Commune de

VALLETOT

Rapport de présentation

consolidé
au
2 décembre 2016

DDTM27- SCTSRD- ASTER le 20/02/2017



Commune de

VALLETOT

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Notice explicative

...L'EURE
12 JAN. 2017
ARRIVÉE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2016 approuvant la modification du PLU.

Le Maire,

Hervé CAILLOUEL

MAIRIE DE VALLETOT
EURE

Euclyd
Eurotop

21 rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclyd.fr

Sommaire

Introduction - 3 -

Le PADD et les objectifs d'aménagement du PLU - 4 -

I. Définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain - 4 -

II. La présentation de manière transversale des grandes orientations du projet de territoire de la commune - 5 -

Les modifications du PLU - 8 -

I. Modification du règlement - 8 -

Conclusion - 9 -

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALLETOT a été approuvé le 30 novembre 2012.

Le code de l'urbanisme à l'article L. 153-45 précise que les PLU peuvent être modification simplifié.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, diminuer ces possibilités de construire, réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le conseil municipal a prescrit une telle procédure afin de modifier le zonage.

La procédure est régie par l'article L 153-47 du code de l'urbanisme.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

PRÉFECTURE DE L'EURE
12 JAN. 2017
ARRIVÉE DRCL

Le PADD et les objectifs d'aménagement du PLU

(Source : rapport de présentation initial)

Le PLU de Valletot approuvé en 2012 s'inscrit dans une démarche visant à réduire la consommation de l'espace afin de préserver les capacités de l'agriculture et protéger les milieux naturels et les paysages.

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 :

- Conserver le caractère rural de la commune en adoptant un développement résidentiel maîtrisé, ciblé et encadré
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants ;
- Valoriser le potentiel de développement économique du territoire communal.

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

Au regard du faible potentiel de densification du tissu urbain existant, le développement résidentiel de la commune, pour les dix prochaines années, devra majoritairement s'effectuer par extension mesurée de l'urbanisation existante.

Dans ce contexte, il est nécessaire 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 :

- **Déterminer l'enveloppe bâtie du Village de Valletot à long terme ;**
- **Infléchir de 20% la dynamique de consommation d'espace liée à la croissance résidentielle au cours de la prochaine décennie :**
  - **Optimiser les surfaces qui seront utilisées pour l'extension de l'urbanisation :** tendre vers une densité de 8 logements par hectare
  - **Développer une politique d'acquisition foncière** quand cela est financièrement possible et éventuellement, si elle s'avérait nécessaire sur le long terme, une politique d'incitation fiscale **de manière à lutter contre la rétention du foncier ;**

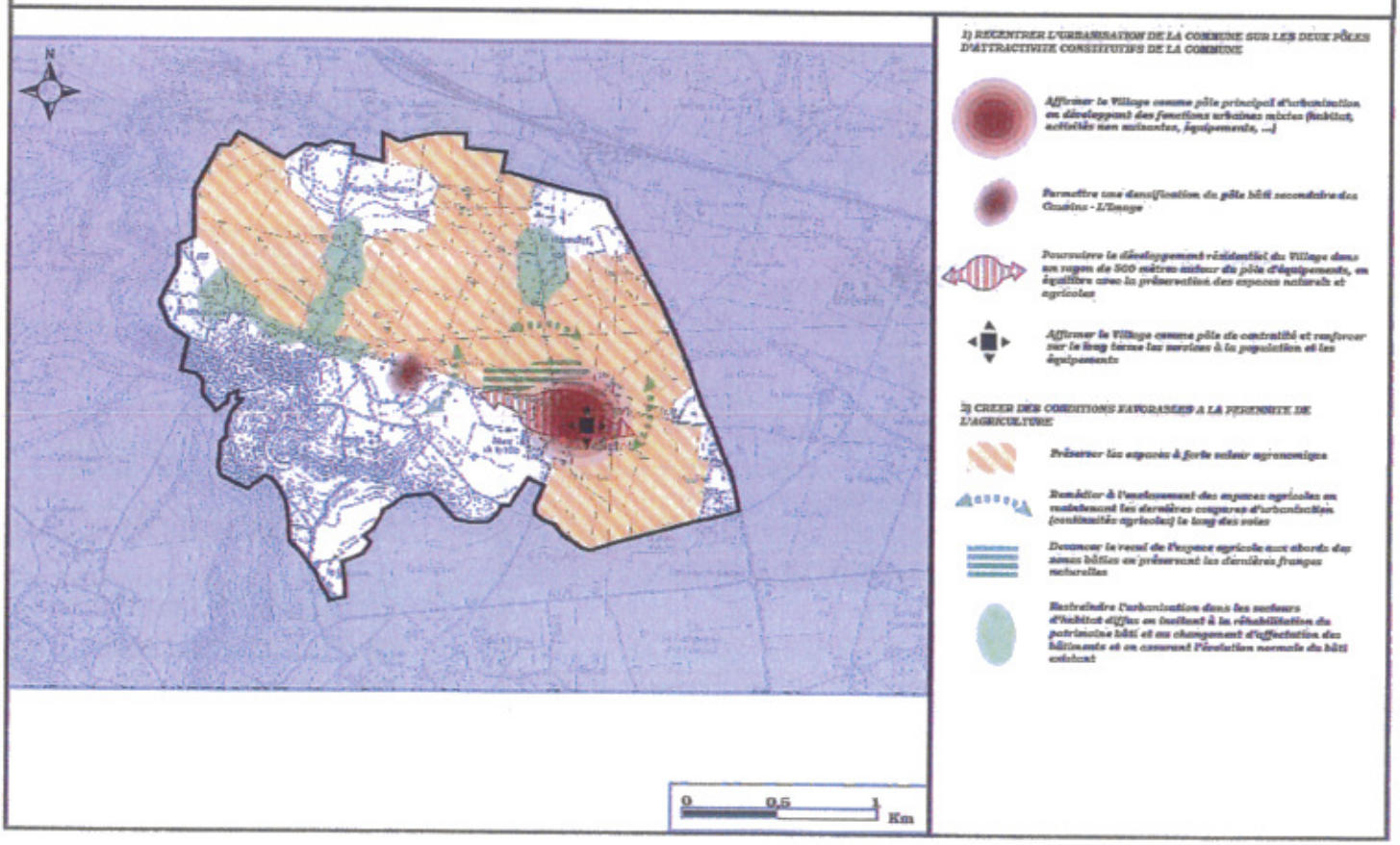
II. La présentation de manière transversale des grandes orientations du projet de territoire de la commune

Trois orientations principales : 8 objectifs à décliner sous forme d'actions

1- Conserver le caractère rural de la commune en adoptant un développement résidentiel maîtrisé, ciblé et encadré

- Maintenir la ruralité du territoire
- Affirmer le Village comme pôle de centralité
- Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et environnementale

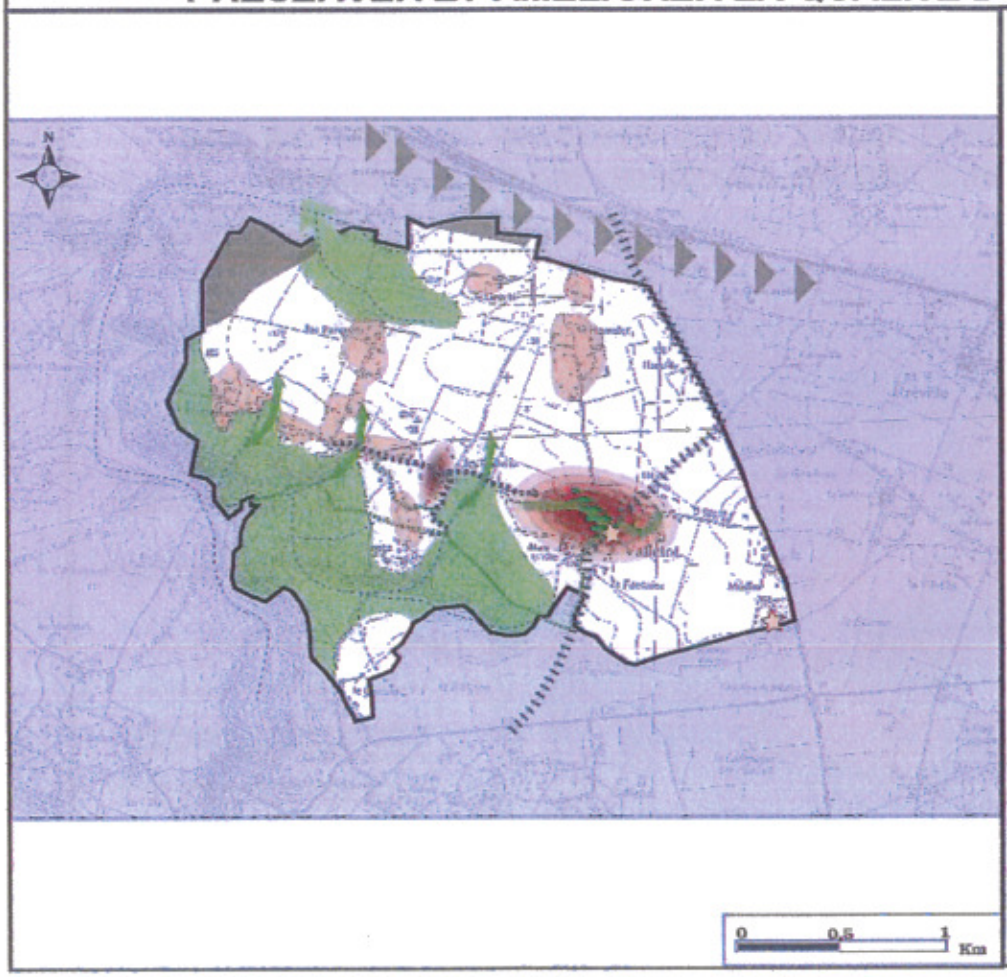
Valletot : spatialisation des orientations du projet de territoire
CONSERVER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE EN ADOPTANT UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE, CIBLE ET ENCADRE



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

- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune
- Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants

Valletot : spatialisation des orientations du projet de territoire
PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE



1) REDUIRE L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Sur l'ensemble du territoire communal, prendre en compte les risques naturels liés aux cavités souterraines et aux ruissellements et les nuisances générées par certaine activité

Préserver les chemins hydrauliques recensés par la collectivité

Proscrire tout nouveau développement résidentiel à proximité immédiate de l'Autoroute A13

Ne pas rapprocher l'habitat des secteurs traversés par des canalisations de transport de gaz

2) GARANTIR LA PRESERVATION DU MILIEU NATUREL ET SA BIODIVERSITE

Protéger les espaces à caractère naturel à forte plus value paysagère, fonctionnelle et écologique constitutifs de la trame verte régionale (espaces boisés, milieux herbeux secs, franges bocagères du plateau, ...)

Garantir la pérennité des continuités écologiques régionales et locales

3) POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DES ESPACES BÂTIS DE LA COMMUNE

Privilégier et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti notamment au sein des anciens corps de ferme du Village et des secteurs d'habitat diffus sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole

Préserver et mettre en valeur les éléments emblématiques et identitaires du patrimoine bâti communal

Maintenir l'axe visuel sur l'église depuis le chemin rural de l'église

4) ASSURER LES CONDITIONS D'UN FONCTIONNEMENT URBAIN PLUS DURABLE

Poursuivre le développement résidentiel dans les secteurs bâtis permettant de réduire les besoins en déplacements de la population et de répondre aux besoins de mobilité en étant directement reliés à la RD 675

Sécuriser la Rue des Cousins et améliorer les conditions de desserte de l'image par la création d'une nouvelle trame viaire génératrice des développements projetés sur ce secteur

Créer un parcours de circulations douces entre les futurs développement résidentiels et le cœur de Village et l'agrémenter en maintenant des ouvertures visuelles sur les espaces naturels environnants

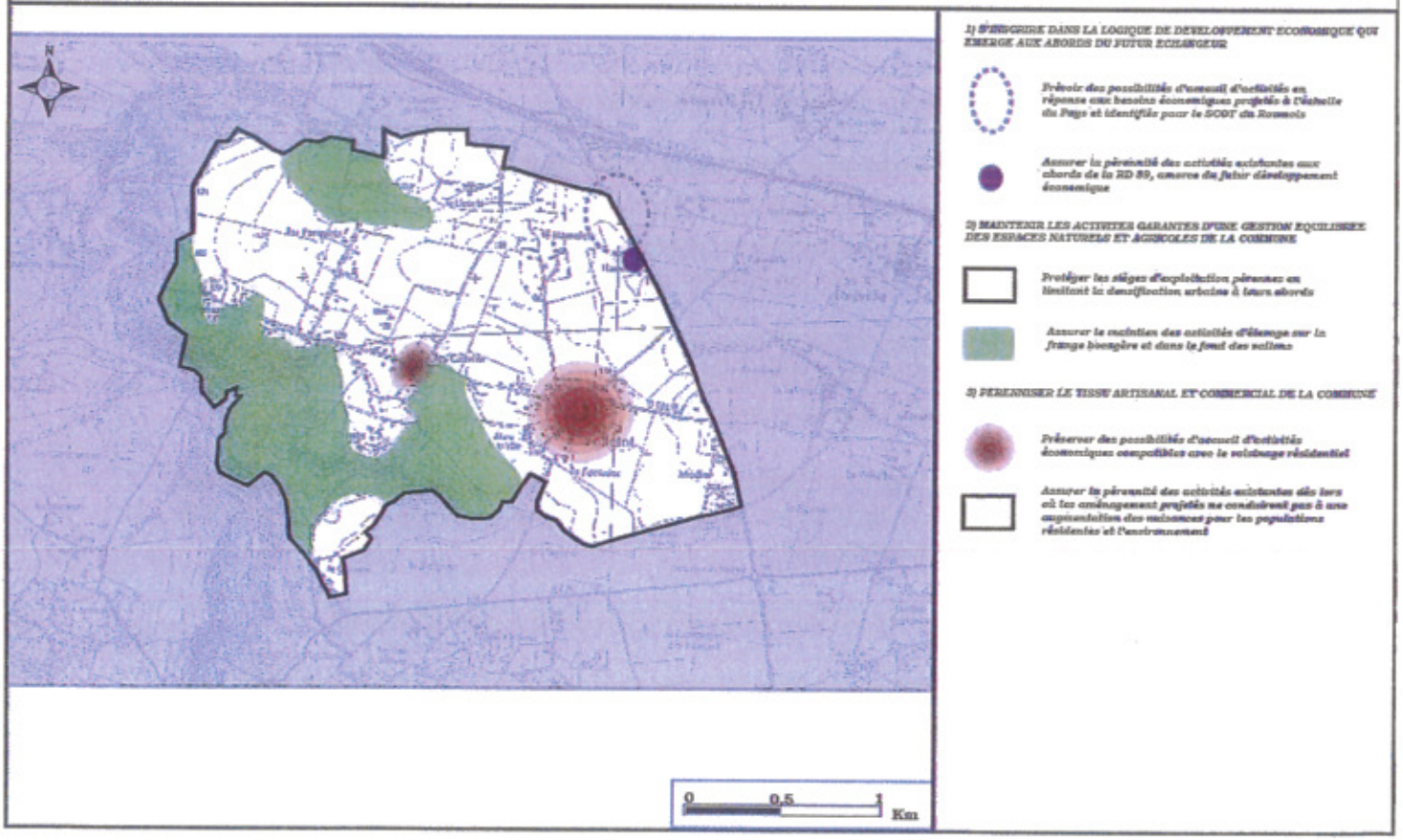
Préserver les cheminements piétons existants et les conforter pour mieux les relier aux secteurs urbanisés

Identifier un axe stratégique de desserte par les transports collectifs

3 - Valoriser le potentiel de développement économique du territoire :

- S'inscrire dans la logique de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur de Bourneville
- Soutenir et dynamiser la vie économique locale

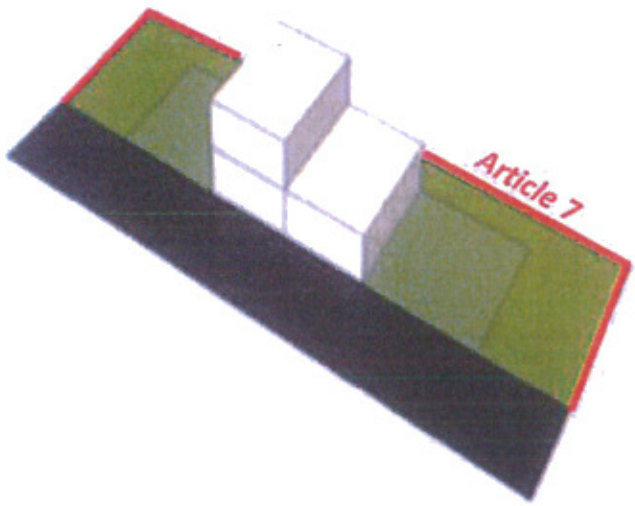
Valletot : spatialisation des orientations du projet de territoire
VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE



Les modifications du PLU

I. Modification du règlement

Le règlement est modifié au sein de chaque zone au niveau de l'article 7 relatif aux reculs des constructions par rapport aux limités séparatives.



Au sein de chacune des zones du PLU, l'article 7 sera ainsi rédigé :

7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.

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

Les objectifs communaux sont de gagner en cohérence sur la rédaction de cet article sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de permettre la densification du bâti en autorisant les implantations à 1m si elle ne comporte pas de baie et à 3m en cas de baie.

De même une règle est édictée pour les abris de jardin afin de faciliter leur implantation.

Enfin, pour intégrer le bâti existant et ne pas apporter de contraintes, la règle permettant les évolutions du bâti est maintenue dans le cas où les bâtiments existants ne respecteraient pas les règles précédentes.

Conclusion

Les modifications apportées au PLU de la commune portent sur la modification du règlement.

Il s'agit de prendre en compte les situations existantes (activités terminés et parfois à l'abandon) et d'adapter le zonage.

L'ensemble de ces modifications ne remet pas en cause l'économie générale du PADD du PLU de la commune de VALLETOT.

Les modifications explicitées ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- Une notice de présentation des présentes modifications
- Le règlement modifié

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

ARRIVÉE DRCL

Commune de Valletot

Rapport de présentation consolidé au 30/11/2012

Triplet
Philippe

Commune de VALLETOT
Département de l'Eure
Novembre 2012

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°0
RAPPORT DE PRESENTATION
1ère PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Procédure :	**Cachet de la mairie:**	**Signature :**
Prescrit le : 06.02.2009 Arrêté le : 17.02.2012 Approuvé le : 30.11.2012	MAIRIE DE VALLETOT (EURE)	Le Maire, Hervé CAILLOUEL

Cabinet Philippe TRIPLET
57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX
Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités

1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU

1.1.2.1 La loi SRU et la loi UH

1.1.2.2 Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2

1.1.3 Contenu

1.1.4 Processus de l'élaboration

1.2 Motivations de la municipalité

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

2.1.1 Un territoire sous l'influence de la vallée de Seine

2.1.1.1 Rappel du contexte régional

2.1.1.1.1 Un territoire où les perspectives démographiques sont encourageantes

2.1.1.1.2 Un territoire où les migrations sont liées à la proximité de l'Ile de France et à la péri urbanisation des deux métropoles régionales

2.1.1.1.3 Un territoire peu attractif en terme d'emplois qui tend à se résidentialiser

2.1.1.2 Un territoire multipolarisé dont la situation au cœur de l'armature urbaine régionale favorise l'émergence de nouvelles dynamiques économiques et démographiques

2.1.1.2.1 Un territoire multipolarisé

2.1.1.2.1.1 Une appartenance physique au plateau du Roumois

2.1.1.2.1.2 Une position excentrée au sein du Pays du Roumois et de la communauté de communes du Roumois Nord

2.1.1.2.1.3 Un rapprochement avec les dynamiques du Pays Risle Estuaire

2.1.1.2.1.4 Le bassin de vie de Pont-Audemer, une influence au delà des limites territoriales

2.1.1.2.2 Un territoire au cœur de l'armature urbaine régionale

2.1.1.2.2.1 Un réseau viaire structuré et en constante progression

2.1.1.2.2.2 Un réseau de transports en commun insuffisamment développé et non adapté aux besoins du territoire

2.1.1.2.3 Une position stratégique favorable au développement de nouvelles dynamiques économiques

2.1.1.2.3.1 Un territoire entre mutation et potentiel de développement majeur

2.1.1.2.3.2 De nouveaux besoins liés à l'avènement de Port 2000 et à la croissance résidentielle du territoire

2.1.1.2.3.3 Le développement des zones d'activités

2.1.2 Un positionnement stratégique à l'origine de nombreux enjeux portés par les acteurs locaux et fortement encadrés par les documents supra communaux

2.1.2.1 Les instances intercommunales, des acteurs locaux au service de l'aménagement et du développement d'un territoire plus global

2.1.2.1.1 Le SYDAR

2.1.2.1.2 La Communauté de Communes du Roumois Nord

2.1.2.1.3 Le SIVOS Jules Ferry

2.1.2.1.4 Les autres acteurs de l'aménagement

2.1.2.2 Le respect des enjeux supra communaux : un gage de cohérence territoriale et de pérennité du document d'urbanisme

2.1.2.2.1 La Directive Territoriale d'Aménagement

2.1.2.2.2 Le Schéma Directeur du Roumois

2.1.2.2.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Roumois

2.1.2.2.4 Le SDAGE

2.1.2.2.5 Le DGEAF

2.1.2.3 La préservation du cadre de vie et de l'espace agricole ainsi que la valorisation d'un potentiel de développement économique : deux enjeux majeurs partagés avec les communes limitrophes

2.1.2.3.1 Les franges du territoire : un lieu de continuité

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

2.1.3 Synthèse sur le positionnement de la commune

2.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.2.1 La géographie physique

2.2.1.1 Topographie

2.2.1.2 Géologie

2.2.1.3 Hydrographie

2.2.1.4 Synthèse

2.2.2 Structure et morphologie urbaine

2.2.2.1 Une morphologie urbaine héritée du passé

2.2.2.2 Un territoire marqué par les générations précédentes

2.2.2.2.1 Les vestiges archéologiques

2.2.2.2.2 Les monuments historiques

2.2.2.2.3 Le patrimoine bâti et son potentiel d'évolution

2.2.2.3 Les caractéristiques architecturales du bâti

2.2.2.3.1 Le bâti traditionnel

2.2.2.3.2 Le bâti contemporain

2.2.2.3.3 Localisation des différents types de bâti sur le territoire communal

2.2.2.4 Les formes urbaines et foncières : un tissu urbain distendu

2.2.2.4.1 Un parcellaire relativement lâche

2.2.2.4.2 Une faible densité au sein des espaces urbanisés

2.2.2.4.3 Forme et implantation du bâti

2.2.2.5 Synthèse

2.2.3 Le paysage
2.2.3.1 Les unités paysagères locales
2.2.3.1.1 Le plateau agricole
2.2.3.1.2 La frange bocagère
2.2.3.1.3 Les vallons secs
2.2.3.2 Les enjeux de covisibilité et les vues remarquables
2.2.3.3 Les composantes paysagères des groupes bâtis
2.2.3.3.1 Le Village
2.2.3.3.1.1 Les entrées de ville
2.2.3.3.1.2 Les espaces publics
2.2.3.3.1.3 Structure paysagère
2.2.3.3.2 Les hameaux de la frange bocagère
2.2.3.3.2.1 Le pôle les Cauvins-L'Image
2.2.3.3.2.2 Le pôle Trottemare-Les Parquets
2.2.3.3.3 Les hameaux du plateau et groupes bâtis isolés
2.2.3.4 Synthèse

2.2.4 Les milieux naturels et la biodiversité
2.2.4.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité
2.2.4.2 Le réseau écologique communal : définition et composition
2.2.4.2.1 La matrice écopaysagère
2.2.4.2.2 Les formations végétales et linéaires : corridors biologiques ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale
2.2.4.2.2.1 Les massifs boisés
2.2.4.2.2.2 Les structures linéaires : les haies, les talus et les bandes enherbées
2.2.4.2.2.3 Les structures discontinues dites en « pas japonais » :
2.2.4.2.2.3.1 Les alignements d'arbres et les arbres isolés
2.2.4.2.2.3.2 Les espaces plantés d'arbres fruitiers
2.2.4.2.2.3.3 Les mares
2.2.4.2.3 Synthèse

2.2.5 Les risques
2.2.5.1 Les risques naturels
2.2.5.1.1 Les cavités souterraines et le risque d'effondrement
2.2.5.1.2 Les risques d'inondation liés au ruissellement
2.2.5.1.3 Les risques liés au retrait et gonflement des argiles
2.2.5.2 Les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses
2.2.5.2.1 Le transport de matières dangereuses par canalisations souterraines
2.2.5.2.2 Le transport routier de matières dangereuses
2.2.5.3 Les risques liés à la circulation automobile : l'insécurité routière
2.2.5.4 Le risque incendie

2.2.6 Les pollutions
2.2.6.1 La pollution atmosphérique
2.2.6.2 La pollution du sol et du sous-sol
2.2.6.2.1 Les sols pollués
2.2.6.2.2 La gestion des déchets
2.2.6.3 La pollution de l'eau
2.2.6.3.1 Les eaux souterraines
2.2.6.3.2 L'assainissement et la gestion des eaux usées

2.2.5 Les nuisances

2.2.5.1 Les nuisances sonores

2.2.5.1.1 Les nuisances sonores liés aux infrastructures de transport terrestre

2.2.5.1.2 Les nuisances liées aux équipements et activités bruyantes

2.2.5.2 La cohabitation entre habitat et activité agricole

2.2.6 Les ressources naturelles

2.2.6.1 La ressource en eau

2.2.6.1.1 La disponibilité et la qualité de la ressource en eau potable

2.2.6.1.2 La gestion des eaux pluviales

2.2.6.1.3 Les eaux souterraines

2.2.6.2 Les ressources énergétiques

2.2.6.2.1 Le réseau électrique

2.2.6.2.2 L'utilisation des ressources d'énergie locale

2.2.6.3 Les ressources du sol et du sous-sol

2.2.6.3.1 Les espaces agricoles

2.2.6.3.2 Les aires d'appellation d'origine contrôlée

2.2.6.3.3 Les espaces boisés

2.3 LES GRANDES TENDANCES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.3.1 La population : une croissance démographique sans précédent

2.3.1.1 Une population en plein essor inégalement répartie sur le territoire communal

2.3.1.1.1.1 L'évolution de la population communale

2.3.1.1.1.2 La répartition de la population par entité bâtie

2.3.1.2 **Une population qui tend à se renouveler**

2.3.1.3 Une décohabitation peu accentuée

2.3.2 Le logement : un parc qui augmente sans se diversifier

2.3.2.1 La croissance du parc de logements

2.3.2.1.1 Une croissance liée à l'augmentation du nombre de résidences principales

2.3.2.1.2 Un faible taux de vacance

2.3.2.1.3 Des résidences secondaires peu nombreuses

2.3.2.2 La composition du parc de logements

2.3.2.2.1 La maison individuelle prépondérante

2.3.2.2.2 Une mixité sociale inexistante

2.3.2.3 La mobilité résidentielle : un facteur de renouvellement

2.3.3 L'activité économique : une évolution peu marquée

2.3.3.1 Une population active en hausse et en mutation

2.3.3.2 Une offre d'emploi insuffisante

2.3.3.3 Des activités plus nombreuses mais encore peu diversifiées

2.3.3.3.1 Les activités artisanales et commerciales

2.3.3.3.2 Les activités agricoles

2.3.3.3.3 Le tourisme

2.3.4 Les équipements : un niveau encore relativement faible

2.3.5 Les déplacements : des besoins croissants

2.3.5.1 Une mobilité soutenue en relation avec le niveau d'équipements communal

2.3.5.1.1 Des migrations quotidiennes liées à l'éloignement des pôles d'emplois

2.3.5.1.2 Des migrations liées à une offre de proximité insuffisante en terme de services, de commerces et d'équipements

2.3.5.2 De nombreux déplacements motorisés en l'absence de solutions alternatives satisfaisantes

2.3.5.2.1 Les transports collectifs : une alternative réservée aux transports scolaires

2.3.5.2.2 Les déplacements doux : des itinéraires aujourd'hui non structurants

2.3.5.2.3 Une circulation automobile croissante

2.3.6 La construction : une dynamique urbaine consommatrice d'espace et non soucieuse de la structure originelle de la commune

2.3.6.1 Un rythme de construction qui s'intensifie

2.3.6.2 Une logique d'implantation basée sur l'offre foncière et la desserte

2.3.6.3 Identification des processus d'urbanisation

2.3.6.3.1 L'étalement urbain

2.3.6.3.2 La densification des secteurs bâtis

2.3.6.4 La consommation foncière au cours de la dernière décennie

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 SYNTHESE DES ENJEUX

3.1.1 Les enjeux de territoire

3.1.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique en lien avec la localisation stratégique du territoire

3.1.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune

3.1.1.3 Synthèse

3.1.2 Les enjeux des secteurs bâtis

3.1.2.1 Le Village

3.1.2.2 Le pôle Les Cauvins-l'Image

3.1.2.3 Le pôle Trottemare- Les Parquets

3.1.2.4 Le Hamelet

3.1.2.5 Les groupes bâtis isolés

3.2 PERSPECTIVES ET HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

3.2.1 Les perspectives de croissance démographique

3.2.2 Hypothèses de développement

3.2.2.1 Le développement résidentiel

3.2.2.1.1 Les capacités de renouvellement urbain

3.2.2.1.2 La rétention foncière

3.2.2.1.3 Les hypothèses de développement résidentiel

3.2.2.2 Le développement économique

INTRODUCTION

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

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités

L'ensemble du territoire de VALLETOT est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111.1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme » et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L.111.1.2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Instaurée par l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983 (relative à la décentralisation), la notion de « partie actuellement urbanisée » d'une commune (PAU) ne fait pas l'objet d'une définition juridique, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépendant étroitement des circonstances locales. Cette notion est laissée à l'appréciation du service instructeur, sous le contrôle du juge. Cinq critères principaux peuvent être avancés pour définir si un projet se situe ou non dans les parties actuellement urbanisées :

- Présence d'un « nombre suffisant » de constructions existantes sur le site. Cette analyse concerne la structure du bâti dans le secteur concerné au vu de photographies aériennes ou d'un plan cadastral à jour ;
- Contiguïté ou proximité immédiate du bourg ou d'un hameau et présence de terrains voisins déjà construits; l'analyse doit aussi tenir compte du type d'urbanisation du secteur (habitat groupé ou dispersé) ;
- Absence de toute coupure d'urbanisation entre le bâti existant et le projet. Un projet très proche géographiquement de l'urbanisation existante peut être considéré hors PAU s'il est séparé de cette urbanisation par une route, un dénivelé important, un ruisseau, une voie ferrée, ... Ces éléments constituent une rupture qui rompt la proximité ;
- Présence de voie et de réseaux de desserte (desserte par les équipements) ;
- Atteinte portée ou non à l'activité agricole.

Le Règlement National d'Urbanisme permet ainsi d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Il permet de prendre en compte, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements (PAU), les caractéristiques propres au projet envisagé (implantation, dimension, aspect...).

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

Les petites communes se dotent souvent d'une carte communale. Cependant, une commune de petite taille mais soumise à une forte pression foncière ou à de forts enjeux paysagers ou architecturaux peut avoir intérêt à se doter d'un PLU. C'est le cas de VALLETOT qui répond à ces deux caractéristiques.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux 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 SRU et la loi UH :

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 de nombreuses 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.

Dans ce nouveau contexte législatif, la municipalité envisage l'élaboration de son PLU dans le cadre de l'article L 110 du code de l'urbanisme et suivant les objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 :

Ces lois, 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, de programmation, visant à formaliser les principes des engagements du Grenelle de l'environnement. Elle vise à transformer en texte juridique les 268 engagements issus du Grenelle de l'environnement (Trame Verte et Bleue, agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...).

Elle a été complétée en 2010 par la loi dite Grenelle II qui la décline plus concrètement par objectif, chantier, et secteur.

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins de mobilité ;
- Réduction des consommation 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, la loi cherche à « verdir », simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en renforçant les liens entre les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

La loi autorise le gouvernement, par voie d'ordonnance, à rénover le code de l'urbanisme; sa réécriture est en cours d'étude à l'heure de la rédaction du présent rapport de présentation.

Ces deux lois ont modifié les articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme qui fixent le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire :

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, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- 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 ;

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.

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 et 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

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, 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
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ;
- 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.

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) :

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 l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 « clé 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, devenue la règle générale, ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un espace boisé classé doit être touché, 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 dans le règlement et ses documents graphiques. Il se veut accessible et compréhensible par tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles constituent une pièce désormais obligatoire depuis la loi Grenelle II. Dans le respect des orientations définies par le PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

Le règlement écrit et graphique :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, 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 terme de conformité, c'est à dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

- La règle écrite, ou règlement, définit, en 14 articles pour chaque zone du PLU, les dispositions réglementaires 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... Toutefois, parmi ces 14 articles, seuls 2 sont obligatoires en zone urbaine : 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 des zones 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, ...)

Les annexes :

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.

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)
- études pour l'élaboration du dossier
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (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 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 doit être mise en œuvre de la manière suivante :

- la mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement au sein des locaux de la mairie
- la parution d'un article dans la presse invitant le public à venir consulter le dossier lorsqu'il sera prêt

Au stade actuel des études, un dossier a été constitué en mairie, au fur et à mesure de l'état d'avancement du dossier comprenant notamment les différentes pièces étudiées et les comptes-rendus de chaque réunion, afin que la population puisse prendre connaissance de la démarche de la municipalité et des décisions prises. Ce dossier est accompagné d'un registre sur lequel les habitants peuvent formuler leurs observations.

Une réunion publique a été organisée le 7 juin 2011 à 20h30 présentant la synthèse du diagnostic territorial et les grandes orientations du PADD. Un compte-rendu de cette réunion a été rédigé et joint au dossier consultable en mairie.

En septembre 2011, le dossier prêt à être arrêté a été mis à la disposition du public pendant un mois, dans les locaux de la mairie. A l'issue de cette phase, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et pris les mesures nécessaires avant d'arrêter le dossier.

L'association des personnes publiques :

Conformément aux article L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- l'État,
- 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),
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale,
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture.

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 de révision du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents 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'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la commission départemental d'analyse de la consommation d'espaces agricoles et forestiers (CDCEA)
- le centre régional de propriété forestière, en cas de réduction des espaces forestiers ;
- l'Institut National des Appellations d'Origine contrôlée en cas d'atteinte à une AOC.

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 (articles L 112-3 et R 112-1-10 du code rural et R 123-17 du code de l'urbanisme).

1.2 Motivations de la municipalité

Le territoire de la commune de Valletot n'a jamais été couvert par un quelconque document d'urbanisme. La tendance actuelle des communes rurales, renforcée par le Grenelle de l'environnement, est de se doter d'un document d'urbanisme adapté à leur taille, aux enjeux liés à leur territoire et à leur budget.

La commune a prescrit l'élaboration de son PLU en 2009 suite au développement de la construction qu'il devenait urgent de maîtriser, puisque, plus de quarante constructions nouvelles ont été édifiées en moins de 10 ans à l'origine de nouvelles problématiques comme :

- l'étalement urbain le long des voies;
- l'atteinte aux paysages et au cadre de vie;
- le risque de saturation des équipements;
- l'accroissement de la circulation automobile...

... d'où la nécessité aujourd'hui d'apporter une réponse à ces problématiques:

1/ en prévoyant une gestion du territoire communal maîtrisée et équilibrée, dans une logique de développement durable ;

2/ en engageant une réflexion sur le devenir du territoire communal tenant compte de nouveaux facteurs d'influence tels que la création d'un double échangeur sur l'A13 ou l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle du Pays qui va fixer les stratégies de développement démographique, économique et environnementale pour les 20 prochaines années

3/ en maîtrisant la délivrance des autorisations d'urbanisme et en encadrant l'urbanisation future.

⇨ Seule l'élaboration d'un PLU pouvait permettre de répondre aux problématiques rencontrées et aux objectifs de la municipalité.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'étude du bâti, de la population, du parc de logements, des emplois, des activités, des équipements va permettre de préciser les enjeux liés au développement de la commune en fonction de données concrètes :

Combien de constructions pour demain ?

La commune est-elle suffisamment attractive ?

Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?

Quels besoins en terme d'activités ?

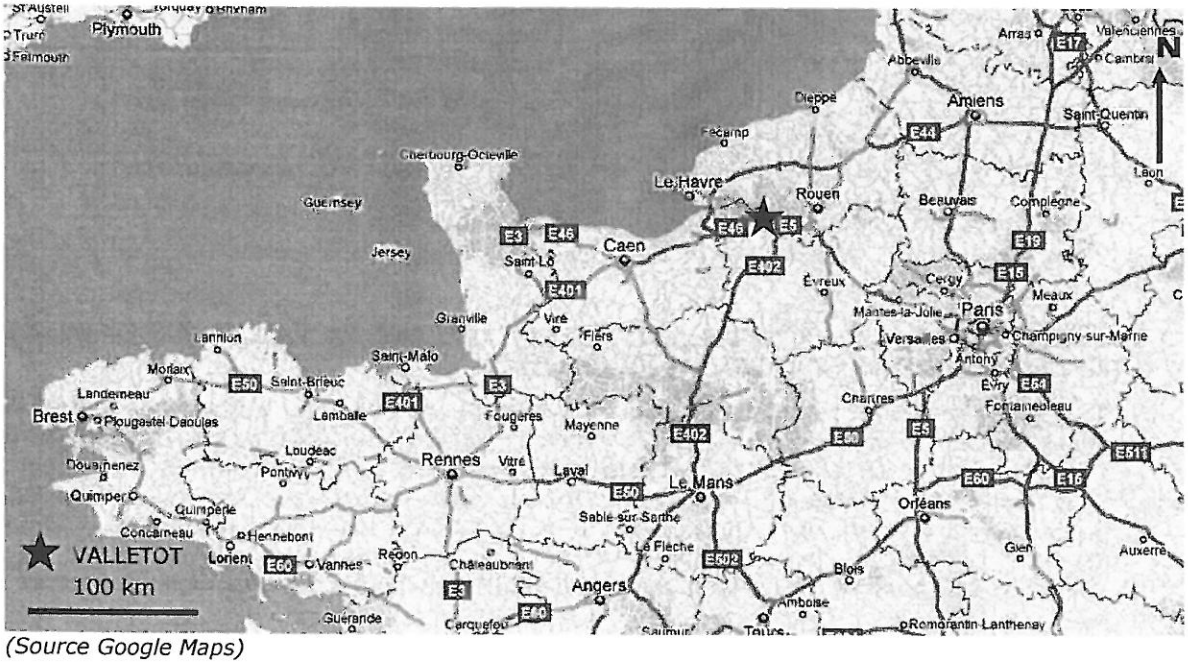
2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi

Quels sont les facteurs externes d'influence sur le territoire communal ?
Quelle est la place et le rôle joué par la commune au sein de l'armature urbaine régionale ?
Quels sont les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme supra communaux avec lesquelles le PLU doit être compatible ?

2.1.1 Un territoire sous l'influence de la vallée de Seine

2.1.1.1 Rappel du contexte régional

La commune de Valletot est située à l'ouest de l'Ile de France, en Haute-Normandie, dans le nord-ouest du département de l'Eure, qui s'étend au sud de la Seine, entre le Pays d'Auge et l'agglomération rouennaise. Implantée sur l'axe de la vallée de la Seine, elle se situe à 1h30 de la capitale et à 30 minutes de Rouen et du Havre, les deux métropoles régionales.



(Source Google Maps)

Un territoire où les perspectives démographiques sont encourageantes :

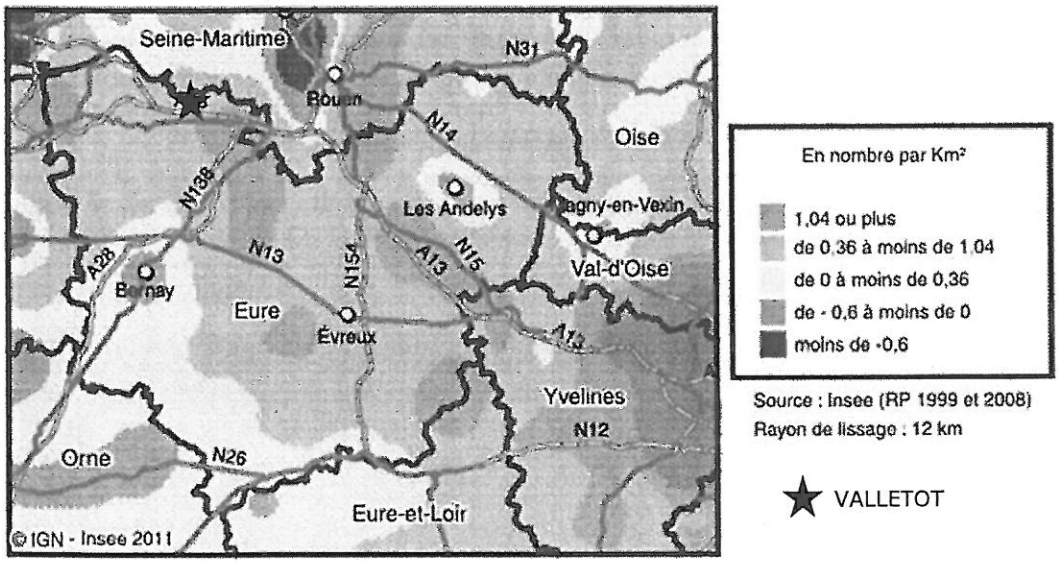
D'après les statistiques de l'INSEE[1] et dans l'hypothèse du maintien des comportements démographiques récents, la population régionale devrait continuer d'augmenter pour approcher le seuil des deux millions d'habitant en 2040. L'Eure continuerait de se démarquer avec un taux de croissance de 0,47% 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 sur laquelle un taux de croissance de 0.7% par an a été enregistré. Toutefois, cette progression reste contrastée et concerne essentiellement les communes périurbaines, situées sous l'influence de plusieurs pôles économiques. Les plus dynamiques sont donc celles, comme Valletot qui comptent moins de 500 habitants (+1.5% en moyenne). En contrepartie, la population de certains pôles d'emplois ruraux comme Bernay ou Les Andelys s'infléchit.

Dans le quart nord-ouest du département, le Pays du Roumois et le canton de Beuzeville sont les secteurs où la croissance démographique a été la plus élevée au cours de la dernière décennie. Cette tendance confirme l'attractivité résidentielle des zones situées à proximité des grandes métropoles normandes.

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

Variation de densité de population lissée entre 1999 et 2008



Un territoire où les migrations sont liées à la proximité de l'Ile de France et à la périurbanisation[2] des deux métropoles régionales :

Le solde migratoire positif enregistré par le département de l'Eure est essentiellement lié aux mouvements de population avec l'Ile de France. Toutefois, les échanges sont également importants entre les deux départements haut-normands, puisque d'une part les jeunes eurois sont nombreux à s'installer en Seine-Maritime pour suivre leurs études supérieures et à l'inverse, les trentenaires ont tendance à revenir s'implanter dans ce département, tout en conservant leur emploi en Seine-Maritime. Les échanges migratoires entre les deux départements contribuent notamment au phénomène d'étalement urbain des pôles rouennais et havrais.

Un territoire peu attractif en terme d'emplois qui tend à se résidentialiser :

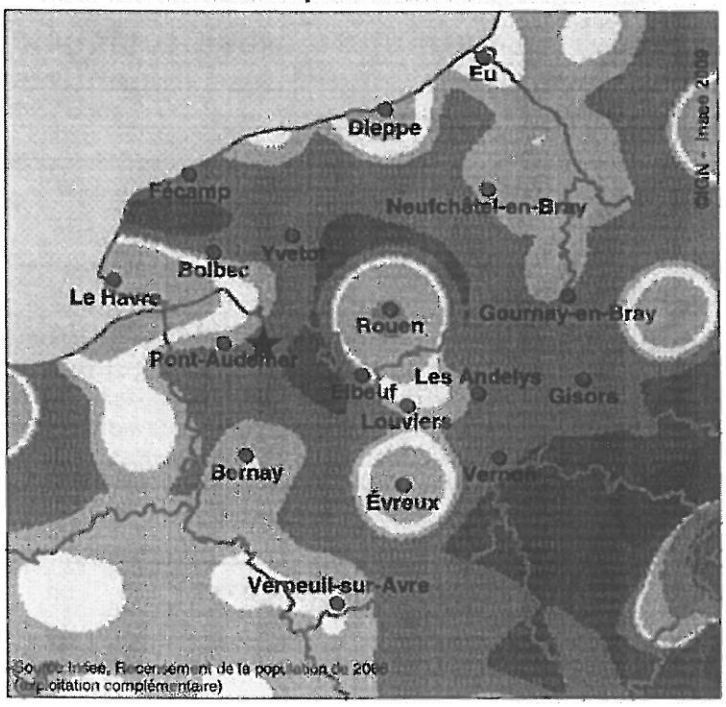
Malgré une croissance démographique plus rapide qu'en Seine-Maritime, la part des emplois du département de l'Eure reste stable au sein de la région Haute-Normandie, mais déficitaire par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans le département. En effet, on comptait en 2006, une moyenne de 85 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans le département.

Les grands pôles urbains de la Seine-Maritime captent une grande partie des actifs résidant dans le quart nord-ouest du département qui tend ainsi à se résidentialiser, notamment aux abords de l'agglomération rouennaise. En revanche, le secteur situé au sud de l'Estuaire de la Seine reste particulièrement attractif en terme d'emplois, profitant du rayonnement de l'agglomération du Havre et de la Côte Fleurie.

Implanté à égale distance entre les agglomérations de Rouen et du Havre, qui concentrent la majorité des emplois, le territoire auquel appartient la commune de Valletot est polarisé par plusieurs aires urbaines dont l'influence dépasse aujourd'hui les frontières naturelles et administratives.

[2] *La périurbanisation, désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes. C'est la conséquence à la fois d'un « désir de campagne » et de la disponibilité de l'automobile conjuguée à l'amélioration des moyens et des voies de communication. Mais c'est surtout un processus d'extension spatiale de la ville. L'INSEE appréhende le processus de périurbanisation au travers de la notion statistique d'aire urbaine.*

Localisation des emplois et des actifs en 2006



Population au lieu de travail moins population résidente

en nombre de personnes par km²

- 567 et plus
- de 62 à moins de 567
- de 7 à moins de 62
- de 0 à moins de 7
- de -4 à moins de 0
- de -16 à moins de -4
- de -75 à moins de -16
- Moins de -75

Note de lecture : En bleu les territoires où le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'actifs qui y résident : ce sont des territoires plus résidentiels. En ocre, au contraire, ce sont des territoires qui attirent les actifs au quotidien.

★ VALLETOT

La croissance démographique devrait perdurer jusqu'en 2040.

Le contexte régional est favorable au développement résidentiel, mais le territoire auquel appartient Valletot reste encore économiquement dépendant des grandes métropoles normandes.

