



Commune de SAINT-OUEN-DU-TILLEUL

Département de l'Eure
Novembre 2016

Pièce n°1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure :

Prescrit le : 19.11.2009

Arrêté le : 10.12.2015

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

Signature :

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



Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

- Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, la loi **Solidarité Renouvellement Urbain** impose notamment la mise au point d'un document d'orientations, présentant les **choix stratégiques** de la commune : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Véritable **cadre de cohérence** des différentes actions qui seront engagées sur le territoire communal, le PADD, élaboré par les élus et sous leur responsabilité, est l'**expression synthétique et compréhensible** d'une **vision du devenir de la commune** à moyen et long terme.
- Ce projet englobe l'ensemble des **problématiques du territoire**, dans un souci de défense de l'**intérêt général**. Il œuvre pour un territoire mieux **équilibré**, mieux **organisé**, mieux adapté aux besoins des habitants et plus **attractif**, dans le **respect des principes fondamentaux du développement durable**.

*Le **développement durable** désigne un mode de développement qui satisfait les besoins des populations sans compromettre ceux des générations futures, en recherchant une cohérence entre l'action économique, le respect des équilibres biologiques et le développement social.*

Le développement durable remet en cause des habitudes de pensée et de comportement en demandant à chaque citoyen de réfléchir aux implications de ses actes quotidiens à tous ses niveaux de responsabilité.

Par exemple, prendre son vélo pour aller au travail, à l'école, faire des courses ou se promener, constitue un plaisir quotidien, à la portée de tous et une bonne façon d'économiser les ressources naturelles.

Autre exemple: en habitat dispersé, la consommation énergétique mais aussi celle d'espace naturel ou agricole est jusqu'à trois fois plus élevée qu'en habitat regroupé, notamment du fait de l'absence d'assainissement collectif, des travaux à réaliser sur les réseaux et des déplacements en voiture particulière...

Il s'agit donc d'une idée aux nombreuses implications pratiques, en vue de guider l'élaboration de politiques publiques plus économes des ressources et respectueuses du long terme. Si la notion de développement durable est née dans les milieux environnementalistes, elle ne se limite plus au domaine de l'environnement. Un développement réussi intègre aussi les considérations économiques et sociales. Il est donc naturel que l'urbanisme, qui se situe à la rencontre de ces domaines, prenne en compte le développement durable ...

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une **pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme**, même s'il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme dans la mesure où il constitue :

- Un **lien de cohérence au sein du dossier** en étant porté par le rapport de présentation et traduit dans les pièces à valeur juridique que représentent le règlement écrit et graphique (plan de zonage), les orientations d'aménagement et de programmation et les différents outils pouvant être mis en place (emplacements réservés, secteurs de risques et de nuisances, ...).
- Un **réfèrent dans le choix des procédures à suivre** pour faire évoluer le PLU.

L'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme stipule que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « 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 ».

*Il doit traduire les préoccupations d'ordre **social, économique et environnemental**. Son objectif est de viser un développement harmonieux de la commune associant à la fois **dynamisme démographique, équité sociale et préservation de l'environnement**, en particulier de l'activité agricole et du patrimoine bâti et paysager.*

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elaboré dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L121.1 du code de l'urbanisme, le PADD :

- 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.
- 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 la commune.
- Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121.1 du code de l'urbanisme stipule que « Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

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 ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune résulte de la **prise en compte des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial** et de la volonté des élus de **s'engager dans une politique tournée vers le développement durable**, dans un objectif de projet partagé par les différents acteurs du territoire.

Il s'appuie également sur le désir de **répondre aux besoins de la population** tout en accompagnant le nécessaire changement des habitudes prises en matière de consommation d'espaces, d'habitat ou de déplacements au regard notamment des impacts qu'elles produisent sur l'environnement.

