux desservis, à proximité des carrefours d'échange capables d'intermodalités et des commerces et services de la commune. Pour faciliter les liens entre les zones résidentielles et les pôles de centralité de la commune, un parcours de liaisons douces et des aménagements sur les axes routiers principaux ont été prescrits afin d'accompagner le développement de la commune. Ces derniers permettent également d'améliorer les liens de la commune avec les pôles extérieurs et riverains. L'aménagement projeté sur la RD313 devra notamment marqué la position de la commune comme « Porte d'Entrée du Roumois ».

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

5.1 LE SDAGE

Pour rappel, les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

- interdisant les rejets polluants (article 4 du règlement du PLU) ;
- recensant les mares au titre de l'Article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières à l'article 13 du règlement du PLU : interdiction de les reboucher et/ou de les obstruer et interdiction d'implanter toute construction nouvelle à moins de 20 mètres des berges ;
- rappelant l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire, de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées ;
- en protégeant les bêttoires de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ;
- utilisant de manière économe la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, ciblée sur les secteurs les mieux desservis afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;
- favorisant une réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau en recommandant l'installation de citernes de récupération sur les terrains des particuliers ;
- recensant le maillage bocager (haies, ...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie (L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme) ;
- régulant et traitant les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation à travers l'édiction de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces communes imperméabilisées (cas des opérations d'aménagement d'ensemble) (article 4 du règlement du PLU).

5.2 LE SCoT DU ROUMOIS

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Roumois dans la mesure où il répond à l'essentiel des enjeux développés en première partie et qu'il permet :

- **organiser une urbanisation résidentielle respectueuse des objectifs de croissance affichée par le SCoT et ciblée prioritairement sur les secteurs les mieux desservis** et proches des carrefours d'échange capables de développer des intermodalités sur le long terme afin de s'engager dans le processus de modération des déplacements ;
- **modérer la consommation d'espace** en privilégiant une politique de renouvellement urbain axée sur la densification des tissus déjà urbanisés et la réhabilitation du patrimoine bâti de manière à atteindre l'objectif affiché de diminuer par deux la consommation d'espace sur 20 ans. Ce premier projet de PLU reste très engageant pour l'avenir avec une inflexion de l'ordre de 50% de la consommation d'espace enregistrée au cours des dix dernières années pour le développement résidentiel ;
- **assurer le développement économique du territoire dans une logique supra communale** à savoir au sein des espaces déjà urbanisés avec une localisation préférentielle sur des secteurs stratégiques. A cet effet, le PLU n'autorise l'implantation d'activités commerciales que dans la zone UA du Bourg, c'est-à-dire au sein des tissus urbanisés à vocation mixte. En effet, cette zone comprend l'ensemble des commerces de la commune qui sont majoritairement implantés le long de la RD313. Cette logique d'implantation sera donc conservée conformément aux dispositions du SCoT.
- **préserver les éléments de la trame verte et bleue régionale** ainsi que les secteurs présentant un intérêt écologique, fonctionnel et paysager tels que les espaces boisés, les vallons et les derniers herbages de la frange bocagère mais aussi les composantes du maillage bocager (haies, talus, cours plantées) qui, situées aux abords des groupes bâtis, assurent les continuités écologiques identifiées sur le territoire. La délimitation des zones constructibles s'est ainsi attachée à respecter le nécessaire maintien de ces connexions en ne prélevant que la portion nécessaire à la satisfaction des besoins en logements ;
- **maintenir une agriculture durable** au regard du classement en zone agricole des étendues de labours et d'herbages, de la préservation de tous les corps de ferme viables et de la délimitation des zones constructibles qui vise à lutter efficacement contre l'étalement urbain et l'enclavement des espaces ;
- **prendre en compte et anticiper les risques et les nuisances** en excluant des zones constructibles toute parcelle touchée par un risque d'effondrement (cavité souterraine) ou d'inondation (ruissellements) ou concernée par un risque technologique.