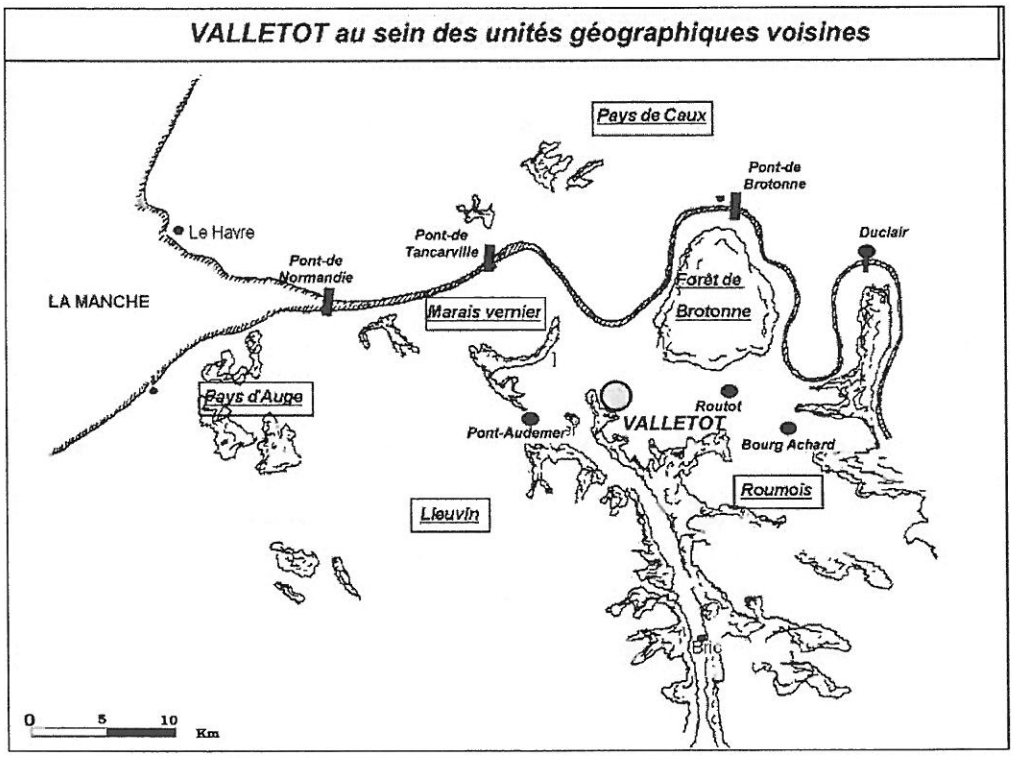
- ⇨ **Prévoir les conditions d'accueil de la future population résidente dans une logique de développement durable ;**
- ⇨ **Contribuer à stabiliser la dépendance économique du territoire.**

2.1.1.2 Contexte local : un territoire multipolarisé dont la situation au cœur de l'armature urbaine régionale favorise l'émergence de nouvelles dynamiques économiques et démographiques

2.1.1.2.1 Un territoire multipolarisé

Une appartenance physique au plateau du Roumois :

Le territoire auquel appartient la commune de Valletot est situé à l'extrémité ouest du Roumois, plateau crayeux entaillé par la vallée de la Seine et la vallée de la Risle. Il est ainsi circonscrit par un ensemble d'entités géologiques et paysagères à l'identité forte, auxquelles il peut s'apparenter sans toutefois leur appartenir véritablement : le Roumois sert de transition douce entre la Haute Normandie, largement typée par le Pays de Caux et le plateau du Neubourg, peu ondulé et très ouvert. Il n'en demeure pas moins un paysage de bocage, au maillage moins large que celui du Neubourg, mais déjà fortement entamé par la grande culture.



Le territoire présente ainsi une géographie physique contrastée à l'origine de certaines « césures », aujourd'hui effacées par le développement des infrastructures et des franchissements[3] de la Seine. Ces derniers ont permis au fil du temps d'améliorer les liens entre le Roumois, le Pays de Caux et l'agglomération havraise, mais la forêt de Brotonne, située au nord du territoire, l'isole encore des communes riveraines de la Seine-Maritime. De même, le vallon sec et boisé, situé à l'Ouest de la commune, isole la commune de ses consoeurs de la Communauté de Communes de Pont-Audemer et notamment de Fourmetot.

Ce contexte géographique conditionne fortement les « aires d'influence » de la commune qui se tourne principalement vers les pôles les plus accessibles, comme ceux du Roumois et de Pont-Audemer à l'échelle locale, ou bien ceux de l'agglomération rouennaise et de l'estuaire de la Seine, aujourd'hui parfaitement desservis par les infrastructures de transports terrestres.

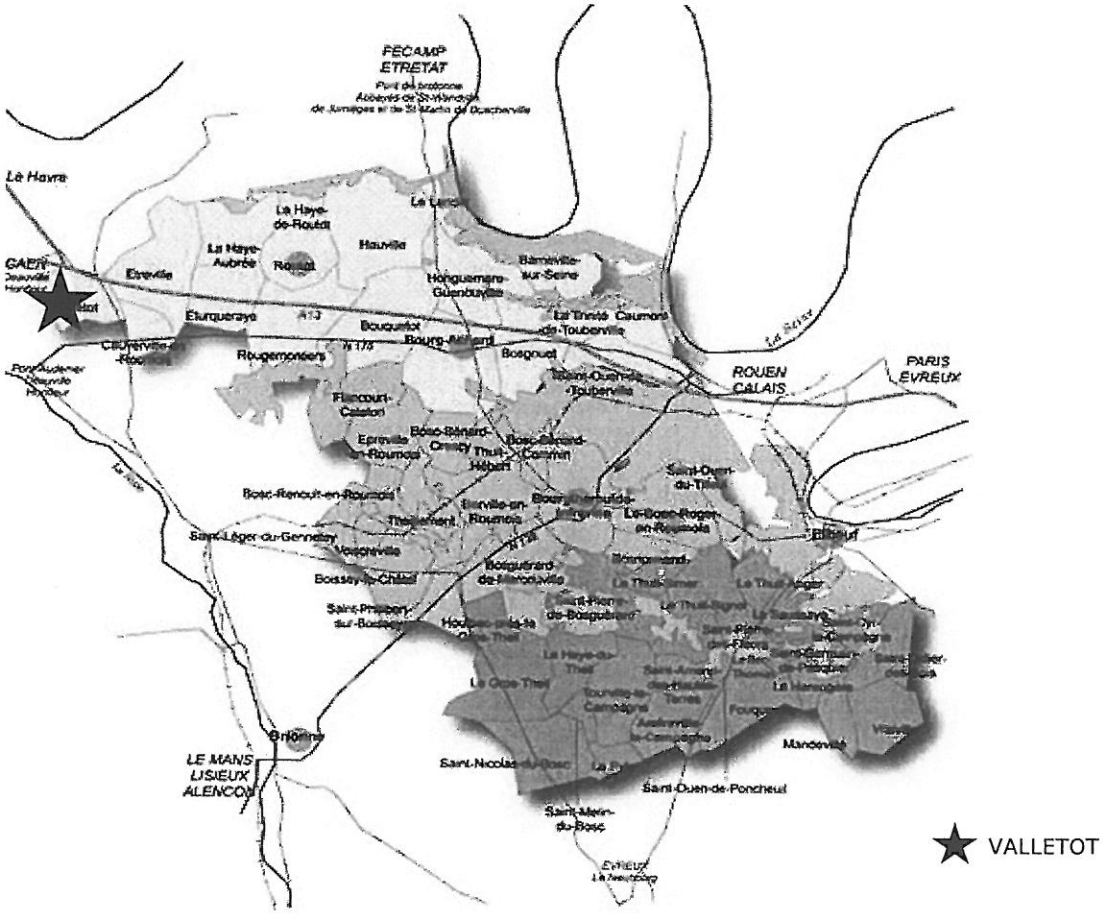
[3] *Le Pont de Tancarville a été mis en service en 1959, le Pont de Brotonne en 1977 et le Pont de Normandie en 1995*

Une position excentrée au sein du Pays du Roumois et de la communauté de communes du Roumois Nord :

La commune de Valletot est implantée au nord-ouest du Pays et à l'extrémité ouest de la communauté de communes du Roumois Nord.

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 oeuvre une politique commune de développement de leurs territoires. Le Pays réunit 61 communes organisées au sein de 3 communautés de communes : la communauté de communes du Roumois Nord , la communauté de communes du canton de Bourgtheroulde-Infreville et la communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne.


FECAMP
ETRETAT
Le Havre
La Haye-de-Routot
Le Tilleul
Hauville
La Haye-Aubrée
Routot
Bâtenville-sur-Seine
Honguemare-Guenouville
CAEN
Etreville
Etureqraye
A13
Bouquetot
Bourg-Achard
La Trinité Caumont de-Touberville
Rougemontiers
Bosguet
Saint-Ouen-de-Toubervile
ROUEN
CALAIS
PARIS
EVREUX
Flancourt-Catelon
Epreville-en-Roumois
Bosc-Renard-Commin
Thuit-Hébert
Saint-Ouen-du-Thuit
Bosc-Renoult-en-Roumois
Thuit-Simer
Le Bosc-Roger-en-Roumois
Elbeuf
Saint-Léger-du-Gennetay
Vesqueville
Bosquérard-de-Marcouville
Bosgouard
Bosroumois
Bosroumois
Bosroumois

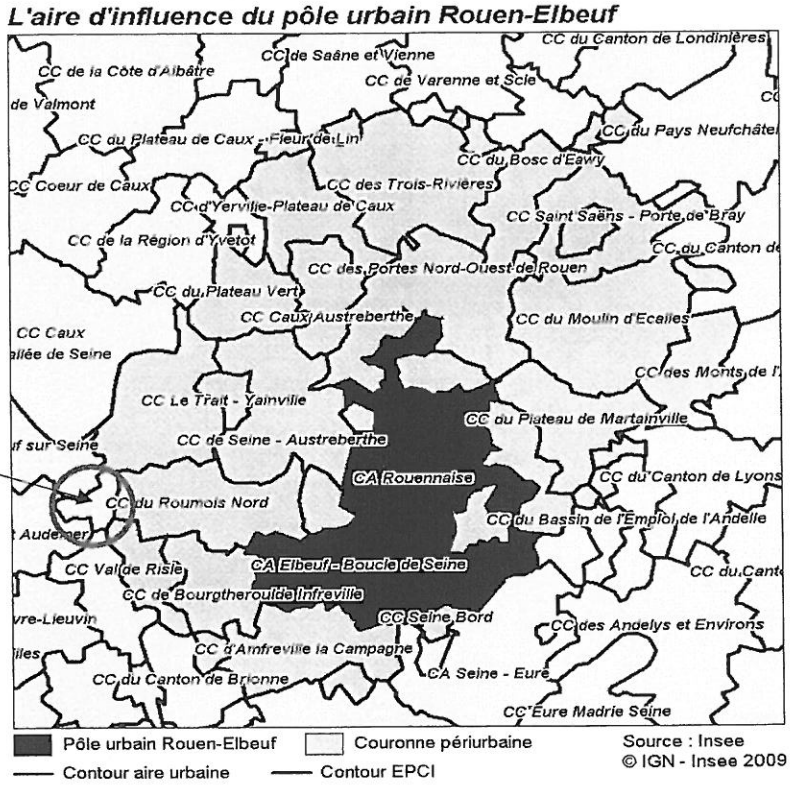
La communauté de communes du Roumois Nord :

Créée en 1992, cette collectivité locale comprend désormais 19 communes puisque Mauny est récemment venue la rejoindre. Pour le reste, les communes appartiennent toutes au canton de Routot sur lequel **43% de la population établie depuis 1999 provient de la Seine-Maritime** ! Ainsi, elle s'organise à présent autour de trois pôles majeurs : Routot, Bourg Achard et le pôle Saint-Ouen de Thouberville-La Trinité de Thouberville-Caumont .

Alors que le développement de la commune de Routot reste mineur (9% de la population et 13% des emplois du canton en 2008), la commune de Bourg-Achard concentre désormais 20% de la population et 50% des emplois, dont le tiers a été créé entre 1999 et 2008 (environ 500 emplois). En parallèle, la croissance résidentielle sur le troisième pôle (*Saint-Ouen de Thouberville-La Trinité de Thouberville-Caumont)* s'est intensifiée (25% de la population du canton) et une amorce de développement économique a été confirmée, puisque ces trois communes comptent à présent 13% des emplois du canton, soit un nombre équivalent à celui de Routot...

Trois communes du Roumois Nord ne sont pas soumises à la seule influence du pôle Rouen - Elbeuf

L'aire d'influence du pôle urbain Rouen-Elbeuf



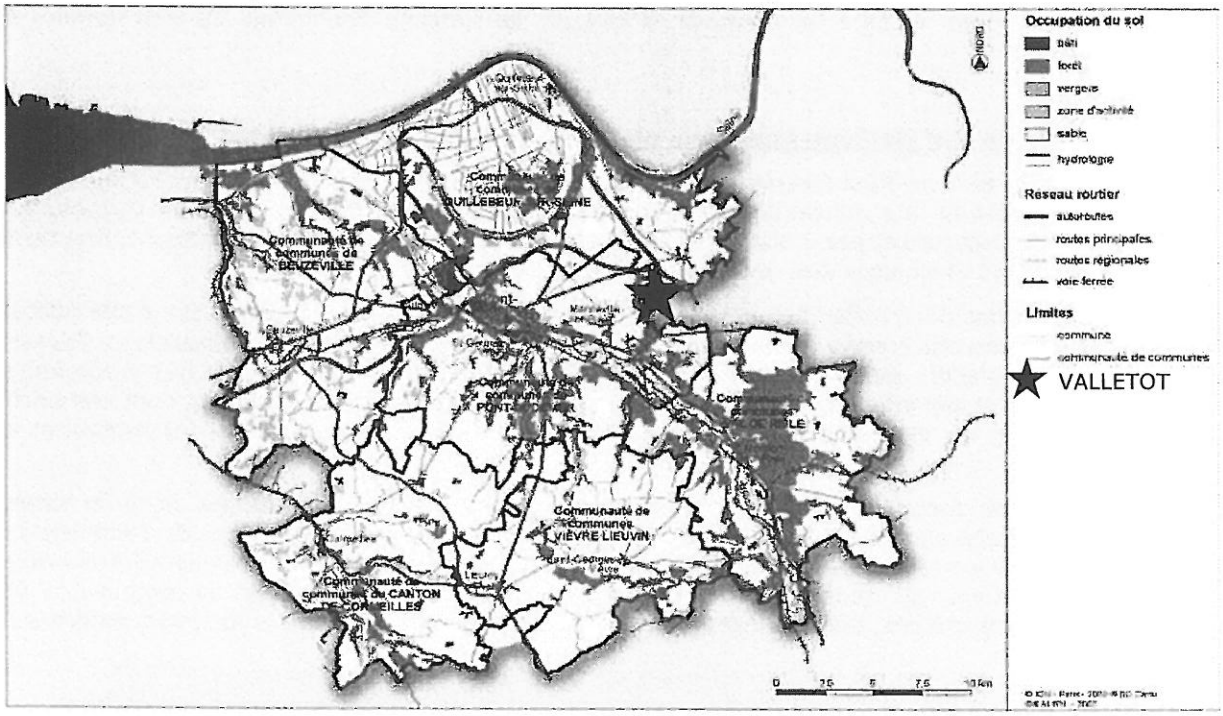
Il n'empêche que les communes du Roumois Nord restent sous l'influence exclusive du pôle urbain Rouen-Elbeuf, à l'exception de celles situées à son extrémité ouest dont Valletot, Etreville et Cauverville en Roumois. Pour autant, elles aussi ont connu un essor démographique important au cours de la dernière décennie (+1.8 % par an en moyenne et notamment Valletot avec un taux d'accroissement annuel de 3%) qui s'avère être supérieur à celui enregistré sur le canton de Routot (+1.5%) et sur le département de l'Eure (+0,7%).

Du fait de leur position excentrée, il est possible d'avancer que la croissance résidentielle de ces trois communes est liée à d'autres facteurs d'influence, encore peu partagés par le reste du territoire auquel elles appartiennent. Implantées en limite du Pays Risle Estuaire et de l'aire urbaine de Pont-Audemer, ces communes bénéficient de multiples influences...

Un rapprochement avec les dynamiques du Pays Risle Estuaire :

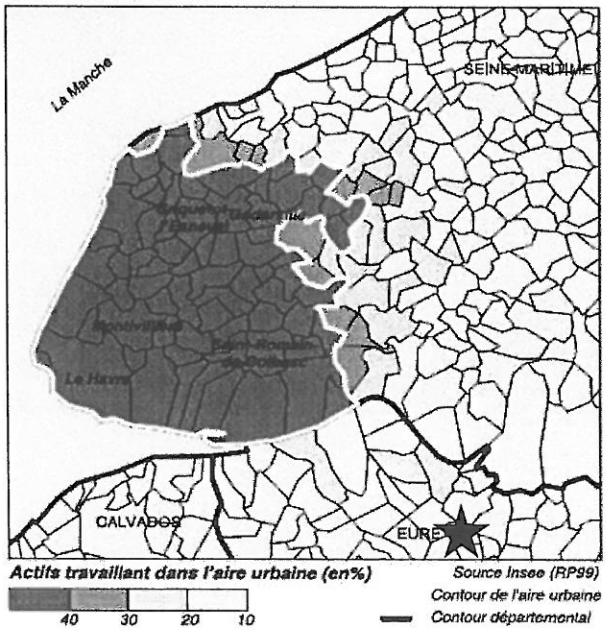
Ces trois communes du Roumois Nord jouxtent le territoire du Pays Risle Estuaire qui rassemble les six communautés de communes (Beuzeville, Cormeilles, Pont-Audemer, Quillebeuf-sur-Seine, Val de Risle et Vièvre-Lieuvin) formant approximativement le bassin de vie de Pont-Audemer. Au sein de ce dernier, elles créent à la fois une enclave administrative et un lien territorial en assurant la jonction des quatre communautés de communes riveraines (Quillebeuf sur Seine, Pont-Audemer, Val de Risle et Roumois Nord). Elles bénéficient ainsi d'une position stratégique dans le quart nord-ouest du département de l'Eure.

LE PAYS RISLE ESTUAIRE



Implanté entre le Pont de Normandie et le Pont de Tancarville, au carrefour des zones d'influence de Rouen, Caen et Le Havre, le Pays Risle-Estuaire est notamment soumis aux pressions démographiques et économiques liées à la périurbanisation du pôle Havrais, notamment sur la frange nord du territoire, située en bordure de Seine.

Influence de l'aire urbaine



★ VALLETOT

Ainsi, la population ne cesse de croître au sein du canton de Beuzeville (+2% par an) et dans une moindre mesure, dans celui de Quillebeuf sur Seine (+1.4% par an). Cet essor démographique est principalement lié à un solde migratoire positif (+1.6% pour Beuzeville et +0.9% pour Quillebeuf sur Seine) au détriment du pôle urbain havrais où les prix de l'immobilier ont considérablement augmenté en ce début de siècle (environ 90€/m² sur le pôle havrais contre 50€/m² sur le pôle de Pont-Audemer et ses environs). Toutefois, ce dynamisme démographique affecte essentiellement les espaces ruraux...

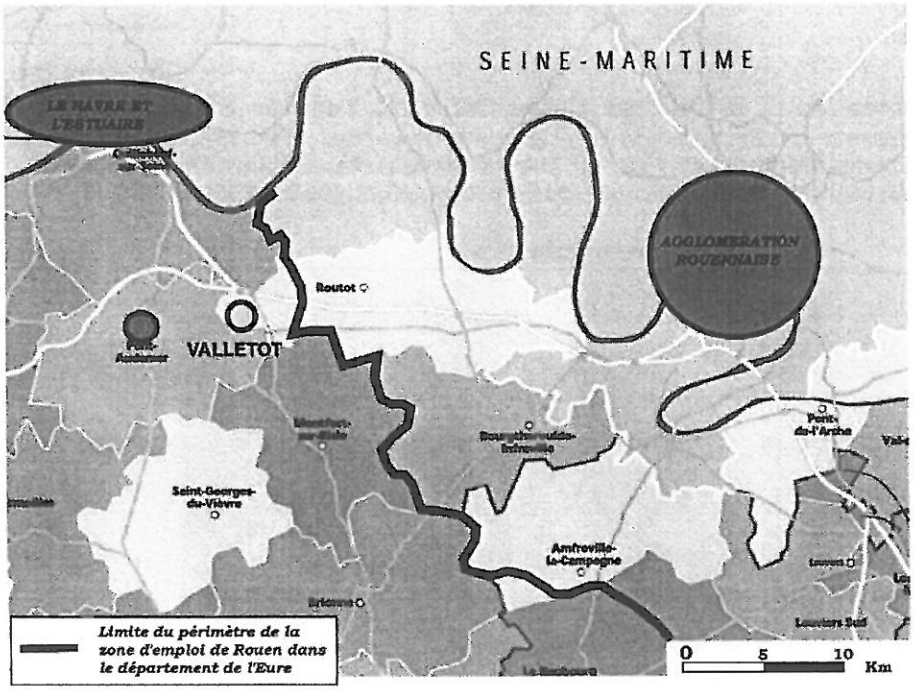
Comme sur le Roumois, de nouvelles stratégies de développement économique liées à cette croissance résidentielle émergent depuis une dizaine d'années. Des nouvelles zone d'activités sont créées comme à Beuzeville ou Epaignes. Toutefois, cet espace reste polarisé par le pôle de Pont-Audemer et sa zone d'emploi, à laquelle se rattache également les trois communes du Roumois.

Le bassin de vie[4] de Pont-Audemer, une influence au delà des limites territoriales :

En effet, le Pays Risle Estuaire et les communes environnantes s'organisent autour du pôle de Pont-Audemer qui concentre la majorité des emplois et des équipements (lycées, hôpital, équipements sportifs et culturels) du quart nord-ouest du département de l'Eure. Son bassin de vie s'étend ainsi jusqu'aux communes du Roumois.

Valletot fait donc naturellement partie de la zone d'emploi de Pont-Audemer où le pôle urbain occupe une place primordiale en concentrant 50% des emplois et de la population. Toutefois, le nombre d'actifs résidant sur ce territoire (5800 habitants environ en 2008) y est largement inférieur ce qui implique qu'il accueille chaque jour près de 6000 personnes, dont une partie des habitants de la commune, pour travailler dans le commerce, l'industrie, l'artisanat et les services.

Sur cette zone, comme dans le Roumois, le dynamisme économique lié à la croissance résidentielle s'est accentué au cours de la dernière décennie. Ainsi, plus de 1500 emplois ont été créés entre 1999 et 2008, dont 50% sur le canton de Beuzeville, qui concentre aujourd'hui 21% des emplois de la zone. En comparaison, le canton de Quillebeuf ne compte que 6% des emplois et obligent ces habitants, comme ceux de Valletot, à rejoindre les pôles avoisinants...



[4] *Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi.*

Valletot en étant sous l'influence de plusieurs aires urbaines est une commune multipolarisée, dont le rattachement à la zone d'emploi de Pont-Audemer reste contesté par la municipalité. En effet, depuis le déclin des activités industrielles, de nombreux habitants vont désormais travailler sur Rouen et sa région ou sur la zone du Havre et de l'Estuaire. Certes quelques habitants travaillent sur Pont-Audemer, mais dans une proportion nettement inférieure à celle qui existait dans les années 80-90.

Le désir de vivre à la campagne et la flambée de l'immobilier dans les pôles urbains et en proche banlieue, ont incité les résidents des grandes métropoles à investir les zones rurales. Alors que ce phénomène concernait essentiellement la première couronne des agglomérations entre 1990 et 2000, la périurbanisation s'est étendue à la seconde couronne et aux zones centrales de la Vallée de Seine. Cette croissance résidentielle a été le moteur de nouvelles stratégies de développement économique, portés par les acteurs locaux, pour réduire la dépendance des territoires « colonisés » aux grands pôles urbains régionaux.

Situé à équidistance de ces derniers, subsiste un territoire « indépendant », non rattaché à l'influence de l'une ou l'autre des aires urbaines régionales, mais sur lequel elles font simultanément pression. Il profite également du rayonnement de Pont-Audemer et jouit d'une certaine proximité avec les pôles en émergence. De ce fait, les enjeux de développement démographique et économique y sont importants.

Ce territoire, qui s'étend au-delà des limites administratives existantes, est celui de Valletot et de ses communes riveraines.

⇨ **Assurer une gestion maîtrisée et rationnelle de la croissance résidentielle de la commune en s'appuyant sur les stratégies développées à l'échelle supra communale pour tendre vers une répartition plus équilibrée et plus économe de l'espace.**

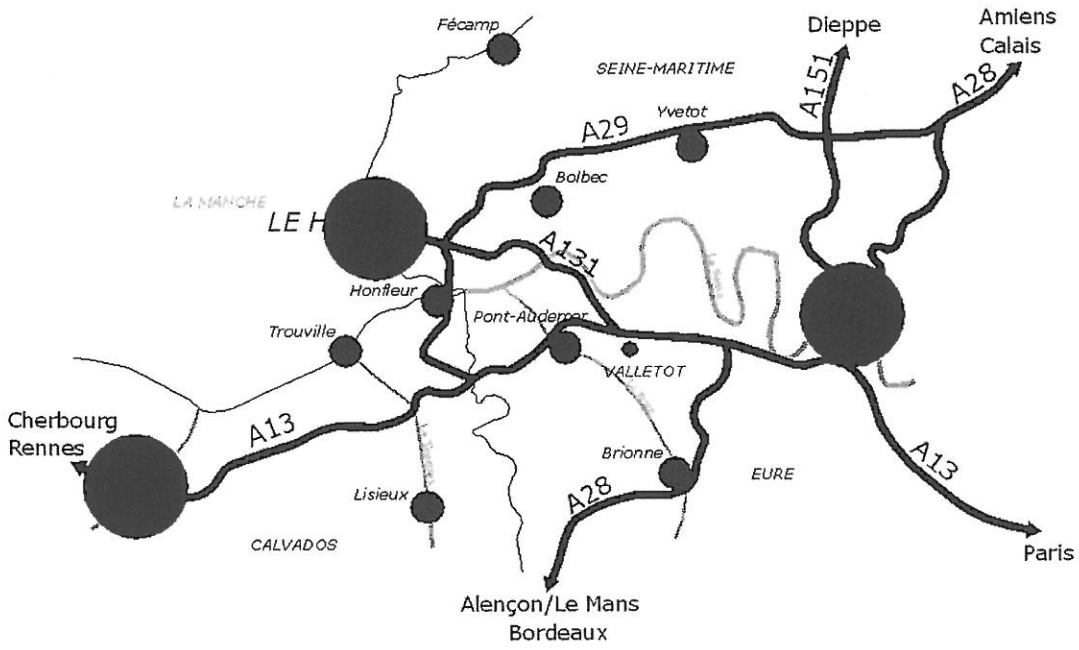
2.1.1.2.2 Un territoire au cœur de l'armature urbaine régionale

Un réseau viaire structuré en constante progression :

Le territoire auquel appartient Valletot bénéficie d'une position stratégique par rapport aux infrastructures de portée régionale et locale en étant implanté à proximité de l'embranchement de l'A13 et de l'A131, qui permet aujourd'hui à ses habitants de se rendre sur Rouen et sur Le Havre en moins de 30 minutes. Lorsque l'échangeur de Bourneville sera complet, il se trouvera quasiment à équidistance des trois pôles normands (Rouen, Le Havre, Caen) et au cœur du nœud autoroutier régional (A13-A28-A29). En effet, ce futur diffuseur devrait permettre d'améliorer les connexions entre l'A131 et l'A13 en direction de Caen et d'assurer une accessibilité aisée aux 3 métropoles normandes.

Ce nœud autoroutier, véritable moteur de développement économique, assure la jonction entre deux axes de portée nationale :

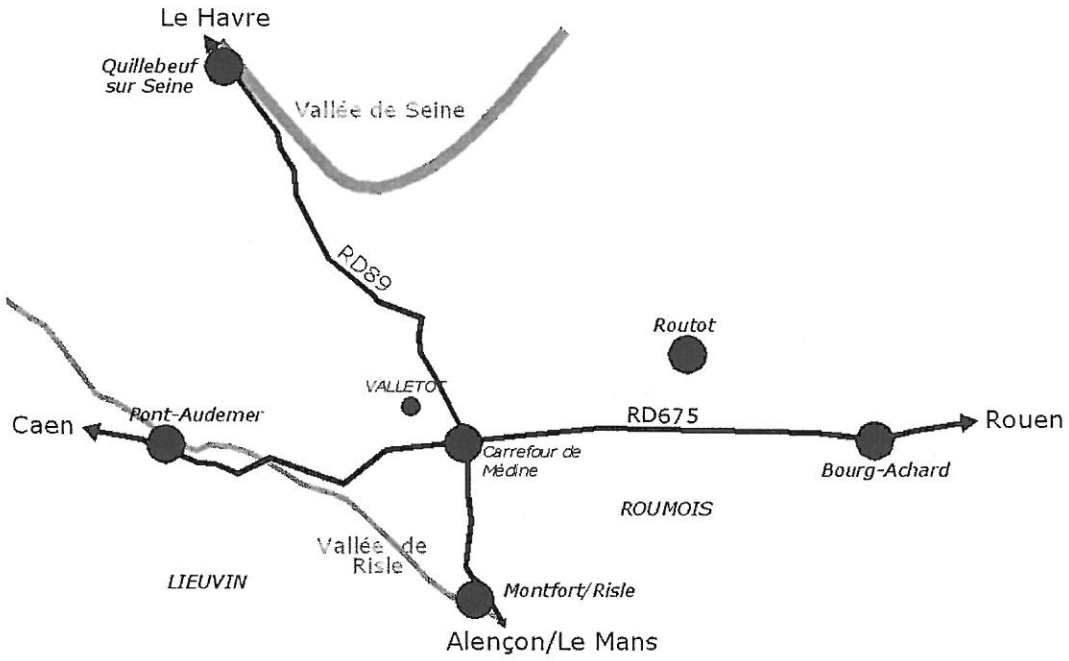
- un axe reliant la Bretagne à Paris (A13), qui dessert notamment la Vallée de la Seine, puissante entité économique, industrielle et portuaire ;
- un axe qui, avec la réalisation de l'A28 depuis octobre 2005, assure la liaison autoroutière entre Calais et Bayonne via l'A29. Il constitue une alternative à l'itinéraire qui s'étend entre Lille et Marseille via Paris et Lyon.



Ce territoire est également implanté à l'intersection entre la RD675 et la RD89, appelée communément « carrefour de Médine ». Ces deux axes de transit départementaux sont très influents sur le quart nord-ouest du département de l'Eure :

- la **RD675** demeure une alternative à l'autoroute A13 en permettant de rejoindre Caen et Rouen, mais également Pont-Audemer et Bourg-Achard, deux pôles influents en terme d'emplois, de population, de services et d'équipements.
- la **RD89** est un axe transversal qui assure le lien entre les pôles de la vallée de la Risle (Brionne, Montfort-sur-Risle) et ceux de la vallée de la Seine (Notre Dame de Gravenchon, Lillebonne, Le Havre...).

Ainsi, en permettant de répartir les flux entre le Roumois, la Vallée de la Risle et la Vallée de la Seine, le carrefour de Médine est souvent « incontournable » et participe activement au dynamisme du territoire de Valletot et de ses communes riveraines.



Dans le secteur de Valletot et de ses communes riveraines, le réseau viaire est en constante progression: passage à 2 x 3 voies de l'autoroute A13, création de deux échangeurs autour de Pont-Audemer (Toutainville et Bourneville), passage à 3 voies de la RD675 dans la côte de Corneville sur Risle... Ces aménagements doivent notamment conduire au désenclavement de Pont-Audemer, implanté en léger retrait des dynamiques locales qui émergent aux abords de l'A13.

De ce fait, le territoire de Valletot et de ses communes riveraines apparaît aujourd'hui comme un **poste « avancé » de l'aire urbaine de Pont-Audemer** en lui permettant de s'ouvrir sur de nouveaux espaces économiques. Il se positionne également comme **«porte d'entrée du Roumois »** et devrait capter à moyen terme la majorité des flux transitant entre les 3 métropoles normandes.

Un réseau de transports en commun insuffisamment développé et non adapté aux besoins du territoire :

Le réseau aérien :

Pour les trajets régionaux, nationaux ou moyens courriers, la région bénéficie de cinq aéroports internationaux (Caen-Carpiquet ; Cherbourg-Maupertus ; Le Havre-Octeville ; Deauville-Saint-Gatien ; Rouen-Boos).

Ils représentent une infime part du fret aérien, à peine 0.01 % des volumes qui transitent en Ile de France en 2009 [5]. Par contre, en terme de trafic des voyageurs, les chiffres sont en hausse, notamment avec le développement des lignes de tourisme sur l'aéroport de Deauville. Implanté à moins de 40 km de la commune, il s'agit de son seul intérêt pour la population locale.

Pourtant, ce réseau d'aéroports permet également d'assurer des liaisons rapides entre les grandes métropoles normandes, mais également dans toute la zone Transmanche. En effet, il est connecté par des liaisons régulières aux aéroports de Rennes, de Nantes, mais également à celui de Roissy-Charles de Gaulles (Paris) et à celui de Londres.

[5] *Source : INSEE*

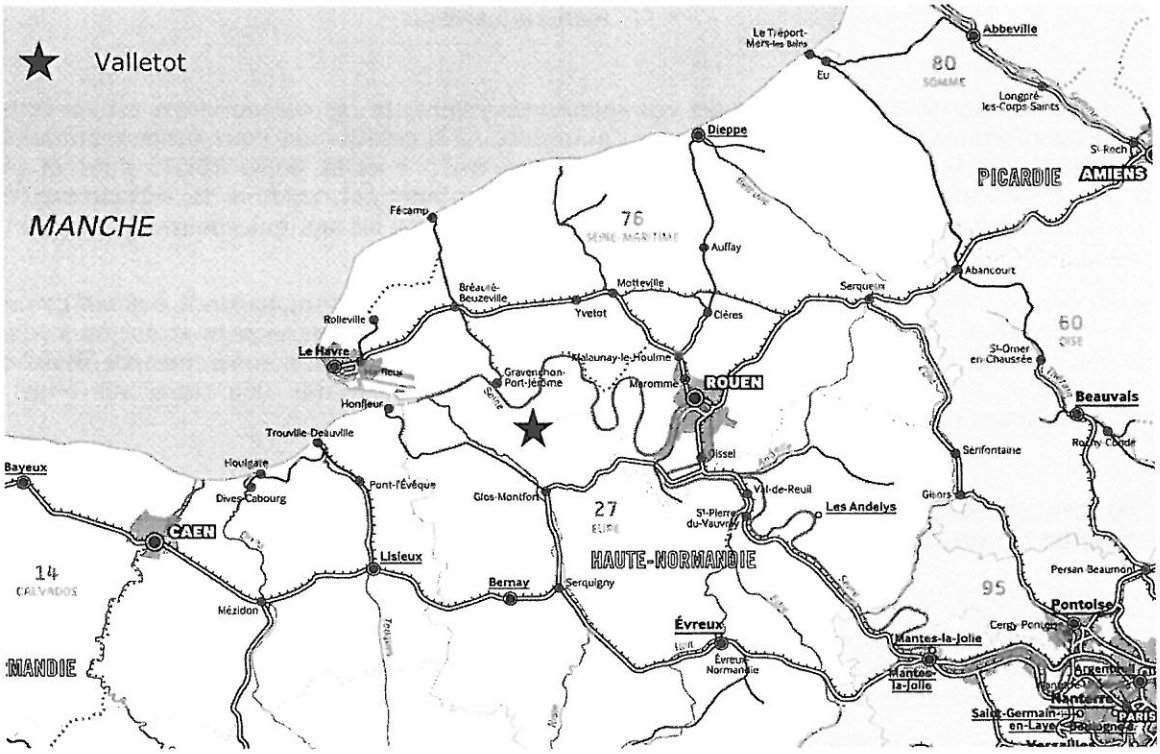
Un réseau ferroviaire éloigné et peu adapté aux migrations quotidiennes :

➢ *Le transport de marchandises :*

En Haute-Normandie, le réseau ferré de France compte 813 kilomètres de lignes, soit 3% du réseau ferré national[6]. Il s'appuie sur deux axes structurants, ligne Paris – Rouen – Le Havre et ligne Paris – Caen – Cherbourg, pour assurer la desserte des deux ports maritimes régionaux et des principales agglomérations (Rouen, Le Havre, Evreux…). En effet, 60% du fret ferroviaire normand provient des deux ports maritimes. Les principaux secteurs d'activités de la région (pétrochimie, automobile, céréales, extraction de matériaux…) utilisent le mode ferroviaire et génèrent des flux importants. Toutefois, le fret ferroviaire ne représentent que 5% des flux de fret totaux en Haute-Normandie.

Localement, le transport de marchandises peut être assuré par deux lignes :

- la ligne Serquigny/ Tourville la Rivière, assurant d'une part, une liaison transversale entre les deux axes structurants et d'autre part, la desserte du quart nord-ouest du département de l'Eure ;
- la ligne non électrifiée Glos-Montfort / Honfleur qui assure occasionnellement la desserte de la vallée de la Risle et notamment des pôles de Pont-Audemer et de Beuzeville. Cette ligne traverse d'ailleurs les zones d'activités implantées sur chacune de ces communes.



Le territoire de Valletot se trouve donc en léger retrait de ce réseau, les gares de fret les plus proches pouvant être Pont-Audemer ou Glos-Montfort. La partie est du Roumois reste relativement bien desservie, notamment le pôle de Bourgtheroulde-Infreville, qui dispose de liens directs avec l'agglomération rouennaise.

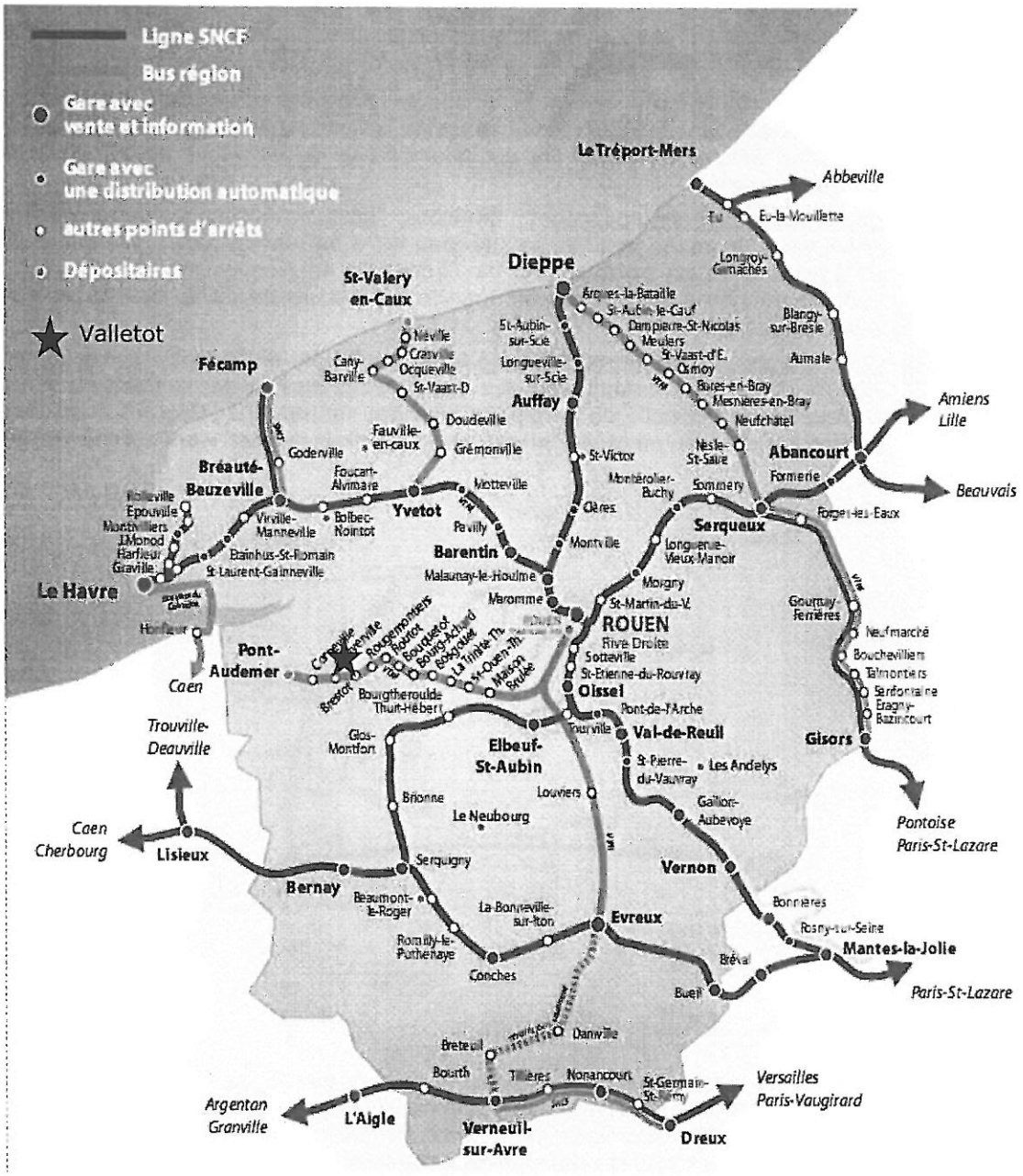
➢ *Le trafic de voyageurs :*

En Haute-Normandie, le transport des voyageurs est assuré par le réseau TER, qui allie la voie de chemin de fer aux lignes de bus régionales. Il se compose actuellement de 567 kilomètres de lignes et de 72 gares et points d'arrêts desservis. En 2009, plus de 7,2 millions de voyages ont ainsi été effectués sur la région[7].

[6] *Source : site Réseau de Fer Français*
[7] *Source : site TER-SNCF*

Le réseau est structuré autour de deux radiales d'envergure nationale (axe Paris-Le Havre et axe Paris-Caen) et d'un point central où convergent la majorité des lignes TER (gare de Rouen-Rive-Droite). Les axes transversaux sont peu nombreux à l'exception de la liaison Serquigny-Oissel qui a été maintenue dans le quart nord-ouest du département de l'Eure. Elle présente l'avantage de desservir les gares de Glos / Montfort et de Thuit Hébert, situées à moins de 20 minutes du territoire communal.

Localement, ce réseau est complété par une ligne de bus régionale (ligne 562 – bus région) qui assure des liaisons quotidiennes entre Rouen et la gare routière de Pont-Audemer. Depuis cette dernière, des navettes sont organisées vers la gare SNCF de Bernay où des correspondances sont assurées avec les trains en direction de Lisieux, Caen, Cherbourg, Evreux, Mantes la Jolie et Paris. Le territoire de la commune de Valletot est situé à moins d'un kilomètre de l'arrêt de Colletot desservi régulièrement par cette ligne de bus *(figure suivante)*.



Il est ainsi possible de rejoindre les grandes métropoles et les zones d'emplois environnantes par le réseau TER à l'exception des pôles situés sur la rive droite de la Seine en l'absence de toute liaison transversale. Ce moyen de transport reste donc peu utilisé du fait des temps de parcours, des horaires proposés et de son caractère inadapté avec les besoins de la population dont une grande partie des migrations s'effectuent vers le pôle havrais.

➢ *Les projets permettant d'assurer le désenclavement ferroviaire du quart nord-ouest du département de l'Eure sur le long terme :*

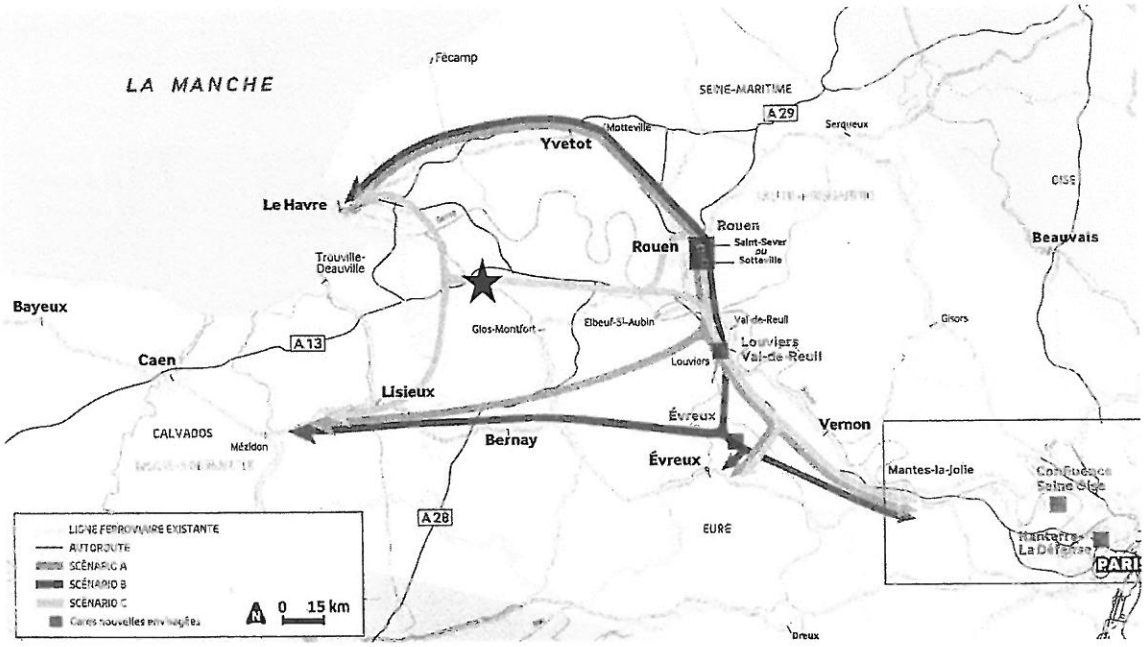
La remise en service de la liaison Serquigny-Honfleur :

La DTA de l'Estuaire de la Seine prévoyait la réalisation et la remise en service des dessertes ferroviaires de Honfleur, à partir de Pont-L'Evêque et de Pont-Audemer, pour répondre aux enjeux de déplacements domicile - travail entre les pôles d'emplois et d'accessibilité touristique. Pour y répondre, il est prévu dans le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports d'améliorer les liaisons transversales avec les grandes métropoles régionales et d'étudier l'avenir des lignes existantes inutilisées que ce soit pour le fret ou les voyageurs. Ces deux actions ne sont pas prioritaires pour la région, mais devraient être lancées à court ou moyen terme.

La nouvelle ligne Paris-Normandie[8] *:*

Actuellement en projet, cette nouvelle ligne Paris-Normandie figure au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020. Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, les 3 options de tracés ont été soumises au débat public de octobre à décembre 2011. 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 concernera notamment les deux grands axes structurants du réseau et sera relié à Paris Saint-Lazare.
- pour le transport de marchandises : renforcer le rôle du Port du Havre pour la desserte de l'Ile de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland[9] grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.



À ces fins, la ligne ambitionne de placer les villes du Havre et de Caen à 1 heure 15 de Paris, Rouen à 45 minutes. A la clef également, un nouvel accès à la Défense, en plus d'un terminus maintenu à Paris Saint-Lazare. Ce projet devrait donc permettre sur le long terme d'améliorer la desserte du quart nord-ouest du département de l'Eure qui pourrait alors s'inscrire pleinement dans la logique de développement envisagée sur l'arrière-pays du Havre.