Ainsi, ce projet englobe l'ensemble des problématiques du territoire, dans un souci de défense de **l'intérêt général**. Il œuvre pour un territoire mieux équilibré, mieux organisé et mieux adapté aux besoins de la population

L'article L110 du Code de l'urbanisme expose que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, 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 et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Préambule

En réponse aux intentions fixées à l'**article L.123.1.3 du code de l'urbanisme**, le PADD se compose ainsi en deux parties distinctes

1/ La définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard notamment :

- des prévisions démographiques, des besoins en logements et des capacités de renouvellement urbain de la commune;
- de la consommation d'espace enregistrée sur la commune au cours des dix dernières années;

2/ La présentation de manière transversale des grandes orientations du projet de territoire de la commune, qui se décline en trois axes répondant aux enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial :

- Préserver le milieu naturel et ses ressources
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants
- Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain
- Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

L'article L110 du Code de l'urbanisme expose que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, 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 et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

1^{ère} PARTIE :

La définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Au regard du potentiel de densification du tissu urbain existant et du développement résidentiel de la commune projeté pour les dix prochaines années, il est prévu, pour répondre aux enjeux de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain imposés par le Grenelle II, de :

- **Infléchir de 50% environ la dynamique de consommation d'espace liée à la croissance résidentielle enregistrée depuis la dernière décennie par:**
 - une politique de renouvellement urbain qui vise à exploiter au mieux les possibilités d'accueil offertes par les constructions existantes dans tous les secteurs bâtis de la commune;
 - L'optimisation des disponibilités foncières au sein du tissu urbain du pôle de centralité existant (bourg et ses différents quartiers) ainsi que des hameaux des Ecameaux et des Fourneaux par une politique d'intensification urbaine et un comblement des dents creuses.

2ème PARTIE :

La présentation de manière transversale des grandes orientations du projet de territoire de la commune

Quatre orientations principales : 16 objectifs à décliner sous forme d'actions

1 - Préserver le milieu naturel et ses ressources :

- Garantir la préservation des espaces naturels remarquables
- Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire
- Concourir à la qualité de la ressource en eau
- Garantir la préservation des ressources agricoles

2 - Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants :

- Préserver les richesses du patrimoine bâti communal
- Favoriser la diversité des paysages et des ambiances
- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances
- Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants
- Poursuivre l'effort de valorisation du bourg

3 - Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

- Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente
- Encourager le développement d'un habitat innovant respectueux de l'environnement et plus économe en foncier
- Recentrer l'urbanisation de la commune sur le pôle d'attractivité du bourg et le hameau le mieux desservi (en transport, en réseaux, en voirie) à l'intérieur des enveloppes existantes sans concéder d'extension
- Encadrer le processus d'urbanisation des autres groupes bâtis

4 - Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune :

- Favoriser l'équité dans l'accès au logement
- Maintenir un cœur de bourg dynamique et attractif
- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente

1^{ère} ORIENTATION :

Préserver le milieu naturel et ses ressources

ORIENTATION N°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources

➡ OBJECTIF n°1 : 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;
- 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;
- Préserver la lisière boisée entre Les Ecameaux et la forêt d'Elbeuf.



ORIENTATION N°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources

➡ OBJECTIF n°2 : Contribuer au maintien et au développement écologique 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;**
- 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;
- **Préserver les vestiges du maillage bocager** (talus plantés, haies bocagères, mares) assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal;
- **Favoriser voire restaurer la biodiversité** dans les quartiers bâtis en inscrivant des exigences en matière de plantation des espaces publics et privés.
- Préserver les corridors écologiques sylvo-arborés et les corridors écologiques aquatiques et humides reconnus comme tels par le SCOT



ORIENTATION N°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources



OBJECTIF n°3 : Concourir à la qualité de la ressource en eau

- Protéger contre les pollutions d'origine anthropique les points d'absorption rapide des eaux de surface (**bétoires**);
- 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.

Dans le domaine de la gestion de l'eau, le PLU vient au service de nombreuses réflexions amont: loi sur l'eau de 1992, Directive cadre de l'eau, SDAGE du Bassin Seine Normandie, etc ... Tous visent de façon complémentaire le même objectif: améliorer et protéger la qualité de l'eau.

ORIENTATION N°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources



OBJECTIF n°4 : 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;
- **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 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.

2^{ème} ORIENTATION :

Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

➡ OBJECTIF n°1 : Préserver les 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.



Ensemble traditionnel de la ferme des Hauts-Vents

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

➡ OBJECTIF n°2 : 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 ...);
- 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;
- 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.



Ambiance champêtre rue des Ecameaux véhiculée par les haies domestiques d'essences locales

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°3 : 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 béttoires**;
- Intégrer le passage des **canalisations de transports de gaz** dans les **projets d'urbanisation future**;
- Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles;
- 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).