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

6.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

6.1.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief est accentué au sud-est du territoire par un vallon sec. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Ainsi, seules les extrémités du plateau ondulés sont recouvertes de bois, les pentes du vallon sec du Fond du Val sont recouvertes par les prairies et les labours occupent largement les terres du plateau agricole. En outre, la commune prévoit de réaliser des dispositifs et des ouvrages (bassins, noues , ...) pour réduire les impacts de ce ruissellement sur les zones urbanisées tout en permettant le libre écoulement des eaux pluviales. .

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur ces spécificités locales.

Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme :

- la protection accrue des espaces du vallon sec du Fond du Val et de la lisière boisée de la forêt d'Elbeuf, classés en secteur Ap dont le règlement proscrit toute forme d'urbanisation ;
- la protection des bois, classés en zone N, dont le règlement proscrit toute forme d'urbanisation ;
- la protection des terres les plus propices à la culture par un classement en zone A ;
- la prise en compte du relief et de l'ouverture du paysage dans l'instauration des zones constructibles, à savoir :
 - o la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment à l'interface du plateau agricole et du vallon, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation ;
 - o la préservation des perméabilités visuelles et fonctionnelles au sein des groupes bâtis en les maintenant en zone agricole.

6.1.2 Climat

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le climat, en fonction de la topographie du site, assure la diversité des milieux et influe sur l'implantation des constructions à la recherche d'une exposition optimale favorisant les économies d'énergie et d'une protection contre les vents dominants.

Afin de préserver le climat et d'éviter le réchauffement de la planète, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre, produites essentiellement par l'automobile et l'urbanisation. Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une légère limitation du trafic routier, notamment en améliorant l'accessibilité à l'offre de transports collectifs et en favorisant la création d'un réseau de liaisons douces permettant de relier les équipements, commerces, services et les espaces naturels environnants aux zones urbanisées.

Le regroupement des populations futures à proximité des carrefours d'échange permettra peut-être d'anticiper, à moyen ou long terme, un renforcement et une diversification de la desserte par les transports en commun qui bénéficiera ainsi au plus grand nombre. Sur le territoire communal, le bourg pourrait également devenir « un carrefour multimodal » à l'échelle locale et proposer une offre en déplacement diversifiée et plus adaptée à la population locale (piéton, vélo, ...)

S'agissant de l'urbanisation, des recommandations ont été édictées en ce qui concerne la recherche de la meilleure exposition héliothermique et le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

6.1.3 Hydrologie

Un réseau hydrographique est répertorié sur le territoire communal, il s'agit du Maraval. Toutefois, les études réalisées et la connaissance du terrain des élus ont permis de mettre en évidence les secteurs sujets à des ruissellements ou à des désordres hydrauliques. Aussi le règlement écrit prévoit que « sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Les dispositions précédentes s'appliquent aussi sur les secteurs de désordres hydrauliques repérés comme tels au plan de zonage (ronds bleus hérissés). Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes ».

En outre, le projet de PLU prévoit de réaliser des dispositifs et des ouvrages (bassins, noues , ...) pour réduire les impacts de ce ruissellement sur les zones urbanisées tout en permettant le libre écoulement des eaux pluviales au sud du carrefour de l'Etoile.

Afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique au débit avant aménagement.

En outre, les mares ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Le règlement interdit aussi leur comblement ou leur obstruction (article 13) et l'implantation de toute construction nouvelle à moins de 20 mètres de leurs berges.

6.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

6.2.1 Protection des espèces végétales et animales

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les sites pouvant abriter des espèces animales et végétale (les bois rattachés à la forêt de la Londe-Rouvray et ceux rattachés à la forêt d'Elbeuf, classés en ZNIEFF de type II), le vallon sec du Fond du Val, les mares, les vergers et les cours plantées ainsi que l'intérêt de la trame bocagère pour les différents habitats présents sur le territoire.

De fait, les espaces boisés rattachés à la forêt de la Londe-Rouvray et la forêt d'Elbeuf ont été classés en zones N, les espaces du vallon sec du Fond du Val et la lisière boisée de la forêt d'Elbeuf, en secteur Ap et les vergers ont été classés en zone A, au sein duquel toute urbanisation nouvelle est interdite. Par ailleurs, les mares, ont été recensées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage ainsi que les éléments de la trame bocagère (haies, alignement d'arbres...). De plus, l'article 13 du règlement de chaque zone rappelle la nécessité d'une reconstitution à l'identique si possible des éléments qui doivent être détruits. Les cours fruitières et les parcs paysagés ont également été recensés en application de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme. L'article 13 du règlement stipule qu'ils peuvent être modifiés sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%.