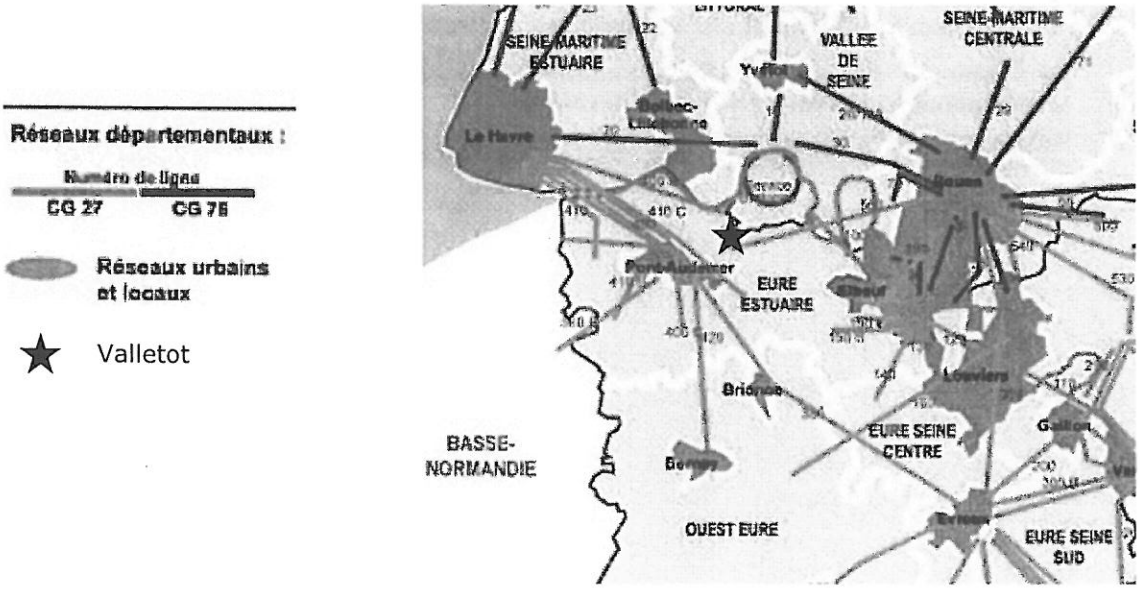
[8] *Source : site Réseau de Fer Français*

[9] *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.*

Un réseau de bus interurbain relativement bien développé, mais peu fréquenté :

Le département de l'Eure dispose d'un réseau de transport à la demande (Libertad par le Conseil Général) et des lignes de transport privé (anciennement Renault CFR ou CFTI Normandie rachetées par VTNI[10]) assurent le transport scolaire et des liaisons quotidiennes depuis Pont-Audemer notamment, vers la zone d'emplois du Havre (ligne 900), Lisieux (ligne 560B), Bernay (ligne 420), Evreux et Honfleur (ligne 380).

Ce réseau, complémentaire à celui du TER, permet donc à la population locale de rejoindre les principaux pôles urbains du territoire. Il s'avère être le seul moyen pour rejoindre les pôles de l'Estuaire de la Seine, via Pont-Audemer.



Toutefois, 84% des voyages sont effectués par des scolaires et 7% sont liés au travail (emplois, démarches, recherches...). Aujourd'hui, il ne participe que partiellement à la réduction des déplacements automobiles liés aux migrations quotidiennes en raison de leur faible fréquence et des temps de parcours proposés.

Le transport fluvial :

Contrairement à la rive droite de la Seine, le département de l'Eure reste aujourd'hui dépourvu de ports maritimes à l'exception de Pont-Audemer et de Berville sur Mer. En l'absence d'aménagements conséquents, ces deux pôles ne peuvent, dans l'état actuel, participer au fret maritime et n'ont qu'une vocation touristique et de loisirs.

En l'absence d'une desserte efficace par les transports en commun, la croissance résidentielle et économique du quart nord-ouest du département de l'Eure s'est appuyée sur le seul mode routier. Ainsi, les autoroutes et notamment l'A13 sont les principaux axes de développement des dynamiques émergentes en vallée de Seine, ce qui pourrait les fragiliser sur le long terme. Pour maintenir l'attractivité de ce territoire, les projets ferroviaires devraient contribuer à développer de nouvelles intermodalités, indispensables pour soutenir le développement de « l'arrière pays » du Port havrais.

Dans cette même logique, le pôle urbain de Pont-Audemer apparaît comme une zone d'interface entre les différents modes de transport. Capable de développer des intermodalités en s'appuyant sur les zones d'échanges formées par les communes situées en « avant poste » (Bourneville, Valletot, Etreville, ...), il s'impose comme un territoire relais, complémentaire aux agglomérations du Havre, de Rouen et dans une moindre mesure de Caen.

[10] *Véolia Transport Normandie Interurbain*

Valletot et ses communes riveraines, situées à la frange immédiate de ce pôle et au cœur de l'armature urbaine régionale, bénéficient ainsi d'une position stratégique, renforcée par le fait d'être également la « porte d'entrée du Roumois ».

En terme de déplacements, le réseau de transports en commun reste peu attractif du fait notamment des temps de parcours et d'une faible fréquence. Toutefois, les améliorations envisagées devraient permettre de mieux répondre aux besoins de la population locale et renforcer Pont-Audemer comme pôle de proximité.

- ⇨ **Anticiper les impacts du nouvel échangeur de Bourneville en terme d'activités et de pression foncière sur le territoire communal.**
- ⇨ **Apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population pour réduire ses déplacements en voiture particulière.**

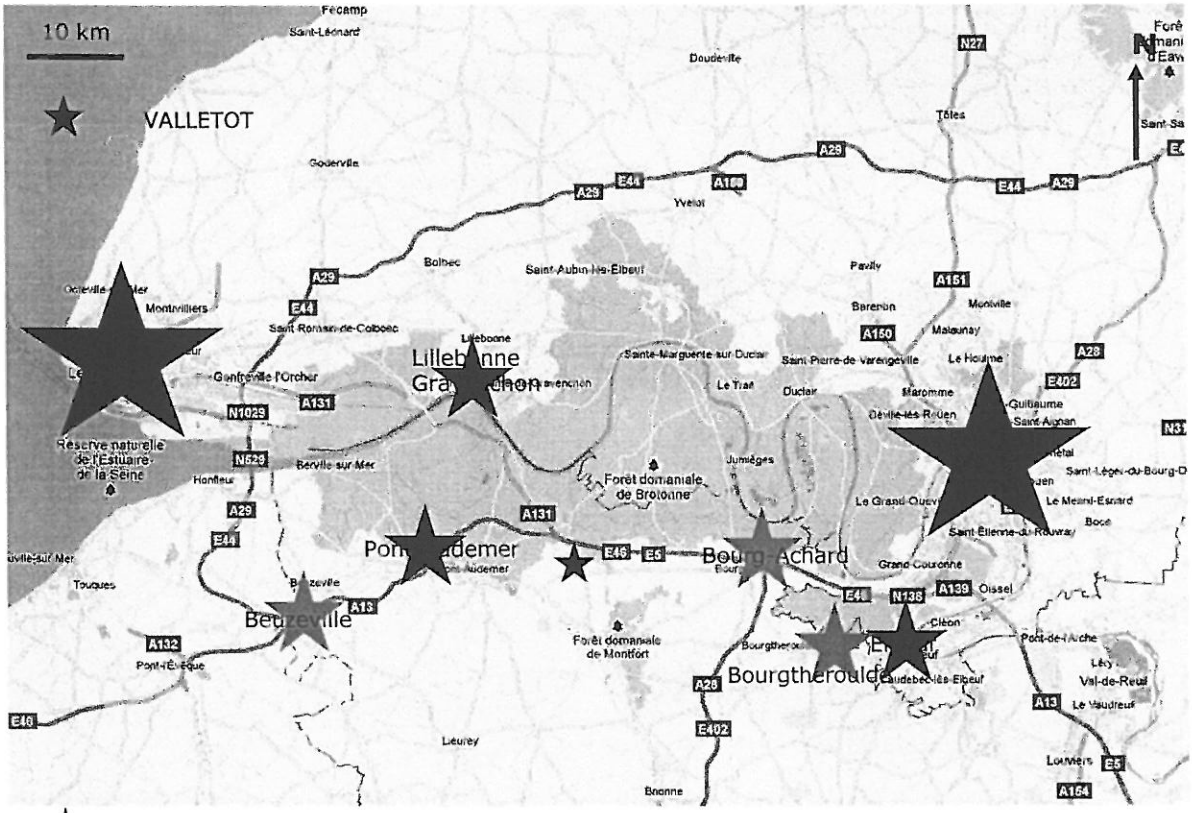
2.1.1.2.3 Une position stratégique favorable au développement de nouvelles dynamiques économiques

Un territoire entre mutation et potentiel de développement majeur :

Le contexte économique de ce secteur s'articule autour des grandes agglomérations régionales et dans une moindre mesure, autour de pôles secondaires, principalement situés le long de la Vallée de la Seine (Elbeuf, Notre Dame de Gravenchon, Lillebonne…) ou des vallées adjacentes comme la Risle (Pont-Audemer), c'est-à-dire les « berceaux » de l'activité industrielle régionale.

Toutefois, le déclin de ces activités en fond de vallée, le développement du Port du Havre, l'avènement des grandes infrastructures de transport et le renforcement des enjeux de préservation aux abords de la Seine ont complètement modifié les stratégies de développement économique en ce début de siècle.

Ainsi, les pôles les plus éloignés de la vallée de Seine ont subi de plein fouet le déclin des activités industrielles traditionnelles comme Brionne ou Bernay malgré les efforts consentis pour relancer la dynamique économique. De même, une récente étude de l'INSEE[11] indique que la croissance économique de l'agglomération rouennaise est limitée, en raison notamment des difficultés industrielles rencontrées depuis 1970 et d'une croissance des services nettement moins dynamique qu'ailleurs. En revanche, la reconversion de Pont-Audemer, qui a fait du développement tertiaire et des industries de pointe son fer de lance, semble aujourd'hui bien amorcée…



Principaux pôles d'emplois traditionnels

Pôles émergents

(Source Google Maps)

En parallèle, de nouveaux pôles secondaires émergent, notamment sur les zones de plateau, comme Bourg-Achard, Bourgtheroulde-Infreville et Beuzeville.

[11] *Etude « Aire d'influence du pôle Rouen –Elbeuf » réalisée par INSEE Haute-Normandie en janvier 2010*

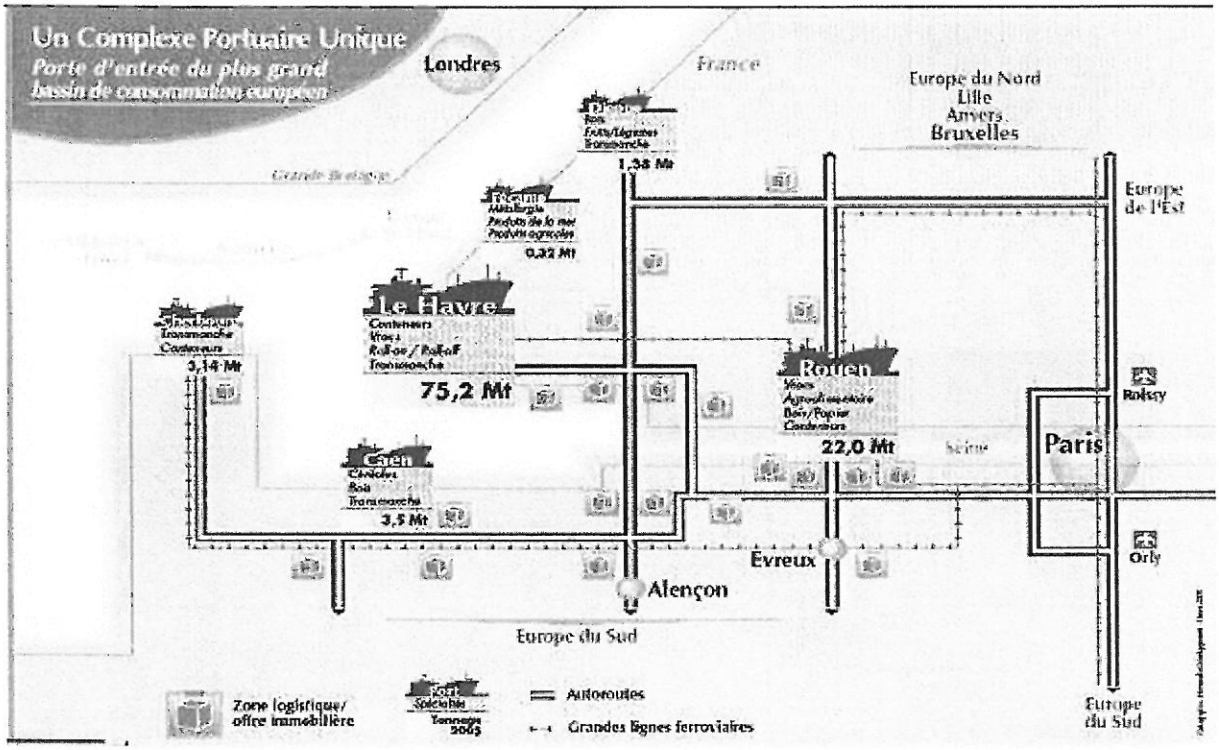
En effet, les forts enjeux de préservation qui pèsent sur la basse Vallée de la Seine, en aval de Rouen, repoussent les possibilités d'implantations économiques sur des secteurs moins sensibles d'un point de vue environnemental comme sur le Roumois qui bénéficie des infrastructures autoroutières et d'un accès direct à l'agglomération de Rouen, puis bientôt à celle du Havre et de Caen lorsque l'échangeur de Bourneville sera réalisé.

De nouveaux besoins liés à l'avènement de Port 2000 et à la croissance résidentielle du territoire :

Implanté au carrefour des nœuds autoroutiers et du réseau métropolitain constitué des trois villes normandes, le secteur nord-ouest du Département de l'Eure est devenu un site à enjeux stratégiques, avec l'avènement de Port 2000 puis désormais avec le projet du Grand Paris, qui devrait renforcer la position de l'Eure comme « hinterland du Port du Havre » et « porte d'entrée » de la région parisienne.

Les besoins liés à Port 2000 :

En effet, le complexe portuaire normand est avantageusement placé sur le « range européen » et la capacité du Port du Havre ne cesse d'augmenter. A cela s'ajoute la proximité du premier bassin de consommation d'Europe avec plus de 20 millions de consommateurs et d'importants pôles de décisions à moins de 2 heures. En garantissant une offre de services orientée vers le marché mondial, il crée des conditions favorables à l'accueil de grandes entreprises.



(Source Pays Risle Estuaire)

Pour autant, la région Haute-Normandie ne disposait en 2006 que de 245,5 hectares de foncier adapté à l'accueil de grandes entreprises dont seulement 15% sur le département de l'Eure, alors que les besoins sont évalués entre 1200 et 2000 hectares pour les vingt prochaines années, dont près de 250 hectares sur le territoire eurois[12]. Du fait de leur positionnement stratégique, le Pays Risle Estuaire et le Pays du Roumois se positionnent de manière privilégiée pour répondre à ces besoins, notamment aux abords des pôles multimodaux et des nœuds autoroutiers.

[12] *Cf. étude de faisabilité socio-économique, technique et juridique en vue de la création d'un parc d'activités à Bourneville réalisée par Réal Convergence en janvier 2006.*

Les besoins liés à la croissance résidentielle :

La croissance résidentielle d'un territoire crée un nouveau dynamisme et de nouveaux besoins que ce soit en terme d'équipements, de commerces, de services ou d'artisanat. Pour y répondre, les acteurs locaux se sont mobilisés pour proposer de nouveaux terrains d'accueil sur le quart nord-ouest du département de l'Eure.

Le développement des zones d'activités :

➢ Sur le territoire du Pays Risle Estuaire :

Les zones d'activités sont relativement nombreuses et répondent à des besoins identifiés à l'échelle du Pays qui propose :

- des offres foncières susceptibles de recevoir des entreprises de grande taille comme Beuzeville où les 12 ha disponibles sont aujourd'hui commercialisés, Epaignes où les 13 ha sont en cours de commercialisation (environ 50%) et Maison Rouge où le projet est encore en cours d'étude ;
- des offres foncières ciblées PME-PMI pour la performance industrielle sur les sites de Boulleville (6 ha en cours de commercialisation), Pont-Audemer où il reste moins de 4 ha de terrains disponibles sur les 9 ha aménagés et Bourneville où il est projeté une zone de 10 hectares ;
- des zones artisanales pour les très petites entreprises qui représentent un potentiel de marché en augmentation pour toutes les activités liées à l'armature locale : services à la personne, BTP, commerces... Ces dernières trouvent donc logiquement leur place au sein des pôles relais du territoire comme Lieurey (1.10 ha) et Saint-Etienne l'Allier (0.20 ha) sous la forme d'une offre foncière locale ou comme Cormeilles et Trouville la Haule sous la forme de la mise à disposition d'un immobilier artisanal.

Les offres foncières sur le Pays Risle Estuaire ont donc été rapidement commercialisées et sont à l'origine des 1500 emplois créés sur ce territoire. Ainsi, à l'exception de la zone d'Epaignes, le potentiel d'accueil de ce Pays est aujourd'hui saturé et non adapté à l'accueil de grandes entreprises, malgré sa position en base arrière du Havre et de Port 2000.

➢ Sur le territoire du Pays du Roumois :

Comme sur le Pays Risle Estuaire, le Roumois dispose de plusieurs zones d'activités, réparties sur l'ensemble du territoire selon les besoins identifiés. Ainsi, 12 zones d'activités sont recensées soit un total de 174 ha dont 37 ha encore disponibles et 5 zones d'activités demeurent en projet pour un total de 41 ha, dont la moitié devrait être proposée à court terme (moins de 5 ans). Ces zones d'activités regroupent 5% des établissements et accueillent 20% du total des emplois du Roumois[13].

Le Roumois a su mobilisé une véritable offre foncière industrielle et logistique, sur la commune de Bourg-Achard, avec le développement du Parc d'Activités du Roumois. Projet phare du territoire, il s'avère être un lieu d'accueil privilégié pour les activités logistiques (environ 30 ha) même si dans un souci de diversification des secteurs d'activités représentés, il a également vocation à accueillir des entreprises du secteur des services (5.6 hectares), des PME/PMI et de l'artisanat (9.4 ha). Son développement devrait contribuer à la création de plus de 800 emplois.

D'ailleurs, l'année 2011 a été propice à la commercialisation des terrains de cette zone sur laquelle devraient prochainement être implantés un hypermarché (7 ha), une plate-forme logistique (18 ha) et plusieurs petites activités de service comme un restaurant et un bowling[14]. Au total, c'est donc plus de 25 ha qui sont en cours de commercialisation sur les 42 ha proposés.

[13] *Source : site du Pays du Roumois*
[14] *Source : commune*

CC de Communes	Numéro	Nom Commune	Nom ZA	Surface (Ha)	Nb Ets	Nb Emplois
CC ROUMOIS NORD	1	Cauverville	En projet			
	2	Bosgouet	Le Petit Noel	2,2	3	29
	3	Routot	Les Tasseaux	3,7	2	
	4	Trinité-de-Thouberville	Zone Artisanale du Petit Noel	6,0	3	
	5	St-Ouen-de-Thouberville	La Mare Caillemare	6,0	0	0
	6	Bourg-Achard	Zone des Portes	18,0	1	46
	7	Bourg-Achard	Vergers de Quicangrogne	36,0	19	499
	8	Bourg-Achard	Parc d'activités du Roumois	42,5	5	42
CC BOURGTHEROULDE	9	Boissey-le-Châtel	En projet			
	10	Epreville en Roumois	En projet			
	11	Bourgtheroulde-Infreville	La Baudrière 2	4,3	1	1
	12	Thuit-Hébert	THT Logistique	5,0	3	155
	13	Bosc-Roger	Zone1	9,0	21	452
	14	Bourgtheroulde-Infreville	La Baudrière	15,0	19	174
CC AMFREVILLE	15	Thuit-Signol	La mare Bataille	3,4	12	46
	16	Le Gros-Theil	Zone Artisanale du Gros-Theil	6,0	5	18
	17	St-Pierre-Des-Fleurs	CC de la Croix Mouche	7,6	5	28
	18	Thuit-Anger	Zone	9,0	0	0

(Source : site du Pays du Roumois)

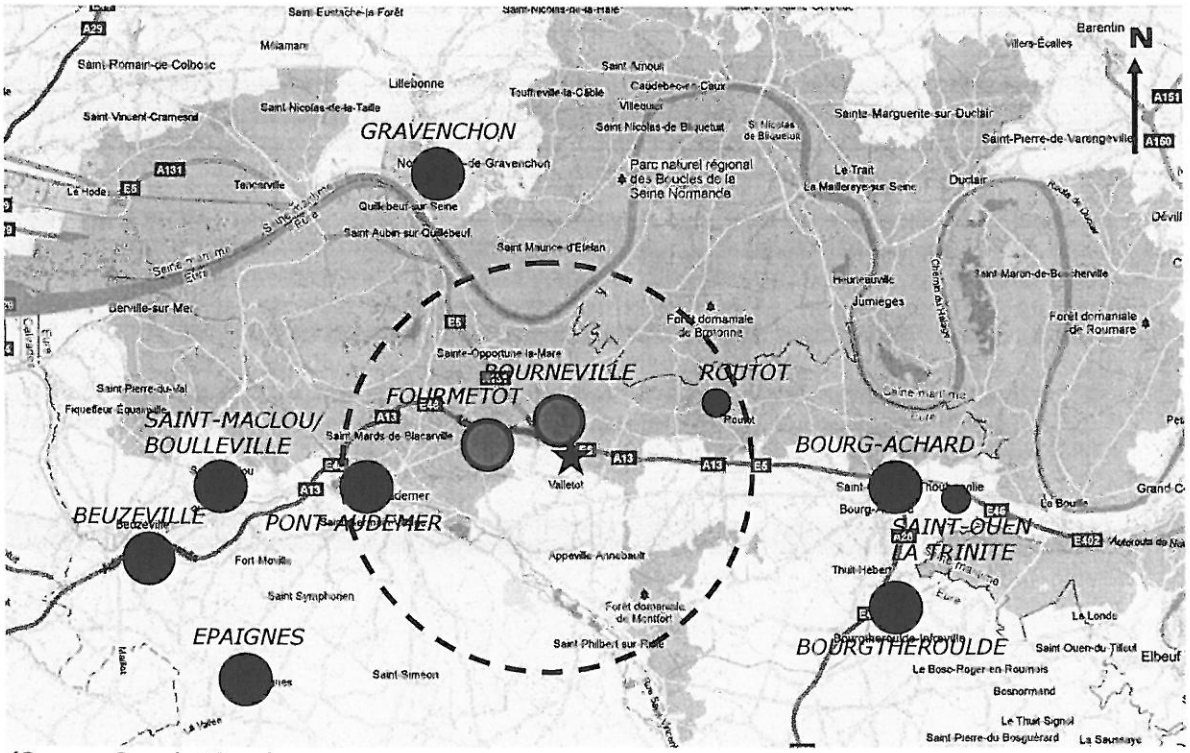
Ainsi, sur l'ensemble du Roumois, les disponibilités diminuent mais restent suffisantes à court terme. Toutefois, sur le seul secteur de la communauté de communes du Roumois Nord, la ZAC de Quicangrogne est aujourd'hui saturée et 60% du Parc du Roumois sont en cours de commercialisation. Or, à l'exception de la zone de Cauverville en Roumois qui répondrait aux seuls besoins d'une activité spécifique, aucune zone d'activité n'est projetée pour le moyen et long terme, au risque que les capacités d'accueil pour les activités économiques soient saturées d'ici à peine 5 ans sur le canton de Routot.

➢ Autour du territoire de Valletot *:*

Aujourd'hui, un véritable réseau de zones d'activités a été constitué le long de l'autoroute A13, mais il ne permet que partiellement de répondre aux demandes d'implantation des entreprises. En effet, les zones à vocation logistique restent insuffisantes et l'offre à destination des entreprises artisanales, si elle n'est pas complétée localement, pourrait être saturée à moyen terme.

De plus, à l'exception de Routot (3.7 ha) et de Pont-Audemer (4 ha), il n'existe actuellement aucune capacité d'accueil sur la partie ouest du Roumois, ni sur les franges du Pays Risle Estuaire. Or, Routot ne pourra se développer sur le long terme en étant isolée des principaux réseaux de transports et implantée dans une zone de sensibilité paysagère, et Pont-Audemer ne peut répondre que partiellement aux besoins identifiés du fait de ses zones très spécifiques, orientées sur le commerce, les activités tertiaires et les industries de pointe. De plus, en étant implantée en fond de vallée, les possibilités de développement de cette commune sont restreintes. Elle cherche ainsi à s'étendre sur le plateau, à proximité du futur nœud autoroutier, pour améliorer la desserte de son territoire et en capter les flux.

Ainsi, les capacités d'accueil pour les activités artisanales et les PME/PMI sont très limitées à moyen terme sur ce secteur. De plus, dans un rayon de 15 kilomètres autour de la commune, les contraintes géographiques et environnementales sont nombreuses : Vallée de Seine, Marais Vernier, Forêt de Brotonne, Vallée de Risle, Forêt de Montfort. Ainsi, seul le territoire de Valletot et de ses communes riveraines peuvent accueillir les zones d'activités nécessaires aux besoins identifiés à moyen et long terme.



(Source Google Maps)

★ VALLETOT

Zone d'activités existantes

Zone d'activités projetées

Pôles relais

Rayon de 15 km autour de Valletot : zone potentielle d'influence

Mais, la situation administrative complexe de ce territoire, implanté en limite de quatre communautés de communes (Roumois Nord, Val de Risle, Pont-Audemer, Quillebeuf sur Seine), contribue à multiplier les projets de zones d'activités autour du futur échangeur de Bourneville, en l'absence de toute coopération intercommunale :

- La zone d'activités de Bourneville, conjuguée à la réalisation du double échangeur sur l'A13, est un enjeu majeur pour le Pays Risle Estuaire qui a inscrit ce projet dans le dernier contrat de Pays. Elle devrait être prête à commercialiser d'ici 2015 ;
- La zone d'activités de Fourmetot reste à ce jour conditionnée par l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. De plus, cette zone ne bénéficie pas d'accès direct à l'autoroute, alors qu'il s'agit de la seule zone à vocation logistique sur la frange est du Pays Risle Estuaire, celle prévue sur le Torpt étant aujourd'hui en suspends.

Dans ce contexte favorable, le Roumois a également tenu à se positionner et l'a clairement indiqué au sein de son SCOT en prévoyant la création d'un parc d'activités à l'extrémité ouest de son territoire. Aujourd'hui, l'élaboration simultanée des documents d'urbanisme des communes de Bourneville, Valletot et Etreville a permis de mettre en évidence les enjeux communs qui pèsent sur chaque territoire et de faire émerger un projet global de développement économique aux abords du futur échangeur.

Ainsi, compte-tenu des capacités d'accueil encore disponibles sur le Roumois Nord à court et moyen terme et du projet déjà avancé sur la commune de Bourneville, Etreville et Valletot se positionnent en « pôle relais », indispensable pour compléter l'offre existante à moyen et long terme (entre 5 et 10 ans) sur ce secteur et celui du Roumois Nord.

Un contexte économique et géographique favorable au développement des zones d'activités en vallée de Seine, mais des potentialités d'accueil qui restent insuffisantes pour répondre aux besoins de certaines entreprises, qu'elles soient artisanales ou à la recherche d'un foncier de grande superficie (logistique) ;

Le territoire de Valletot et de ses communes riveraines, situé à l'interface des deux pays et à égale distance des deux métropoles normandes, jouit d'une certaine centralité et d'un positionnement stratégique, lui permettant de s'inscrire dans la logique de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur de Bourneville, pour répondre aux besoins identifiés à moyen et long terme.

- ⇨ **S'inscrire dans la logique de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur en réfléchissant aux possibilités d'accueil des activités à implanter sur le long terme.**

2.1.2 Un positionnement stratégique à l'origine de nombreux enjeux portés par les acteurs locaux et fortement encadrés par les documents supra communaux

2.1.2.1 Les instances intercommunales, des acteurs locaux au service de l'aménagement et du développement d'un territoire plus global

Le SYDAR :

Créé dans le but de préserver le caractère rural du Roumois face au développement de l'agglomération Rouen-Elbeuf, le Syndicat d'Aménagement du Roumois (SYDAR) existe depuis 1972. C'est un Syndicat Mixte fermé composé des Communautés de communes d'Amfreville-la-Campagne, de Bourgtheroulde et du Roumois Nord. Dès la fin des années 1990, le SYDAR s'est engagé dans des politiques contractuelles (Contrat de Pays et Contrat pour la préservation de la ressource en Eau) avec de nombreux partenaires institutionnels : Région, Conseils Généraux, Agence de l'Eau Seine-Normandie, Etat et Europe. Il réunit aujourd'hui 61 communes.

Le rôle principal du SYDAR est de coordonner et de piloter les actions mises en place à l'échelle des trois Communautés de communes. Il accompagne également tous les acteurs du Pays (collectivités, associations et entreprises) dans le développement de leurs projets. Ainsi, il favorise l'émergence de projets structurants dans les domaines suivants : l'aménagement de l'espace et l'urbanisme à travers notamment le Contrat de Pays et le Schéma de Cohérence Territoriale, la préservation de la ressource en eau à travers le Contrat Global Eau, le développement économique, la promotion touristique et l'insertion.

Le SYDAR constitue donc un **interlocuteur privilégié** de la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme qui devra prendre en compte les grandes orientations du SCOT en cours d'élaboration. Ce document constitue un véritable projet pour le territoire et permet de mettre en cohérence les politiques publiques d'organisation de l'espace (habitat, déplacements, services publics, équipements commerciaux, environnement...). Dans ce cadre, il soutient le projet de développement économique aux abords du futur échangeur de Bourneville.

La communauté de Communes du Roumois Nord :

La Communauté de communes du Roumois Nord, créée le 31 décembre 1992, comprend 19 communes pour une population totale de près de 15 000 habitants. Cette structure intercommunale doit permettre d'associer les 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. De ses statuts, elle 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 (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces) ;
- Compétences optionnelles en terme d'entretien des voiries d'intérêt communautaire, de logements (missions OPAH), de collecte, traitement et valorisation des déchets, d'actions culturelles et sociales (équipements et établissements sportifs, culturels et socioculturels, activités périscolaires, ...) ;
- Compétences facultatives : gestion des eaux de ruissellements, aide à domicile en faveur des personnes âgées et/ou dépendantes et des handicapés, organisation des transports scolaires, ...

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire. Il s'agit notamment sur Valletot du projet de zone d'activités qui *s'inscrit dans l'optique des opérations de développement économique menées sur le territoire depuis quelques années*[15]. A ce titre, la Communauté de Communes du Roumois Nord a délibéré le 10 novembre 2011 pour convenir de la recevabilité du projet de création d'une zone d'activités sur les territoires de Valletot et d'Etreville.

Le SIVOS Jules Ferry :

La commune appartient à ce SIVOS dont la mission est d'assurer la gestion du regroupement pédagogique des communes de Etreville, Valletot, Eturqueraye, Cauverville en Roumois et la Haye Aubrée, qui disposent aujourd'hui d'un groupe scolaire implanté sur le territoire de Etreville. Cette structure a du notamment faire face à des effectifs croissants, lié à l'essor démographique des communes membres, en créant des classes supplémentaires. Il semblerait d'ailleurs qu'une dixième classe se soit ouverte à la rentrée 2011.

Ainsi, les décisions prises par les communes de ce SIVOS, au sein de leur document d'urbanisme respectif, en terme de capacité d'accueil, sont déterminantes pour le devenir du groupe scolaire. Si aujourd'hui les capacités de cet équipement sont quasiment saturées, il convient pour la prochaine décennie d'assurer la pérennité et la rentabilité des investissements effectués en régulant et en maintenant un apport permanent d'enfants à scolariser. Dans ce contexte, le SIVOS Jules Ferry est un partenaire privilégié lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les autres acteurs de l'aménagement :

La commune adhère à d'autres structures intercommunales dont la consultation est nécessaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour d'une part, identifier les besoins et connaître la capacité résiduelle des équipements existants et d'autre part, prévoir l'impact et les effets du document d'urbanisme sur ces derniers. Il s'agit notamment du Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) et Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau potable du Fond des Vaux.

De nombreux enjeux sont partagés et portés par les instances intercommunales, acteurs locaux déterminants dans les choix et stratégies de développement du territoire, notamment le développement d'une zone d'activités économiques aux abords du futur échangeur.

⇨ **Assurer les conditions nécessaires à la faisabilité des projets intercommunaux à l'échelle locale.**

[15] *Extrait du courrier du Président de la Communauté de Communes en date du 27 juin 2011*

2.1.2.2 Le respect des enjeux supra communaux : un gage de cohérence territoriale et de pérennité du document d'urbanisme

Rappel du contexte :

L'élaboration du PLU a été prescrite en 2009, soit avant la promulgation des lois Grenelle.

A cette date, l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme disposait que les Plan Locaux d'Urbanisme devaient être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et en l'absence de ces schémas, avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA). De plus, en vertu de l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1, ils devaient également être compatibles avec les dispositions de la charte du parc naturel régional, 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 les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Or, ces deux articles ont été modifiés depuis la prescription du PLU.

L'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme dispose aujourd'hui que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles avec les dispositions des chartes des parcs naturels régionaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Pour déterminer les rapports de compatibilité auxquels doit se soumettre le Plan Local d'Urbanisme, il convient de rappeler que le Schéma Directeur (SD) du Roumois, approuvé le 5 novembre 1998, a valeur de SCOT en application de l'article L122-18 du Code de l'urbanisme et demeure applicable. La révision de ce schéma a été engagée depuis 2007 et le SCOT du Roumois devrait être approuvé après l'approbation du PLU. Ainsi, pour éviter la révision de ce document d'urbanisme à court terme, il paraît opportun de tenir compte dès à présent des orientations déjà entérinées dans le PADD du SCOT pour élaborer le PLU.

Ainsi et compte-tenu des modifications apportées par le Grenelle sur l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme et de la valeur du SD du Roumois, les documents suivants ont été étudiés pour tenir compte de leurs orientations et de leurs impacts sur le territoire communal :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine ;
- Le Schéma Directeur (SD) du Roumois ;
- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Roumois ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- Le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers de l'Eure (DGEAF).

De plus, le plan d'action du PCET (Plan Climat Energie Territorial) du département de l'Eure a été adopté en décembre 2007 et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est en cours d'élaboration.

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

Le département de l'Eure et la commune de Valletot sont concernés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, approuvée par un décret interministériel le 13 juillet 2006, qui s'applique sur deux régions, trois départements et 14 cantons. Elle définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de l'Etat sur le territoire de l'estuaire de la Seine, considéré par ce dernier comme un site à enjeux stratégiques en terme d'économie et d'environnement.

La DTA de l'Estuaire de la Seine fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires et les principaux objectifs de l'Etat en matière de :

- localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ;
- préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- les modalités d'application de la loi littorale, adaptées aux particularités géographiques locales ; ces dernières dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire communal.

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA : concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine, préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux et accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur les villes de Caen, Rouen et Le Havre.

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

La commune de Valletot est concernée par les orientations relatives **aux espaces naturels et paysagers** pour la zone de plateau, sur laquelle l'objectif principal est d'assurer la protection du paysage et du patrimoine. Plus précisément, les orientations de la DTA sur cet espace visent à :

- préserver la trame bocagère (ne sont concernées que les haies constituées d'essences régionales) et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- concentrer le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains ;
- sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel ;
- maintenir une agriculture durable garante de l'entretien du patrimoine naturel et de la protection des paysages ;
- encourager la programmation de logements locatifs sociaux en milieu rural ;
- prévenir les risques naturels et technologiques.

Maintenir un paysage de qualité et préserver le patrimoine bâti sur la zone de plateau où le développement économique et résidentiel devra être concentré autour des pôles urbanisés.

Le Schéma Directeur du Roumois :

Le Schéma Directeur du Roumois est un document d'aménagement couvrant 3 cantons : Routot, Amfreville la Campagne et Bourgtheroulde-Infreville. Il permet d'appréhender les questions de l'habitat, des équipements, du développement économique, de l'environnement et des déplacements à l'échelle d'un bassin de vie, l'échelle communale étant trop restreinte pour prendre en compte ces questions de manière pertinente et cohérente.

Le Schéma Directeur du Roumois a été approuvé le 5 novembre 1998. Il remplace le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme datant de janvier 1976 qui prévoyait un parti de développement basé sur des prévisions d'évolution extrêmement volontaristes, notamment dans le domaine démographique. Le nouveau schéma directeur s'inscrit dans une perspective moins quantitative, perspective au sein de laquelle deux objectifs complémentaires éclairent les orientations d'actions :

- développer (ou reconquérir) les éléments constitutifs de la qualité de l'espace (paysage, environnement, aménagements) tant au profit de la population résidente que pour conforter et valoriser les flux touristiques ;
- gérer (ou restaurer) les équilibres entre les différentes composantes du développement (accueil d'activités économiques, diversification de l'habitat, maintien et amélioration des services à la population, infrastructures) dans un souci de cohérence et d'adaptabilité.

Les orientations du schéma directeur sont classées selon 8 thématiques:

- **Habitat :** Répondre à la demande croissante en logements locatifs pour une population désireuse de vivre dans un cadre rural : développement de petits programmes locatifs individuels en zone rurale (y compris par la réhabilitation du bâti ancien et son affectation à l'usage locatif). Le SD prévoit aussi de gérer au cas par cas la cohérence entre les emplois nouveaux dans le Roumois (implantation d'entreprises) et les besoins des personnels concernés.
- **Développement économique :** mettre en place un outil de suivi voire d'assistance auprès des acteurs économiques locaux pour éviter la perte d'emploi sur le territoire du Roumois et optimiser les liaisons avec les emplois externes. Le but affiché est de réduire la vulnérabilité du Roumois, notamment par rapport à Rouen, Elbeuf et Val-de-Reuil. Le développement doit également se concentrer sur les zones d'activités du Pays existantes.
- **Infrastructures et transports :** le SD prévoit de faciliter les liaisons avec les pôles d'emplois externes, dont dépend fortement la population active du Roumois. Les deux grands projets d'infrastructures projetés par le schéma directeur dans le Roumois étaient la réalisation de l'A28 et la déviation de Bourg-Achard par l'Est. La gare de Thuit-Hébert était déjà identifiée comme hautement stratégique et des connexions avec le Bus Région devaient être étudiées.
- **Equipements et services** : Valletot ne fait pas partie de la liste des villages constituant l'armature principale des équipements et services du Roumois. C'est Bourg-Achard qui remplit le rôle de pôle de services existant. Un peu plus éloignés, on retrouve au nord-est Saint-Ouen de Thouberville et au sud-est Bourgtheroulde. Le SD prévoit que les équipements à venir devront s'y installer en priorité.
- **Agriculture** : Le maintien du tissu agricole doit être favorisé ; le développement de l'activité agricole doit pouvoir s'effectuer dans les meilleures conditions (mises aux normes, préservation des espaces de cultures, ...). L'agriculture doit être perçue comme un outil de maintien des paysages ruraux (bocage, notamment) et de lutte contre l'érosion des sols et des phénomènes de ruissellements, essentiellement.

Valletot est une commune rurale à vocation résidentielle susceptible d'accueillir habitat et activités sous réserve du respect de la qualité des paysages et de l'environnement.

Le futur SCOT du Roumois :

Le SCOT doit préciser les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire du Pays du Roumois à partir :

Déjà réalisés :
- d'un diagnostic ;
- d'une analyse de l'état de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- d'un projet d'aménagement et de développement durable ;
- d'un document d'orientations générales (DOG) qui traduit les objectifs du PADD.

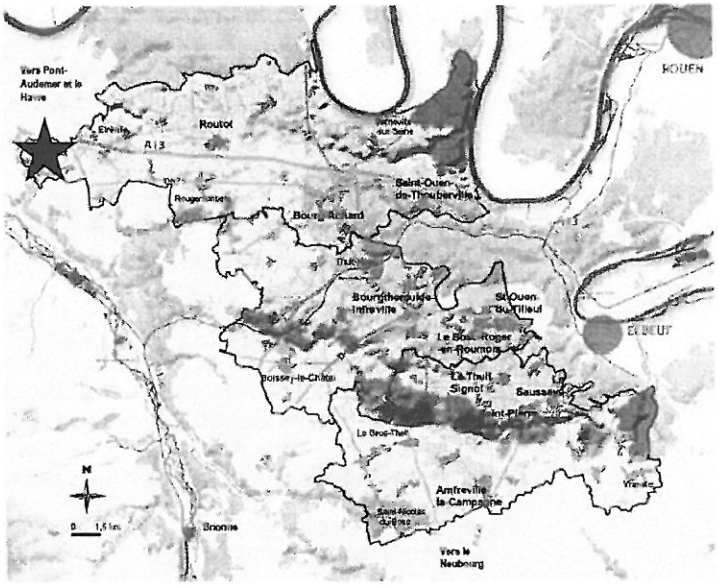
A travers le SCOT du Roumois, le Pays entend modifier son développement, sur les plans démographique, économique et environnemental, par de nouvelles réalisations, pour asseoir durablement son attractivité. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT a été débattu en avril 2010.

Pour mettre en œuvre son projet, le territoire s'appuie sur une double trame d'aménagement : la sectorisation et le maillage du territoire et le renforcement de ses liens avec l'extérieur.

La sectorisation et le maillage du territoire autour de Valletot :

Trois secteurs d'aménagement différencié ont été identifiés :

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

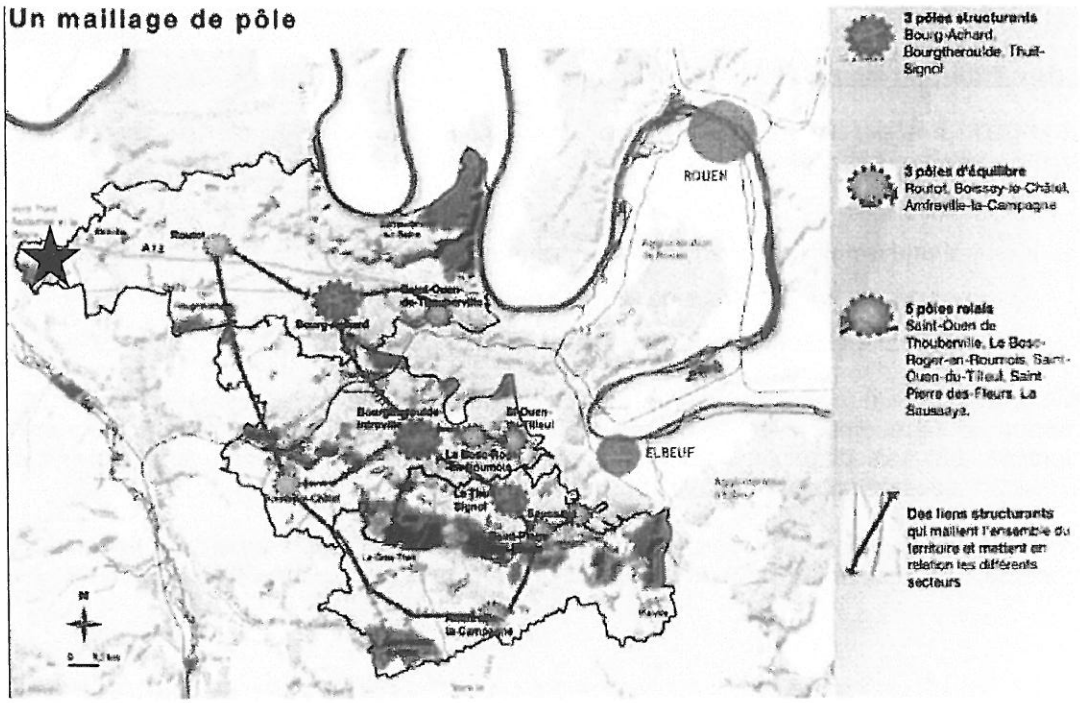


La commune de Valletot appartient au « secteur de transition » dans lequel le développement sera moins important que dans le secteur de développement urbains (en rouge).

Ce secteur s'appuie sur des espaces à forte vocation agricole. Les modes d'aménagement et d'urbanisation resteront fortement qualitatifs, avec toutefois, une échelle d'application plus ouverte disposant de plusieurs modes possibles de mise en valeur. La gestion de l'espace sur ce secteur visera à recréer, retrouver, valoriser des ambiances bâties et paysagères de village.

En plus de cette gestion progressive en trois secteurs, l'équilibre du territoire nécessite de penser des « points d'appui », relais et moteurs du développement, dans chaque secteur. Le Pays souhaite organiser un maillage de polarités structurantes et relais, auxquelles seront attribuées des vocations différentes. Du fait de sa position excentrée, la commune de Valletot reste relativement éloignée des pôles structurants, à l'exception toutefois de :

- Bourg-Achard, qui rayonne sur une grande partie du Pays et constitue l'un des moteurs du développement du territoire,
- Routot qui est identifiée comme un pôle d'équilibre exerçant une influence sur le territoire qu'il l'environne. Implanté à la frange des espaces préservés, il doit assurer les liens avec les territoires ruraux comme Valletot.



Le renforcement des liens vers l'extérieur pour la commune de Valletot :

Le futur SCOT du Roumois prend en compte les liens du territoire avec les pôles extérieurs et les futures coopérations intercommunales notamment en terme de développement économique. Il reconnaît ainsi, à la commune de Valletot et aux communes implantées à la frange du Pays Risle Estuaire, l'influence des pôles de l'Estuaire de la Seine sur l'ouest du territoire et son impact certain sur le développement futur de ces secteurs qu'il est donc nécessaire d'encadrer et d'intégrer dans les réflexions communautaires.

A partir de cette double trame, le PADD envisage sur le territoire de :

1) **Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, de l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois en s'appuyant sur :**
   - une croissance résidentielle dynamique et régulée de l'ordre de 20% d'ici 2030, soit la création de 250 logements par an en moyenne, à répartir entre les trois secteurs identifiés en sachant que d'une manière générale le développement sera favorisé dans les pôles (bourg et village) et dans les secteurs les mieux desservis, en lien avec les projets de développement économique et/ou reliés facilement aux pôles d'emplois extérieurs du territoire ;
   - la production d'un habitat diversifié, offrant un cadre bâti de qualité et économe du foncier ce qui implique notamment une maîtrise de la localisation et de la taille des parcelles destinées à l'habitat ;
   - la mise en valeur des paysages considérés ;
   - la préservation des secteurs naturels et des ressources environnementales par la mise en place d'une trame verte et bleue.

Ainsi, les développements devront s'effectuer prioritairement au sein des bourgs et être adaptés à la taille de la commune et à sa capacité à satisfaire la population en terme de commerces et de services. Il devra être proposé une offre d'habitat diversifiée propre à satisfaire une gamme variée de population tout en garantissant une urbanisation économe en foncier, ce qui implique de maîtriser la localisation et la taille des parcelles destinées à l'habitat et de favoriser le développement de nouvelles formes urbaines. De plus, les secteurs présentant un lien écologique fonctionnel devront être pris en compte dans les stratégies de développement.
La prise en compte de cette première orientation implique pour la commune de Valletot de limiter les développements bâtis sur le Village et éventuellement sur les hameaux les mieux desservis et de valoriser les milieux naturels existants. Il est également projeté une densité de l'ordre de 8 logements par hectare pour les nouveaux programmes sur les communes rurales dépourvues d'assainissement collectif...

2) **Stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré ce qui implique :**
   - d'affirmer le positionnement économique du Roumois en se fondant sur le maintien d'un taux d'activité proche de 50% de la population totale et une croissance de l'ordre de 100 emplois par an ;
   - un développement stimulé par l'économie résidentielle en libérant le potentiel de croissance présent sur le territoire et en organisant l'urbanisme commercial ;
   - de favoriser l'accueil d'activités et leur structuration autour d'espaces d'activités ;
   - de mettre en valeur les richesses agricoles et touristiques du territoire.

Afin de réduire les migrations quotidiennes vers l'agglomération rouennaise, le PADD envisage de développer l'offre locale en emplois sur les plans quantitatifs comme qualitatifs (emplois adaptés à la formation de la main d'œuvre locale). Il existe de grandes perspectives de développement économique en lien avec l'économie résidentielle très dynamique sur l'ensemble du territoire. Ce développement économique doit malgré tout demeurer ciblé avec une répartition spatiale raisonnée qui valorisera les secteurs de développement actuel afin de préserver les espaces ruraux à vocation agricole. Les pôles structurants ou de relais seront en effet les principaux moteurs de développement économique.