Des servitudes d'utilité publique, des risques et des nuisances s'imposent aujourd'hui sur certaines parties du territoire communal.

La démarche consiste à adapter le mode de développement afin de composer avec ces contraintes et limiter le nombre de personnes qui en subissent les impacts.

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°3 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

- Limiter 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;
- 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;
- **Préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques;**
- 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.

La présence d'un plateau en légère pente, le **bouleversement des équilibres hydrauliques** par l'imperméabilisation **des sols**, consécutivement à l'urbanisation, rendent la commune particulièrement vulnérable aux ruissellements.



Traces de ruissellements des eaux sur un labour

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°4 : Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants

- 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 en commun comme le bourg, les Ecameaux et les Fourneaux;
- **Protéger, aménager et développer les chemins piétonniers** présentant un intérêt fonctionnel notamment entre le bourg et les Ecameaux, le bourg et le plateau (en direction du hameau Les Déserts) ainsi qu'entre le bourg et les communes voisines;
- Prévoir des chemins piétons efficaces dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future, entre le centre-bourg et les quartiers;
- 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

*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 recours à d'autres modes de transport: les **modes doux pour les trajets de courte distance** et l'**usage des transports en commun**.*

L'usage de ce dernier est encore marginal sur la commune, notamment en raison de la faible fréquence des arrêts.

Cette insuffisance ne pourra éventuellement être réglée que dans le cadre d'une réflexion et d'une coopération intercommunales avec une structure disposant de la compétence en matière de transport collectif. Ceci ne dispense toutefois pas les élus d'engager dès à présent, dans le cadre de leur PLU, une réflexion dans ce domaine ...



Quartiers périphériques pavillonnaires du bourg

ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

OBJECTIF n°5 : Poursuivre l'effort de valorisation du bourg

- 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.

3^{ème} ORIENTATION :

Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

ORIENTATION N°3 : Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

➡ OBJECTIF n°1 : 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.

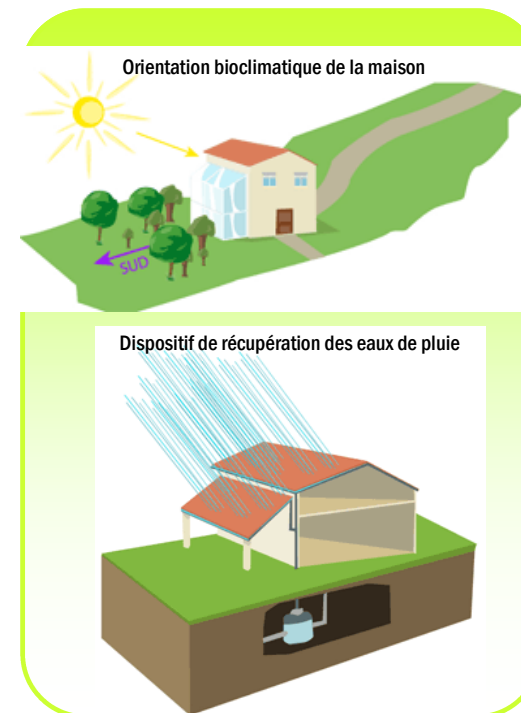
*Le projet de développement de Saint-Ouen du Tilleul table sur une croissance démographique modérée, sensiblement plus soutenue que celle enregistrée ces dernières années. Il doit permettre de dégager une offre de **80 nouveaux logements environ sur dix ans**.*

*Cette croissance doit permettre d'assurer à la commune une **vitalité suffisante** pour son bon fonctionnement : permettre une augmentation d'environ **11,5% de la population actuelle** sur les 10 prochaines années paraît adapté à l'échelle de la commune. L'accueil de cette nouvelle population s'effectuera dans le souci de valoriser les atouts de la commune au regard du développement durable*

ORIENTATION N°3 : Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

➡ OBJECTIF n°2 : 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;
- 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 photo voltaïques, 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



ORIENTATION N°3 : Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

OBJECTIF n°3 : 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**

ORIENTATION N°3 : **Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain**

OBJECTIF n°4 : 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, Maraval et 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^{ème} ORIENTATION :

Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

ORIENTATION N°4 : Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

➡ OBJECTIF n°1 : 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 (accession à la propriété, locatif, location-accession, locatif social);
 - valorisation foncière des secteurs les plus proches des pôles d'équipements.