6.2.2 Protection des espaces naturels

La commune n'est concernée par aucun périmètre à statuts particuliers et les espaces qui la composent, outre ceux du vallon sec du Fond du Val et les bois rattachés à la forêt de la Londe-Rouvray et la forêt d'Elbeuf, restent appartenir à la nature dite « ordinaire ». Ils sont pourtant plus menacés que les sites protégés par la pression de l'urbanisation (en l'absence d'enjeux environnementaux majeurs) alors qu'ils présentent une grande sensibilité paysagère, voire même une certaine vulnérabilité, à laquelle s'est particulièrement attachée la collectivité en stoppant tout processus d'étalement urbain et en veillant à la préservation de l'ensemble des espaces naturels de la commune par un classement en zone A, N ou en secteur Ap, selon leur intérêt dans le dynamisme écologique communal (biodiversité, maintien des continuités écologiques identifiées...)

Le PLU a donc pris certaines mesures pour limiter ces menaces telles que :

- le maintien et la promotion des activités agricoles qui passent d'une part par la préservation des sièges d'exploitation agricole et notamment ceux détenant des animaux et d'autre part par la possibilité d'implanter des abris pour animaux sur les secteurs Ap ;
- la préservation des prairies et leur lisière boisée par un classement en zone naturelle protégée où toute urbanisation est proscrite ;
- la limitation des surfaces constructibles aux seuls espaces déjà urbanisés ou à celles situées à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.

LES RESSOURCES NATURELLES

6.2.3 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement n'a pas identifié d'activités d'extraction de matériaux du sous-sol.

L'ouverture de toute carrière est aujourd'hui interdite sur le territoire communal, en raison de l'impact d'une telle activité sur le paysage et l'équilibre de la faune qui y vit. Cependant, si un tel projet devait voir le jour, le PLU n'est pas un document figé et pourrait être modifié ou révisé en conséquence en estimant les nuisances qu'une telle ouverture pourrait générer sur l'environnement naturel et bâti.

De même, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. Néanmoins le territoire est concerné par le périmètre rapproché et éloigné du captage des Varras.

6.2.4 Le sol

Le PLU, par la suppression de zones constructibles inscrites au POS, conduit à une augmentation importante de la protection des zones agricoles et zones naturelles. En effet, l'ensemble des labours et herbages, a été préservé grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines ont été mises en place uniquement sur les secteurs déjà urbanisés du bourg et des hameaux les plus constitués (Les Ecameaux et les Fourneaux) et le développement résidentiel est prévu à l'intérieur des enveloppes bâties existantes au sein de dents creuses. Ainsi, l'ensemble de la zone de plateau est préservée ainsi que les herbages du vallon sec du Fond du Val.

En redéfinissant les limites des zones constructibles et en ciblant le développement résidentiel uniquement à l'intérieur des enveloppes bâties existantes du bourg et des hameaux les plus constitués, les élus ont cherché à économiser l'espace, à limiter au maximum le mitage de l'habitat et à optimiser l'usage du sol sans pour autant avoir recours à un règlement trop ouvert qui favoriserait une densité trop élevée au regard de la forme urbaine existante.

Soulignons également que les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés par le PADD conduiront à une économie d'utilisation des sols de 50% environ par rapport à ce qui a été consommé sur la dernière décennie.

6.2.5 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux :

- une utilisation économe de l'eau par le choix d'une urbanisation maîtrisée et ciblée majoritairement sur le bourg et dans une moindre mesure sur les hameaux des Fourneaux et des Ecameaux bien desservis par le réseau et par la détermination d'un projet démographique adapté aux capacités de la ressource, avec un rythme de création de sept à huit logements par an environ.
- la régulation et le traitement des eaux pluviales par la prescription de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie adaptés au projet et au terrain ;
- la protection des mares à travers un recensement complet au titre de l'Article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et l'interdiction inscrite à l'article 13 du règlement de toutes les zones de les

comblent ou les obstruent. De plus, toute construction nouvelle sera interdite à moins de 20 mètres de leurs berges ;

- l'utilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens à travers une formule portée à l'article 4 qui encourage les pétitionnaires à installer sur leur parcelle des dispositifs pour recueillir les eaux de pluie ;
- l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur en cas d'absence d'assainissement collectif (article 4).