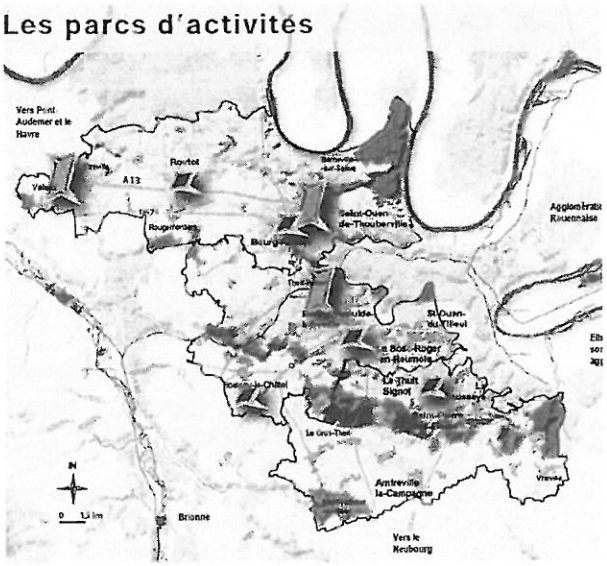
Pour les demandes locales (petits artisans, commerçants, services, administration, associations, cabinets médicaux ...), une implantation dans les bourgs ou à proximité immédiate sera favorisée. Pour des projets de plus grande ampleur, il s'agira de se rapprocher des zones spécialisées offrant les meilleures possibilités de développement.

La vitalité des derniers commerces et services de proximité, dans les communes les moins équipées, est également fondamentale et des mesures concrètes, à travers les documents d'urbanisme, doivent être mises en place pour les pérenniser. Cela doit se traduire par une stratégie cohérente d'accueil de l'habitat mais aussi par une qualité urbaine et des conditions d'accessibilité améliorées.

Enfin, le développement économique passe aussi par la mise en valeur des richesses agricoles et touristiques. Si Valletot apparaît relativement peu concerné par la thématique du tourisme, même si une offre d'accueil peut être développée, associée à un développement des parcours touristiques doux, l'activité agricole demeure fondamentale pour la commune. A cet effet, la gestion et la protection de l'espace agricole devront être au cœur de la stratégie de développement de la commune.

La prise en compte de cette orientation implique de préserver l'espace agricole, de soutenir le tissu économique existant et de favoriser l'accueil d'un parc d'activités aux abords de l'échangeur de Bourneville. Il doit venir compléter, à moyen et long terme, les deux pôles majeurs du Roumois : Bourg-Achard et Bourgtheroulde.

Les parcs d'activités



3) Tourner le Roumois vers l'avenir dans un esprit de cohésion et de solidarité en prévoyant :

- Un renforcement et une diversification de l'offre en services, sur l'ensemble du territoire, pour répondre aux besoins et les rendre accessible à chacun ;
- Une amélioration des déplacements en incitant les pôles structurants à la création d'une desserte en transport en commun, en participant à l'aménagement des pôles de transports, en organisant des services de transport à la demande et de covoiturage et en valorisant les accès au territoire et aux pôles de déplacements.

Dans le futur SCOT du Roumois, Valletot se présente comme un espace à dominante rurale et à vocation résidentielle dont le développement doit être limité et concentré sur le Village et les hameaux principaux, pour préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles qui la constituent, lutter contre l'étalement urbain et préserver le cadre de vie. Elle fait partie des dynamiques de développement économique du Pays en partenariat avec Etreville, en raison de leur positionnement particulier au sein de l'armature urbaine régionale.

- ⇨ **Maîtriser et concentrer le développement résidentiel sur les pôles urbanisés ;**
- ⇨ **Valoriser les espaces agricoles et naturels ;**
- ⇨ **Préserver le cadre de vie sur le territoire communal ;**
- ⇨ **Affirmer le positionnement stratégique de Valletot au sein du projet de développement économique envisagé aux abords du futur échangeur de Bourneville et fixer les conditions nécessaires à la réalisation de ce projet à long terme.**

Le SDAGE :

Par rapport à l'eau, la France est structurée en 6 grands territoires correspondants aux bassins des grands fleuves. Les bassins sont eux-mêmes divisés en secteurs correspondant à des sous-bassins hydrographiques. Le Département de l'Eure se trouve dans le sous-bassin Seine aval qui lui-même fait partie du bassin Seine Normandie. Enfin, les sous bassins sont divisés en sous-unités hydrographiques. Ce découpage est fondé sur la notion de bassin versant. Valletot se situe dans le bassin versant Seine Estuaire, à la limite avec le bassin de la Risle.

Pour répondre aux objectifs nationaux et européens, les Comités de bassin ont construit des plans de gestion des eaux à l'échelle de leur territoire : ce sont les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Ce document doit conduire à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et à une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines. Dans ce contexte, il fixe des orientations permettant d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion, de maîtriser les rejets polluants et de préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau.

Les dix propositions inscrites 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 els 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.

Dans chaque 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). Un tel SAGE a été initié sur le bassin versant Risle Charentonne en 2003. Le diagnostic global a fait l'objet d'une synthèse au printemps 2005. Un premier document d'objectifs a été produit au printemps 2009.

Le SAGE sera composé de deux parties, chargées de décliner réglementairement les objectifs du SAGE :

- le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) : Il fixe les orientations et les dispositions pouvant être opposables aux décisions de l'Etat et des collectivités locales. Le PLU devra être compatible avec ce PAGD.

➢ le règlement du SAGE : Il définit les prescriptions opposables aux tiers par rapport aux activités relevant de la nomenclature « loi sur l'eau ». L'opposabilité aux tiers signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers devront être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés.

Les orientations du SAGE pouvant concerner Valletot sont les suivantes :

- Contrôler et réduire l'aléa ruissellement
- Maintenir le bon état chimique des eaux souterraines et des eaux superficielles
- Préserver la ressource en eau potable et stabiliser la consommation
- Poursuivre l'amélioration et la collecte des rejets d'assainissement
- Améliorer la maîtrise et la gestion des pollutions accidentelles
- Mettre en place une politique de traitement et de collecte des eaux pluviales

La commune ne disposant d'aucun réseau hydrographique, ni de zones humides identifiées sur son territoire, il conviendra de prendre en compte les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales, au ruissellement, à l'assainissement et à la ressource en eau potable.

Le DGEAF :

Conformément à l'article R 124-5 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.

Lutter contre la régression des espaces naturels et agricoles du territoire et réduire la consommation d'espaces agricoles due au développement de l'urbanisation.

Fixer les conditions nécessaires à la pérennité des derniers corps de ferme en activité.

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 Effets de Serre (GES) indispensable pour permettre l'évaluation de l'impact des actions mises en œuvre. Il se décline en plusieurs thématiques et notamment :

- 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.
- Influer 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.

Le plan d'action du PCET de l'Eure prévoit également une large sensibilisation des collectivités, de la population et des entreprises aux problèmes d'énergie et d'environnement.

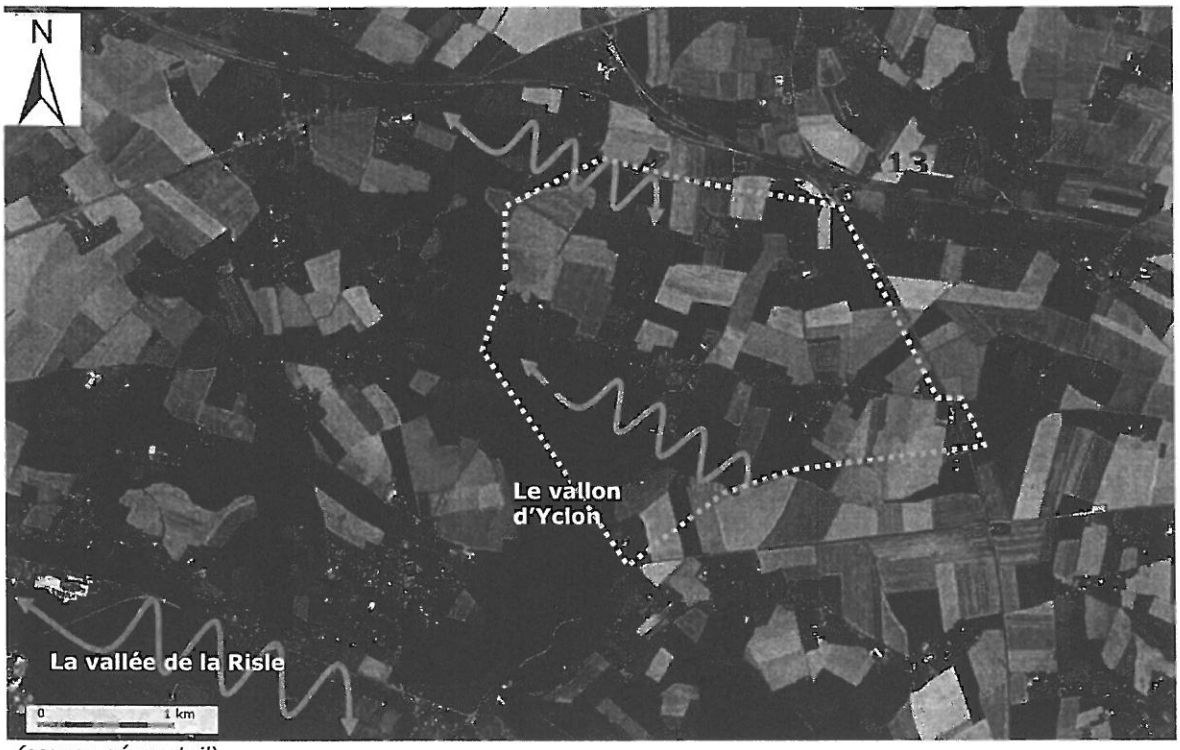
2.1.2.3 La préservation du cadre de vie et de l'espace agricole ainsi que la valorisation d'un potentiel de développement économique : deux enjeux majeurs partagés avec les communes limitrophes

Indépendamment des limites administratives existantes, il est nécessaire de coordonner les documents d'urbanisme afin d'assurer, pour le moins, les continuités bâties et paysagères qui se dessinent localement.

Les franges du territoire : un lieu de continuités :

Il n'existe aucune continuité bâtie avec les communes limitrophes, les franges du territoire étant essentiellement composées d'espaces naturels qui appartiennent à des entités paysagères plus globales comme la Vallée de la Risle ou le plateau du Roumois.

Le territoire de la commune assure une jonction entre ces deux entités notamment par le biais du vallon d'Yclon, situé à l'extrémité Est en partie sur Corneville sur Risle et sur Fourmetot. Ce dernier s'inscrit lui-même dans un réseau de vallons qui structurent le territoire communal tout en assurant les liens biologiques et fonctionnels entre les deux espaces naturels précités.



(source géoportail)

Continuités « hydrauliques » : la Vallée de la Risle (trame bleue régionale)

Des liens biologiques et fonctionnels assurés par la présence des vallons et la structure bocagère

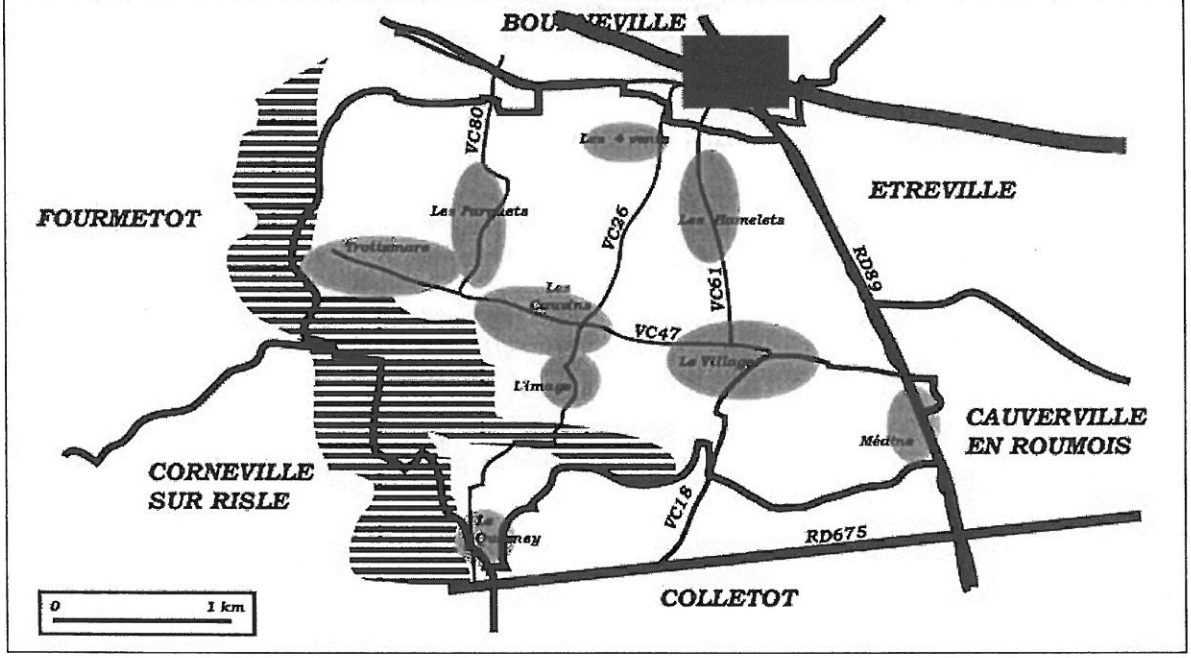
Continuité Paysagère des coteaux boisés du vallon d'Yclon, mais une césure franche entre les deux « Pays »

Elément d'altération des continuités paysagères et, écologiques : **A13**

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

La commune de Valletot et les communes qui lui sont limitrophes sont imbriquées au sein d'un territoire sur lequel les principes d'aménagement retenus par chaque collectivité doivent être cohérents pour aboutir à un aménagement harmonieux et nécessaire aux besoins identifiés. Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les cartes communales.

Valletot et ses communes limitrophes



Seules les communes de Corneville-sur-Risle et de Fourmetot sont dotées d'un POS. Le PLU de Bourneville est en cours d'élaboration et une carte communale est en cours d'élaboration sur Etreville. Les communes de Colletot et de Cauverville en Roumois ne disposent d'aucun documents d'urbanisme.

La commune de Corneville sur Risle dispose d'un POS approuvé dans lequel la partie limitrophe à Valletot est protégée. Sur ce territoire, il est prévu à long terme de développer l'urbanisation aux abords de la RD130 et aucune zone d'activités n'est envisagée. Seul le projet de mise à trois voies de la RD675 sur la côte de Corneville pourrait avoir un impact sur la commune de Valletot, en facilitant ses liaisons avec Pont-Audemer et sa zone commerciale.

Le POS de la commune de Fourmetot est en cours de révision. Le projet de PLU prévoit notamment le maintien de la partie qui jouxte Valletot en zone de protection et un développement urbain le Village. Il est toutefois projeté une légère densification des hameaux au sein de la trame bocagère existante et le développement d'une zone d'activités aux abords de la RD139.

La commune de Bourneville s'est lancée depuis 2004 dans l'élaboration d'un PLU dont les études ont aujourd'hui reprises après avoir trouvé le dispositif adapté au développement de la future zone d'activités. La croissance résidentielle est essentiellement projetée sur le bourg et les zones limitrophes à Valletot, de caractère agricole et naturel, font l'objet de zones de protection au sein desquelles toute construction nouvelle est interdite.

En l'absence de continuité bâtie affirmée avec les territoires limitrophes, deux enjeux majeurs nécessitent la coordination des documents d'urbanisme à l'échelle locale : la préservation des espaces naturels et agricoles dont le vallon d'Yclon et l'implantation de la future zone d'activités aux abords du futur échangeur de Bourneville.

2.1.3 Synthèse

Le PLU se doit d'être compatible avec plusieurs documents supra communaux qui se superposent. Toutes ces grandes orientations seront reprises à l'échelle locale, en traitant spécifiquement des composantes du territoire communal : urbanisation, paysage et environnement, agriculture, économie, risques, déplacements, etc...

Il importe de prendre en compte ces orientations qui cadrent le potentiel d'évolution de la commune de manière à aboutir à un développement harmonieux, équilibré et cohérent du territoire.

Pour Valletot, on retiendra principalement les orientations suivantes :

- ⇨ **Développer une vocation résidentielle limitée et recentrée sur le Village, du fait de sa faible desserte et de son caractère rural, de manière à réduire l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles ;**

- ⇨ **Profiter de la présence de nouvelles modalités de transport et d'une situation stratégique aux portes de deux pays pour accueillir des activités sur le territoire qui compléteront le tissu économique existant à moyen et long terme;**

- ⇨ **Assurer la préservation du cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager, en prenant en compte les risques et les nuisances et en protégeant l'environnement;**

- ⇨ **Promouvoir le développement d'une agriculture durable.**

2.2 Etat initial de l'environnement

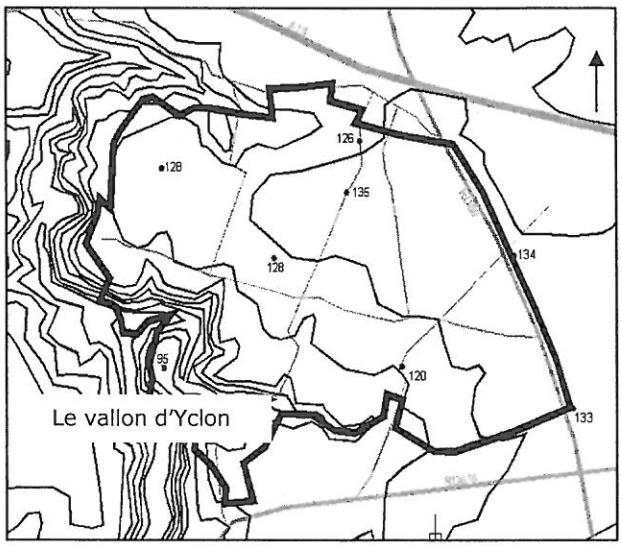
Quelles sont les spécificités du paysage de Valletot ?
Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?
Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?

L'état initial de l'environnement va permettre de définir les potentiels à valoriser et les enjeux à prendre en compte pour assurer un développement cohérent de la commune.

2.2.1 La géographie physique

2.2.1.1 Topographie

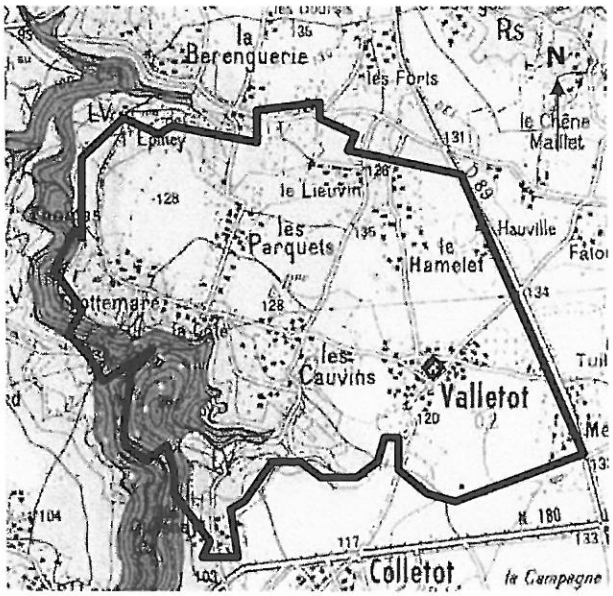
La commune de Valletot est située sur le plateau du Roumois à une altitude moyenne de 125 mètres. Le point culminant se situe sur le plateau des Hamelets le long de la Route du Lieuvin. Le point le plus bas se situe au fond du vallon du Quesney à une côte altimétrique de 95 mètres. Le village est implanté en léger contrebas par rapport au plateau agricole. Le relief du territoire communal se caractérise en général par sa platitude. Celle-ci laisse place à des courbes affirmées et à un relief plus accidenté au Sud Ouest où le plateau est entaillé par le Vallon d'Yclon.



2.2.1.2 Géologie

Alors que la craie blanche du sénonien affleure sur le coteau abrupt du vallon d'Yclon, sur lequel un épais massif boisé s'est développé, trois formations superficielles affleurent sur le plateau :

- **les limons des plateaux (LP)** recouvrent la majeure partie du territoire communal. Ils sont sableux et ne contiennent que peu de silex, sauf dans la partie inférieure, à l'approche des argiles à silex sur laquelle ils reposent. Ces sols sont donc propices à la culture.
- **la formation argileuse à silex (RS)**, produit de la décalcification de la craie sous-jacente, contient au sein d'argiles rougeâtres, un mélange de silex et de sables sous forme de poches ou de veines. A la limite du plateau, son épaisseur diminue et elle continue sur les versants à pente douce par une couche fine de silex. Les terres, assez humides et lourdes, y sont maintenues en prairies.
- **les limons de comblement des vallées (LV)**, occupent le flanc adouci des vallées et remblaient en partie les vallées sèches comme le vallon du Quesney. Les limons de comblement des vallées sont composés de silex éclatés et de blocs de craie noyés dans une gangue argileuse. L'épaisseur de cette formation n'excède jamais quelques mètres. Sur le territoire communal, de riches prairies recouvrent le sol de cette formation.



(Extrait carte géologique : source géoportail)

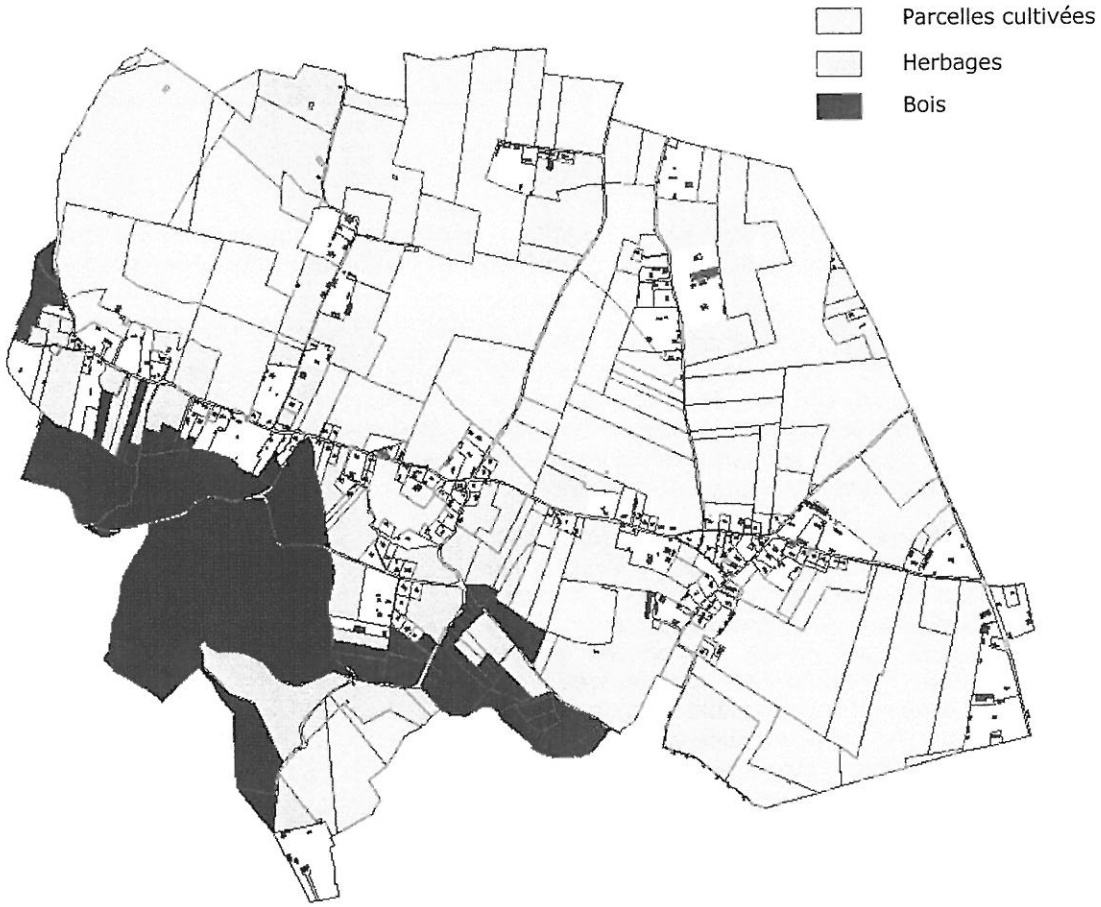
Aux abords du vallon d'Yclon, les terres sont plus argileuses et assez humides, ce qui explique leur maintien en herbages, même si aujourd'hui un certains nombre d'entre eux commence à être cultivé.

2.2.1.3 Hydrographie

Le territoire communal, qui ne renferme **aucun cours d'eau**, se rattache au bassin versant de la Risle. En effet, la majorité des lignes de ruissellement, qui structurent le paysage communal, convergent vers le Vallon d'Yclon puis vers la Risle. Elles permettent de drainer les eaux du plateau et peuvent être à l'origine de désordres hydrauliques notamment lorsqu'elles traversent les zones bâties.

2.2.1.4 Synthèse

Du fait des caractéristiques topographiques et pédologiques du territoire, les espaces agricoles se concentrent au nord et à l'est du territoire communal. En effet, les sols sont plus propices à la mise en culture en raison d'une topographie peu accidentée et de terres limoneuses. Sur la frange bocagère, interface entre la zone de plateau et la zone de vallée, les herbages sont plus nombreux et le bâti s'y est préférentiellement implanté. Le fond des vallons est occupé par de riches prairies et les terrains plus accidentés sont occupés par des bois. Non parfaitement desservis par le réseau viaire, ces derniers isolent la partie ouest du territoire communal :



L'occupation du sol en 2009 : recensement sur le terrain

La géographie physique est déterminante sur l'occupation du sol et, par voie de conséquence, 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 Structure et morphologie urbaine

La commune de Valletot est une **commune rurale à vocation agricole et résidentielle**.

D'une manière générale, les espaces urbanisés se concentrent le long des principaux axes de desserte et forment des groupes bâtis plus ou moins structurés. Ils se composent notamment du Village, groupe bâti traditionnel implanté au centre du territoire vers lequel convergent les principales voies de desserte et de plusieurs hameaux, dont les limites physiques ne sont plus vraiment perceptibles aujourd'hui :



Sur le plateau agricole, subsistent des groupes bâtis isolés, comme le Quesney, Médine, les Quatre Vents ou le Hamelet à forte vocation agricole en raison notamment de leur localisation et de la présence de corps de ferme en activités.

Les espaces urbanisés occupent environ 70 hectares de la superficie communale, soit 12% du territoire. Ils sont regroupés au sein du Village, de hameaux plus ou moins structurés et de groupes bâtis isolés à forte vocation agricole.

2.2.2.1 Une morphologie urbaine héritée du passé

Sur la carte de l'état major, il est possible de constater que la structure urbaine de la commune a été globalement maintenue:



Elle reposait déjà à l'époque sur :

- le Village, faiblement constitué mais implanté de manière centrale à la croisée de multiples chemins ;
- les hameaux de la frange bocagère (le groupe bâti traditionnel situé entre Les Cauvins et l'Image, les anciennes fermes de Trottemare et des Parquets),
- le hameau du Hamelet et les groupes bâtis isolés (Médine, les Quatre Vents (Le Lieuvin), le Quesney) sur le plateau agricole.

A l'époque, l'urbanisation de Trottemare et celle des Parquets étaient déjà imbriquées et implantées de manière linéaire le long des voies, mais les limites des autres secteurs bâtis étaient relativement bien marquées. De vastes coupures vertes isolées notamment Le Village, les Cauvins et Trottemare.

Le secteur du Hamelet, comme aujourd'hui, était plus isolé sur le plateau agricole ainsi que les corps de ferme dispersés. Toutefois, de nombreux chemins, dont il reste encore quelques vestiges, assuraient les liens entre ces diverses entités.

Le secteur des Cauvins et celui de l'Image formaient à l'époque un hameau cohérent et regroupé, une entité bâtie à part entière dont les limites sont difficiles à retrouver aujourd'hui...

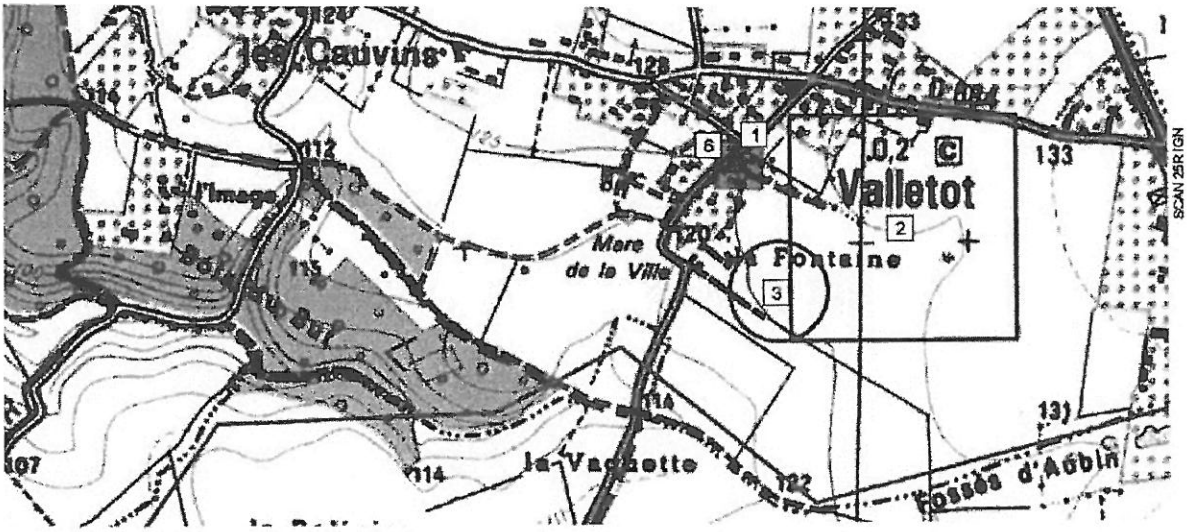
La structure actuelle du territoire communal résulte d'une organisation lointaine dont il reste de nombreux vestiges que ce soit en terme de bâti, de parcellaire ou de bocage. Chaque espace bâti était autrefois parfaitement délimité par de larges coupures d'urbanisation à l'exception du secteur de Trottemare et des Parquets, déjà caractérisés par une urbanisation de type linéaire.

2.2.2.2 Un territoire marqué par les générations précédentes

Il reste aujourd'hui encore de nombreuses traces du passé de la commune que ce soit les vestiges archéologiques, les monuments historiques ou le patrimoine bâti.

Les vestiges archéologiques :

Témoins de la richesse culturelle et historique de la commune, six sites archéologiques dont deux non localisés ont été recensés par le service régional de l'archéologie. Ils sont tous situés au niveau du Village :



Cartographie - SRA Haute Normandie 2009

1 - église saint-Blaise - inscrite MH
2 - enceinte curviligne et enclos
3 - villa gallo-romaine
4 - trésor monétaire - NON LOCALISE
5 - dans un bois de la commune - occupation gallo-romaine - NON LOCALISE
6 - prieuré

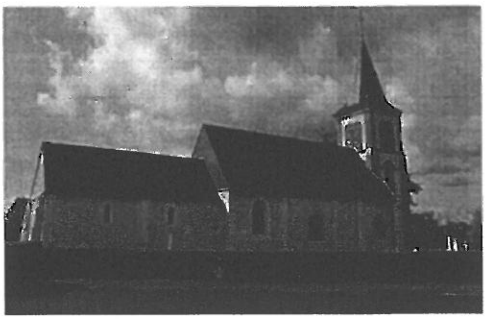
Dans les secteurs de vestiges archéologiques, la commune doit saisir le Préfet de Région (service de l'archéologie préventive) si une opération venait compromettre la pérennité du site et notamment toute opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Dès lors, ce dernier peut décider d'imposer la réalisation de prescriptions archéologiques visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde du patrimoine archéologique. Elles peuvent prendre la forme d'un simple diagnostic ou peuvent imposer la réalisation de fouilles, de modification du projet initial ou de conservation des vestiges. Dans ce contexte, le projet initial peut donc être retardé, modifié ou annulé. (R.111.4 et R.425.31 du code de l'urbanisme)

Les vestiges archéologiques sont essentiellement présents à l'Est du Village où toute opération pouvant compromettre leur conservation ou leur mise en valeur sera soumise, quelque soit le zonage établi par le PLU, au Préfet de Région qui décidera de la réalisation ou non d'études archéologiques. Seules ces dernières pourront permettre d'autoriser, de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales le projet envisagé.

Les monuments historiques :

Autrefois, la Seigneurie et la Paroisse de Valletot appartenait à l'Abbé de Corneville.



Valletot avait donc son église particulière, l'église Saint-Blaise, dont le portail occidental du 12ème siècle a été inscrit aux monuments historiques par arrêté ministériel du 10 mars 1934.

La présence de ce patrimoine et son inscription génère un rayon de 500 mètres autour du monument, au sein duquel tout projet de construction doit être soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

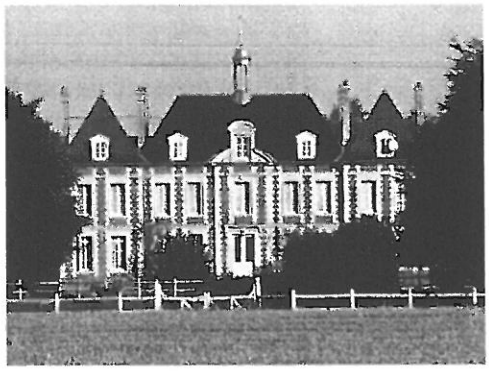
Le périmètre de 500 mètres, lié à la servitude AC1 instaurée autour de l'Eglise, concerne l'ensemble du Village au sein duquel l'urbanisation future devra être parfaitement encadrée de manière à ne pas nuire à cet édifice emblématique et identitaire.

Le patrimoine bâti :

- **Le patrimoine bâti recensé par le service régional de l'inventaire général :**

La commune possède un patrimoine historique et culturel remarquable. Le service régional de l'inventaire général a recensé plusieurs maisons, corps de fermes et édifices parmi lesquelles figurent :

- l'église de Valletot et notamment son portail du 12ème siècle ;
- le château de Médine ;
- le logis du Village bâti en 1616 qui se caractérise par une élévation à travées et un étage carré. Il se compose de bois, de torchis et de calcaire. Il dispose d'un toit à longs pans recouverts en ardoises. Il est implanté au sein du Village et fait presque face à l'église ;
- une ferme aux Cauvins dont la remise date du 17ème siècle et l'étable du 18ème siècle ;
- deux fermes dans le Village dont l'époque de construction des différents bâtiments varie entre le 15ème et le 19ème siècle. Il s'agit de celles situées à chaque extrémité du Village :
  - A l'entrée sud du Village, la maison d'habitation en briques a fait l'objet d'une rénovation. D'une manière générale, les bâtiments de cette ferme sont difficiles à voir depuis la voie publique et cette exploitation agricole est toujours en activité...



Le Château de Médine



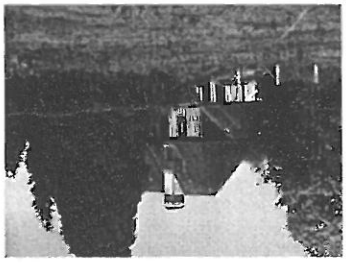
Le Logis du Village

- A l'entrée est du Village, où subsistent encore de nombreux bâtiments, dont certains sont très anciens (15ème siècle), mais leur état de vétusté est déjà avancé. Cette ferme appartenait autrefois à l'Abbaye de Corneville[16].





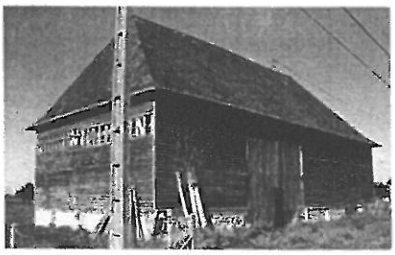




L'ancien corps de ferme appartenant autrefois à l'Abbaye de Corneville

- **Les maisons et corps de ferme recensés à l'inventaire général du patrimoine :**

Des maisons et corps de ferme traditionnels, notamment à pans de bois, briques, silex et calcaires sont recensés à l'inventaire général du patrimoine culturel. Ils sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal et concernent notamment les autres fermes et maisons du Village, la chaumière de Médine, les habitations de la Ferme du Hamelet, le corps de ferme des Parquets et quelques constructions isolées sur Trottemare et les Cauvins :



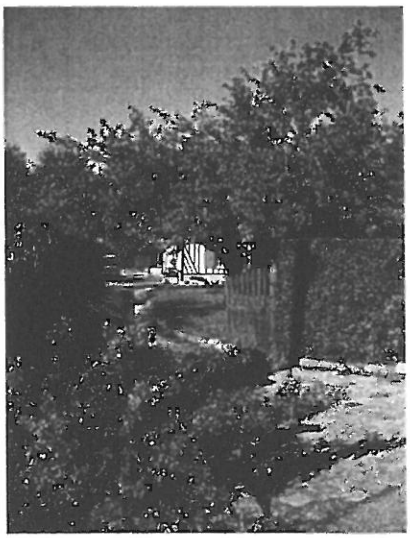
Corps de ferme des Parquets



Habitation au Hamelet

Mais, la déprise agricole et les nouvelles pratiques agraires tendent à faire disparaître ce patrimoine qui souvent, par faute de moyens et d'intérêts, tombent progressivement en ruine. Pourtant, il participe activement à la qualité des paysages bâtis de la commune et à son identité rurale.

Ce patrimoine a donc été recensé au sein du PLU de manière cartographique et photographique afin de permettre aux élus de prendre les décisions nécessaires à sa préservation.



La Chaumière de Médine

- **Les ensembles remarquables :**

Il n'a pas été identifié d'ensemble urbain remarquable au sens de l'article L.121.1 du code de l'urbanisme, à l'exception peut-être du noyau traditionnel qui fait face à l'église du Village et les anciennes exploitations agricoles du Village qui n'ont pas été à ce jour morcelées et urbanisées.

[16] *Source : fiche de l'inventaire général*

Ces secteurs témoignent du riche passé de la commune et participent activement à l'ambiance de ce dernier. Les anciens corps de ferme participent également à l'image rurale du Village en créant de véritables « espaces de respiration » et en assurant des ouvertures visuelles sur le paysage environnant.

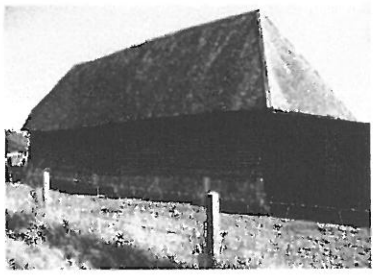
- **Le potentiel d'évolution du patrimoine bâti :**

Quelques bâtiments présentent un volume et un état de conservation qui laissent entrevoir des perspectives de reconversion. Le recensement des bâtiments susceptibles de mutés n'est pas exhaustif et ce dernier ne préjuge en rien de leur réhabilitation potentielle ou non en l'absence de tout examen des structures porteuses et des fondations. En effet, la vétusté des bâtiments et leur localisation dans des secteurs à forts enjeux demeurent les premières contraintes à leur réhabilitation.

Ainsi ce recensement, effectué visuellement depuis la voie publique lors d'un relevé de terrain, permet simplement d'identifier au mieux le patrimoine communal et ses possibilités de « renouvellement urbain » par réhabilitation.

Quelques bâtiments recensés sont indiqués ci-dessous :

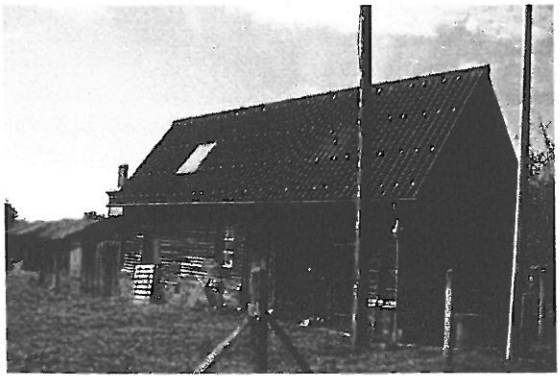


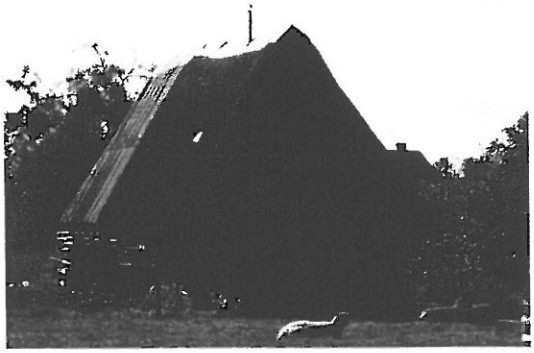


Un ancien corps de ferme à Médine, mais ce secteur, desservi par la RD89 présente certaines difficultés d'accessibilité et des nuisances sonores. Il dispose encore d'une forte vocation agricole même si les bâtiments identifiés ne sont pas concernés par un périmètre de protection agricole...



Un ancien bâtiment aux Hamelets dans un état de vétusté déjà avancé. Ce dernier est compris dans le périmètre de protection d'un corps de ferme...





Des annexes le long de la Route des Cauvins...



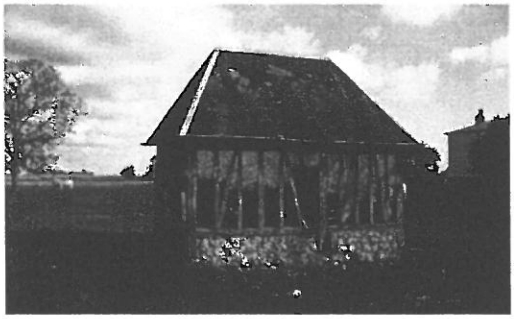

Un certain potentiel aux Parquets, mais la majorité des bâtiments sont compris dans un périmètre de protection agricole



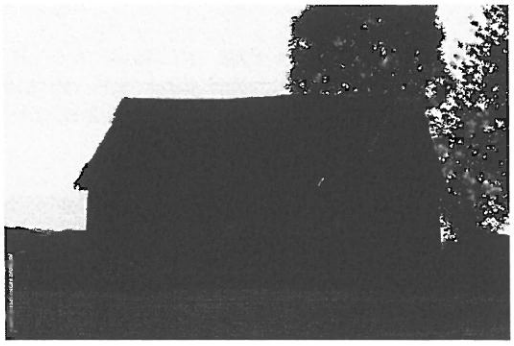
A l'Image, la réhabilitation en faveur de l'habitat des anciens bâtiments du corps de ferme est difficile du fait de leur présence au sein d'un périmètre de protection agricole ...



A Trottemare où les enjeux agricoles sont plus faibles, mais la desserte insuffisante

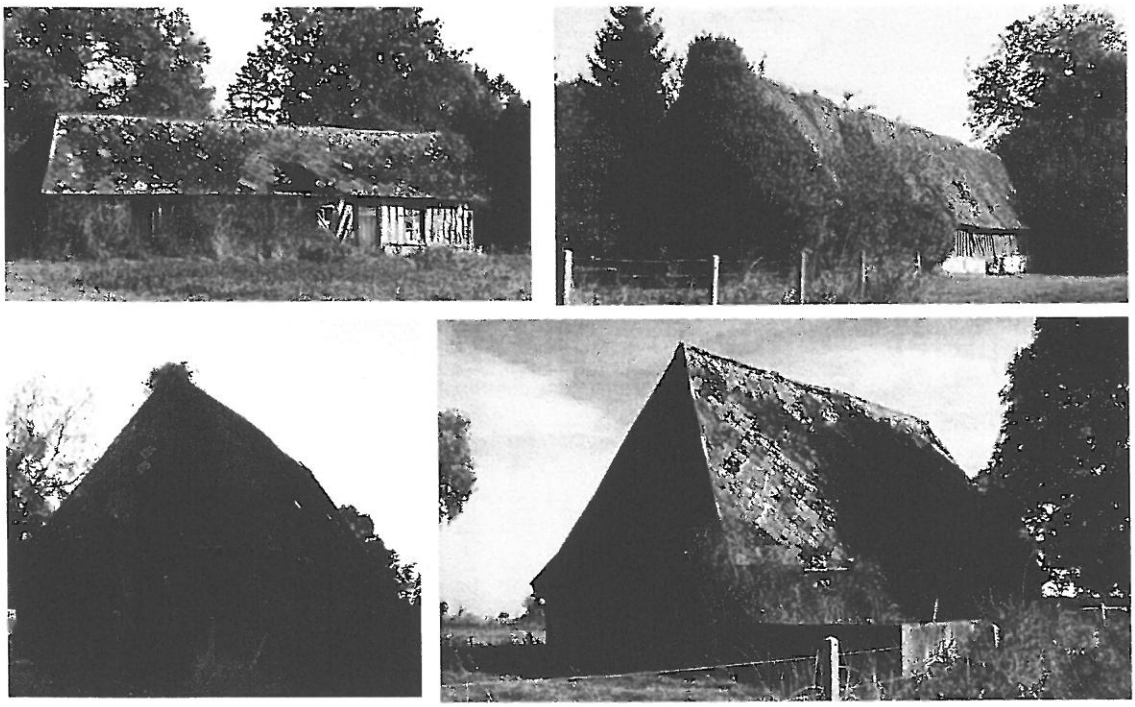
Aux Quesney, les anciens bâtiments du corps de ferme sont compris dans le périmètre de protection agricole....

A l'entrée du Village, deux bâtiments en limite séparative et en frange du plateau agricole potentiellement réhabilitable malgré une vétusté déjà avancée



Dans l'ancien corps de ferme de l'Eglise, des bâtiments potentiellement réhabilitables



Un certain potentiel dans l'ancienne ferme du Village appartenant à l'abbaye de Corneville sur Risle, mais un état de vétusté déjà avancé...

Malgré le potentiel présent sur le territoire communal, seuls deux bâtiments ont été transformés en habitation au cours de la dernière décennie et un troisième est en cours de réhabilitation. La vétusté des bâtiments reste un frein important à ce type de renouvellement urbain ajoutés au fait :

- Que de nombreux bâtiments sont encore situés dans des fermes en activité ;
- Qu'ils bénéficient parfois d'une situation excentrée et d'une desserte insuffisante qui peuvent 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 ;
- Que le cachet des propriétés et/ou la promiscuité de la dépendance avec la maison d'habitation existante impliquent une absence de volonté des propriétaires à les morceler, soucieux de préserver leur intimité et leur tranquillité ;

- Que la majorité des bâtiments traditionnels ne répond pas aux normes d'isolation et de performance énergétique en vigueur et nécessite en conséquence d'importants travaux qui peuvent s'avèreraient onéreux pour le pétitionnaire malgré les incitations fiscales existantes en la matière ;

- Qu'ils sont parfois situés à proximité de secteurs à risques naturels : cavités souterraines, axe de ruissellement, etc...

La commune présente ainsi un riche patrimoine bâti dispersé sur l'ensemble du territoire communal et au sein du Village où certains espaces ont su conservé toute leur authenticité. La mise en valeur de ce patrimoine, qui participe activement à la qualité du cadre bâti et à la mémoire des lieux, doit être encouragée.

Toutefois, la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles et leur changement d'affectation en faveur de l'habitat reste marginale et ne peut, que de manière anecdotique, répondre aux besoins en logement de la commune, à moins d'une politique fortement incitative.