Le PLU doit cultiver l'objectif d'augmenter le nombre et la diversité des types de logements à l'échelle de la commune, par une répartition harmonieuse des opérations et des types de logements.

L'objectif fondamental est de diversifier les formes d'habitat, afin de s'adapter au mieux au parcours résidentiel des habitants, tout en restant en cohérence avec la nature des tissus urbains existants.

Selon les étapes de la vie, chacun cherche des produits de 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 fait moins évident...

ORIENTATION N°4 : Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

➡ OBJECTIF n°2 : 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; ;
- 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.

Saint-Ouen-du-Tilleul bénéficie d'une offre de commerces répartis essentiellement le long de la RD 313, jouissant de la vitrine offerte par cet axe de communication majeur.



ORIENTATION N°4 : Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

➡ OBJECTIF n°3 : 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;
- 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.



1. Préserver le milieu naturel et ses ressources

Garantir la préservation des espaces naturels remarquables :

 Préserver les espaces boisés rattachés à la forêt de la Londe, la coulée verte du Fond du Val et la lisière boisée entre les Ecaumeux et la forêt d'Elbeuf en tant que composantes essentielles de la Trame Verte et Bleue

 Préserver les vergers exploités des Déserts et de Maraval

Contribuer au maintien et au développement écologique du territoire :

 Garantir la pérennité des continuités écologiques sur le territoire communal notamment par la préservation du patrimoine naturel

 Préserver les coupures vertes structurantes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique

 Maintenir une coulée verte entre le centre-bourg et le secteur de la Vallée

Concourir à la qualité de la ressource en eau (non représenté graphiquement)

Garantir la préservation des ressources agricoles :

 Préserver le plateau agricole en raison de sa valeur agronomique et de sa sensibilité paysagère et les prairies associées au tissu urbain

 Protéger les corps de ferme en activité en interdisant tout processus d'urbanisation au sein des périmètres de protection qui leur sont affectés

Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants et circonscrire au plus juste l'enveloppe constructible des groupes bâtis

Infléchir de 50% environ la dynamique de consommation d'espace

2. Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants

Préserver les richesses du patrimoine bâti communal :

 Préserver l'identité de village du noyau original

 Veiller à la préservation du patrimoine bâti remarquable et à ses abords (le secteur des Hauts-Vents et le bâti traditionnel inclus dans la "coulée verte")

Favoriser la diversité des paysages et des ambiances :

 Maintenir les ouvertures visuelles sur le grand paysage

 Imposer la recomposition de haies bocagères sur les secteurs les plus sensibles, notamment sur les franges du plateau agricole

Réduire l'exposition des biens et des personnes faces aux risques et aux nuisances (non représenté graphiquement)

Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants :

 Privilégier l'urbanisation à proximité des pôles de centralité (commerces, services, équipements...) et dans les secteurs les mieux desservis par les transports et favoriser les liaisons douces vers ces derniers ;

 Protéger, aménager et développer les chemins piétonniers présentant un intérêt fonctionnel

 Aménager la RD 313 et notamment l'entrée de bourg limitrophe à Elbeuf

Poursuivre l'effort de valorisation du Village (non représenté graphiquement)

3. Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel

Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente 80 logements pour la prochaine décennie)

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)

Renforcer l'urbanisation sur le pôle d'attractivité du bourg et les hameaux les mieux desservis :

 Urbaniser le bourg et les hameaux les plus constitués/desservis

 Mobiliser les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain (la Chouque)

Encadrer le processus d'urbanisation des hameaux les plus isolés et /ou les moins desservis :

 Préserver de toute urbanisation nouvelle les hameaux et groupes bâtis (Les Déserts, Maraval et la coulée verte) présentant des enjeux agricoles, topographiques, architecturaux, paysagers ou bien de desserte et assurer la réhabilitation et la rénovation du patrimoine bâti

4. Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune

Favoriser l'équité dans l'accès au logement en assurant l'évolution des quartiers pavillonnaires (non représenté graphiquement)

Maintenir un cœur de Bourg dynamique et attractif :

 Favoriser le maintien des commerces de proximité, des équipements et des activités existantes ainsi que leur développement