6.2.6 Les énergies renouvelables

Le règlement écrit et notamment son article 11 reste souple dans le choix des matériaux de construction, afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une meilleure isolation des constructions, et dans la volumétrie des futures constructions, afin d'assurer la mise en place de tout dispositif nécessaire à une meilleure prise en compte de l'énergie. Cela étant, pour les élus, cette nécessité ne doit pas conduire à inscrire l'urbanisation future sans égard aux caractéristiques des tissus déjà urbanisés.

Une note est également portée à l'article 15 du règlement de chaque zone afin d'inciter les pétitionnaires à s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord. »*

6.3 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

6.3.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par une infrastructure routière, source de nuisances sonores, la RD313 le long de laquelle aucune extension de la zone constructible n'a été consentie de manière à ne pas exposer une population supplémentaire.

Le long de la RD313, les zones constructibles du bourg sont limitées à l'enveloppe bâtie existante.

Enfin, une annexe spécifique est ajoutée au dossier de PLU (pièces n°6), de manière à informer les pétitionnaires qui voudraient s'implanter dans les couloirs de nuisances sonores, des mesures d'isolations acoustiques à intégrer à leur construction.

6.3.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune a élaboré un schéma directeur d'assainissement qui précise, d'une part, l'aptitude du sol à l'assainissement individuel et, d'autre part, le zonage d'assainissement retenu pour la commune sur le long terme. Celui-ci prévoit un assainissement collectif sur quasiment l'ensemble du territoire.

En l'absence de toute activité industrielle ou polluante, aucune source de pollution bactérienne et chimique n'a été recensée sur le territoire communal.

6.3.3 L'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est relativement bonne, mais elle peut varier en fonction des températures et de la circulation. Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules auront un faible impact mais restent cohérentes avec d'une part, les capacités d'investissement et les compétences de la commune et d'autre part, le niveau de pollution enregistré :

- le développement de l'urbanisation est orienté principalement dans le bourg desservi par les transports collectifs à proximité des commerces et équipements scolaires et pouvant développer des intermodalités sur le long terme permettant d'éviter de ce fait l'emploi systématique de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- le maintien et le développement d'un maillage de liaisons douces et de chemins verts, notamment via les voies existantes afin de relier l'ensemble des groupes bâtis et de favoriser leur accès à la nature environnante ;

6.4 LES RISQUES MAJEURS

6.4.1 Les risques naturels

La commune est concernée par deux types notables de risques naturels :

- les effondrements du sol liés à la présence de cavités souterraines ;
- les inondations liées aux ruissellements superficiels.

Le PLU a pris en compte la présence de ces risques, conformément à l'article R.123.11.b, en instaurant des secteurs particuliers sur le document graphique du règlement, lorsque le risque était connu et son impact évalué. Dans ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction sachant toutefois que, d'une manière générale, les terrains présentant un risque naturel ont été exclus des zones urbanisables.

De plus, afin de lutter efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique ou inférieur au débit avant aménagement. La limitation de l'emprise au sol dans les zones urbaines et le maintien s'inscrit aussi dans cette logique.

6.4.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés aux transports de matières dangereuses qu'il soit effectué par voie terrestre (RD313, ...) ou par des canalisations souterraines (conduite de gaz).

Les canalisations traversent le bourg. Pour autant, il n'est nullement projeté par le PLU de rapprocher la population de ces risques dont le passage sera intégrer dans les projets d'urbanisation future. A cette fin, des secteurs à réglementation spécifique, qui correspondent aux zones à effets létaux significatifs déterminés par les études de sécurité des gestionnaires, ont été reportés sur le règlement graphique au titre de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme. Dans ces derniers, l'implantation ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes y est proscrite ainsi que la construction d'immeubles de grandes hauteur.