2.2.2.3 Les caractéristiques architecturales du bâti

Le bâti de la commune se compose essentiellement de **maisons individuelles** et de quelques bâtiments d'activités à usage agricole ou artisanal, une caractéristique courante sur les communes à vocation rurale. L'ensemble de ces constructions cohabitent au sein des espaces urbanisés qui ne présentent aucun secteur voué à une fonction urbaine spécifique. Le tissu urbain de la commune peut ainsi être qualifié de mixte, même si les fonctions urbaines représentées y sont peu diversifiées.

La date de 1950 constitue la limite entre habitat ancien et habitat récent. Ainsi le bâti ancien recouvre à la fois chaumières et maisons de maître en briques rénovées ou non, les corps de fermes et les dépendances. Le bâti récent regroupe l'habitat pavillonnaire des 50 dernières années.

2.2.2.3.1 Le bâti traditionnel

On distingue plusieurs types de constructions traditionnelles qui se différencient par le choix des matériaux utilisés, les volumes et l'époque d'édification. Les constructions traditionnelles sont indissociables des paysages des communes de Haute-Normandie. Parmi les constructions emblématiques, on relèvera en priorité les chaumières et les maisons à pans de bois. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal au sein des groupes bâtis identifiés.

Les chaumières sont assez peu représentées sur la commune et édifiées au sein de secteur bâti relativement ancien : Médine, Trottemare, les Parquets. Originellement à pans de bois et torchis recouvert d'un enduit à base de chaux, avec une charpente de bois de châtaignier, elles sont coiffées d'un toit de roseau ou de chaume. Ces habitations basses (rez-de-chaussée à combles aménageables), au volume simple plus long que large, au toit bas à 4 pans, datent du XVII^{è} ou du XVIII^{è} siècle en moyenne.





Les pentes du toit sont fortes pour permettre une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Le toit est aussi caractérisé par de longs débords. Elles sont aussi singularisées par leurs motifs architecturaux comme les lucarnes facilement reconnaissables : lucarnes rampantes ou en chapeau de gendarme (jouées galbées ... Il en subsiste quelques unes bien conservées sur le territoire de la commune :

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 en ardoises ou en petites tuiles plates ou mécaniques. Elles sont beaucoup plus répandues sur la commune que les chaumières. Les soubassements sont en pierres calcaires mêlées à de la brique ou en silex. Le toit est à deux versants principaux. Les lucarnes sont plutôt de type normandes, jacobines ou capucines.





Au XIX^{è} siècle et jusqu'à l'orée du XX^{è} siècle, les matériaux employés changent et le style architectural est facilement identifiable : il s'agit de **maisons en briques ou en pans de bois**, parfois associés au silex ou à la pierre calcaire. Etroites et hautes (au moins un étage), avec une symétrie axiale parfaite, elles marquent le paysage et constituent un patrimoine bâti remarquable. Le toit est en ardoises, à 4 pans et pentes plus faibles et doté de petites lucarnes. Celles-ci sont plus variées que celles listées pour les longères : c'est ainsi que l'on peut rencontrer des lucarnes à fronton...

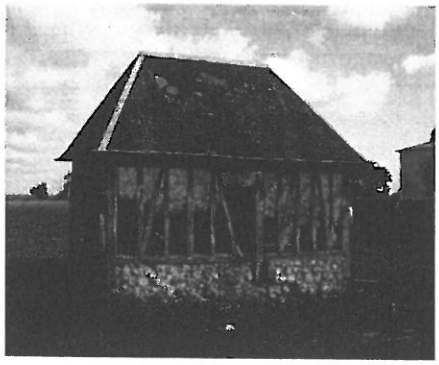








Les constructions traditionnelles sont très fréquemment accompagnées de dépendances et de petits bâtiments agricoles qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Les plus anciens sont en torchis et pans de bois et sont coiffés d'un toit d'ardoises. Ils sont pour la plupart vétustes et délaissés car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne. Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine bâti de la commune.





Les constructions traditionnelles sont également accompagnées de motifs et d'éléments caractéristiques qui font partie intégrante du patrimoine bâti traditionnel comme les piliers de barrières en briques ou en pierres et des portails en bois à claire voie. Toutefois, ce petit patrimoine bâti reste peu représenté sur la commune et se retrouve essentiellement aux abords des corps de ferme préservés comme aux Parquets ou à Médine...

Le bâti traditionnel présente des caractéristiques architecturales (volume, matériaux, percements...) qui assurent l'insertion des constructions dans le paysage environnant. A ce titre, ils devraient inspirer les constructions d'architecture contemporaine.

2.2.2.3.2 Le bâti contemporain

L'habitat récent est caractérisé par des constructions de type pavillonnaire symptomatiques des dernières décennies. Matériaux, couleurs, hauteurs, implantations dans les parcelles sont différents et ne permettent pas au visiteur d'identifier clairement l'habitat de la commune. La plupart des maisons récentes étant standardisées, elles ont tendance à banaliser le paysage, générant une perte de repère identitaire. Chaque habitation reflète une époque de construction :



- **les années 60-70** où les constructions sont de forme plutôt carrée, avec un toit à 4 pans de faible pente. L'enduit blanc et le volume massif de la construction, associé à un sous-sol semi enterré, s'inscrivent en rupture avec les modèles traditionnels. Ces dernières sont implantées en milieu de parcelles, sous forme linéaire le long des voies, comme en périphérie est du Village.
- **les années 80 et 90** où deux styles cohabitent :
    - d'une part, les pavillons aux formes très simples, rectangulaires, standardisées, épurées, où tout motif a disparu. De plein pied, avec rez de chaussée et combles aménageables, le toit est à deux pans et constitué principalement de tuiles mécaniques ou de tuiles béton. Quant aux pignons, ils sont en général aveugles et pleins, ce qui rend difficile leur insertion au paysage bâti. L'enduit choisi est généralement clair.
    - d'autre part, les constructions pavillonnaires moins standardisées, avec des volumes plus complexes, tentent, avec plus ou moins de réussite, de réemployer les motifs architecturaux locaux : pans de bois non structurels, queue de geai disproportionnée, lucarnes excentrées...

Certaines constructions, enfin, portent un « habillage » qui est censé mieux les intégrer à leur environnement bâti : clins de bois sur les pignons pour en réduire l'impact, parement de briques autour des ouvertures, linteaux de bois sur et sous les fenêtres, soubassement recouverts de briques ou de pierres de parement, ...

Les constructions les plus récentes engagent parfois une réelle réflexion architecturale : elles s'affirment par une architecture délibérément moderne, voire novatrice, mais elles restent encore très rare sur la commune, voire inexistante :



Exemples de constructions contemporaines sur le territoire de Valletot

Tout comme le bâti traditionnel, le bâti contemporain est « accompagné » d'éléments mais ceux-ci participent à la construction d'une atmosphère plutôt périurbaine, en désaccord avec l'identité rurale de la commune : les murs en parpaings ou en agglomérés, les portails, les grillages ... S'agissant des portails en particulier, ils sont en effet des éléments fondamentaux qui forgent l'atmosphère d'un village : les piliers de briques flammées, de fausses pierres, les poteaux et portails pleins en PVC ou en bois sont autant de motifs qui rompent avec les caractéristiques rustiques des espaces bâtis.

Enfin, les haies qui accompagnent le bâti contemporain, sont parfois exotiques, à base de thuyas ou de lauriers : elles ont pour intérêt de camoufler les occupants des maisons et de préserver leur intimité. Mais d'un point de vue esthétique, elles dénaturent les paysages bâtis et leur font perdre leur ambiance rustique ...

Des constructions contemporaines parfois en rupture avec la trame bâtie et paysagère traditionnelle que ce soit d'un point de vue architectural, paysager ou parcellaire. Celle-ci présente donc un impact plus fort sur le paysage dont les éléments identitaires sont souvent niés.

2.2.2.3.3 Localisation des différents types de bâti sur le territoire communal



Bâti de typologie contemporaine

Bâti de typologie traditionnelle

Eglise : monument historique inscrit et périmètre de 500 mètres

Patrimoine bâti recensé par le service régional de l'inventaire général (logis du Village, château de Médine)

Corps de ferme recensé par le service régional de l'inventaire général

Bâtiments et dépendances (recensement non exhaustif)

Le bâti de typologie contemporaine se retrouve essentiellement sur le secteur du Village et sur celui des Cauvins-L'Image où il est implanté sur les franges du tissu traditionnel contrairement aux autres secteurs bâtis de la commune. En effet, sur Trottemare, les Parquets ou le Hamelet, les constructions récentes sont peu nombreuses et imbriquées au sein du tissu existant.

La commune possède un riche patrimoine bâti, notamment au sein du Village où des secteurs particuliers, comme les anciens corps de ferme ou le noyau traditionnel situé aux abords de l'Eglise, ont pu être identifiés.

2.2.2.4 Les formes urbaines et foncières : un tissu urbain distendu

2.2.2.4.1 Un parcellaire relativement lâche



Superficie des terrains sur le territoire communal :

- < 1300 m²
- entre 1300 m² et 2000 m²
- entre 2000 m² et 5000 m²
- > 5000 m²

Le territoire communal se caractérise par un parcellaire relativement lâche puisque la majorité des parcelles dispose d'une superficie supérieure à 5000 m². Ces dernières englobent notamment les espaces naturels et agricoles de la commune (bois, labours, prairies) et les principaux corps de ferme qu'ils soient encore en activité ou non.

Les terrains de plus petite superficie sont essentiellement occupés par le bâti à usage d'habitat ou d'activités. Ils se concentrent essentiellement sur le Village et sur le pôle des Cauvins-L'Image où sont également présents les terrains d'une superficie inférieure à 1300 m². Ces derniers sont peu nombreux et édifiés indifféremment de constructions traditionnelles ou contemporaines.

D'une manière générale, le tissu traditionnel se compose de parcelles largement supérieures à 2000 m², qui s'inscrivent, par leur forme allongée et leur vaste superficie, dans la trame parcellaire des espaces agricoles et naturels avoisinants. Ces dernières sont particulièrement bien représentées sur Trottemare.

Les lignes parcellaires témoignent du processus de fabrication de la commune. La trame parcellaire d'antan a été modifiée au fil du temps et est à l'origine de la transformation progressive du paysage. Aujourd'hui, le parcellaire lâche du remembrement agricole sur le plateau fait progressivement place à un parcellaire plus resserré et rectiligne aux abords des voies, notamment au sein du Village et du pôle Les Cauvins-L'image où le bâti contemporain est majoritairement implanté.

Au contraire, à Trottemare, aux Parquets ou au Hamelet, le tissu urbain se compose de vastes propriétés traditionnelles, qui s'inscrivent dans la continuité des espaces naturels environnants, même si ponctuellement il présente des parcelles bâties de petite superficie.

2.2.2.4.2 Une faible densité au sein des espaces urbanisés

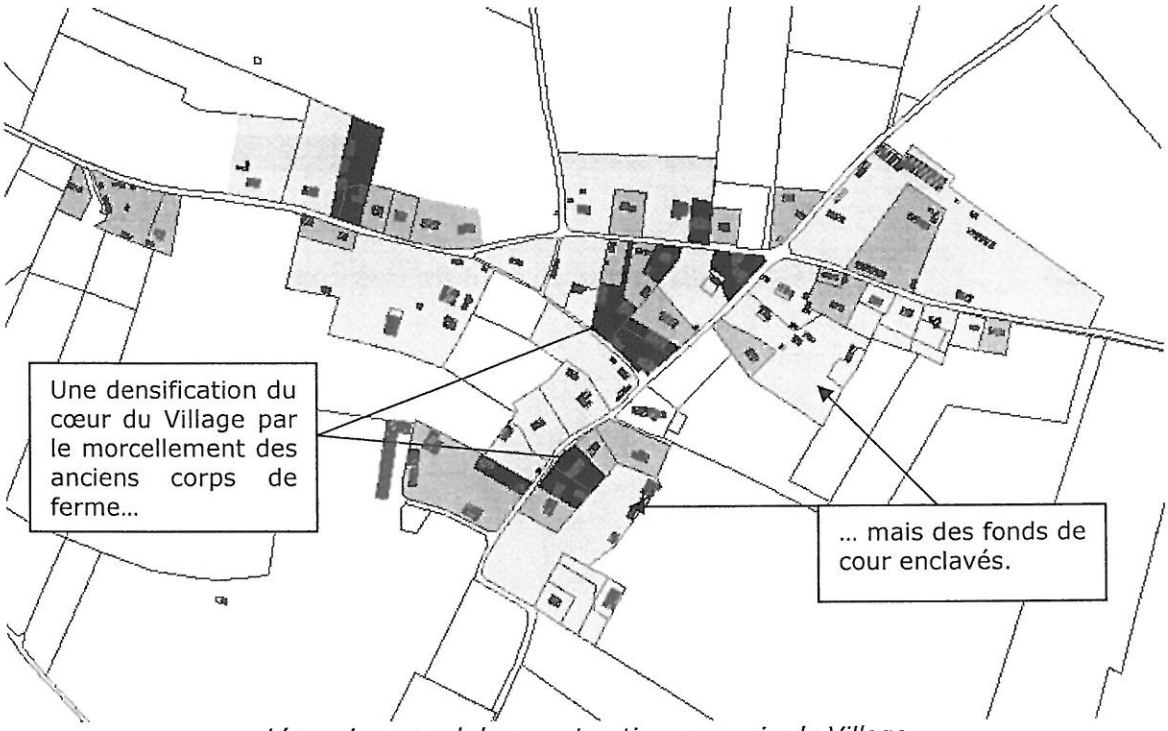


Emprise au sol du bâti :

- > 10 %
- entre 5% et 10%
- < 5%
- non bâti

D'une manière générale, l'emprise au sol des constructions est relativement faible et largement inférieure à 10%, à l'exception de quelques cas particuliers. Elle est globalement plus élevée au sein du tissu bâti contemporain (entre 5% et 15%), mais elle peut aussi concernée des propriétés traditionnelles, notamment lorsque la construction principale est accompagnée de nombreux bâtiments annexes.

Toutefois, que ce soit au Hamelet, à Trottemare, aux Parquets ou dans les secteurs isolés (Médine, Le Quesney, les Quatre Vents), la densité du bâti est très faible (inférieure à 5%). Les espaces urbanisés les plus denses sont donc le pôle des Cauvins-L'Image et dans une moindre mesure, le Village, où demeurent, contrairement au secteur précédent, de nombreuses parcelles bâties de très faible densité (inférieure à 5%) :



L'emprise au sol des constructions au sein du Village

Il est toutefois possible de constater la présence de deux noyaux plus denses, témoins de la mutation amorcée du tissu bâti traditionnel, au sein du Village. En effet, les cours de certains anciens corps de ferme ont été morcelées pour assurer soit la transformation des bâtiments annexes en habitation, soit la création de terrains à bâtir... Ce processus d'urbanisation, effectué sans réelle réflexion d'ensemble, a effectivement permis la densification du bâti existant, mais il est également à l'origine de « l'enclavement » de certains terrains, compris entre un « front urbain continu » et des espaces agricoles à forte valeur agronomique...

D'une manière générale, le territoire communal présente un tissu urbain de faible densité laissant entrevoir un certain potentiel de densification, processus amorcé au sein du Village.

2.2.2.4.3 Forme et implantation du bâti

Au sein du tissu bâti traditionnel :

Le parcellaire est lâche et les distances d'implantation des constructions sont importantes. Les propriétés disposent généralement d'une habitation principale, implantée avec un large retrait de la voie et des dépendances implantées à proximité des limites séparatives ou de la voie publique. Cette implantation « typique » permet ainsi de :

- préserver une cour, fréquemment plantée d'arbres fruitiers, qui participent activement à l'intégration des constructions et à l'atmosphère champêtre et rurale du territoire ;
- libérer de vastes espaces au sein du tissu identifié, compte-tenu de la superficie des parcelles et de la densité du bâti.

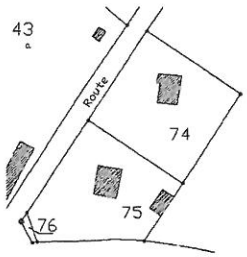
Il existe ainsi un véritable potentiel de densification au sein du tissu traditionnel, et notamment au sein des anciens corps de ferme, qui ne pourra être pleinement exploité sans risque d'impacter le cadre bâti et paysager de la commune. Ainsi, les enjeux seront différents sur ces secteurs selon la qualité de leur patrimoine bâti et le rôle qu'ils jouent dans la structure et la composition des paysages du territoire.

Au sein du tissu bâti contemporain :

Les constructions récentes à usage principal d'habitat se présentent sous deux formes :

- **La maison individuelle traditionnelle** qui est implantée en milieu de parcelle, sur un terrain de l'ordre de 1500 m² à 2000 m², avec un retrait d'une quinzaine de mètres depuis la voie publique et d'au moins 3 mètres des limites séparatives, conformément aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme en vigueur. Le traitement des espaces libres et des clôtures s'inscrit parfois en rupture avec le caractère des lieux, en niant les éléments du paysage identitaires. Cette forme urbaine est la plus courante sur le territoire communal :



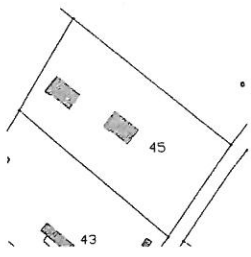


- **L'habitat groupé**, ou le fait d'édifier plusieurs constructions à usage d'habitation sur une même propriété sans la diviser. Exclusivement d'initiative privée, ces nouvelles formes d'habitat restent marginales bien qu'elles tendent à améliorer la mixité, en étant réservées à la demande locative. Implantées au milieu de vastes parcelles et en dehors de la trame bâtie originelle, ces constructions ne révèlent pas aujourd'hui d'effets positifs sur la densification du bâti et la maîtrise de la consommation des espaces naturels :









L'implantation du bâti contemporain répond ainsi 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 » une trop grande proximité des voies de circulations, en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur la vie quotidienne, les habitations s'implantent au milieu du terrain, sans continuité ni harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le jardin est morcelé, souvent faiblement paysagé en raison des contraintes de l'entretien. 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 d'intégration du bâti et des dysharmonies au sein du paysage. De plus, cette logique implantation ne peut, malgré une structure urbaine de faible densité, conduire à un éventuel processus de densification...

Le potentiel de densification au sein du tissu bâti de typologie contemporaine est donc négligeable et l'amorce de mixité urbaine reste non maîtrisée au regard de la structure paysagère du territoire communal et de la consommation des espaces naturels.

2.2.2.5 Synthèse :



Identification des tissus urbains :

Tissu traditionnel dominant : un parcellaire lâche qui s'inscrit en continuité des espaces naturels environnants, une faible densité de bâti et une majorité de constructions de typologie traditionnelle.

Tissu urbain mixte à typologie traditionnelle dominante : tissu en cours de mutation, présentant une certaine mixité dans ses fonctions et formes urbaines et un certain potentiel de densification,

Tissu urbain mixte à typologie contemporaine dominante : un parcellaire homogène et plus resserré et une majorité de constructions de typologie contemporaine, mais un faible potentiel de densification.

- **Identifier au sein du tissu traditionnel dominant le potentiel de densification et de réhabilitation du patrimoine bâti, au regard d'une part, des enjeux émergents du territoire que ce soit en terme de paysage et d'environnement, et d'autre part, au regard des besoins en logements de la commune ;**
- **Accompagner le processus de mutation du tissu urbain mixte à typologie traditionnelle dominante et réfléchir sur de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et plus soucieuses de la structure bâtie et paysagère de la commune ;**
- **Evaluer les capacités d'extension urbaine du tissu mixte à typologie contemporaine dominante en l'absence d'un potentiel de densification et de réhabilitation du bâti existant.**

2.2.3 Le paysage

Rappels sur la loi Paysage :

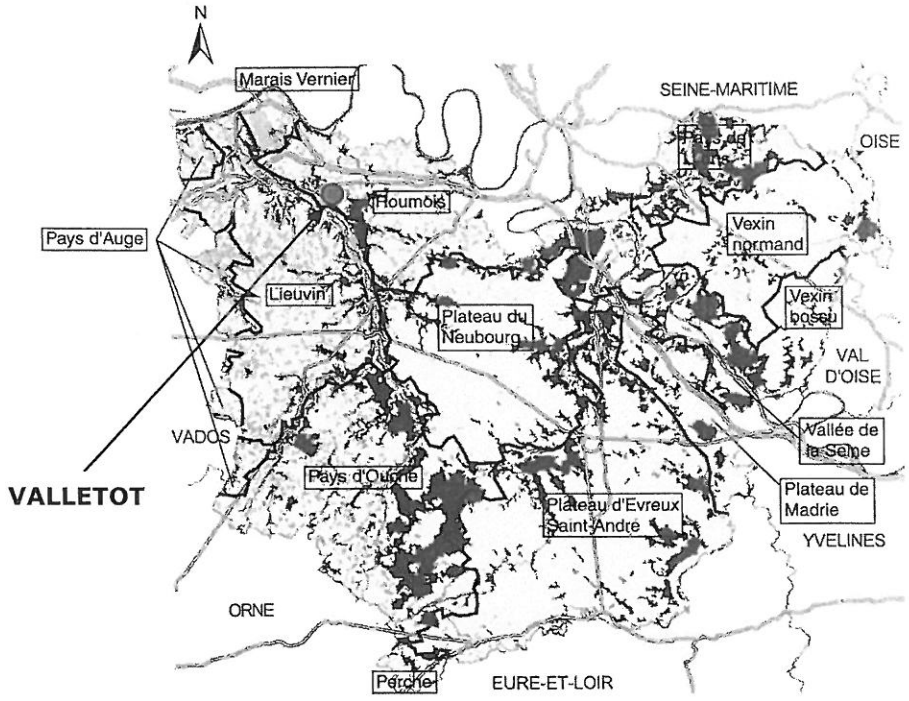
La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ». Elle ne donne pas de définition du « paysage » et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage 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. Après la promulgation de la loi SRU, cette mesure a uniquement été conservée pour les Plans Locaux d'Urbanisme, ne permettant pas aux communes dotées d'une carte communale de procéder à ce recensement.

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.

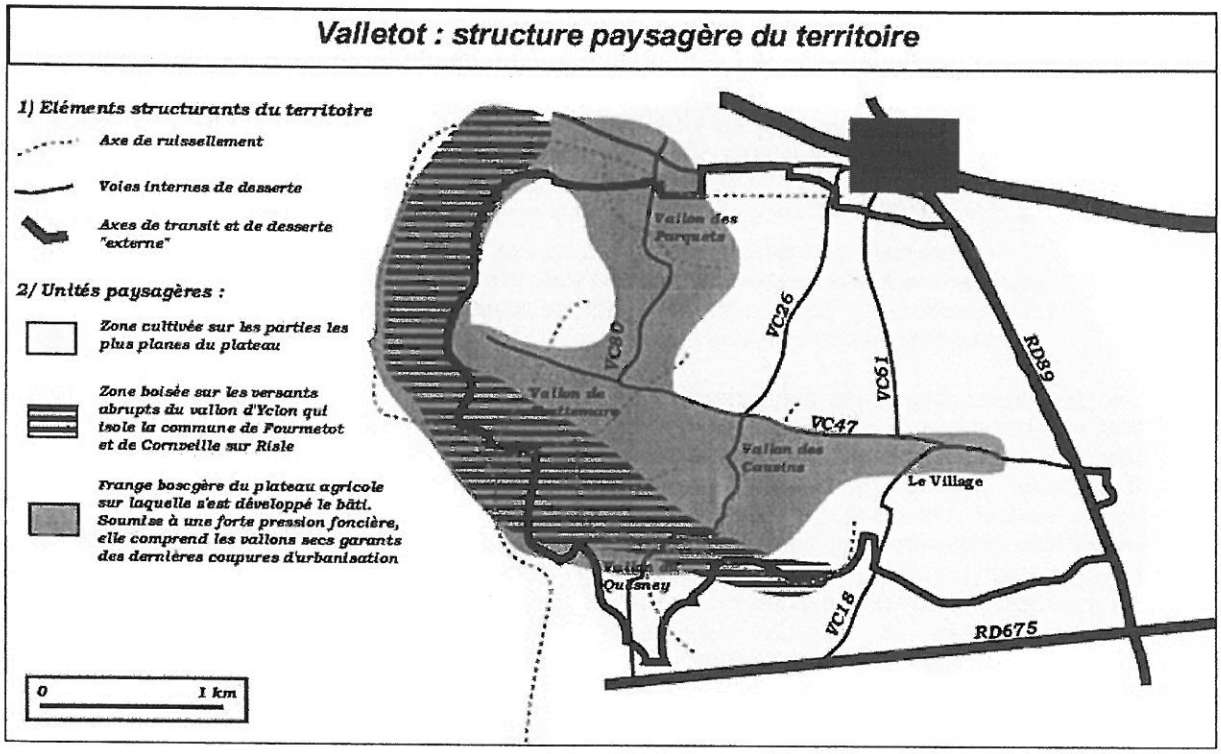
Rappels du contexte paysager :

La commune se rattache au plateau du Roumois, très peu ondulé, qui était originellement un vaste ensemble semi bocager voué principalement à l'élevage bovin. Le remembrement, les nouvelles pratiques agricoles et la déprise agraire ont eu raison de la structure singulière de cette entité paysagère. Le plateau a alors perdu ses motifs paysagers : suppression des haies, des mares, des talus, des chemins enherbés... Aujourd'hui, il se caractérise par un paysage horizontal et complètement ouvert dont la monotonie n'est rompue que par quelques motifs à l'intérêt inégal (clochers d'églises, réseaux électriques aériens de haute tension, châteaux d'eau, bâtiments agricoles, ...). Des vestiges de sa structure paysagère d'antan subsistent en lisière vallonnée de la forêt de Brotonne.



2.2.3.1 Les unités paysagères locales

Sur le territoire communal, le plateau est entaillé à l'Ouest par le vallon d'Yclon. Les pentes boisées et abruptes qui conduisent au fond du vallon constituent une véritable frontière naturelle qui correspond judicieusement à la limite administrative entre la commune de Valletot et celle de Fourmetot, mais également entre le Pays du Roumois et le Pays Risle-Estuaire... L'urbanisation de la commune se situe principalement à la jonction du plateau et des coteaux de ce vallon au sein d'une frange bocagère semi ouverte. Ces trois entités se distinguent tant par leur caractéristiques géographiques que par leurs caractéristiques paysagères :

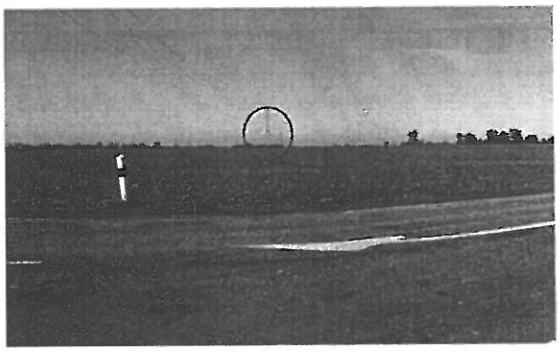


2.2.3.1.1 Le plateau agricole

Description :

La culture généralisée du sol forme, avec un relief peu marqué, l'essentiel des caractéristiques paysagères du plateau et en conditionne fortement la perception. Les cultures, par leurs matières et leurs couleurs qui se succèdent selon la saison, constituent la principale substance paysagère de ce secteur. Les motifs paysagers y sont rares, mais la présence de quelques bosquets et ensembles bocagers permettent d'interrompre les perspectives qui se dégagent à sa surface :


Vue ouverte jusqu'aux coteaux de la Vallée de la Risle



Au sein de ces grands dégagements cultivés, les poteaux et les pylônes apparaissent nettement, souvent seuls objets auxquels l'œil peut s'accrocher. Le contexte paysager du plateau en accentue fortement l'impact. Les routes s'avèrent être le seul mode de perception du plateau qui reste peu attractif notamment pour la randonnée puisque les chemins qui le sillonnent sont soit impraticables, soit réservés à l'exploitation.

Les différentes voies, que ce soit la RD675 ou la RD89, ne font l'objet d'aucun traitement paysager particulier, laissant ainsi s'ouvrir les champs à perte de vue... L'autoroute A13, ouverte à la circulation en 1974, a également perturbé le paysage et le fonctionnement de la commune même si sa situation encaissée, au niveau de l'échangeur de Bourneville, amoindrit son impact paysager. Ce dernier est au contraire optimal à l'approche du vallon d'Yclon où il ne présente aucun écran végétal alors qu'il surplombe le vallon des Parquets... D'une manière générale, le passage de l'Autoroute A13 est encore à l'origine de quelques dysfonctionnements :

- problèmes de ruissellement et d'appauvrissement de la faune et de la flore qui devraient être traités dans le cadre du projet de restructuration ;
- absence de cohérence dans les itinéraires routiers et piétons en raison de la suppression de certains chemins ;

Les bâtiments agricoles sont également très visibles dans le paysage du plateau. Ils sont le reflet d'une activité agricole dynamique sur le territoire communal. Leur volume souvent massif et les matériaux disparates qui les constituent rendent souvent précaire leur intégration au paysage. Des efforts d'insertion se font ressentir, mais la création d'écrans végétaux ne constitue pas une solution suffisante pour en atténuer l'impact. Les bâtiments les plus récents, implantés aux franges du plateau, à proximité des groupes bâtis existants, font l'objet d'une composition architecturale plus soignée qui assure davantage leur insertion.



Les bâtiments agricoles de Médine...

Accorder l'harmonie architecturale aux exigences liées aux pratiques agricoles modernes demeure une gageure ambitieuse, d'autant que la topographie du plateau renforce l'impact des constructions.

Compte-tenu des caractéristiques paysagères du plateau et des spécificités de l'agriculture locale (céréaliculture exigeant le regroupement des terres pour une meilleure rentabilité), l'habitat est peu dispersé au sein de cette entité. Il est regroupé autour des exploitations agricoles sous forme de hameaux (les Hamelets, Médine, les Quatre Vents...) ou sur ses franges, à la jonction avec le coteau du vallon d'Yclon, comme au Village, aux Cauvins ou à Trottemare... Au sein de ces entités bâties, les constructions ne sont pas ouvertes directement sur l'immensité des cultures.



Limite naturelle entre l'espace agricole et l'espace urbanisé

En effet, des prairies et des haies assurent la transition entre l'espace cultivé et l'espace bâti, mais cette frange bocagère menacée par la pression de l'agriculture moderne et l'urbanisation tend aujourd'hui à disparaître ...

Un paysage en évolution :

Ce paysage se transforme progressivement en raison des évolutions de l'agriculture et du développement urbain.

Le plateau agricole, principalement voué à la céréaliculture, a particulièrement été transformé par l'évolution des pratiques agraires depuis les années 60 et continue à l'être au gré des modifications de la Politique Agricole Commune (PAC). Le remembrement, ainsi que les diverses primes allouées par la PAC, ont contribué à la suppression du maillage bocager.

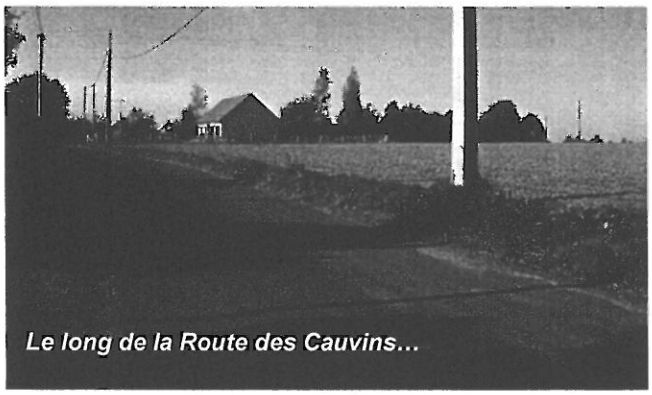

Le Chemin des Quatre Vents...

La recherche d'une rentabilité maximale des terres prévaut toujours et les bandes enherbées, présentes le long des chemins, reculent dommageablement au profit des cultures...

Leur rôle essentiel de lutte contre l'érosion des terres et de gestion des eaux de ruissellements s'en trouve altéré. Les arbres isolés, qui diversifiaient le paysage, disparaissent également. Ils sont souvent considérés comme des obstacles à l'exploitation des parcelles de labours et, de fait, abattus. Enfin, les chemins piétons qui traversaient autrefois le plateau agricole ont parfois été rattachés aux parcelles cultivables et ont disparu.

Mais la disparition de ces structures fonctionnelles est aussi en partie à l'origine de l'érosion des sols, du ravinement et des « inondations » apparues dans les vallons avoisinants. Aujourd'hui, les nouvelles dispositions de la PAC, en imposant le maintien des prairies, devrait freiner ce processus...

Le développement urbain de la commune se fait parfois en dehors des limites naturelles des groupes bâtis, sur les franges du plateau agricole où le bocage régresse. Cette nouvelle urbanisation, en rupture totale avec la composition traditionnelle de ces espaces de transition, présente un impact très fort sur le paysage en l'absence de tout accompagnement végétal. En effet, le moindre objet qui s'y implante est vu de très loin et peut détruire l'image de la campagne en altérant les perspectives qui se dégagent sur cette entité.


Le long de la Route des Cauvins...

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 le paysage « cloisonné » de la frange bocagère. La configuration du paysage du plateau agricole rend l'impact d'une construction maximal. Leur intégration doit, de ce fait, être particulièrement soignée.

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**

2.2.3.1.2 La frange bocagère

Description :

Située entre le plateau agricole et les coteaux boisés du vallon d'Yclon, la frange bocagère est occupée par de nombreux herbages bordés de haies et de talus qui confèrent à ce secteur une ambiance plus intimiste que celle du plateau agricole avoisinant sur lequel des perspectives se dégagent depuis les voies de desserte.

Cet espace regroupe les deux tiers de l'urbanisation de la commune, dont l'intégration est facilitée par le maillage bocager. Il subsiste quelques cours fruitières et l'activité d'élevage y est prépondérante...



Ouverture visuelle sur le plateau depuis le centre du Village



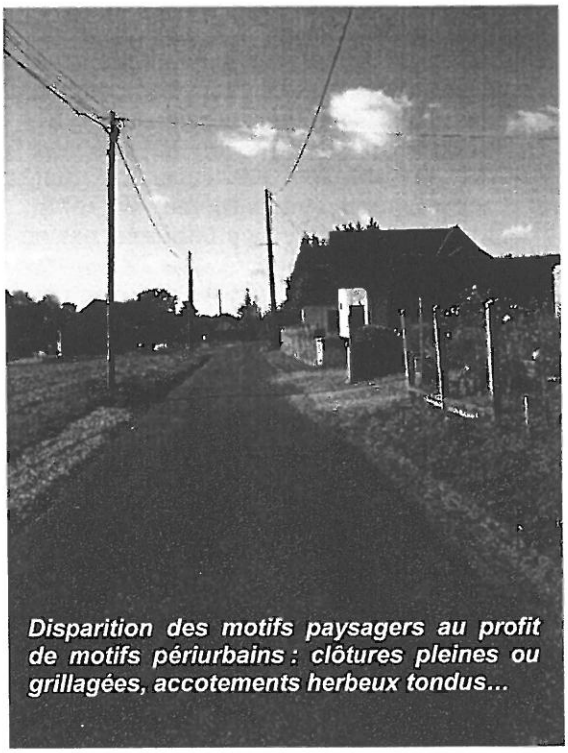
Un paysage semi-ouvert où certains vestiges bocagers ont été préservés



Un espace délimité par la trame bocagère aux abords des zones de labours



Prédominance des herbages et activité d'élevage prépondérante



Disparition des motifs paysagers au profit de motifs périurbains : clôtures pleines ou grillagées, accotements herbeux tondus...

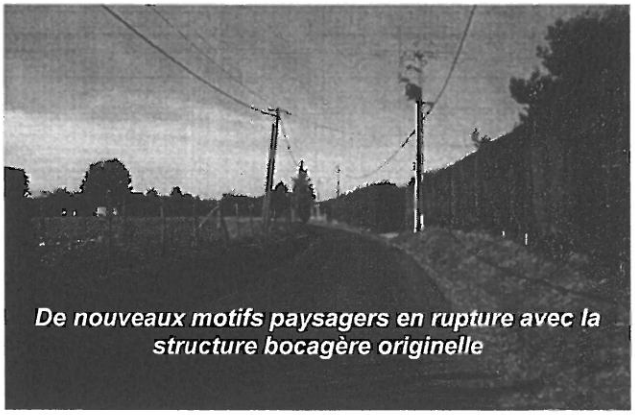
Paysage en évolution :

Ce paysage caractéristique est pourtant menacé par la pression foncière que subit la commune, à l'origine du morcellement des herbages et de la disparition des motifs paysagers qui les accompagnent. Le paysage se banalise et des motifs périurbains (clôtures pleines, haies de conifères, accotements enherbés tondus...) viennent progressivement remplacés le maillage bocager d'antan...

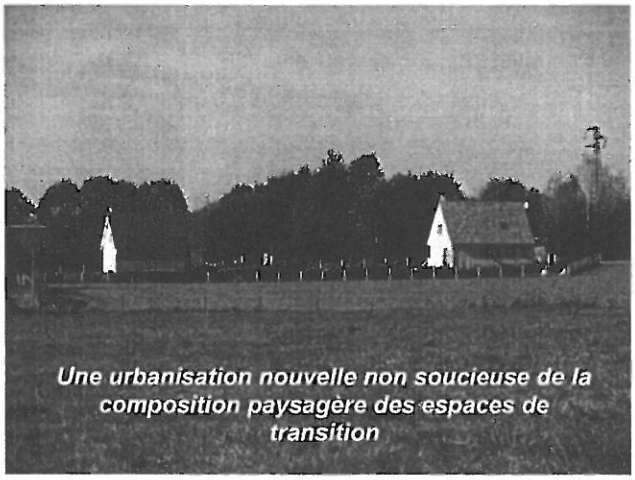
La construction s'avance aux dépends de l'activité pastorale et la structure parcellaire originelle se modifie, laissant place à un espace « mité » où l'urbanisation est désormais quasiment continue le long de la voie communale. Il s'agit en effet d'un secteur desservi et équipé au sein duquel les contraintes environnementales sont faibles notamment par rapport aux autres entités paysagères de la commune. De plus, la trame bocagère encore préservée favorise l'insertion des constructions.

Toutefois, cette urbanisation « non maîtrisée » pourrait nuire à la qualité du paysage et à la lisibilité de l'espace communal en supprimant les dernières coupures vertes qui isolent les différents groupes bâtis. Il devient quasiment impossible aujourd'hui de distinguer le hameau des Cauvins du Village et celui de Trottemare avec celui des Parquets. Même si les limites administratives demeurent sur le plan, la réalité du terrain est différente...

Cet espace en mutation devra donc faire l'objet d'une grande attention au vu des enjeux qui s'y dessinent.



De nouveaux motifs paysagers en rupture avec la structure bocagère originelle



Une urbanisation nouvelle non soucieuse de la composition paysagère des espaces de transition

La frange bocagère est un espace où l'activité d'élevage traditionnelle et l'habitat ont toujours cohabités, de manière équilibrée, dans le respect de la structure parcellaire et des motifs paysagers identitaires.

Toutefois, depuis une dizaine d'années, la pression foncière conjuguée à la déprise agricole impacte ce paysage de bocage en tendant à la suppression progressive des herbages et de la trame bocagère. L'urbanisation s'étale le long des voies de desserte en fonction de la capacité des réseaux et des opportunités foncières sans réelle réflexion quant à son intégration paysagère ou à son impact sur la structure et le fonctionnement du territoire.

- ⇨ **Maintenir les outils de production (herbages, labours...) indispensables à la pérennité d'une agriculture durable tout en assurant des conditions d'accueil satisfaisantes à la future population résidente.**
- ⇨ **Recouvrer une certaine cohérence et une meilleure lisibilité de l'espace.**

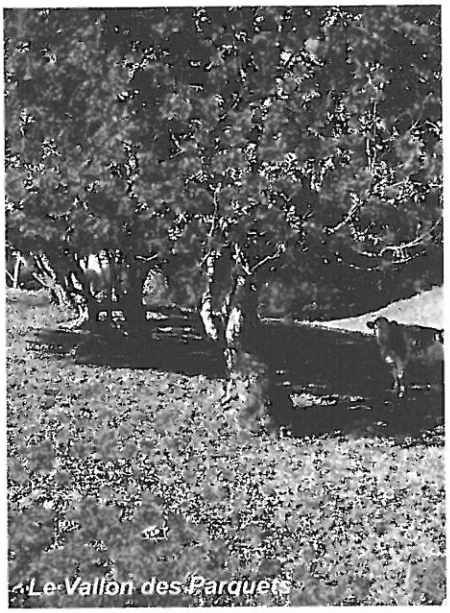
2.2.3.1.3 Les vallons secs

Description :

Les vallons offrent au regard un paysage beaucoup plus attrayant que celui du plateau et de sa frange bocagère. Ils se caractérisent par un paysage semi fermé, ondulé et harmonieux où les nombreux motifs paysagers s'inscrivent dans la continuité de ceux présents sur la frange bocagère environnante. Le fond du vallon est en principe occupé par des herbages ceinturés de haies bocagères qui confère à ce secteur une ambiance intimiste et bucolique. Le paysage se ferme progressivement en descendant vers la Risle avec la présence des bois sur les pentes les plus abruptes. Ces vallons secs sont voués aux activités agricoles et sont plutôt bien préservés de l'urbanisation.

Dans cette atmosphère intimiste, trois motifs enrichissent le paysage :

- les troupeaux de bovins qui rendent le paysage bucolique ;
- les piquets de bois qui assoient l'identité champêtre et rustique du vallon ;
- l'arbre isolé qui reste parfois encore organisé sous forme d'alignements.

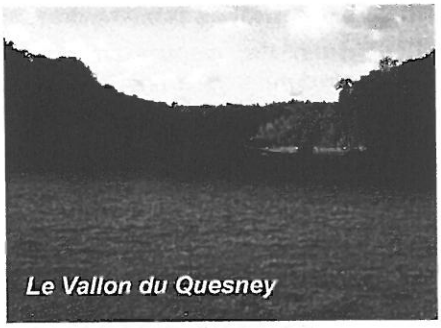

Le Vallon des Parquets

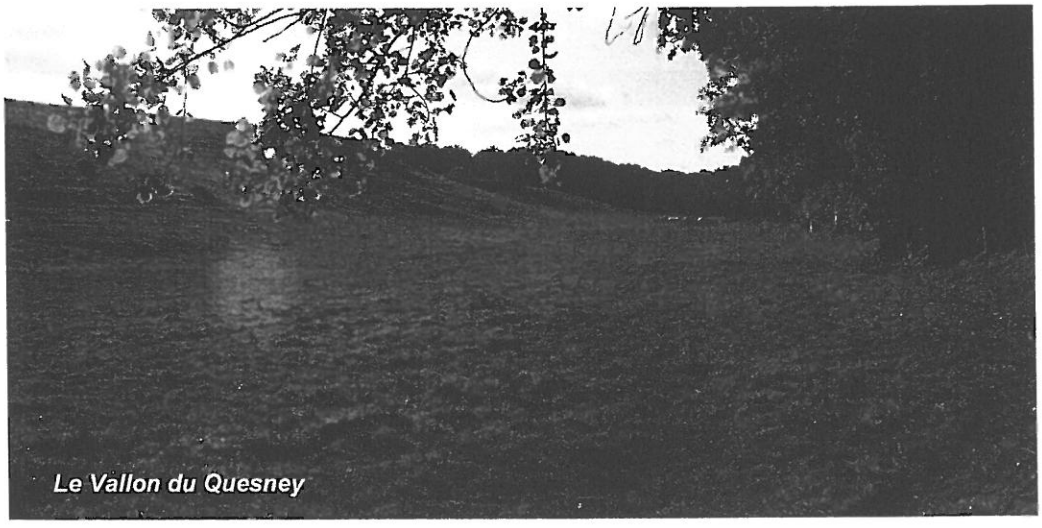
Cet espace est celui qui renferme l'essentiel des chemins piétons de la commune et assure ainsi à la population un accès à la nature, même si le maillage demeure aujourd'hui incomplet... Ces vallons, accompagnés de la frange bocagère, sont notamment à l'origine du cadre paysager et environnemental de la commune, source de l'attractivité communale !

Ce paysage apparaît assez stable et peu perturbé car peu concerné par les dynamiques de constructions, mais les enjeux différent selon la localisation de ces vallons sur le territoire communal.

- **le vallon du Quesney :**

Eloigné de l'urbanisation du Village et de la frange bocagère du plateau, il a su conservé une authenticité manifeste, qui lui vaut d'être traversé par de nombreux chemins de randonnée. Ces herbages sont encore exploités par une agriculture pastorale qui assure l'entretien et la préservation de ce paysage :


Le Vallon du Quesney


Le Vallon du Quesney

- **Le vallon des Parquets :**

Implanté sur la partie Nord du territoire, à la limite de Bourneville et de Fourmetot, il représente le principal intérêt paysager de ce secteur. Constitué essentiellement d'herbages, il s'ouvre sur le plateau agricole et sur les constructions des hameaux implantés en crête de ses versants. Il est ainsi à l'origine d'un relief légèrement ondulé qui présente l'avantage de drainer la majorité des eaux superficielles du plateau. Les motifs paysagers y sont peu nombreux :



Un paysage semi-ouvert, constitué d'herbages sur lesquels les motifs paysagers identitaires du bocage normand restent peu nombreux



Un paysage ondulé sur la frange nord du plateau agricole à l'amorce du vallon des Parquets

Doucement vallonné, son intérêt paysager reste fort même si les enjeux de covisibilité qui s'y dégagent n'ont pas été soigneusement pris en considération lors des derniers épisodes d'urbanisation de la commune et de Bourneville... La présence de l'autoroute A13, d'un bâti dense sans réelle réflexion d'intégration et de lignes haute tension nuit à sa qualité paysagère. En effet, d'un versant à l'autre, les vues sont directes et tout obstacle accroche le regard et altère la perception de ce paysage qui reste toutefois agréable depuis le fond du vallon.

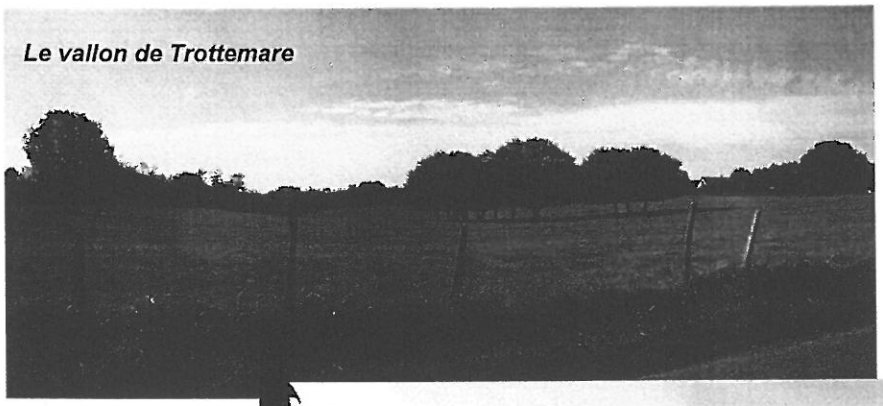


Vue sur le vallon des Parquets et sur l'urbanisation de Bourneville depuis le versant opposé

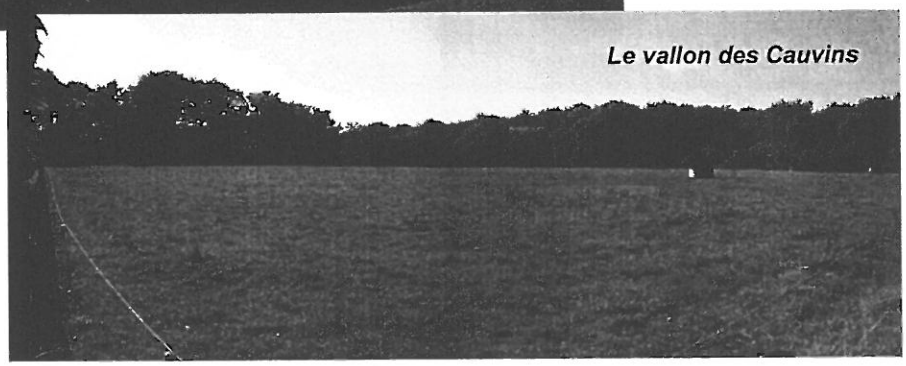
- **Le vallon de Trottemare et celui des Cauvins :**

Ces deux vallons présentent des caractéristiques identiques aux précédents, mais l'atmosphère intimiste qui fait par exemple, le charme du vallon du Quesney, a progressivement disparue, en raison d'une urbanisation intensive de leurs abords. En effet, ces deux vallons sont insérés au sein de la frange bocagère où ils assurent le lien entre les deux entités paysagères de la commune : le plateau du Roumois et la vallée de la Risle.

Ils jouent ainsi un rôle écologique prépondérant en dispersant les eaux superficielles du plateau et en étant une zone de refuge et de passage pour la faune. Ils demeurent des espaces de respiration et créent de véritables coupures « vertes » au sein de l'urbanisation qui se développe le long de la route des Cauvins. Les arbres isolés y sont plus rares et la topographie y est moins accidentée...



Le vallon de Trottemare



Le vallon des Cauvins

Ces quatre vallons secs rejoignent celui d'Yclon dont les versants abrupts et boisés crées une véritable césure avec la commune voisine de Fourmetot.

Paysage en évolution :

La déprise agricole, liée notamment au manque de rentabilité de l'activité d'élevage, nuit à la préservation de ces espaces désormais soumis à une certaine pression foncière. Les versants des vallons sont progressivement urbanisés et les motifs paysagers qui les caractérisent disparaissent car leur vocation (bois de chauffage, nourriture du bétail) est devenue obsolète. De même, certains herbages sont aujourd'hui transformés en labours... Pourtant, ils jouent un rôle écologique majeur en assurant les liens paysagers, biologiques et fonctionnels entre le plateau du Roumois et la vallée de la Risle et structurent fortement le territoire en isolant les différentes entités bâties, notamment sur la frange bocagère du plateau agricole.

Les vallons secs confèrent un cadre paysager et environnemental de qualité et structurent le territoire en créant de véritables coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties de la commune. A ce titre, ils assurent également les liens biologiques et fonctionnels entre le plateau du Roumois et la Vallée de la Risle.

Pour autant, ces espaces sont aujourd'hui menacés par la pression de l'urbanisation qui nuit à la qualité du paysage, à l'efficacité de ces écosystèmes particuliers et à la lisibilité du territoire communal notamment le long de la Route des Cauvins.

⇨ **Assurer la préservation des caractéristiques paysagères, écologiques et fonctionnels des vallons secs et améliorer la lisibilité du territoire communal en luttant contre le processus d'étalement urbain notamment le long de la Route des Cauvins.**

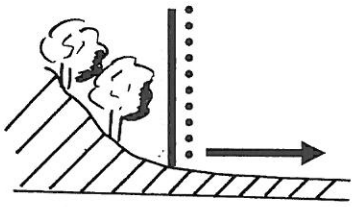
2.2.3.2 Les enjeux de covisibilité et les vues remarquables

La covisibilité désigne deux ou plusieurs éléments qui par leur proximité géographique sont perceptibles d'un même regard, depuis un point de vue précis. A l'origine, ce terme a été défini en vue de la préservation des monuments historiques classés ou inscrits afin d'avoir une réflexion sur la sensibilité paysagère et architecturale de ce patrimoine face à de nouvelles constructions. Ainsi, certaines vues, considérées comme remarquables, peuvent être altérées de manière irréversible par une urbanisation mal contrôlée.

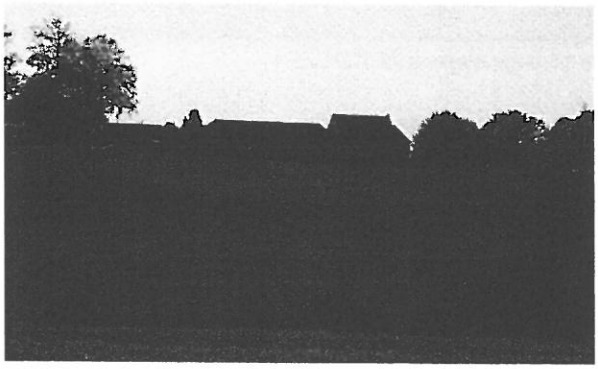
Ce phénomène de covisibilité est intimement lié sur le territoire communal à deux facteurs majeurs : d'une part, la topographie et la couverture végétale des entités paysagères et d'autre part, la présence d'un patrimoine bâti remarquable comme l'église et le château de Médine. Ces éléments contribuent à des situations paysagères variées, qui participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Les habitants et les élus y sont très attachés et se montrent très vigilants quant à leur maintien.

Les différentes situations paysagères sur le territoire communal sont

Dans le fond des vallons secs :



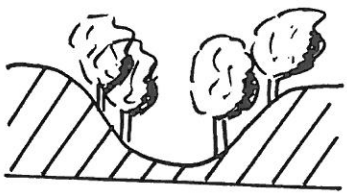
Le long du vallon du Quesney, le coteau boisé bloque les perspectives visuelles du côté de la pente. En s'adoucissant, elle libère une portion de territoire et ouvre ainsi à la vue le paysage du vallon. En l'absence de boisements, comme sur le vallon des Parquets, le paysage est très ouvert. Ainsi, toutes les constructions implantées sur la crête des coteaux ou sur leurs versants ont un impact très fort sur le paysage :





La crête des coteaux du vallon des Parquets, malgré les enjeux de covisibilité, a été urbanisée sur Valletot et Bourneville. Certes, ces constructions bénéficient d'un point de vue agréable sur le vallon, mais à l'inverse, elles altèrent la vue depuis le fond du vallon.

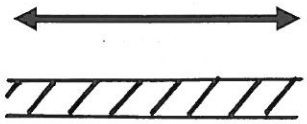
Au milieu des bois :



Les massifs boisés du vallon d'Yclon accompagnent le passage du plateau à la vallée de la Risle et isolent ces deux entités. Les sentiers piétons qui traversent les bois, outre le fait qu'ils assurent à la population un accès facile à la nature, ont également un rôle majeur de liaison entre les diverses entités paysagères de la commune.



Sur le plateau :



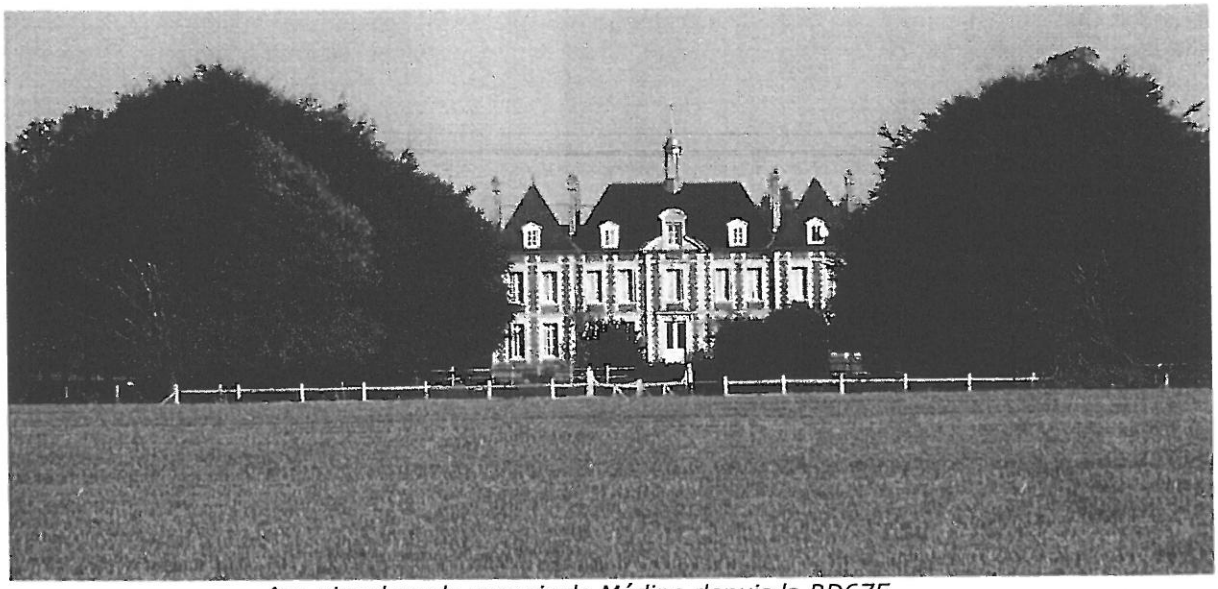
L'ouverture visuelle présente sur l'ensemble du **plateau** de culture contraste fortement avec l'ambiance des bois et des herbages. Ainsi, toute construction ou objet (pylônes, haies domestiques, châteaux d'eau), interrompent l'horizontalité du plateau et connaissent ainsi un impact très fort.

Dans ce contexte, il ouvre de larges champs de visibilité comme sur le Village et sur l'Eglise, depuis la RD675, où les constructions non insérées dans la trame bocagère, sont fortement perceptibles :



Axe visuel sur le Village depuis la RD675

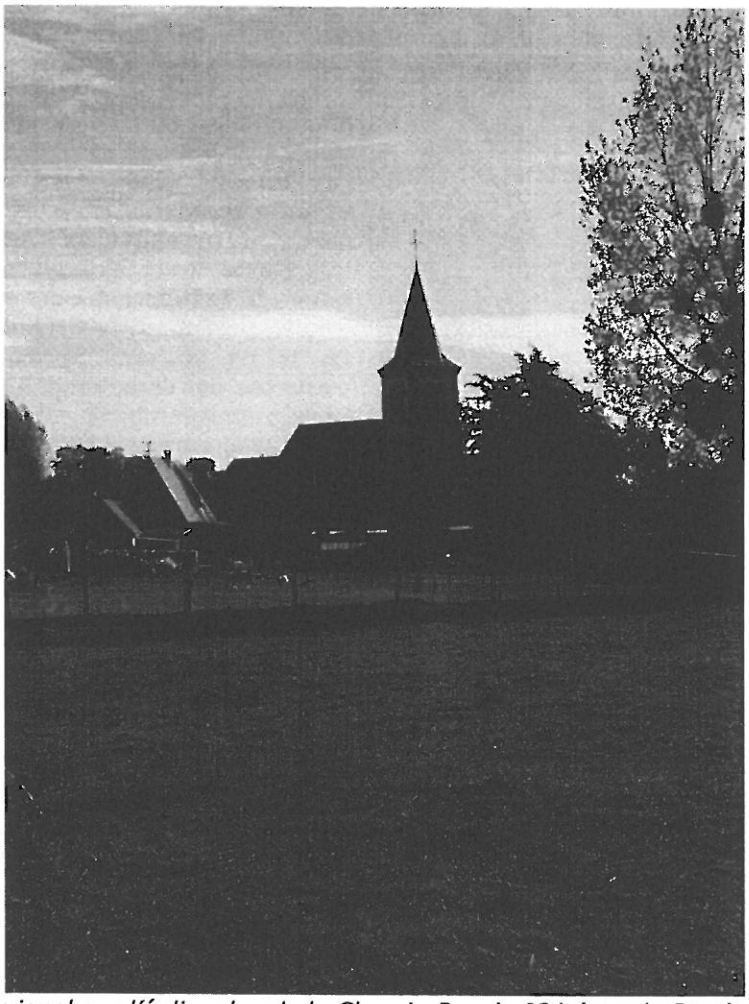
De même, sa platitude et son absence de couverture végétale, permet d'avoir une vue sur le manoir de Médine depuis la RD675 :



Axe visuel sur le manoir de Médine depuis la RD675

Mais parfois, notamment lorsque l'urbanisation n'est pas maîtrisée, cette situation paysagère peut être fortement impactée notamment aux franges du plateau agricole où la trame bocagère est altérée. Ainsi, d'une manière générale, toute construction implantée en dehors de la trame bocagère marque fortement le paysage ...

L'église, patrimoine historique et identitaire de la commune, est une construction emblématique et un point d'appel sur le territoire en étant perceptible depuis de nombreuses voies. Toutefois, seule la perspective qui se dégage sur cet édifice depuis le Chemin Rural n°21 est intéressante dans la mesure où elle « structure » le paysage bâti du Village. De plus, elle présente un caractère remarquable en étant située sur un chemin mixte, à usage routier et piétonnier, ce qui signifie qu'elle peut facilement être perceptible par les habitants. En effet, il existe d'autres points de vue sur l'église, mais ces derniers ne sont pas visibles depuis la voie publique contrairement à celui qui se dégage de ce chemin :



Axe visuel sur l'église depuis le Chemin Rural n°21 (rue du Presbytère)

La topographie du territoire, conjuguée à la couverture végétale, est à l'origine de situations paysagères diversifiées. Cette succession de paysages ouverts, semi-ouverts et fermés, notamment le long des voies publiques, participe activement à l'image rurale et à la qualité du cadre de vie de la commune, même si elle est parfois altérée par une urbanisation non respectueuse des motifs paysagers identitaires.

Des vues remarquables forgent l'identité de la commune, notamment celles qui se dégagent sur l'église ou sur le château de Médine, deux éléments emblématiques du patrimoine bâti communal.

⇨ **Préserver la diversité paysagère du territoire communal, son cadre environnemental de qualité et les éléments emblématiques de son patrimoine naturel et bâti ce qui implique de définir avec soin les conditions d'accueil de la future population résidente et les fonctions urbaines qui lui sont associées.**

2.2.3.3 Les composantes paysagères des groupes bâtis

2.2.3.3.1 Le Village

Les entrées de ville :

Le Village étant implanté à la convergence des principales voies traversant le territoire communal, les entrées de ville sont nombreuses. Selon les caractéristiques qu'elles présentent, elles sont plus ou moins perceptibles par l'automobiliste :



Rue de l'église côté « Sud »

A l'approche du sud du Village, **par la rue de l'Eglise**, l'urbanisation récente s'est inscrite au sein des espaces urbanisés mais la trame bocagère, fortement altérée, n'assure plus l'intégration des constructions nouvelles. Les réseaux aériens sont très prégnants et les eaux pluviales collectées dans le Village se rejettent à cet endroit...

En terme de sécurité, l'arrivée dans le Village s'effectue par deux virages à angle droit et l'entrée de la première maison, située dans le prolongement de la voie, « trompe » l'automobiliste...

La trame bocagère assure l'intégration du corps de ferme et crée une limite franche



L'intégration partielle du bâti et la prégnance des réseaux altèrent la perspective qui se dégage sur l'église

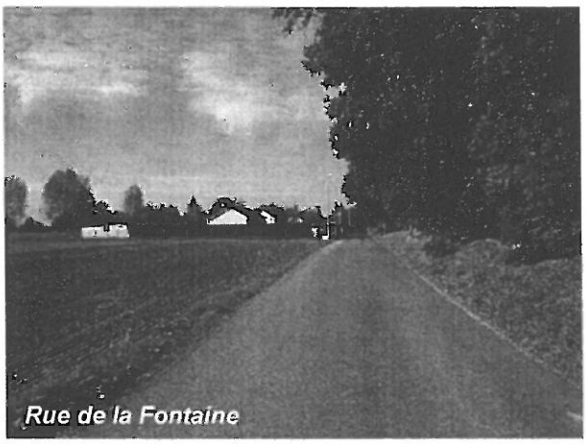
Ainsi, des aménagements en terme de sécurité routière pourraient être réalisés, mais les élus estiment que ces deux virages permettent de réduire la vitesse des automobilistes. Toutefois, dans ce secteur, les enjeux liés au paysage, à la gestion des eaux pluviales et à l'activité agricole s'avèrent nombreux.



Rue de la Fontaine

Le secteur urbanisé est parfaitement délimité par la trame bocagère dans sa partie Est. L'entrée de ville est très arborée, mais la végétation n'est pas suffisante pour masquer l'enduit très clair des premières constructions.

Le long de la **Rue de la Fontaine**, la trame bocagère marque parfaitement la limite entre l'espace urbanisé du Village et la zone de culture. Le bâti est relativement bien inséré et aucune perspective ne se dégage sur l'église. Pour réellement apercevoir l'entrée du Village, il faut se rapprocher des premières constructions...


Rue de la Fontaine

La politique d'enfouissement des réseaux, amorcée par la municipalité, s'avère réussie dans ce secteur qui est particulièrement agréable du fait de la présence d'une trame bocagère soutenue. Toutefois, il n'existe aucun espace de transition entre le secteur urbanisé et la zone de cultures, à l'exception peut-être de l'ancien corps de ferme du Village où des herbages ont été préservés.

Toutefois, en l'absence d'une signalisation efficace et d'un tracé rectiligne de la voie, les riverains se plaignent de la vitesse excessive de certains automobilistes...

Pour parfaire cette entrée de ville, il convient de préserver la qualité paysagère de ce secteur et de renforcer la signalisation.


Rue de l'église côté « nord »

En provenant de la RD89, sur **la Rue de l'église**, les limites du Village sont franches et marquées par les clôtures végétales des propriétés. Une nouvelle fois, il n'existe aucun espace de transition entre les espaces urbanisés et la zone de culture à l'exception de l'ancienne ferme du Village bien que les bâtiments à usage agricole ainsi que toutes les constructions non intégrées présentent un impact très fort sur le paysage.

Aucun enjeu spécifique n'a été décelé, mais la Rue de l'Eglise est la seule voie communale permettant une liaison directe entre la RD675 et la RD89. Il s'agit donc d'un axe de desserte incontournable au sein du Village...

Le long de la **Route des Cauvins**, aucune entrée de ville n'est vraiment fixée et établie du fait de la dispersion du bâti. Certaines propriétés sont vastes et aucune clôture, qu'elle soit végétale ou autre, ni aucun aménagement de voirie ou d'espaces publics ne marquent véritablement de limites franches au secteur urbanisé... En l'absence de toute signalisation efficace et de tout repère pour l'automobiliste lui indiquant la présence d'une zone bâtie, sa vitesse reste excessive, même si les usagers de cette voie sont également les riverains...

Les entrées du Village sont relativement bien marquées le long des axes principaux à l'exception de la Route des Cauvins.

Le traitement des entrées de ville représente un enjeu majeur en terme de valorisation du territoire dans la mesure où il s'agit de la première séquence du Village que l'on rencontre. Les espaces concernés sont à la fois des « lieux de transition », notamment entre la ville 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 :

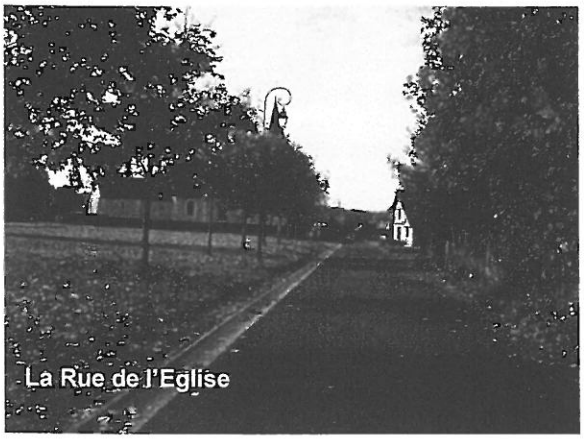
- **contenir le développement urbain au sein de la trame bocagère du Village ;**
- **valoriser la qualité des espaces urbanisés et notamment des espaces publics en poursuivant la politique d'effacement des réseaux ;**
- **recomposer une entrée de ville le long de la Route des Cauvins de manière à mieux structurer l'urbanisation du Village et améliorer sa perception par les automobilistes ;**

Les espaces publics :

Le Village comprend un noyau central dynamique forgé autour de la « place » où se concentrent les principaux équipements (salle communale, mairie, église, terrains de loisirs...) et services (commerce). 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 du commerce et des équipements existants.

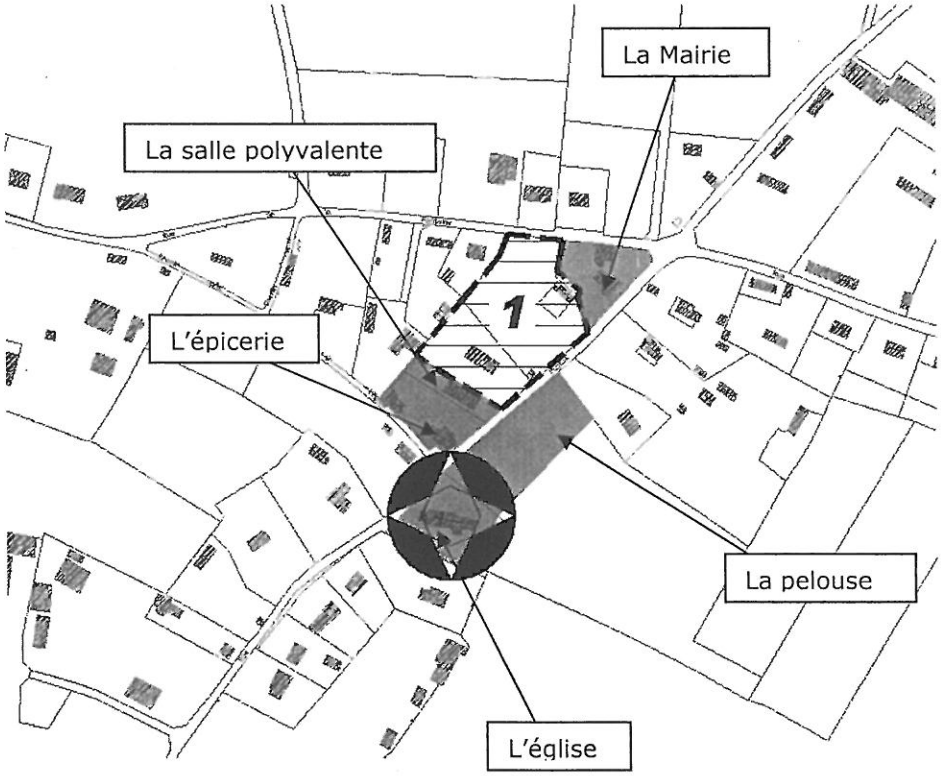

L'épicerie du Village


La Mairie


La Rue de l'Eglise

Ces derniers sont d'ailleurs parfaitement mis en valeur par l'aménagement qui a été réalisé sur la Route de l'Eglise. Cet espace public est agréable et répond à toutes les fonctions de desserte : il présente un aménagement paysager de qualité reposant sur une vaste « pelouse » assurant le lien entre les divers équipements. Il dispose également d'un parc de stationnement utilisé pour les besoins de l'église et de la salle polyvalente. Les réseaux y ont été enfouis et l'éclairage public est de qualité.

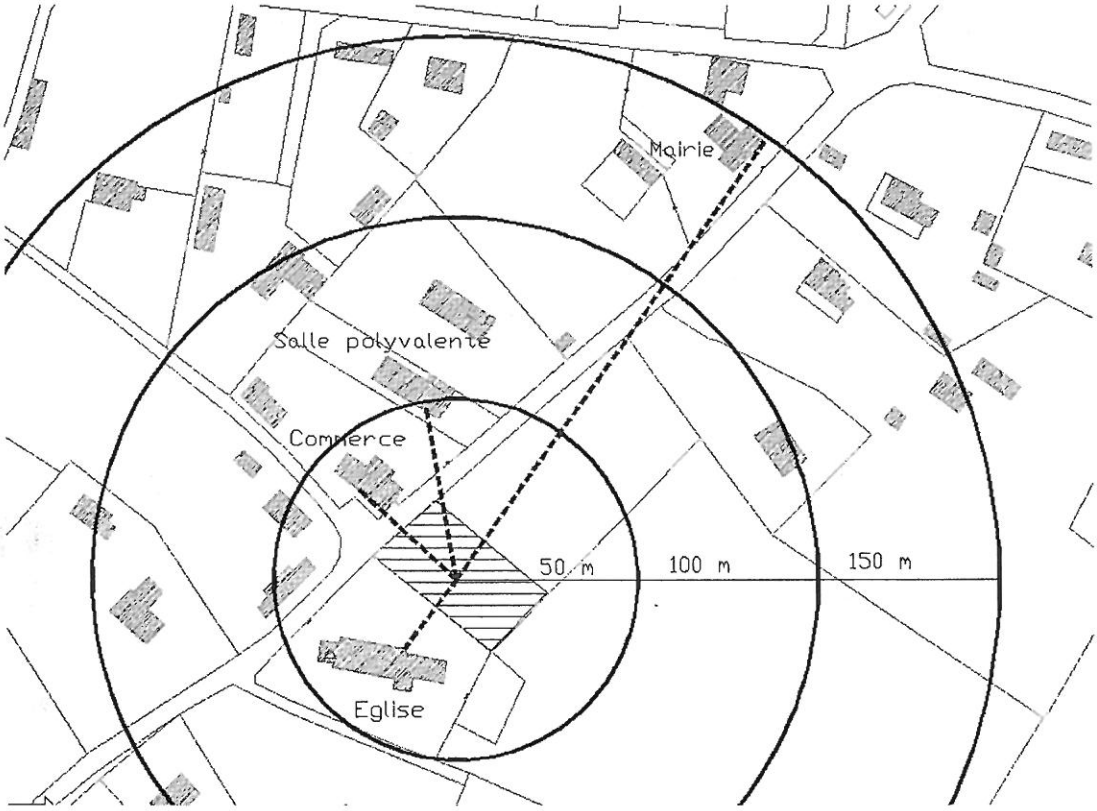
Cet espace public joue véritablement le rôle de place centrale au cœur du Village et participe à la vie locale. Toutefois, trois points « négatifs » ont été relevés :



- le terrain qui isole la mairie de la salle communale (terrain hachuré portant le n°1) a été récemment vendu pour bâtir. Il aurait pu participé au désenclavement de la salle communale et de la mairie. Aujourd'hui, une maison y est en cours de construction...

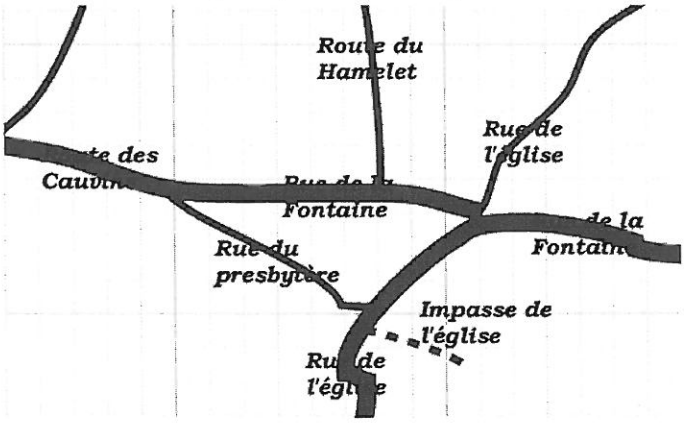
- l'absence de cheminements piétons entre le commerce et la mairie via l'espace vert qui a été aménagé et d'une manière générale, l'insuffisance des liaisons douces vers le Village et ses équipements.

- Le parc de stationnement de l'église, du fait de sa localisation, assure également la desserte de la salle polyvalente et du commerce, mais il reste relativement éloigné de la Mairie d'autant plus qu'aucun cheminement piéton sécurisé n'existe pour les relier :



Localisation du parc de stationnement de la commune par rapport aux principaux équipements

Aujourd'hui, il n'existe aucun autre espace public à l'exception des voies de desserte :



Localisation des principales voies de desserte du Village

Au sein du Village, ces dernières sont davantage traitées comme des rues, notamment la Rue de l'Eglise et la Rue de la Fontaine, en raison notamment de la création d'un assainissement en traverse. Le long de ces voies, les motifs périurbains tendent à remplacer les motifs paysagers identitaires et renforcent le caractère urbain de ce secteur au détriment de son image « rurale » tant appréciée chez les habitants :





Ambiance « périurbaine » aux abords du Village notamment le long de la ***Rue de la Fontaine*** *où les motifs bocagers ont été remplacés par des motifs urbains : clôtures avec muret, haie domestique taillée, trottoirs...*



La rue du Presbytère

Il est également possible de souligner que :

- **La Rue du Presbytère (CR n°2)**, est étroite et non desservie par les réseaux. Bordée de talus et de prairies « humides », elle dispose également d'une vue remarquable sur l'église. Riche de ces atouts, elle est fréquemment empruntée par les randonneurs et les quelques habitants qui viennent à pied jusqu'au centre du Village. En sens unique, les fonctions de cette voie sont partagées.
- **La Route des Cauvins** est une voie de faible largeur qui supporte la majorité de la circulation communale. En l'absence de tout aménagement, elle présente un caractère plus « champêtre » que la Rue de la Fontaine qui la précède, même si l'urbanisation récente qui s'y est implantée tend à faire disparaître les motifs paysagers qui la caractérisaient...
- **Le Chemin Vert et l'Impasse de l'Eglise** ne jouent aucun rôle structurant dans l'urbanisation du Village, mais ils présentent l'avantage de relier les espaces urbanisés à la nature environnante. Toutefois, seul le premier est support de modes de déplacement doux, en continuité de la Rue du Presbytère...



Impasse de l'église



Le chemin « vert »

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 :

- **l'aménagement de la Rue de l'Eglise et de ses abords contribue à la perception du « cœur de Village », organisé autour des principaux équipements et services de la commune, non desservis toutefois par les modes de déplacements doux ;**
- **le long de la Rue de la Fontaine, l'ambiance est plus urbaine, même si ponctuellement la présence de terrains nus ou faiblement urbanisés (ancien corps de ferme) dégage de larges perspectives sur les espaces naturels environnants ;**

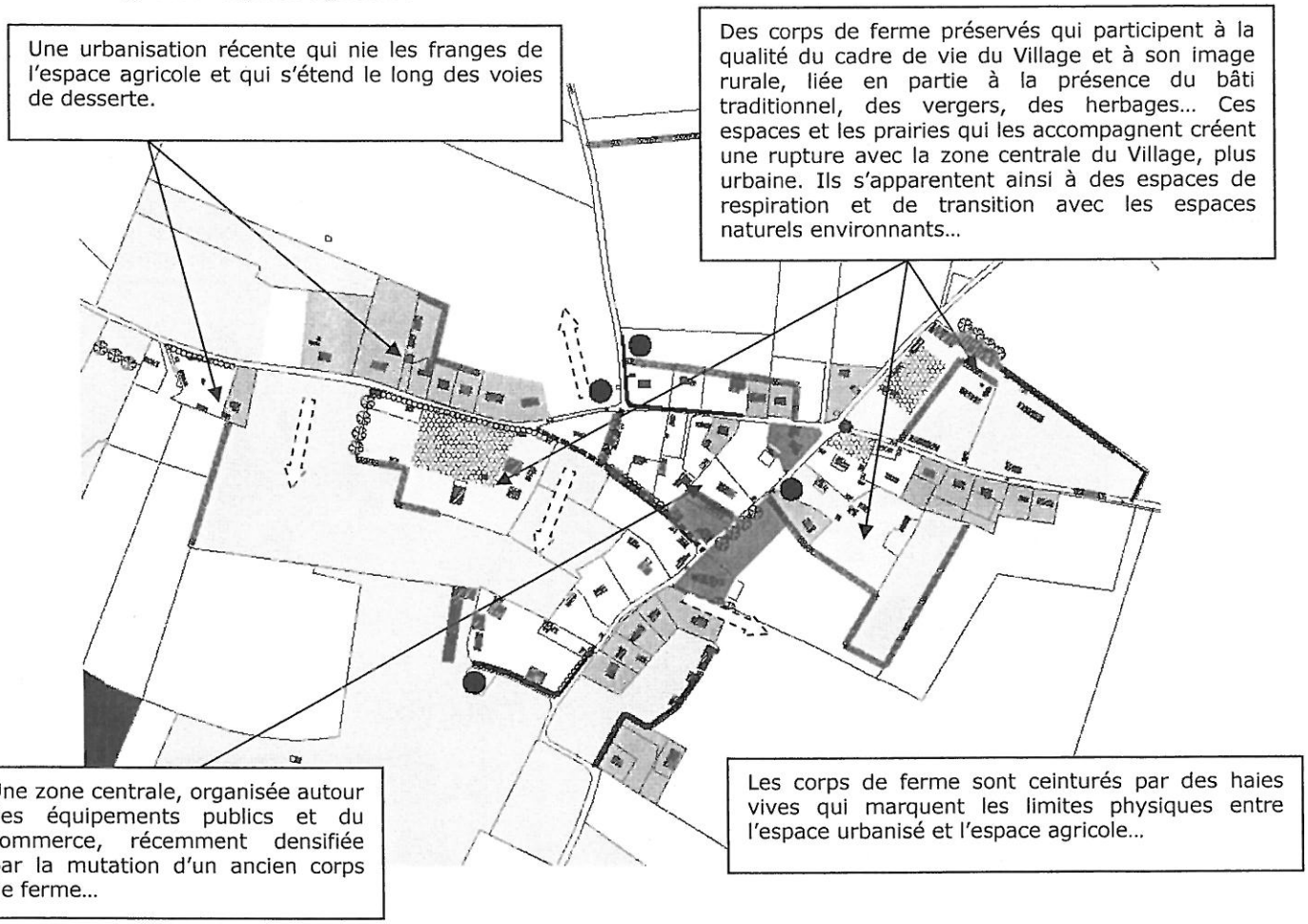
- **aux abords de la Route des Cauvins, l'ambiance plus champêtre et rurale tend progressivement vers une atmosphère plus urbaine (motifs périurbains) sous l'influence de l'urbanisation ;**
- **la Rue du Presbytère, alors qu'elle ne participe pas à la desserte du bâti, revêt un rôle structurant non négligeable en assurant un lien entre les différents secteurs urbanisés de la commune et le cœur du Village, mais également un lien avec la nature environnante... ;**

⇨ **Prévoir les conditions nécessaires à la préservation et à la mise en valeur du cœur de Village, support d'une vie locale dynamique ;**

⇨ **Veiller à la qualité du cadre bâti aux abords des voies publiques.**

Structure paysagère :

La structure traditionnelle du Village est en cours de mutation. Elle se compose notamment d'un noyau central situé de part et d'autre de la Rue de l'Eglise et de corps de ferme. A sa périphérie, l'urbanisation nouvelle tend à s'étaler le long des voies de desserte en niant les franges de l'espace agricole :



Le village se caractérise par une alternance d'espaces fermés (urbanisés) et d'espaces semi-ouverts (corps de ferme), voire ouverts (prairies...), qui lui confère une image de « village rural ». Les liens avec les espaces naturels environnants sont constants du fait notamment d'une trame bocagère préservée et des nombreux axes visuels offerts sur la campagne environnante.

Toutefois, la structure du Village tend à se modifier sous les effets de l'urbanisation : ses limites avec le plateau agricole sont altérées, notamment le long de la Route des Cauvins, où l'étalement urbain sévit.

⇨ **Comment maintenir l'image rurale du Village tout en répondant aux enjeux de développement résidentiel ?**

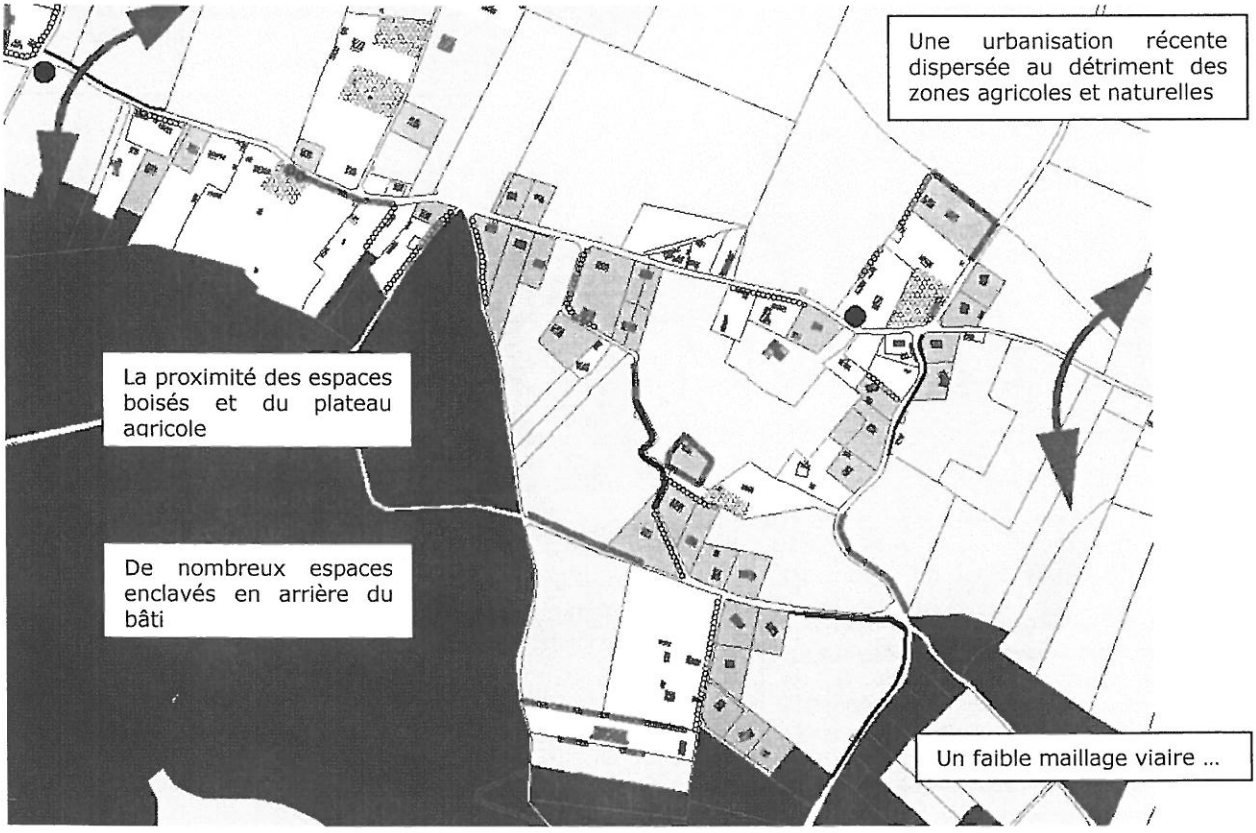
2.2.3.3.2 Les hameaux de la frange bocagère

Le pôle Les Cauvins – L'Image :

Ce secteur est implanté au carrefour de deux axes majeurs sur le territoire communal :

- un axe transversal (Est/Ouest), la Route des Cauvins, qui permet notamment de rejoindre le Village et la RD89 ;
- un axe radial (Nord/Sud), constitué par la Route du Quesney et la Route du Lieuvin, qui permet notamment de rejoindre la RD675 et le territoire de Bourneville, l'accès direct au bourg de cette commune ayant été supprimé depuis le passage de l'A13.

Il s'agit à l'origine d'un secteur peu bâti qui s'est fortement urbanisé au cours des dix dernières années sous forme linéaire le long des voies de desserte ou de manière isolée, parfois sur les espaces agricoles environnants... Dans ce contexte, l'urbanisation nouvelle a un impact très fort sur le paysage environnant.



Le secteur des Cauvins-l'Image : la prédominance des constructions récentes...

Ce secteur est aujourd'hui complètement désuni, sans véritable identité propre, les constructions étant implantées selon les opportunités foncières, sans aucune réflexion préalable sur leur intégration. Cette urbanisation laisse ainsi de nombreux espaces « nus » en arrière du bâti, qui se retrouvent enclavés... Il n'existe aucun lien, ni aucune cohérence dans le développement de ce hameau...

De plus, l'urbanisation récente tend à se développer vers le Village et le vallon des Cauvins dont la qualité écologique et paysagère pourrait être remise en cause si un tel processus de développement urbain était poursuivi...




Une structure viaire ne pouvant supporter une densification importante en l'absence d'aménagement particulier : des voies de faibles dimensions et en impasse, une accessibilité difficile en raison d'un carrefour dangereux...








Une urbanisation récente non maîtrisée, source de profonds dysfonctionnements et d'un impact très fort sur le paysage...

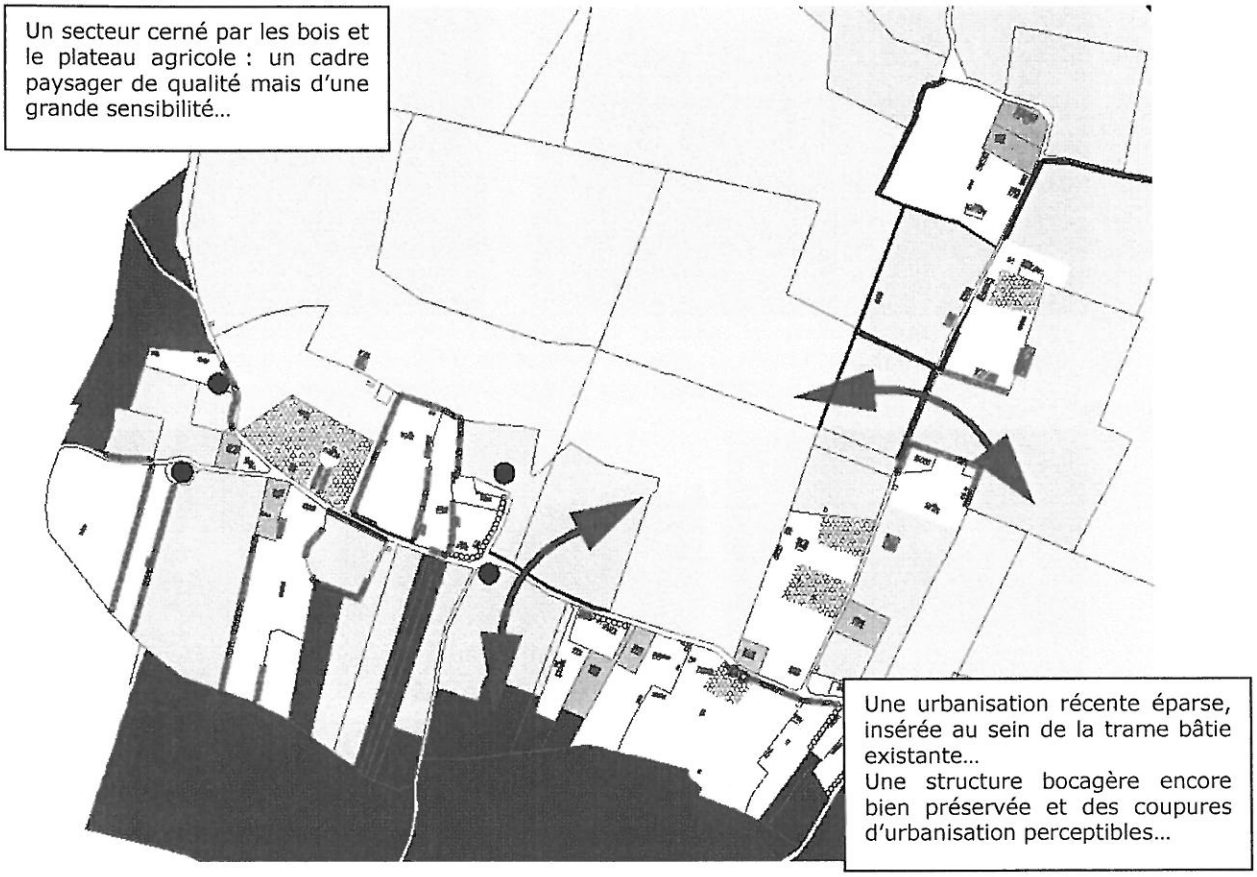
Le pôle les Cauvins-l'Image bénéficie d'une forte attractivité résidentielle, en raison notamment de son cadre paysager, de sa proximité avec le Village et de sa desserte, lui assurant notamment un lien rapide avec la RD675.

Mais, cette urbanisation non maîtrisée s'effectue aux dépends de sa structure paysagère d'antan dont les vestiges sont peu nombreux, que ce soit en terme de bâti ou de trame bocagère. Les constructions sont ainsi implantées sans réelle réflexion d'intégration et de composition, au fur et à mesure des opportunités foncières qui se présentent...

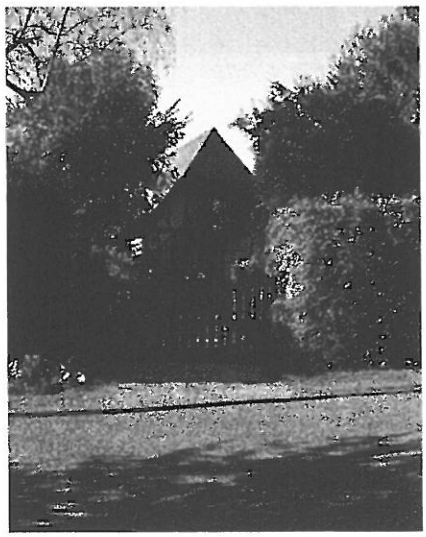
- ⇨ **Comment redonner une certaine cohérence à ce hameau ?**
- ⇨ **Comment améliorer et conforter l'identité de ce secteur qui est aujourd'hui le premier pôle bâti de la commune ?**
- ⇨ **Quel devenir pour les espaces interstitiels enclavés au sein du bâti existant ?**

Le pôle Trottemare – Les Parquets :

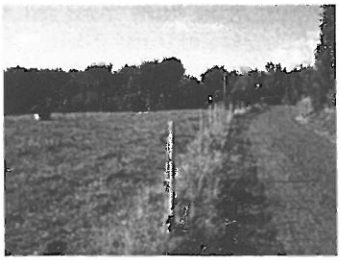
Ce secteur présente une urbanisation traditionnelle étalée et ponctuée de quelques constructions nouvelles très éparses. Le cadre bocager y est relativement bien préservé notamment dans la partie terminale du hameau de Trottemare où les propriétés traditionnelles sont vastes et relativement bien arborées :



Ce secteur jouit ainsi d'un cadre champêtre et authentique et d'une faible attractivité au regard de celle du Village ou du pôle Les Cauvins-l'Image, qui peut s'expliquer en partie par la faiblesse de la desserte, mais également par une rétention foncière élevée (absence d'opportunité foncière), peut être liée à la structure du hameau elle-même et à la présence de ses vastes propriétés dont les propriétaires souhaitent préserver l'intimité et le cachet... D'ailleurs la majorité de ces constructions sont non visibles depuis la voie publique :







Le secteur de Trottemare
un cadre paysager champêtre et authentique où l'urbanisation est particulièrement bien intégrée au sein de la trame existante.

Le secteur des Parquets se caractérise par une urbanisation peu dense et plutôt traditionnelle. Il renferme un certain patrimoine bâti au sein des corps de ferme et seules deux habitations récentes y sont dénombrées... Implantées sur la crête du coteau du vallon des Parquets, elles bénéficient d'un certain point de vue, mais cette implantation altère la qualité du paysage du vallon des Parquets (enjeux de covisibilité)...

Il s'agit donc d'un secteur authentique où le bâti traditionnel et la trame bocagère participent activement à la qualité du cadre paysager. L'urbanisation récente y est peu développée et relativement bien intégrée à l'exception de quelques cas particuliers... Implanté dans un secteur de haute sensibilité paysagère, entre les bois du Vallon d'Yclon et le plateau agricole, ce secteur est soumis à de nombreux enjeux paysagers...

Synthèse :

Les hameaux de la frange bocagère font preuve d'une certaine sensibilité paysagère du fait de leur implantation aux abords du plateau agricole et des espaces boisés de la commune. Ils bénéficient d'un lien direct avec le Village via la Route des Cauvins, mais cette infrastructure, véritable « épine dorsale » de la commune, ne présente pas des caractéristiques adaptées à cette nouvelle urbanisation d'où la présence de certains dysfonctionnements.