6.5 LE CADRE DE VIE

6.5.1 La santé publique

Le PLU a pris des dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en les identifiant, en prenant des dispositions préventives (principe de précaution retranscrit par des dispositions réglementaires) et en éloignant de manière générale les zones de développement de l'habitat des sources identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Dans un autre registre, des périmètres de protection agricole ont été établis autour des exploitations viables présentes sur le territoire communal. Ceci a pour but d'éviter des conflits de voisinage qui pourraient naître en raison des nuisances sonores et olfactives d'une telle activité. Ainsi, le développement de l'urbanisation est réglementée aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

6.5.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

Plusieurs chemins piétons permettant de relier les hameaux des Ecameaux et des Fourneaux au bourg via le plateau ou le vallon sec ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 IV 1° et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public.

Les coupures vertes, les ouvertures sur le plateau agricole ou le vallon sec et les dernières perméabilités vers les espaces naturels environnants, identifiées par le diagnostic territorial, font l'objet d'un classement en zone A ou en secteurs Ar ou Ap afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants et de rompre avec les logiques de l'étalement urbain.

6.5.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Les ensembles bâtis traditionnels et les éléments bâtis traditionnels qui participent à la richesse patrimoniale de la commune bénéficient d'un classement en zone Ar afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel et afin que leur réhabilitation, leur transformation et, éventuellement, leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon... Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise notamment que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée. De même, les éléments bâtis traditionnels qui participent à la richesse patrimoniale de la commune (chaumières, longères, maisons de maître, anciens bâtiments agricoles...) sont recensés au titre de l'Article L123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et un permis de démolir est mis en place ainsi que certaines règles à l'article 11 garantissent la préservation de leur langage architectural
- Plusieurs cônes de vue depuis les zones d'urbanisation future ou le bourg sont valorisés grâce aux orientations d'aménagement et de programmation ou le zonage;

6.5.4 Le paysage

Le PLU permet de renforcer l'identité bocagère de la commune :

- le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies est rendu obligatoire dans toutes les zones (article 13 du règlement de toutes les zones du PLU);
- la préservation des haies bocagères, des talus et des alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme ;
- la protection du vallon sec du Fond du Val, des bois rattachés à la forêt de la Londe-Rouvray et de la forêt d'Elbeuf ainsi que leurs lisières boisées, sont classés en secteur N ou Ap afin d'y proscrire l'implantation de toute construction nouvelle ;

Le PLU permet aussi de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :

- choix des zones de développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg ;
- hauteur des constructions limitée pour réduire leur impact ;
- dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées à l'article 11 du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
- préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles et toutes les perméabilités visuelles et fonctionnelles vers les espaces naturels environnants ;
- lutte contre le mitage de l'espace et la banalisation des paysages en classant les hameaux les moins constitués et dépourvus de lien avec le bourg en secteurs Ar au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée.

6.5.5 L'activité agricole

Le PLU permet de renforcer les mesures existantes du Code rural et du Code de l'urbanisme visant à pérenniser l'activité agricole menacée par la nouvelle urbanisation en général :

- Circonscription du développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg;
- limitation des secteurs Ar aux strictes limites du bâti existant, permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation des dernières exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A et par l'identification des périmètres de réciprocité agricole avec des dispositions réglementaires particulières, adaptées du code rural;

6.5.6 Les déchets

La commune dispose sur son territoire du ramassage des ordures ménagères organisé par la communauté de communes qui a la compétence. Celle-ci informe fréquemment la population des comportements à adopter pour réduire les déchets et faciliter la bonne organisation du tri sélectif..

6.6 CONCLUSIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU de SAINT-OUEN DU TILLEUL s'est attaché à « embrasser », dans la limite de ses capacités, toutes les questions relatives au Développement Durable pour s'inscrire nettement dans la politique actuelle du Grenelle de l'environnement. Il respecte les objectifs de l'Article L121-1 :