Les deux pôles bâtis implantés sur ce secteur présentent des caractéristiques morphologiques et paysagères distinctes et n'ont pas fait l'objet d'une évolution similaire :

- Le pôle les Cauvins-l'Image a subi un épisode de développement urbain relativement récent et intense, qui présente un impact fort sur la structure paysagère d'antan, en étant non maîtrisé : enclavement des espaces agricoles, suppression de la trame bocagère, altération des coupures d'urbanisation...

- Le pôle Trottemare-Les Parquets présente au contraire un riche patrimoine bâti et une structure paysagère encore bien préservée...

2.2.3.3.3 Les hameaux du plateau et groupes bâtis isolés

Contrairement aux hameaux de la frange bocagère, les hameaux de plateau ont su conservé au fil des années leur structure d'antan. Les quelques constructions nouvelles ont été implantées au sein de la trame bâtie et sont particulièrement bien insérées au paysage. Ces secteurs présentent d'une manière générale de forts enjeux agricoles du fait de la proximité de la zone de cultures et de la présence de corps de ferme en activité.

2.2.3.4 Synthèse



Les unités paysagères :

Le plateau agricole, composé de champs cultivés qui se caractérise par un paysage très ouvert.

La frange bocagère, composée d'herbages et traversée par de nombreux vallons secs, cette partie centrale regroupe l'essentiel de l'urbanisation et se caractérise par un paysage semi-ouvert.

Les bois d'Yclon, qui couvrent les pentes abrupts du vallon et qui offre un paysage opposé à celui du plateau (vues fermées).

Les composantes paysagères :

Les coupures vertes, ouvertures visuelles sur le paysage et les espaces naturels, entre chaque entité bâtie, le long des principales voies de desserte ;

Le patrimoine emblématique de la commune : l'église et le manoir de Médine ;

Les vues remarquables notamment sur le patrimoine emblématique de la commune, point d'appel du regard et agrément du paysage communal ;

Les secteurs de forte sensibilité paysagère, qui correspondent notamment aux franges du plateau agricole et aux versants des vallons secs soumis à des vues lointaines (enjeux de covisibilité) ;

Constructions récentes ayant un fort impact sur le paysage, implantées en dehors de la trame bocagère, sur les secteurs les plus sensibles.

2.2.4 Les milieux naturels et la biodiversité

2.2.4.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité : le vallon d'Yclon

Rappels :

L'article 23 de la Loi « Paysage » dispose que l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique 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. 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.

Le vallon d'Yclon :

Appartenant au réseau des vallées et vallons adjacents à la vallée de la Risle, le vallon d'Yclon est concerné par la ZNIEFF de type II intitulée « La Vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer – La Forêt de Montfort » d'une superficie totale de 19 000 ha. Elle recouvre un ensemble riche en milieux (marais, prairies humides, forêt, rivière, mares...). Elément de diversité régionale et zone refuge pour la flore et la faune, le site joue également un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.



Sur le territoire communal, cette zone comprend notamment les boisements calcicoles et les prairies du vallon d'Yclon qui oeuvrent pour la diversité biologique en constituant un refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales. Pour autant, ces espaces sont soumis à une forte pression anthropique, liée notamment à l'urbanisation de ses franges immédiates et à la pratique d'activités de loisirs (chasse, randonnée...).

⇨ **Le vallon d'Yclon est un secteur de grande sensibilité paysagère et écologique.**

2.2.4.2 Le réseau écologique communal : définition et composition

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 bosquets...
    - o la matrice paysagère : élément dominant d'un paysage homogène.

Cette notion de réseau écologique est également reprise sous le vocable de « TVB » ou Trame Verte et Bleue :

- La trame verte comprend notamment :
    - o les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (les réservoirs de biodiversité);
    - o les espaces naturels ou semi naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces sus mentionnés ;
    - o les surfaces couvertes par une végétation permanente et adaptée à l'écosystème naturel environnant aux abords des cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares.
- La trame bleue comprend notamment les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité.

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).

2.2.4.2.1 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 que 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 Valletot, quatre types de matrices paysagères prédominent :

- Les espaces cultivés ou de labours ;
- Les prairies et espaces en herbe ;
- Les espaces urbanisés ;
- Les massifs boisés.

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 de l'urbanisation et des voies de circulation qui restent malgré tout, sur le territoire communal, relativement perméables du fait de leur faible largeur, du maintien de bandes enherbées et d'une circulation peu dense...

La matrice la plus intéressante en terme de biodiversité ou de circulation des espèces est représentée par les **prairies**, qui se concentrent essentiellement dans le fond et sur les versants des vallons. Elles sont occupées par une végétation à dominante herbacée qui, si elle est peu entretenue, permet le développement d'une flore diversifiée (renoncules, orchidées, papilionacées, ...). Ainsi, les plus intéressantes sont celles qui sont les moins exploitées, notamment aux abords de la lisière boisée... En formant des espaces linéaires continus au sein d'espaces artificialisés (grandes cultures, urbanisation...), elles jouent la fonction de corridors écologiques en permettant le déplacement de nombreuses espèces animales.

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

Les massifs boisés, principal réservoir biologique du territoire

Les bois occupent une superficie de 75 hectares, soit environ **13% de la superficie communale** et se concentrent essentiellement à l'ouest du territoire, notamment sur les terrains les plus pentus du vallon d'Yclon. Il n'existe aucune parcelle boisée isolée sur le territoire communal, ces dernières étant toutes rattachées au massif boisé du vallon d'Yclon et à plus grande échelle aux coteaux boisés de la vallée de la Risle. Ces boisements étendus et peu fragmentés constituent des réservoirs de biodiversité riches et satbles.

Ces ensembles boisés présentent, de manière générale, une superficie supérieure à 4 hectares ou sont rattachés à des massifs boisés de plus de 4 hectares : ils sont ainsi soumis aux dispositions et aux mesures de protection édictées par les articles L.311.1 à L.311.5. du code forestier qui prévoit de soumettre à demande d'autorisation préalable les défrichements.

Les bois présentent des fonctions importantes dans le territoire :

- il s'agit des principaux réservoirs de biodiversité pour les espèces sylvicoles : petits et grands mammifères terrestres, chiroptères, oiseaux forestiers, insectes... ;
- situés sur les pentes, ils ont une fonction de protection des sols et de régulation du régime hydrologique des cours d'eau en retenant une partie des eaux de pluies ;
- en marquant la rupture entre le plateau et la vallée, ils offrent au regard une lisière de qualité en ceinturant le plateau agricole.

Les structures linéaires : les haies, les talus et les bandes enherbées

Le maillage bocager contribue à préserver et à restaurer une certaine biodiversité notamment grâce à ses fonctions de remaillage 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 : site 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. Son potentiel écologique est renforcé par :

- Les espèces locales diversifiées qui participent à la conservation de la diversité génétique ;
- Les arbres têtards qui permettent d'offrir aux insectes xylophages la nourriture et l'habitat dont ils ont besoin et aux oiseaux et mammifères cavernicoles, les abris et la nourriture qui leurs sont vitaux ;
- Les talus et les bandes enherbées pour le rôle qu'ils jouent dans la lutte contre l'érosion des sols, la gestion des eaux de ruissellements et la dispersion de la faune et de la flore.

Les haies :

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui n'ont plus cours aujourd'hui. Les haies sont 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 et nuire ainsi à la biodiversité.

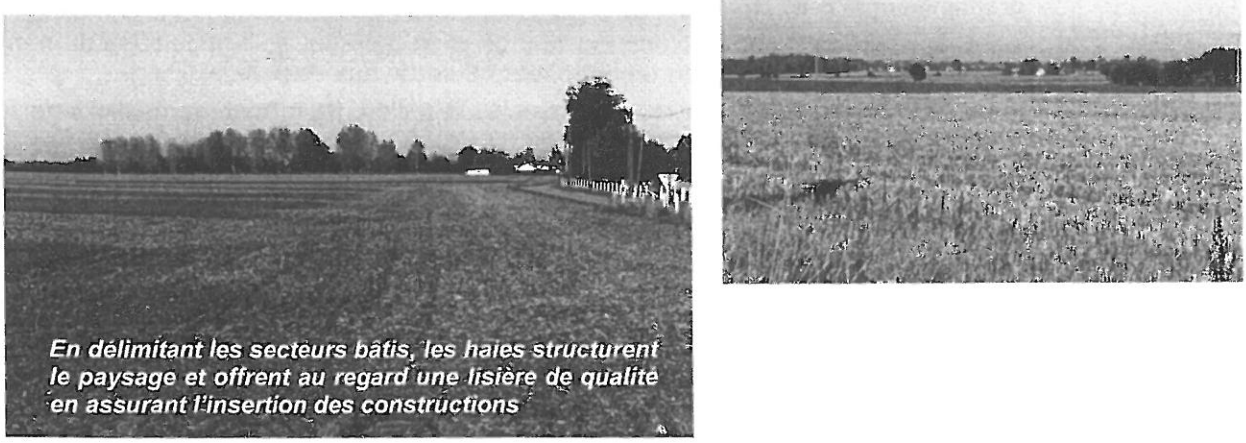
Aux abords du plateau, les haies ceinturant les parcelles d'habitat, jouent un rôle décisif sur la qualité des paysages rencontrés. Elles forment un maillage fortement structurant : le bocage, à l'origine d'une atmosphère champêtre et rustique, au sein duquel le bâti traditionnel est implanté.



Vue sur l'ensemble bocager de Médine depuis la RD675 : les haies marquent les limites du groupe bâti et assurent l'insertion des constructions



Vue sur les Cauvins depuis la RD675 : en l'absence d'une trame bocagère aux premier et second plans, l'impact de l'urbanisation nouvelle est important



En délimitant les secteurs bâtis, les haies structurent le paysage et offrent au regard une lisière de qualité en assurant l'insertion des constructions

Il existe deux grands types de haies : les haies bocagères liées aux contraintes agricoles et les haies domestiques liées à l'habitat individuel. Si le premier type recouvre différentes fonctions (délimitation, fourrage) et donne sa cohérence à tout un territoire, le deuxième ne joue en général qu'un rôle de dissimulation et de décor.

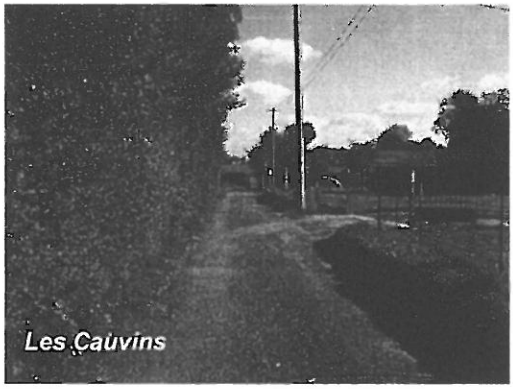
➢ *Les haies bocagères :*

Les haies bocagères sont en général composées de trois strates :

- Une strate arborescente : arbres de hauts jets (Frênes, Chênes, Erables champêtres, Erables sycomores, Peupliers, Merisiers, Tilleuls, Marronniers, Charmes, et quelques Ormes.)
- Une strate arbustive généralement recépée ou taillée (Noisetiers, Sureaux, Aulnes glutineux en zone humide, Aubépine, Prunelliers, Cornouiller sanguin, Houx)
- Une strate herbacée (ronce, fougère, bruyère, chèvrefeuille, lierre, clématite....).

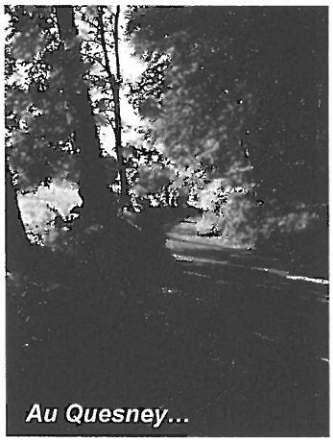
Constituées de végétaux indigènes, leur implantation et leur forme sont variées : elles peuvent être plantées ou non sur talus enherbé, libres ou taillées, hautes ou basses. Ces différentes configurations créent des situations paysagères sans cesse renouvelées.

Elles bouchent, cadrent ou filtrent les vues du premier plan. Elles créent des horizons boisés en se mêlant aux lisières. Sur Valletot, les traces de bocage caractéristiques du plateau du Roumois subsistent aux abords des hameaux, le long des chemins et en lisière des bois. Ils sont ainsi principalement présents sur la frange bocagère du plateau où ils assurent l'insertion des constructions et leur fonction « agricole » et « écologique ».


Les Cauvins

Les haies libres sont sur la commune souvent implantées sur des talus qui jouent un rôle non négligeable dans la retenue des ruissellements et dans la dispersion de la faune et de la flore :


A Médine...

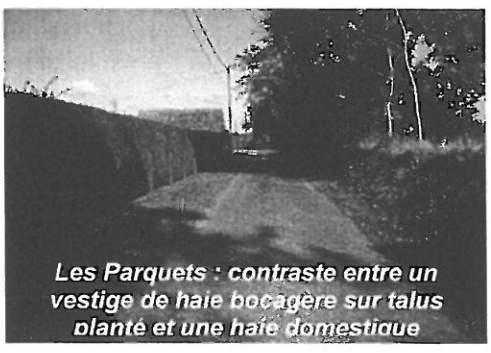

Au Quesney...


Aux Quatre Vents...

Mais ce patrimoine végétal est menacé en raison notamment de la pression de la céréaliculture qui systématise l'arrachage des haies et l'arasement des talus et de la nouvelle urbanisation qui nie les éléments du paysage traditionnel. La disparition progressive de ce patrimoine impacte fortement sur le paysage, notamment aux abords du plateau agricole où se dégagent de larges perspectives sur les groupes bâtis.

➢ *Les haies domestiques, une alternative qui peut présenter quelques impacts sur le paysage traditionnel :*

Il faut distinguer les haies libres des haies domestiques qui ont un rôle de « camouflage » de l'habitat. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Elles sont taillées à 1 mètre voire à 1m50, et présentent des essences assez peu diversifiées. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont le houx, 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.


Les Parquets : contraste entre un vestige de haie bocagère sur talus planté et une haie domestique

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.

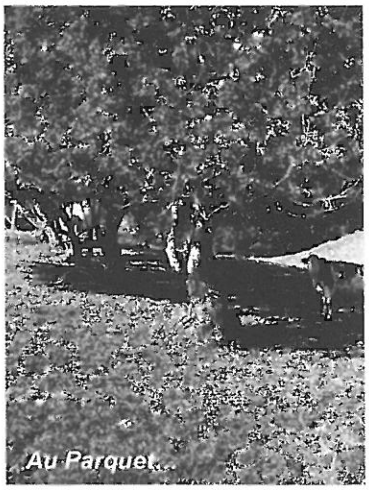
Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espaces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain... Ce type de haies se rencontre essentiellement dans les zones bâties du Village, où taillées, leur impact reste limité.

⇨ **Les haies bocagères sont encore bien présentes sur le territoire communal . Elles bordent encore les chemins ruraux et les voies communales et constituent le « cocon arboré » des hameaux. Les haies domestiques sont parfois peu diversifiées et banalisent le paysage des zones résidentielles.**

Les alignements d'arbres têtards :

Autrefois employés pour nourrir le bétail et leur faire de l'ombre, pour délimiter les parcelles ou pour le bois de chauffage, ils servent de moins en moins ces fonctions, notamment sur la zone de plateau où ils sont moins bien entretenus qu'en fond de vallée, quand ils ne sont pas arrachés... Ils restent néanmoins indissociables de la structure bocagère normande et contribue à maintenir une certaine biodiversité. En effet, les cavités développées par l'arbre servent de refuge à de nombreuses espèces animales...


Aux Hamelets...


Au Parquet...


Vestiges près de l'église...

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.

Les bandes enherbées :

Dans une moindre mesure, les bandes enherbées jouent les mêmes rôles que les talus, en captant et en infiltrant les eaux de ruissellements et en constituant des couloirs de déplacements ou de refuges pour la faune et la flore, « expulsés » des vastes espaces labourés par les pratiques culturales... La recherche de la rentabilité et de l'optimisation de l'exploitation du terrain a souvent tendance à les faire disparaître ...

Les structures discontinues dites « en pas japonais » : les arbres isolés, les espaces plantés de fruitiers et les mares :

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.


Aux Hamelets


Dans le Village

Les espaces plantés d'arbres fruitiers :

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

Peut-être considéré comme verger traditionnel, 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 la beauté de nos paysages ruraux. Ils participent à l'insertion des constructions et agrémentent les cours tout en apportant une ressource complémentaire à l'activité agricole même si cette dernière est aujourd'hui réduite. En effet, l'extension de l'urbanisation tend à les faire disparaître modifiant ainsi l'équilibre des paysages et du milieu naturel.


Au Village...

En effet, le verger haute tige régresse depuis 100 ans. Entre 1980 et 1995 en Normandie, le nombre d'arbres a diminué de moitié et il continue de régresser de 5% par an.

Sur le territoire communal, subsistent seulement quelques vestiges au sein des espaces urbanisés ou des corps de ferme d'où leur nom de « cours fruitières » compte-tenu du nombre d'arbres qui y demeurent. Toutefois, à Médine, des parcelles sont plantées de pommiers exploités dans le cadre d'une activité cidricole.


A Médine...

Les vergers traditionnels ont tendance à disparaître sur le territoire communal, modifiant ainsi l'équilibre du paysage et du milieu naturel. Or, ils sont de véritables réservoirs de biodiversité en abritant de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité peut augmenter la stabilité des écosystèmes.

Les mares :

Des mares sont présentes notamment aux abords des hameaux et espaces urbanisés. Elles jouent aujourd'hui un rôle paysager et récréatif important alors qu'elles sont avant tout un élément de biodiversité à préserver et des zones tampons, lors des fortes pluies, en recevant les ruissellements. Leur entretien participe - en l'associant à d'autres actions - à la prévention de risques d'inondations et de ruissellements. Parfois abandonnées, elles peuvent être négligemment comblées.

En effet, les fonctions écologiques des mares sont nombreuses. Elles sont définies comme réservoirs de biodiversité en étant 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.

Les mares ont fait l'objet d'un recensement par le SYDAR dans le cadre d'une étude effectuée sur l'ensemble du Pays du Roumois de manière à établir des mesures nécessaires à leur restauration ou à leur entretien. Selon cette étude, 90 % d'entre-elles ont une fonction majoritairement hydraulique pour gérer des eaux de ruissellement ou des eaux pluviales. Seules 10 % ont une vocation écologique prédominante. D'une manière générale, il est possible de constater un envasement plus ou moins prononcé, des berges déstabilisées/érodées, la présence de déchets aux abords et dans l'eau, une réduction de la surface en eau par la colonisation d'herbacées et d'arbustes et plus ponctuellement une colonisation de plantes invasives et finalement un comblement de certaines mares. La réhabilitation des mares s'avère donc nécessaire et des solutions sont préconisées par le SYDAR (curage, stabilisation des berges, arrachage des plantes invasives...) pour qu'elles puissent retrouver leur pleine fonction hydraulique et biologique.

Plusieurs mares ont été recensées sur le territoire communal comme celle de Trottemare, de la Ville et du Village... Celles du Quesney et des Parquets s'apparentent davantage à des bassins destinés principalement à abreuver les animaux. Seule la mare de Trottemare est communale, mais il s'agit avant tout d'une réserve pour lutter contre l'incendie.


Mare de la Ville


Mare du Village


Mare sèche aux Parquets


Mare de Trottemare

2.2.4.2.3 Synthèse





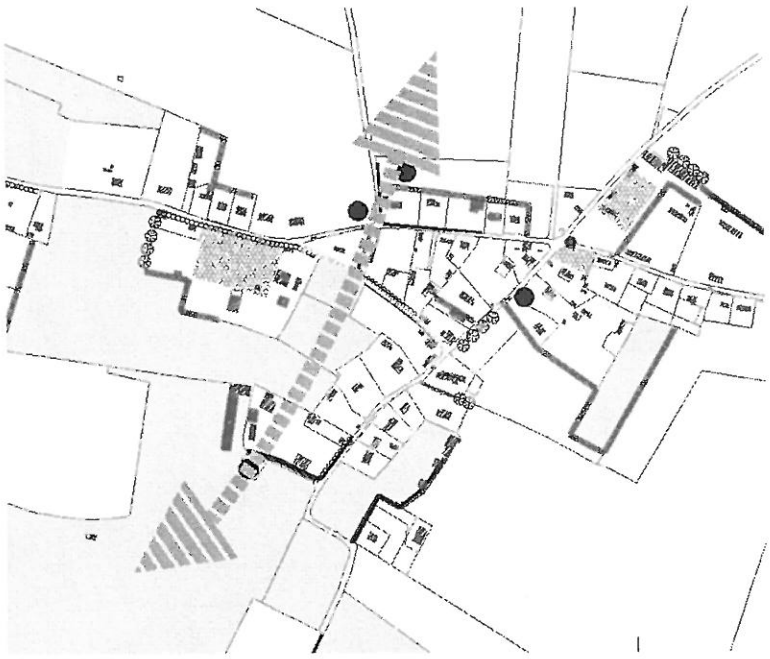
Les vallons secs jouent le rôle de corridor écologique en assurant les liens fonctionnels et biologiques entre le plateau et la vallée. Ces espaces naturels composés de prairies, de haies et de mares sont indispensables à la survie et aux déplacements de certaines espèces. De plus, ils jouent un rôle déterminants dans la gestion des ruissellements sur le territoire.

Au sein du Village, un autre espace a été identifié comme corridor écologique en raison des liens fonctionnels et biologiques qu'il assure entre le plateau agricole et la lisière boisée du vallon d'Yclon.

Il repose notamment sur une sente piétonne, bordée de talus plantés, servant aujourd'hui de passage d'eau et de prairies autrefois inondées qui ne le sont plus du fait du passage d'une canalisation d'eau.

De plus, il forme un espace de respiration au cœur du Village et assure les liens de ce dernier avec la nature environnante.

Outre son intérêt biologique, ce corridor écologique participe activement à l'image rurale du Village et à sa qualité paysagère en offrant des points de vue sur les espaces naturels environnants, un point de vue sur l'église et un itinéraire piéton agréable dont il faudrait poursuivre le maillage.



Un corridor écologique linéaire au niveau du Village

Des coteaux couverts par un réseau d'espaces boisés étendus et peu fragmentés dont la qualité écologique est reconnue à l'échelle régionale ;

Un réseau bocager et agricole encore préservé servant de corridor écologique pour de nombreuses espèces ;

Un patrimoine végétal diversifié qui contribue à la richesse de la biodiversité sur le territoire communal ainsi qu'à la qualité écologique et paysagère de ce dernier ;

MAIS, un développement de l'urbanisation qui tend à consommer et fragmenter les espaces naturels, une agriculture intensive à l'origine d'une certaine pression sur la structure bocagère du territoire et des pratiques en voie d'abandon (arbres têtards, vergers cidricoles...)

- ⇨ **Préserver les principaux réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques formées par les coteaux boisés et les fonds des vallons ;**
- ⇨ **Limiter la consommation et la fragmentation des espaces naturels liés à une urbanisation diffuse et non maîtrisée ;**
- ⇨ **Préserver et reconstituter le maillage bocager, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau agricole, ce qui implique de maîtriser et d'encadrer les futurs développements de l'urbanisation.**

2.2.5 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 que 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 :

- 1er 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) ;
- 2ème 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) ;
- 3ème 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,n moyen ou faible) ;
- 4ème 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 concernent, en terme du droit des sols, l'état existant mais aussi celui porté par le projet.

2.2.5.1 Les risques naturels

2.2.5.1.1 Les cavités souterraines et les risques d'effondrement :

Définition du risque :

Valletot fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin parisien et se situe précisément à l'extrémité 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.

Compte tenu des risques existants dans le département de l'Eure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a mené une enquête générale auprès de toutes les communes, ainsi que des recherches auprès des archives départementales.

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, comme l'argile, pouvant atteindre une épaisseur de 30 mètres. Or les cavités se rencontrent dans la craie, à la lisière du vallon d'Yclon, sur la frange bocagère où l'urbanisation s'est développée. Elles peuvent avoir deux origines :

- Les cavités d'origine naturelle : vides karstiques : 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 : Elles ont été creusées par l'homme afin d'exploiter certains matériaux : ces exploitations ont été ouvertes en majorité au XVIII ème et XIXème siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés.

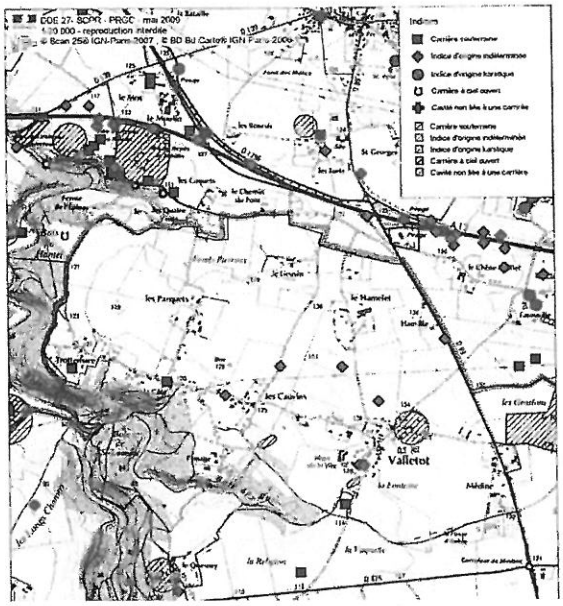
Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles.

Niveau de connaissance de l'aléa :

Sur Valletot, en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le degré de connaissance de l'aléa s'apparente à un niveau 2 pour les indices de marnières avérées dans la mesure où les données existantes permettent de localiser de façon précise l'aléa, mais restent insuffisantes pour le caractériser. Pour les autres indices, le degré de connaissance de l'aléa est relativement faible : localisation imprécise, origine indéterminée... De plus, le recensement effectué n'est pas exhaustif et il est susceptible d'être complété au gré des nouvelles découvertes.

Actuellement, il a été identifié sur le territoire communal :

- 21 indices de marnières avérées dont deux sur la commune limitrophe de Colletot. Ces derniers sont notamment localisés sur la frange bocagère du plateau et jouxtent des espaces urbanisés.
- 12 indices d'origine indéterminée ;
- 1 bétoire en plein centre du Village.

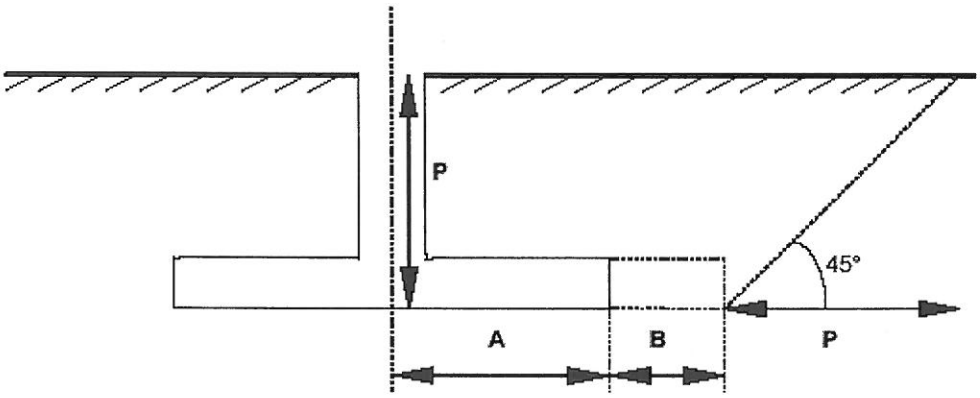


Selon le type d'indice, la prise en compte du risque d'effondrement est différente :

1/ Autour des présomptions de marnières avérées, un périmètre de risque, élaboré par les services de l'Etat, a été mis en place. Ce dernier concerne 19 indices sur la commune de Valletot et deux indices sur la commune de Colletot qui doivent être pris en compte dans la mesure où le périmètre de sécurité instauré par la DDTM touche le territoire communal. Le rayon de ces périmètre est de 70 mètres pour les indices présents sur Valletot et de 65 mètres pour les indices présents sur Colletot. Il correspond à la formule suivante :

R = A + B + P = 70 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°



2/ Pour les indices d'origine indéterminée, aucun périmètre de risque 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.

3/ Pour la bétoire, en l'absence de toute connaissance précise de l'aléa et d'une localisation imprécise, puisque cette information provient de l'atlas du BRGM au 1/100000ème, cet indice, comme les indices d'origine indéterminée sera simplement reporté sur le plan de recensement des indices de cavité souterraine.

L'aléa effondrement est localisé, mais non caractérisé.

Les enjeux restent relativement élevés, les marnières avérées étant localisées à proximité immédiate de zones bâties.

⇨ **A ce niveau de connaissance et tant que l'aléa n'est pas parfaitement caractérisé et connu, il n'est pas possible de lever l'inconstructibilité des parcelles concernées en vertu du principe de précaution.**

2.2.5.1.2 Les risques d'inondations par ruissellement

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 ;
- sur la frange bocagère, lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, des caractères d'hydromorphie plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont laissés en herbage. Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelque fois abondants s'y déclenchent l'hiver.

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.

Afin de prendre en compte ce risque et de prévoir les aménagements nécessaires à la résorption des désordres hydrauliques identifiés, la commune s'est jointe à l'étude menée par la Communauté de Communes de Pont-Audemer. En effet, elle fait partie avec Fourmetot et Corneville sur Risle du bassin versant du Bédard.

Le niveau de connaissance de l'aléa ruissellement :

La commune a été intégrée à cette étude de ruissellement assez tardivement. Le diagnostic établi en août 2001, remis par la Communauté de Communes de Pont-Audemer, ne présente pas de définition précise de l'aléa ruissellement sur la commune de Valletot et cette dernière ne dispose pas d'une cartographie précise des axes de ruissellement.

De ce fait, les axes majeurs de ruissellement ont été identifiés à partir de la carte IGN, en s'appuyant sur les courbes de niveaux, notamment dans les vallons de la frange bocagère (lignes de thalweg) et selon les informations fournies par la municipalité. La difficulté pour les élus reste de cerner ce risque avec précision puisque les axes « secondaires », c'est-à-dire ceux qui transitent entre deux lignes de thalweg, se déplacent chaque année au gré des cultures, des plantations ou des constructions...



Localisation des principaux axes de ruissellement

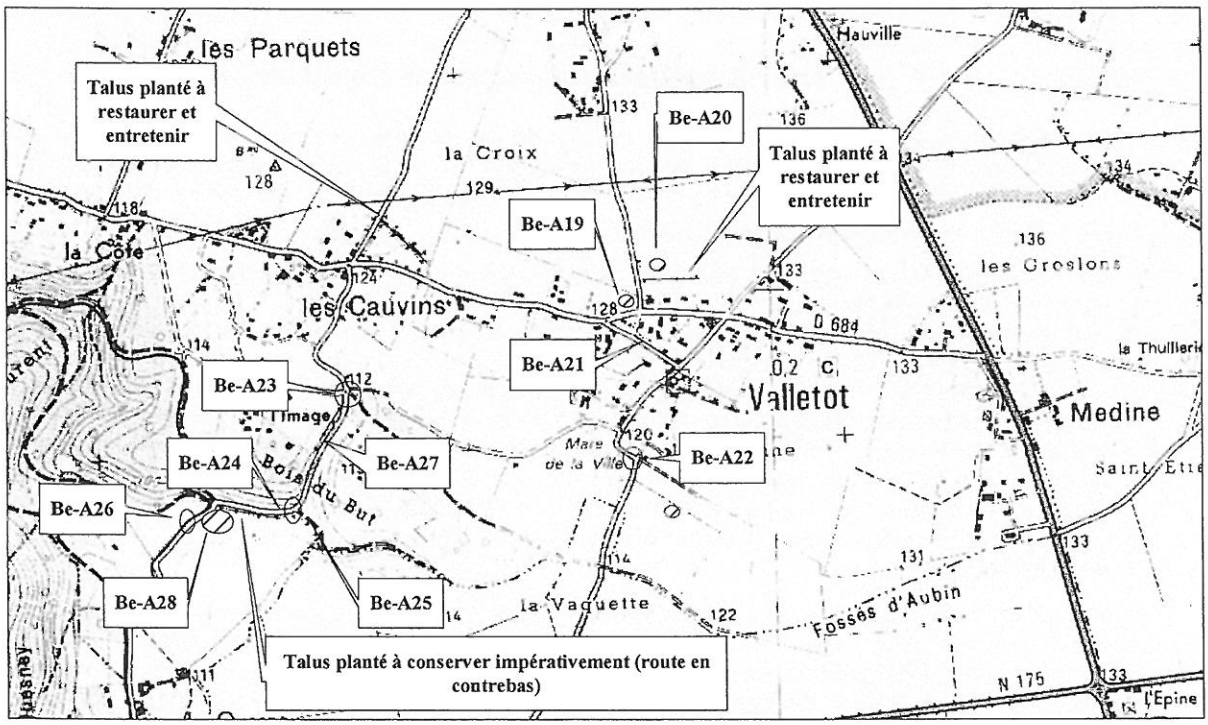
Ces axes de ruissellement traversent les zones bâties comme aux Cauvins où une maison a déjà été inondée et la Route des Cauvins où ils sont à l'origine de la dégradation de la chaussée... Ce secteur est particulièrement concerné par le risque de ruissellement ainsi que la partie centrale du Village où des travaux ont été réalisés (busage, assainissement en traverse...) en suivant les mesures préconisées par l'étude de ruissellement de la communauté de communes de Pont-Audemer.

L'étude de ruissellement sur le bassin versant du Bédard :

L'intégration de la commune dans cette étude répondait à deux enjeux majeurs :

- la diminution des apports du Bédard à Corneville
- la réduction des phénomènes d'érosion, notamment sur la route des Cauvins et la route du Quesney, les plus propices aux ruissellements.

Des solutions simples comme la mise en place de mare tampon, de fossés et de talus sont préconisées et des aménagements de chaussée sont également prévus avec la création de traversées de route, de caniveaux et d'ouvrages anti-érosion. Toutefois, certains travaux projetés n'ont pas été réalisés et la commune n'a plus de contacts avec la communauté de communes de Pont-Audemer à ce sujet.



N°	Désignation
Be.A19	Restauration d'une mare reprenant les écoulements de la plaine ; aménagement du débit de fuite et du trop-plein sous la voirie
Be.A20	Restauration de la mare (curage)
Be.A21	Caniveau (150 ml) reprenant le débit de fuite de la mare
Be.A22	Aménagement de la reprise des eaux (voirie)
De Be.A23 à Be.A27 : étude DDE Bourg Achard en cours. Implantations supplémentaires recommandées de 2 ouvrages anti-érosion aux exutoires BeA25 et 26 .	
Be.A23	Traversée de route
Be.A24	Traversée de route
Be.A25	Reprise des eaux provenant du chemin (saignée dans talus à aménager et consolider pour limiter les phénomènes d'érosion) ; implantation d'un ouvrage anti - érosion à l'exutoire de la traversée de route et des écoulements du chemin, exutoire dans une noue dans la prairie
Be.A26	Aménagement de la traversée sous la chaussée et protection de la voirie ; implantation d'un ouvrage anti - érosion à l'exutoire de la traversée de route
Be.A27	Fossé reprenant les eaux le long de la route -
Be.A28	Façonnage de la prairie pour permettre une rétention et une vidange par passage existant sous voirie

La municipalité a donc un niveau de connaissance très faible de l'aléa inondation par ruissellement en raison d'un manque de données (simple localisation), mais elle possède des informations précieuses sur les aménagements et ouvrages à réaliser pour diminuer les apports en aval et pour réduire les phénomènes d'érosion sur la voie publique.

Ainsi et en l'absence d'information complémentaire, la plus grande prudence devra être requise pour éviter une nouvelle exposition des biens et des personnes à ces risques de ruissellement.

La préservation et l'entretien des mares ainsi que le maintien et la restauration de la trame bocagère (haies, talus, prairies...) sont une première réponse à ses enjeux en favorisant l'infiltration et la dispersion des eaux. Cette problématique devra également être prise en compte dans les aménagements futurs (urbanisation, voirie...)

2.2.5.1.3 Les risques de retraits et gonflements des argiles

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.

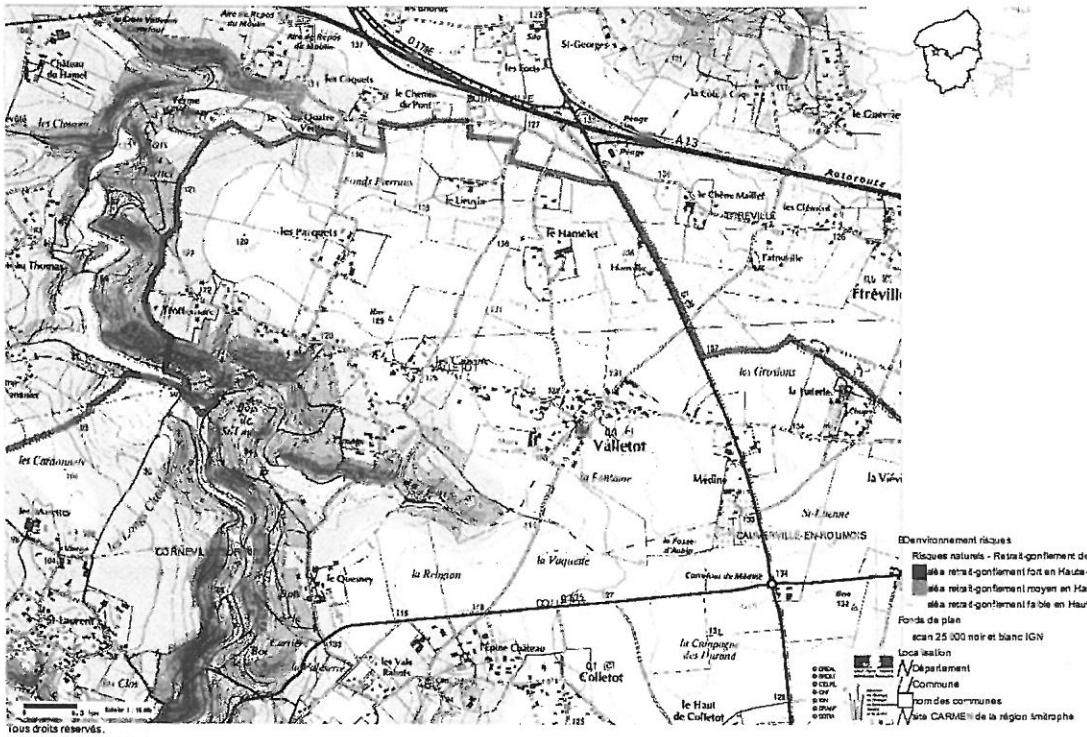
Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car 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.

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.

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 du plateau, en lisière des vallons.

Un risque de retrait-gonflement des argiles localisé sur certains secteurs urbanisés de la commune (Trottemare et l'Image) qui peut générer des dégâts sur les habitations existantes et à venir. Toutefois, l'aléa est qualifié de « moyen » et aucune déclaration de catastrophe naturelle n'a été recensée sur la commune.

2.2.5.2 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 substances dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas 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 Valletot est concernée par deux types de vecteurs de transport de matières dangereuses : les canalisations souterraines et le transport routier.

2.2.5.2.1 Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses par des canalisations souterraines

Ce risque concerne les canalisations de transports de matières dangereuses qui donnent lieu à la réalisation d'études de sécurité. A ce titre, l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques définit des dispositions réglementaires concernant les règles d'urbanisation autour des canalisations.

Le territoire de la commune de Valletot est traversé par la canalisation de gaz de 100 mm de Bourneville à Manneville sur Risle exploitée par GRT Gaz. Dans l'attente de la réalisation de l'étude de sécurité, les distances de dangers génériques pour les effets redoutés ont été définies par l'exploitant. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (ZEI), premiers effets létaux (ZPEL) et effets létaux significatifs (ZELS).
Les distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Zone d'effet	Z_{ELS} (Effets létaux significatifs)	Z_{PEL} (Premiers effets létaux)	Z_{Ei} (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	10	15	25

2.2.5.2.2 Les risques technologiques liés aux transports routiers de matières dangereuses

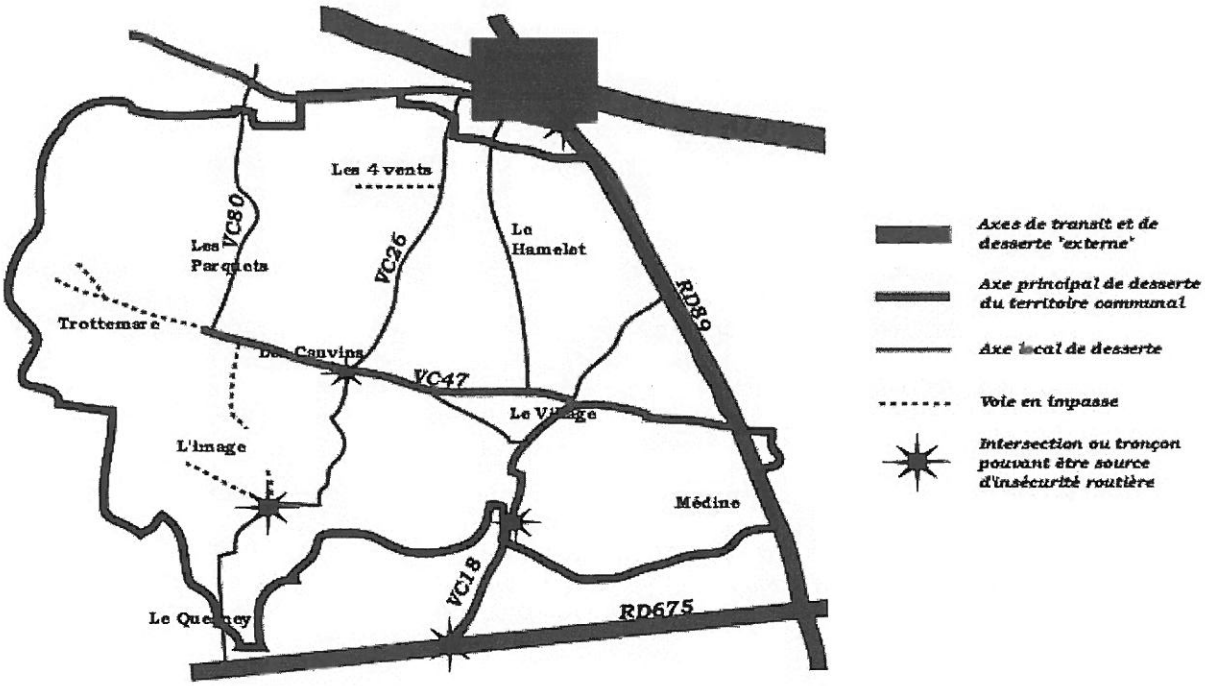
Le transport routier des matières dangereuses est très largement utilisé par tous les secteurs d'activité. En effet, sa souplesse d'utilisation lui permet d'assurer un trafic et un service de "porte à porte" pour les approvisionnements et les expéditions industrielles, mais également pour la distribution 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 89.

2.2.5.3 Les risques liés à la circulation automobile : l'insécurité routière

L'implantation du bâti est fortement dépendante de la structure viaire, qui assure à la fois la desserte des constructions et les déplacements de la population. Elle est relativement bien hiérarchisée sur le territoire communal dans la mesure où 3 types de voies sont identifiables selon la fonction qu'elles ont et leurs caractéristiques techniques. D'une manière générale, les deux vont de pair : plus la circulation est importante, plus la voie est large.

Aucun point noir (10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves sur 850 mètres de chaussée) ou zone d'accumulation d'accident (5 accidents corporels sur 400 m) n'ont été recensés par la Direction Départementale du Territoire et de la Mer sur le territoire communal.

Toutefois, la structure viaire présente certains dysfonctionnements :



Les voies de transit :

La commune est bordée de trois grandes infrastructures de portée régionale, voire nationale (A13, RD675 et RD89) à l'origine de flux très importants qui viennent se mêler à la circulation locale (36256 véhicules par jour en 2003 sur l'A13 ; 6503 véhicules en 2007 sur la RD675 ; 5728 véhicules par jour en 2007 sur la RD89). L'intersection entre la RD675 et la RD89 est aménagée d'un rond-point (carrefour de Médine). Les accès directs sur ces voies sont en nombre limités notamment sur le tronçon de la RD89. Seules les quelques habitations du hameau de Médine empruntent cette voie comme desserte.

Toutefois, deux points sensibles ont été relevés :

- La sortie de l'A13 sur la RD89 qui présente une médiocre visibilité. Toutefois, l'aménagement du futur échangeur devrait permettre de remédier à ce problème puisqu'il est envisagé la création de deux nouveaux ronds-points qui présenteront l'avantage de sécuriser les accès et les sorties sur l'A13 et de freiner la vitesse des automobilistes sur la RD89.

- L'intersection entre la RD675 et la voie communale n°18 qui mène au centre du Village n'est pas aménagée. Cette dernière n'est pas située sur le territoire de Valletot, mais devrait être aménagée dans le cadre de l'aménagement de la côte de Corneville sur Risle. Il est notamment prévu la création d'un tourne à gauche en provenance de Pont-Audemer, ce qui fluidifiera la circulation et améliorera la sécurité de cette intersection. Les travaux de la côte de Corneville devraient aboutir d'ici deux ans.

Un axe principal de transit et de desserte : la Route des Cauvins (VC47) :

Elle assure de manière transversale la liaison de tous les groupes bâtis du Village y compris ceux implantés sur le plateau agricole puisque leurs voies de desserte sont également issues de cette dernière. Elle permet notamment de rejoindre la RD89 et la RD675 via la VC18. Elle assure ainsi le transit des habitants de la commune.

Pour autant, l'urbanisation s'est principalement développée le long de cet axe, qui désormais remplit les fonctions de transit et de desserte. En effet, les accès directs privatifs se sont multipliés tout au long de la voie et accentuent l'insécurité routière que ce soit pour les usagers ou les riverains de la voie. La vitesse y est souvent excessive, sa largeur est faible et certaines courbes masquent la visibilité... De plus, son intersection avec la Route du Quesney reste difficile, malgré la pose d'un miroir pour améliorer la visibilité.

D'un point de vue fonctionnel, elle permet aux habitants de rejoindre le Village où se situe les principaux équipements de la commune. En l'absence de tout cheminement piéton sécurisé, ces déplacements s'effectuent aujourd'hui exclusivement en automobile...

Un réseau secondaire faiblement maillé :

Le réseau secondaire de desserte se constitue de petites voies transversales qui avant le passage de l'autoroute permettait de rejoindre le bourg de Bourneville. De ce fait, il est aujourd'hui plus facile pour les habitants de se rendre à Pont-Audemer, malgré la proximité de Bourneville...

Parmi ces transversales, la Route du Quesney joue un rôle non négligeable en terme de transit puisqu'elle permet de rejoindre le haut de la côte de Corneville (RD675). Elle est ainsi très empruntée par les habitants alors qu'elle ne présente pas des caractéristiques adaptées : son emprise est peu large et très sinueuse... De plus, son intersection avec la Route de l'Image est dangereuse puisque la visibilité est quasiment nulle du fait de la topographie du site et du caractère encaissé de la voie. Pourtant, le long de cet axe, comme sur la Route des Cauvins, s'est développé l'essentiel de l'urbanisation au cours de la dernière décennie.

De plus, le réseau de voie sur le territoire communal n'est pas convenablement maillé dans la mesure où les principales voies de desserte, comme la Route des Cauvins et la Route de l'Image, sont en impasse d'où certaines difficultés d'accessibilité, notamment par les véhicules de services publics (ordures ménagères, pompiers...). Toutefois, un aménagement a été amorcé aux abords de la mare de Trottemare, autour de laquelle il est désormais possible de faire demi tour.