- en concentrant les possibilités d'accueil dans le bourg (pôle de centralité) et sur les hameaux les plus constitués et les plus proches de ce dernier, à proximité de l'offre de transport collectif ;
- en excluant le développement des autres parties plus ou moins bâties du territoire communal où seule l'évolution du bâti existant est autorisée ;
- en proposant le développement d'un maillage de liaisons douces visant à favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo sur le territoire communal pour rejoindre les équipements, services et commerces du bourg de manière plus sécurisée ;
- en évaluant les capacités de densification du bourg et en déployant des capacités d'accueil en adéquation avec le projet démographique communal ;
- en luttant contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace et en modérant la consommation foncière sur la prochaine décennie par le comblement de dent creuse ;
- en édictant des règles adaptées aux caractéristiques intrinsèques de chaque zone d'habitat et en protégeant le patrimoine bâti ;
- en améliorant la connaissance des risques et des nuisances s'exerçant sur le territoire communal et en limitant le nombre de personnes et de biens qui peuvent être touchés ;
- en protégeant les espaces de sensibilité environnementale localisés principalement dans le vallon sec du Fond du Val, les bois rattachés à la forêt de la Londe-Rouvray et la forêt d'Elbeuf ainsi que leurs lisières et la biodiversité en général, ainsi que les espaces naturels et le patrimoine végétal servant de support aux continuités écologiques identifiées sur le territoire.

LES INDICATEURS DE SUIVI

L'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], un débat est organisé au sein [...] du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...] Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé **tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.** »*

L'objet de ce chapitre est donc de définir les indicateurs sur la base desquels portera le débat qui permettra de juger des résultats de l'application de ce PLU et de l'opportunité, ou pas, de le réviser. La grille d'indicateurs, à l'échelle d'un PLU, qui plus est communal, ne peut porter que sur certains aspects particuliers, qui pourront concrètement être mesurés :

Biodiversité – Trame verte et bleue :

Les indicateurs de biodiversité sont complexes à définir. L'action du PLU est faible sur ce sujet, d'autant qu'aucun espace de haute sensibilité environnementale, comme un site NATURA 2000 ou une zone humide n'a été recensé sur le territoire communal. Les indicateurs retenus seront donc adaptés aux enjeux de la commune :

- comparaison entre les surfaces boisées à la date d'approbation du PLU et celles à la date de la tenue du débat;
- comparaison entre le linéaire de haies recensées à la date d'approbation du PLU et celui existant lors de la tenue du débat ;
- comparaison entre le nombre de mares recensées à la date d'approbation du PLU et le nombre de mares présentes lors de la tenue du débat.

L'étude cet indicateur de suivi nécessitera notamment un travail de photo interprétation et de relevé de terrain.

Consommation d'espace :

Le **degré de consommation d'espace par l'urbanisation** reste un indicateur de base dans le cadre du suivi du PLU. Un relevé de terrain, réalisé dans le cadre du diagnostic territorial, donne la répartition de l'occupation du sol en 2012. Ce même travail devra être réalisé pour la tenue du débat, selon la même méthode, à savoir :

- l'utilisation des données Corine Land Cover, Spot Image, Géoportail ou de l'IGN. Toutefois, ces données ne sont renouvelées que tous les 5 ans ;
- la réalisation d'un relevé de terrain, beaucoup plus fiable que les données photographiques sus listées;
- une comparaison cadastrale ;
- le relevé des permis de construire accordés et réalisés sur la commune depuis l'approbation du PLU.

Qualité de l'urbanisation :

Il s'agira de compléter cet indicateur par une évaluation de la qualité de cette urbanisation (évaluation de la densification des espaces et leur degré d'optimisation) :

- Nombre de logements par hectare dans les nouvelles opérations de lotissements (données communales);
- Nombre de bâtiments qui ont fait l'objet d'une mutation/transformation/changement de destination afin d'évaluer la part du renouvellement urbain dans l'accueil d'une nouvelle population (données communales relatives aux permis de construire et aux déclarations préalables) ;
- Nombre de bâtiments recensés en qualité d'éléments remarquables du patrimoine bâti par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Démographie :

L'indicateur portera sur le taux d'accroissement démographique enregistré entre la date d'approbation du PLU et celle de la tenue du débat au regard de l'objectif fixé par le PADD.

Pratiques de mobilité durables :

Les indicateurs retenus sont :

- le nombre de mètres linéaires de voies de circulations douces créées ou aménagées depuis l'approbation du PLU, eu égard aux linéaires existants recensés au titre de l'Article L123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme ;