⇨ Du fait de cette structure particulière, toute la circulation de desserte ou de transit revient soit sur la Route des Cauvins, soit sur la Route du Quesney, qui ne sont plus aujourd'hui adaptées à ce trafic. Il importe pour la municipalité de régler ces dysfonctionnements au travers notamment les choix qui vont être opérés dans le PLU. Il s'agit d'un enjeu majeur qui a motivé la commune a élaborer le PLU.

⇨ Cette structure viaire est le principal support de l'urbanisation actuelle qui tend à se développer le long des principales voies de desserte de la commune.

La structure viaire n'a pas évolué simultanément avec la croissance résidentielle de la commune et présente aujourd'hui un certain nombre de dysfonctionnements en terme de sécurité routière et de desserte, du fait de ses caractéristiques inadaptées à l'augmentation des flux et aux besoins de mobilité des habitants.

⇨ **Apporter une réponse aux dysfonctionnements en intégrant les problématiques de sécurité routière et de desserte sous les angles du développement urbain et de la réduction de la circulation automobile.**

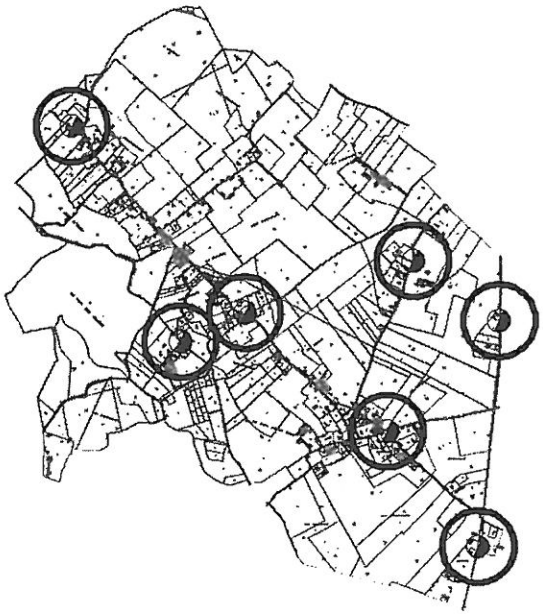
2.2.5.4 Le risque incendie

La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire. Sur le territoire communal, le risque incendie n'est pas identifié en raison de l'absence de conditions météorologiques aggravantes (sécheresse, chaleur, vent fort...)... Toutefois, ce risque demeure qu'il s'agisse de feux de forêts ou d'incendies « domestiques ».

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 m^3 par heure pendant deux heures sous une pression dynamique d'un bar. Mais, les canalisations présentes sur le territoire communal ont souvent un diamètre trop faible et/ou un linéaire trop important pour alimenter une borne ou un poteau afin qu'il soit aux normes sus décrites.

Pour autant, il existe des bornes incendie le long de la canalisation de diamètre 100, située sous la Routes des Cauvins, qui permet de desservir le Village, les Cauvins, puis l'Image suite au renforcement qui a été effectué. Trois autres bornes sont implantées dont une aux Hamelets où la pression reste insuffisante et deux autres le long de la RD89, sur une canalisation de diamètre 125, qui assure la desserte de Médine et du Chêne Maillet. Seule cette dernière répond aux normes du fait de la proximité de la station essence. Sur Trottemare, la défense incendie est assurée par la mare communale.

Il n'existe donc aucune défense incendie sur le secteur des Parquets, des Quatre Vents et du Quesney.



Défense incendie et périmètre de 200 m

2.2.6 Les pollutions

2.2.6.1 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.

Sur la région, 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 à l'exception de l'autoroute A13.

L'organisme Air Normand a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute Normandie a été divisée en trois zones : zone de l'agglomération rouennaise, zone de l'estuaire de la Seine et zone « territoriale » à laquelle se rattache Valletot. La qualité de l'air est analogue aux stations de relevé qualifiées de « rurales », comme celle établie en Forêt de Brotonne. Seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux.

Valletot reste néanmoins concernée par cette problématique en terme notamment de circulation automobile à l'origine d'émissions d'oxydes d'azote et de monoxyde de carbone... L'agriculture contribue également à la pollution atmosphérique par les émissions liées à la décomposition des matières organiques et à l'utilisation d'engrais et de pesticides.

La circulation automobile et l'agriculture intensive sont les principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste convenable.

⇨ **Limiter la circulation automobile pour réduire les émissions de gaz à effets de serre et favoriser les conditions nécessaires à une agriculture plus durable**

2.2.6.2 La pollution du sol et du sous-sol

2.2.6.2.1 Les sols pollués

La DREAL (anciennement DRIRE) 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).

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 conviendrait 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 d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

Seul un site a été répertorié dans BASIAS sur le territoire : la station essence au Chêne Maillet.

2.2.6.2.2 La gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est organisé une fois par semaine par la communauté de communes du Roumois Nord et le ramassage du tri sélectif (sac jaune) deux fois par mois. De plus, des containers pour les verres, les magazines et les plastiques sont implantés sur le parking à proximité de l'Eglise. Il est également organisé, une fois par trimestre, le ramassage des ferrailles et des encombrants.

Pour les autres déchets, les habitants doivent les déposer à la déchetterie de Bourg-Achard qui accepte un grand panel de déchets comme les papiers, les cartons, la ferraille et métaux non ferreux, le verre, les huiles moteurs usagées, les déchets encombrants, les gravats, les piles et batteries, les huiles de fritures, les déchets verts et les déchets ménagers spéciaux : colle, peinture, produits phytosanitaires, néons...

La gestion des déchets, parfaitement assurée sur le territoire communal, a permis d'endiguer les problèmes de décharge sauvage notamment dans les secteurs boisés. Elle n'est aujourd'hui source d'aucune pollution, ni d'aucune nuisance, le ramassage étant effectué en porte à porte et les points de collecte pour le tri sélectif étant isolés d'une part, des zones d'habitat (pas de nuisances olfactives) et d'autre part, du sol par une plate-forme étanche (pas de pollution du sol et du sous-sol).

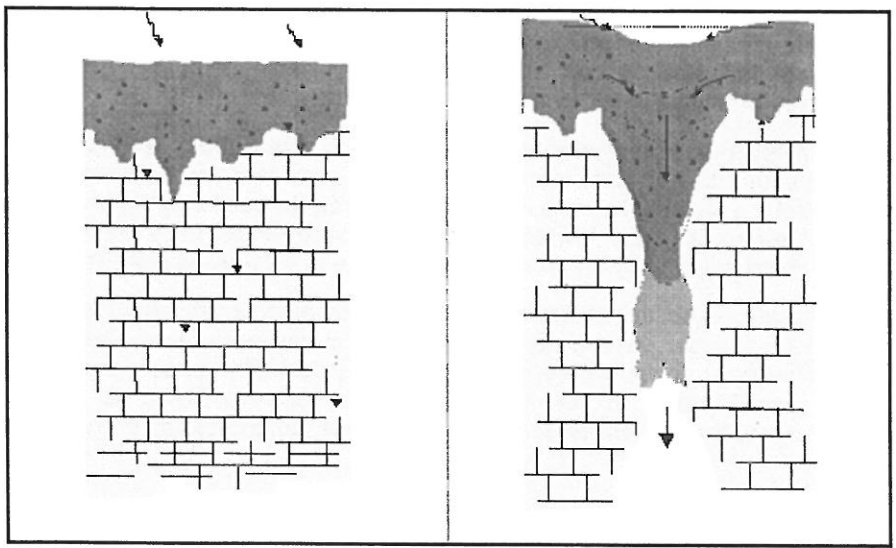
2.2.6.3 La pollution de l'eau

2.2.6.3.1 Les eaux souterraines

Rappels :

Les sources et les rivières émergeant des versants 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 bétoires 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. 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 quantité d'eau.



Infiltration en absence d'une bétoire *Infiltration en présence d'une bétoire*

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).

Contexte local :

L'aquifère principal du secteur de Valletot 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.

Le niveau principal d'étiage de la nappe atteint 60 mètres. La pluie efficace est évaluée à 280 mm par an dans le secteur de PONT-AUDEMER et 95% s'infiltre dans le sol. Le faciès chimique des eaux de la craie est bicarbonaté, calcique, dur. Le Ph est légèrement basique, la résistivité est moyenne[17].

La présence de nombreuses cavités souterraines et de bétoires sur le territoire de la commune de Valletot, 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. La qualité des eaux souterraines peut également subir des atteintes liées à l'augmentation des teneurs en nitrates d'origine agricole et aux rejets de la population qui s'accroît.

Il n'existe pas de qualitomètre à proximité du territoire communal permettant de connaître exactement la qualité des eaux souterraines. Mais d'une manière générale, les eaux souterraine de la masse Craie du Lieuvin-Ouche – Bassin Versant de la Risle à laquelle appartient la commune de Valletot présente un bon état chimique.

Un aquifère dont le toit piézomètrique est assez profond, qui peut être atteint par des pollutions d'origine anthropique. Les secteurs vulnérables se situent dans les vallons secs ou au voisinage des bétoires.

⇨ **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.**

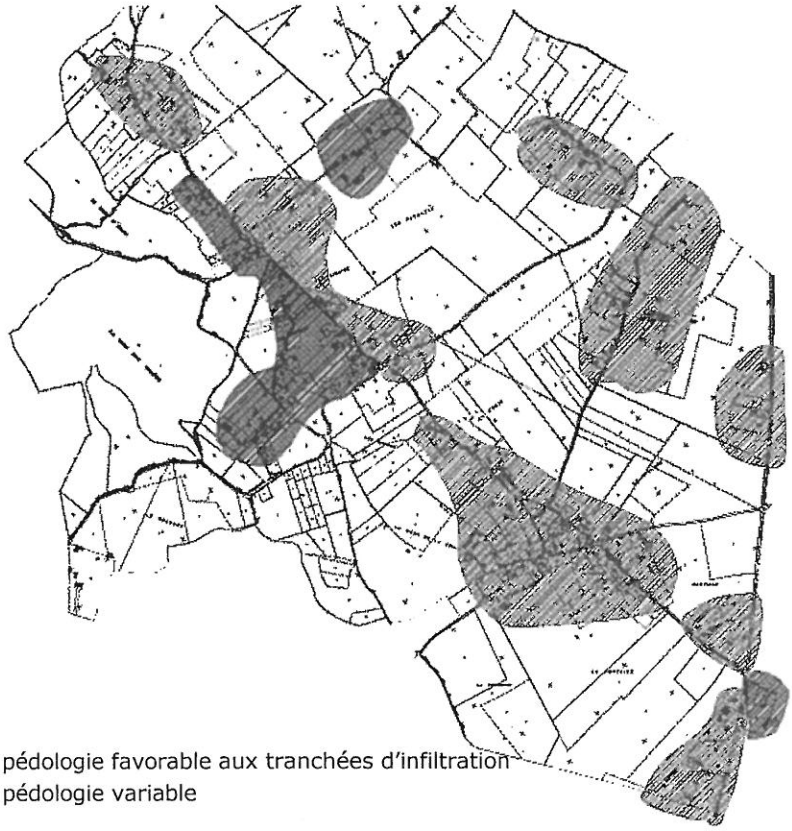
2.2.6.3.2 L'assainissement et la gestion des eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement de la commune (SDA) précise que sur l'ensemble du territoire communal, la gestion des eaux usées doit être assurée par des dispositifs d'assainissement individuel en l'absence de réseau collectif.

Les filières à mettre en œuvre doivent être adaptées à la pédologie et au projet envisagé pour éviter toute pollution du sol et des eaux souterraines par les eaux usées. Le diagnostic du Schéma Directeur d'Assainissement indique que la réhabilitation des assainissements individuels existants était envisageable à l'exception de deux logements, même si dans 10% des cas, elle présente des difficultés notamment liées à la surface et à l'aménagement de la parcelle.

D'une manière générale, le territoire communal relève de tranchées d'infiltration qui peuvent, dans la majorité des cas, être positionnées à 50 cm de profondeur. Toutefois, d'autres filières peuvent être exigées, comme dans les secteurs à pédologie variable, qui se retrouvent au sud de la VC47 sur l'Image et les Cauvins, mais également sur le secteur des Parquets. L'assainissement individuel est donc envisageable sur l'ensemble du territoire communal.

[17] *Source : Schéma Directeur d'Assainissement sur la commune de Valletot – CONCEPT ENVIRONNEMENT*



Secteur à pédologie favorable aux tranchées d'infiltration
Secteur à pédologie variable

Pour les tranchées d'infiltration, le SDA préconise un linéaire de tranchées de 60 à 90 mètres pour un logement de 5 pièces principales et 20 à 30 mètres de tranchée par pièce supplémentaire. La largeur d'une tranchée est comprise entre 0,50 m et 0.70 m et une distance minimale de 1.50 m doit être conservée entre chaque tranchée au sein de laquelle la longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 mètres. Ces impératifs techniques nécessitent que le terrain utilisé pour assurer l'épuration et la dispersion des eaux dispose d'une superficie minimale comprise entre 1000m² et 1200 m². Le cas échéant, des filières plus compactes pourront être mises en œuvre comme un lit d'épandage, mais les coûts d'une telle installation sont plus onéreuses...

Une commune dépendante de l'assainissement autonome à l'origine notamment d'une consommation foncière excessive par l'habitat du fait de la nécessité d'avoir des parcelles d'une superficie comprise entre 1000 m² et 1200 m² pour mettre en œuvre un dispositif d'assainissement efficace et peu onéreux.

- ⇨ **Minimiser les rejets polluants dans les milieux en préconisant des filières adaptées à la pédologie et conformes à la réglementation en vigueur ;**
- ⇨ **Limiter et concentrer les développements urbains sur les secteurs les moins sensibles en l'absence d'un réseau d'eaux usées pour éviter tout risque de pollution et diminuer le coût des installations.**

2.2.7 Les nuisances

2.2.7.1 Les nuisances sonores

Les infrastructures de transport terrestre :

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (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 isolements 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.

La commune est concernée par :

- **l'autoroute A13**, qui est classée en catégorie 1, soit un couloir de nuisances sonores de 300 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.
- **la RD89,** qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée.

Des prescriptions acoustiques seront exigées à toute nouvelle construction qui sera implantée dans les secteurs concernés.



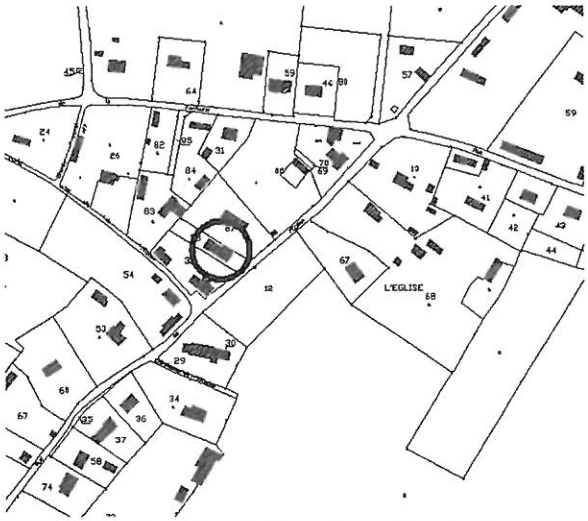
Les équipements collectifs et les activités bruyantes :

Il existe d'autres sources de nuisances sonores sur le territoire communal comme la salle polyvalente, où se rassemble la population pour des manifestations locales. Selon la municipalité, les nuisances sonores de la salle communale sont plus « gênantes » pour l'environnement bâti du Village que l'autoroute A13.

Les élus avaient donc exprimé le souhait de refuser le permis de construire sur le terrain limitrophe à cet équipement aux motifs des nuisances sonores induites par les activités de cette salle polyvalente...

Mais au final, cette demande de permis de construire a été accordée, cette nuisance n'ayant pas été considérée comme un motif d'inconstructibilité...

Pour autant, la problématique des nuisances sonores peut être prise en compte et traitée par le PLU soit de manière réglementaire en édictant des prescriptions particulières (constitution d'un écran paysager, retrait des constructions...), soit en classant en zone inconstructible les terrains situés à proximité des sources sonores (maintien d'un espace tampon). Mais aujourd'hui, les terrains situés aux abords de la salle communale sont en cours d'urbanisation, la municipalité n'ayant pu à l'époque préempter, faute de moyens et d'outils mis à sa disposition...



Localisation de la salle polyvalente au sein du Village

Les enjeux liés aux nuisances sonores restent limités sur le territoire communal puisque les zones d'habitat sont peu nombreuses à proximité des infrastructures de transports terrestre. Toutefois, la salle polyvalente peut être ponctuellement source de nuisances sonores d'autant plus qu'elle est implantée au cœur du Village. Du fait de l'implantation de nouvelles constructions à ses abords, la cohabitation de cet équipement avec l'habitat pourrait s'avérer « conflictuel »...

2.2.7.2 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 par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) et la législation sur les installations classées (100 m).

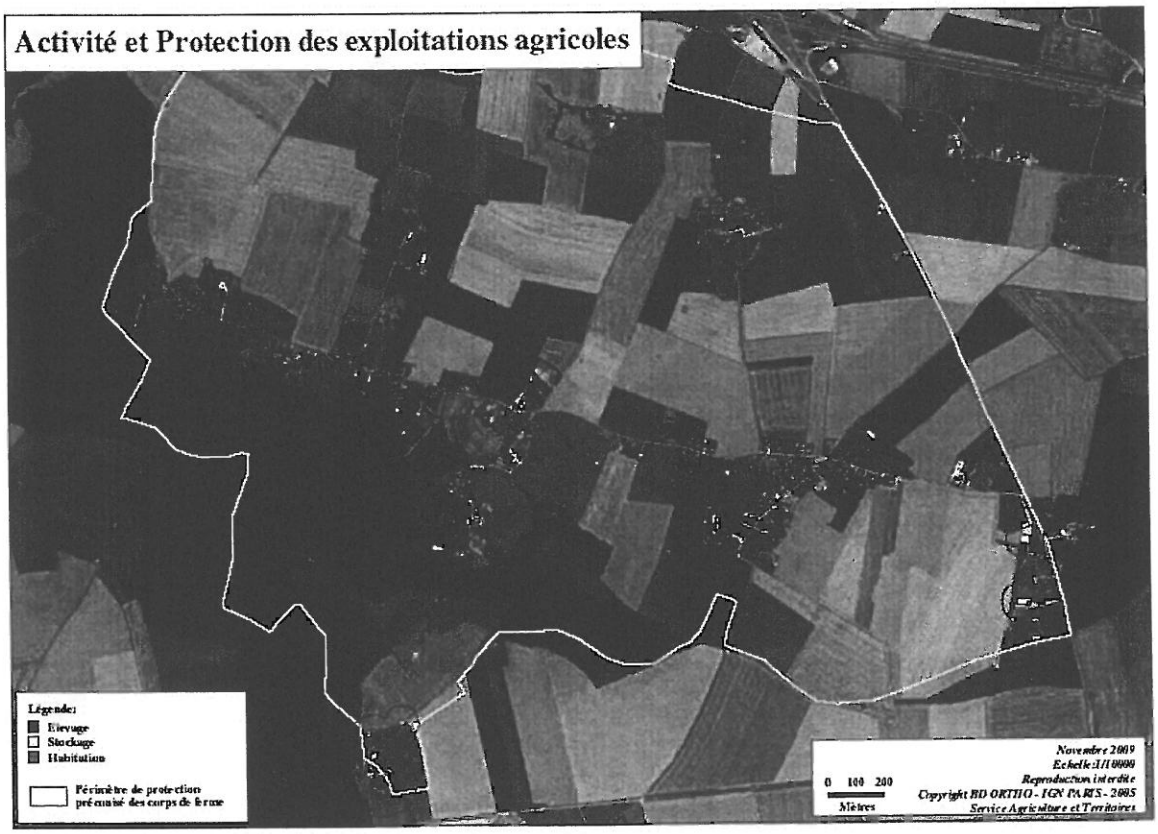
Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, activité d'élevage la plus présente sur la commune, le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental
- **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.

Afin de connaître les périmètres à appliquer pour chaque exploitation de la commune, la chambre d'agriculture a effectué un recensement agricole. Elle a donc pu établir le rayon du périmètre de protection à instaurer autour de chaque exploitation en fonction de la réglementation applicable qu'elle a pu affiner en fonction d'un certain nombre de critères liés à l'état de l'outil de production, à sa mise aux normes, à la pérennité de l'exploitation, à l'âge des actifs et à la présence ou non d'une succession. Ainsi, le périmètre de protection autour d'un élevage de moins de 40 UGB peut être porté à 100 mètres lorsque le nombre de têtes de bétail est important ou lorsque l'exploitant va développer son activité.

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.

La commune compte 5 exploitations agricoles avec des bâtiments d'élevage et cinq bâtiments à usage de stockage isolés. En fonction du recensement qu'elle a effectué, la chambre d'agriculture préconise une protection de 100 mètres autour des 4 corps de ferme pratiquant l'élevage ainsi qu'autour d'un bâtiment d'élevage isolé sur le secteur de l'Image. Pour les bâtiments de stockage isolés un périmètre de 50 mètres est préconisé par la Chambre d'Agriculture afin de limiter les risques et les conflits potentiels liés aux trouble du voisinage.



La commune connaît peu de problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents. Du moins, aucun contentieux important n'a été souligné lors de l'enquête agricole. Pour autant, il ressort de l'analyse spatiale que certaines exploitations agricoles, et notamment d'élevage, sont très proche du bâti, voire dans une situation de semi-enclavement, qui n'est pas sans poser problème quant aux perspectives d'évolution des sites. De même, des bâtiments isolés se trouvent à proximité immédiate du bâti existant et des habitations de tierces personnes sont à l'intérieur des périmètres sanitaires liés à un élevage...

A l'exception d'un corps de ferme isolé sur le territoire communal, les autres sont imbriqués au bâti existant ce qui pourrait générer des contentieux et des problèmes de cohabitation liés aux nuisances de l'activité agricole.

- ⇨ **Rester vigilant quant à l'implantation des futures zones constructibles pour ne pas multiplier les risques de contentieux et les problèmes de cohabitation liés aux nuisances de l'activité agricole.**
- ⇨ **Pérenniser les derniers corps de ferme en activités.**

2.2.8 Les ressources naturelles

2.2.8.1 La ressource en eau

Rappels sur la loi sur l'eau :

Cette loi repose sur les principes suivants :

- la protection accrue de la ressource ;
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'Eau.

La loi sur l'eau fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones d'assainissement individuel ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

Autrement dit, chaque commune devrait donc désormais être dotée d'un schéma directeur d'assainissement eaux usées et d'un schéma de gestion des eaux pluviales.

La commune n'a pas encore engagé l'élaboration d'un schéma directeur eaux pluviales : ce schéma permet d'avoir une approche globale de la gestion des eaux pluviales et, par là même, de générer une économie financière par une optimisation de sa gestion, au contraire d'une réalisation d'aménagements au coup par coup. Outre la prise en compte des contraintes réglementaires du zonage d'assainissement, une telle démarche permet d'assurer la maîtrise du ruissellement urbain et la cohérence du développement de l'urbanisation dans le cadre d'une gestion durable du cycle de l'eau dans la commune (Article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales). Toutefois, en ayant été intégré aux études de ruissellement de la communauté de communes de Pont-Audemer, la commune dispose des outils nécessaires pour appliquer une politique cohérente en matière de gestion des eaux pluviales

2.2.8.1.1 La disponibilité et la qualité de la ressource en eau potable

La ressource en eau potable :

La commune ne présente aucun captage d'eau potable sur son territoire communal. Elle est alimentée par le réseau appartenant au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Fond des Vaux.

Il dessert 23 communes soit une population sédentaire de 11 381 habitants. Il estime les consommations annuelles par personne (hors jardin) à :

- 55 m^3 pour une personne ;
- 100 m^3 pour 2 personnes ;
- 135 m^3 pour 3 personnes ;
- 165 m^3 pour 4 personnes.

En 1998, il était dénombré 108 branchements et une consommation annuelle de 11 699 m3, soit une consommation de type domestique de l'ordre de 90 m3/ an par branchements sur la commune de Valletot.

L'alimentation du réseau d'eau potable du syndicat des Fonds des Vaux est effectuée à partir de sources résurgentes en connexion directe avec la nappe comme à Aizier où sa faible profondeur la rend très vulnérable aux éventuelles pollutions. Cette ressource n'est pas exploitée en totalité et des réserves sont encore importantes, ce qui n'empêche pas la municipalité d'être sensibilisée à cette problématique de la protection de la ressource en eau.

Le réseau d'eau potable sur le territoire communal :

La commune est alimentée par une conduite de diamètre 160, implantée sous la RD89, depuis laquelle est notamment desservi le secteurs de Médine et du Chêne Maillet. Une conduite de 100 mm présente aux abords de la VC47, entre le Village et les Cauvins, permet également à ces deux secteurs de pouvoir être desservi convenablement par le réseau d'eau potable. De même, une autre conduite de 100 mm descend vers l'Image suite à un récent renforcement effectué par la commune. Une conduite de 80 mm alimente le reste des Cauvins et les Parquets le long de la VC47 ainsi que le secteur des Hamelets. Les hameaux de Trottemare, les Parquets et des Quatre Vents sont desservis par une conduite de petite diamètre (42 mm ou 63 mm).

Par conséquent, trois secteurs sont relativement bien desservis : le Village, les Cauvins et l'Image. Toutefois, bien que la majorité des conduites passent à proximité des voies publiques, ces dernières sont implantées en privé ce qui implique d'obtenir des autorisations de passage pour pouvoir se raccorder...

⇨ **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.**

2.2.8.1.2 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 ruissellement (Cf. chapitre sur les risques naturels) dont le débit peut être amplifié par l'imperméabilisation du sol liée à l'urbanisation. Or aujourd'hui, il n'existe aucun réseau de collecte des eaux pluviales à l'exception de l'assainissement en traverse réalisé dans le centre du Village. Ce dernier permet de canaliser et de diriger les eaux provenant du plateau, mais il ne freine pas les débits et ne prend pas les rejets des parcelles urbanisées...

La gestion des eaux pluviales est donc 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. Aujourd'hui, ces préconisations doivent être intégrées de manière réglementaire au sein du PLU conformément aux prescriptions du SAGE.

⇨ **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.**

2.2.8.1.3 Les eaux souterraines

Selon la base de données du SANDRE, l'entité hydrogéologique dans laquelle se situe la commune est celle du Lieuvin et Ouche, dont le code est 034a1. La fiche caractéristique de cette entité confirme que la craie appartient au Turonien-Cénomanien. Au sein de cette entité, on retrouve la masse d'eau souterraine codifiée n°3212 – Craie du Lieuvin-Ouche – Bassin Versant de la Risle, qui est à dominante sédimentaire non alluvial. La surface de cette masse d'eau souterraine est de 2440 km² et est affleurante sur 2402 km².

Il s'agit d'une nappe libre avec la présence de karst et un risque d'intrusion saline. La masse d'eau 3212 correspond à la nappe de la craie dans une région de plaine. Les variations piézométriques sont lentes, de faible amplitude et de tendance généralement stable.

Il n'existe aucun piézomètre sur le territoire de la commune de Valletot. Le plus proche est celui de Fourmetot (27), situé à moins de 2 kilomètres. La courbe piézométrique peut permettre d'identifier les fluctuations de la nappe depuis 1970 dont le niveau tend à s'abaisser depuis 2003...

2.2.8.2 Les ressources énergétiques

Le réseau électrique :

Tous les secteurs bâtis de la commune sont desservis par le réseau électrique basse tension et aucune chute de tension n'est recensée, bien que le secteur des Hamelets présente une ligne de faible tension. Il convient également de souligner l'effort d'enfouissement réalisé dans le Village et pour les constructions nouvelles.

L'utilisation des ressources d'énergie locale :

Il n'existe aucune ressource d'énergie fossile (pétrole, charbon, gaz naturel) sur le territoire communal, ni aucune exploitation notable des énergies renouvelables : bois (hormis l'entretien du massif forestier privé), éolienne, énergie solaire.

Toutefois, il se développe une démarche de Haute Qualité Environnementale de la construction sur le département depuis le Grenelle de l'environnement. Celui-ci a en effet édicté une série de mesures en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments publics et privés qui prendront effet dans les années à venir.

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 à l'origine contribuent à des économies d'énergie (exposition plein sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles, ...). Les projets 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. Il est aujourd'hui prouvé que l'énergie solaire, même en Haute-Normandie peut satisfaire 50 à 70% des besoins annuels en eau chaude d'une famille...

Une dépendance énergétique à réduire impliquant d'une part la recherche d'un mode d'urbanisation moins consommateur et d'autre part l'emploi de nouveaux processus de construction et/ou de nouveaux matériaux.

2.2.8.3 Les ressources du sol et du sous-sol

La commune dispose d'une superficie de 579 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.

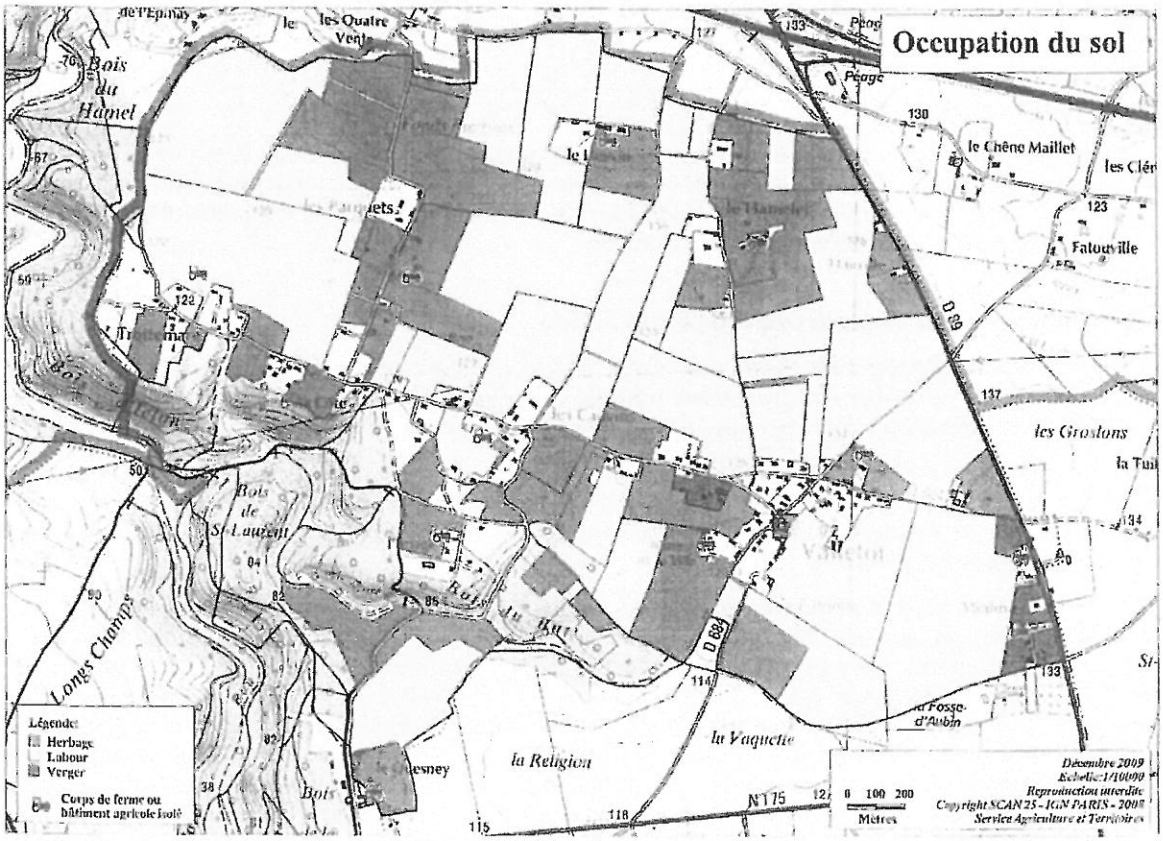
Il n'existe aucun gisement, ni aucune exploitation de matières premières sur le territoire. Seuls les espaces agricoles et forestiers représentent la richesse du sol.

2.2.8.3.1 Les espaces agricoles

Selon le diagnostic agricole effectué par la chambre d'agriculture, la commune comptait 501 hectares de surface agricole utile soit 87% du territoire communal ce qui la plaçait largement au-dessus de la moyenne départementale.

En 2009, les surfaces agricoles se répartissaient de la manière suivante :

- 284 ha dédiés aux grandes cultures soit 65.5% de la surface agricole utile
- 143 ha dédiés aux prairies soit 33 % de la surface agricole utile
- 6 ha de vergers soit 1.5 % de la surface agricole commune



Les terrains dédiés aux grandes cultures occupent 50% du territoire communal et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Ils profitent de la présence d'argile à silex et de limons qui rendent les sols propices à la culture de céréales. Les herbages et prairies se concentrent essentiellement dans le fond des vallons où ils sont encore entretenus par le maintien d'une activité pastorale...

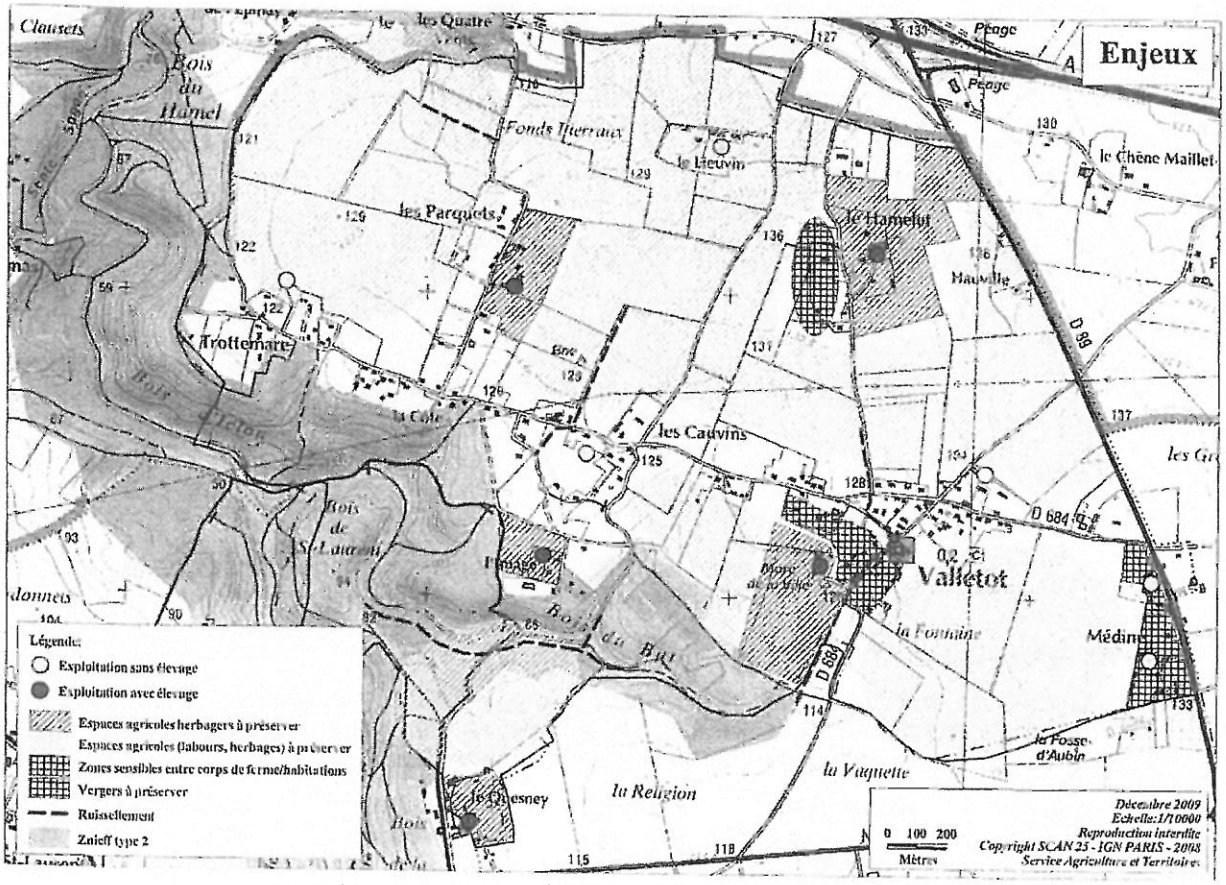
Le diagnostic agricole révèle que les terres labourables et les prairies sont, pour 59% d'entre elles, exploitées sous le statut du fermage. Le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, notamment à proximité des secteurs bâtis peut être préjudiciable pour certaines exploitations. En effet, dès lors qu'une parcelle est classée en zone constructible d'un document d'urbanisme, le propriétaire peut à tout moment résilier le bail de son fermier et l'évincer de ses terres, avec pour conséquence : une perte d'exploitation...

Ainsi, la chambre d'agriculture préconise de préserver l'ensemble des parcelles exploitées (labours, herbages...) et également celles concernées par un plan d'épandage. En effet, plus l'urbanisation est dispersée sur le territoire communal, plus il est difficile de conserver des secteurs pour l'épandage compte tenu des distances à respecter vis-à-vis des habitations existantes.

La synthèse du diagnostic agricole effectué par la Chambre d'Agriculture précise que la commune se caractérise par :

- des sols de très bonne qualité ;
- des corps d'exploitation qui jouxtent le tissu urbain notamment dans le Village et aux Hamelets ;
- des exploitations d'élevage qui génèrent des périmètres sanitaires ;
- des prairies indispensables, pour une grande majorité, au bon fonctionnement des activités d'élevage ;
- des plans d'épandage sur certaines surfaces exploitées liés aux effluents d'élevage ;
- d'autres nuisances agricoles susceptibles de provoquer des contentieux à prendre en compte (paille, stockage...) ;
- un développement urbain qui peut générer des problèmes de cohabitation, mais aussi des problèmes de circulation des engins agricoles liés à la densification du trafic et des aménagements routiers ;
- des problèmes de ruissellement importants :

Au total, 6 grands enjeux se dégagent pour le PLU de VALLETOT :



Synthèse des enjeux révélés par le diagnostic agricole

Limiter les surfaces constructibles en privilégiant le comblement des dents creuses, le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones déjà existantes, la réhabilitation ou le changement de destination d'anciens bâtiments ;

Préserver les corps de ferme en activité en éloignant dans la mesure du possible les futures zones constructibles de ces bâtiments d'exploitation et en insistant sur le respect mutuel agriculteurs-nouveaux habitants ;

Préserver les grandes entités agricoles du territoire communal pour leur valeur agronomique (sols riches...) et leur potentiel agricole (plans d'épandage...) ;

Préserver de l'urbanisation les parcelles stratégiques indispensables au bon fonctionnement des exploitations d'élevage comme les prairies situées aux abords des corps de ferme ;

Garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal ;

Limiter les ruissellements.

2.2.8.3.2 Les aires d'appellation d'origine contrôlée

Une partie du territoire communal est classé en zone d'appellation contrôlée « Calvados », et « Pommeau de Normandie » et notamment les parcelles cadastrées section ZA n°19, 56 et 57 :



Localisation des parcelles faisant partie des aires géographiques AOC cidricoles Calavdos et Pommeau de Normandie

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 sont de saveur du moût amère ou douce-amère, riches 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 XIXème siècle et, malgré une importante régression au cours des cinquante dernières années, se sont maintenus de façon significative dans l'aire de l'A.O.C Calvados. Dans le pré verger, pommiers ou poiriers sont conduits en dôme et écartés d'au moins 8 m les uns des autres, le sol est systématiquement enherbé. Les arbres sont souvent d'âges variables puisque continuellement renouvelés.

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 69g 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 conduit en haute tige à hauteur de 50% des surfaces. De plus, les conditions de production 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 Valletot, les parcelles identifiées AOC présentent une superficie d'environ 5 hectares. Elles sont situées à l'extrémité Sud Est de la commune, dans un secteur où les enjeux agricoles sont importants compte tenu de la présence de plusieurs exploitations agricoles en activité (Médine).

2.2.8.3.3 Les espaces boisés

Les bois occupent 75 hectares du terrain communal. Aucune exploitation sylvicole n'est recensée sur le territoire communal.

2.3 Les grandes tendances d'évolution du territoire communal

La commune évolue depuis quelques années dans un contexte « géopolitique » régional bouleversé par l'ouverture du Pont de Normandie qui a induit une augmentation des flux d'une rive à l'autre et ouvert un nouvel espace économique sur la région du quart nord ouest de l'Eure.

Conjugué à une forte augmentation du foncier aux abords des métropoles normandes, de nombreux actifs de Seine-Martitime sont venus s'installer dans les zones rurales de l'Eure...

Mais cette tendance se retrouve t'elle sur Valletot ?

Comment a évolué la commune au cours de la dernière décennie en terme de population, de logements, d'économie ou de mobilité ?

Quelles sont les caractéristiques socio-économiques de la commune ?

2.3.1 La population : une croissance démographique sans précédent

2.3.1.1 Une population en plein essor inégalement répartie sur le territoire communal

L'évolution de la population communale :

La population est en constante évolution depuis 1982 (216 habitants) et notamment depuis l'an 2000 (254 habitants) puisqu'elle a accueilli une **centaine d'habitants supplémentaires** en moins de 10 ans, **soit 40% de sa population** (356 habitants en 2009). En 2008, la commune comptait 332 habitants :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	211	234	216	231	254	332
Densité moyenne (hab/km²)	36,4	40,4	37,3	39,9	43,9	57,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Cette hausse de la population est notamment liée à un solde migratoire largement positif (+ 2%) et supérieur au solde enregistré sur les communes du département et de la France. Cette attractivité est à relier au positionnement de la commune : elle attire de nombreux habitants de la Seine-Maitime qu'ils proviennent de l'agglomération rouennaise ou havraise. De plus, elle bénéficie d'un solde naturel positif depuis les vingt dernières années en raison d'un fort taux de natalité :

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,5	-1,1	+0,8	+1,1	+3,0
- due au solde naturel en %	+1,5	-0,3	+0,5	+1,0	+1,0
- due au solde apparent des entrées sorties en %	0,0	-0,8	+0,3	+0,1	+2,0
Taux de natalité en ‰	22,1	8,2	12,4	13,4	13,9
Taux de mortalité en ‰	7,1	11,3	7,3	3,7	3,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

Avec un taux d'accroissement annuel moyen de 3% au cours de la dernière décennie et une augmentation de sa population de l'ordre de 40%, la commune peut être qualifiée de démographiquement attractive...

La répartition de la population par entité bâtie :

La population communale était répartie au 1er juillet 2009 sur les différents secteurs bâtis de la commune de la manière suivante :

Les Cauvins :	128 habitants
Le Village :	82 habitants
Trottemare :	44 habitants
L'image :	36 habitants
Le Hamelet :	22 habitants
Médine :	18 habitants

Les Parquets :	17 habitants
Les 4 vents :	4 habitants
Les Quesneys :	5 habitants

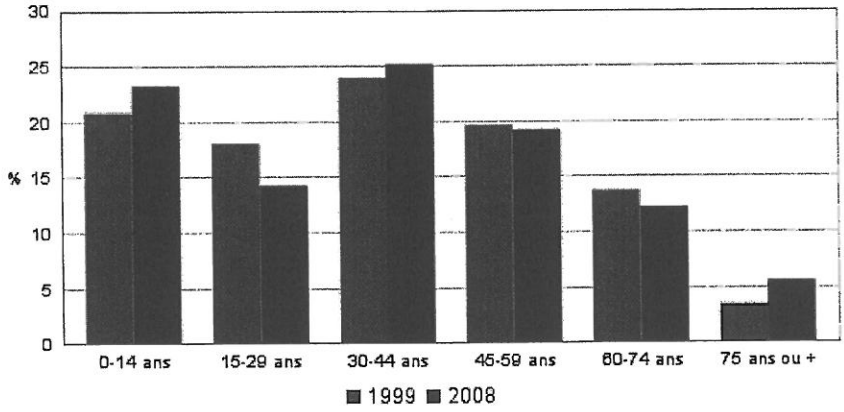
Le pôle Les Cauvins-L'image est le secteur le plus peuplé de la commune en accueillant plus de la moitié de la population communale, soit 164 habitants. Le Village, qui en compte moitié moins, n'est donc pas le principal pôle résidentiel de la commune malgré sa centralité, son degré d'urbanité et ses équipements et services...

Le Village n'est plus le pôle principal résidentiel de la commune au détriment du pôle des Cauvins-L'image qui accueille plus de la moitié de la population communale.

2.3.1.2 Une population qui tend à se renouveler

Du fait d'un solde naturel largement positif depuis 1982, la population tend à se renouveler.

En 2008, le taux des plus de 60 ans reste identique à celui de 1999 tandis que la proportion des plus jeunes, les moins de 20 ans, augmente. Les tranches d'âges majoritaires restent les 30-60 ans qui représentent 44% de la population en 2008



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

L'essor démographique enregistré entre 1999 et 2008 a notamment permis d'assurer le renouvellement de la population et de freiner son vieillissement.

2.3.1.3 Une décohabitation peu accentuée

La commune compte 127 ménages en 2008 contre 94 en 1999. Le nombre de personnes par ménage est de l'ordre de 2.6 ce qui reste plus important que la moyenne des autres communes rurales de l'Eure ou de celles du canton (2.5), mais inférieur à la moyenne de 1999 (2.7).

La tendance à la réduction de la taille des ménages semble donc se poursuivre sur la commune, c'est ce qu'on appelle le phénomène de décohabitation. Elle s'explique notamment par le fait que :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées vivent à deux ou seules.

Les ménages de la commune sont donc constitués de moins en moins de personnes, même si les ménages avec enfants restent majoritaires... La différence subsiste dans le fait que, il y a encore quelques années, les parents, les enfants et les grands-parents vivaient dans le même logement... Aujourd'hui, chaque génération dispose de son propre logement...

Le processus de décohabitation implique des besoins en logement plus importants et notamment la production de « petits » logements, recherchés par les seniors et les jeunes ménages sans enfant dans le cadre soit d'un premier investissement, soit d'une première location...

2.3.2 Le logement : un parc qui augmente sans se diversifier

2.3.2.1 La croissance du parc de logements

Une croissance liée à l'augmentation du nombre de résidences principales :

Depuis 1968, le parc de logement ne cesse de s'étoffer avec une production de l'ordre de 1.75 logements par an... Le nombre de logements sur la commune a doublé en l'espace de 40 ans. En 2008, on dénombrait **139 logements** sur la commune, c'est-à-dire 29 constructions de plus qu'en 1999, soit un rythme supérieur (environ 3 logements /an) à celui enregistré au cours des précédentes décennies...

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	**70**	**76**	**85**	**98**	**110**	**139**
Résidences principales	62	65	69	78	94	127
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	10	13	10	15	8
Logements vacants	4	1	3	10	1	4

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Ce sont les résidences principales qui continuent leur essor avec 33 logements supplémentaires (91% du parc de logements) au détriment des résidences secondaires et des logements vacants...

Les résidences secondaires : un potentiel de mutation déjà fortement « entamé »

Les résidences secondaires sont peu nombreuses : seulement 8 résidences secondaires ont été recensées en 2008.

Les résidences secondaires accusent une régression, en particulier depuis 1999, puisqu'elles ne représentent plus que 5% du parc de logements en 2008 contre 14% en 1999, alors que le taux moyen de résidences secondaires des autres communes rurales de l'Eure était déjà de 16% en 1999. La commune ne présente donc pas, et n'a d'ailleurs jamais présenté, un véritable potentiel d'attractivité pour ce type de résidents malgré une desserte par l'autoroute A13 en provenance de Paris...

Ainsi, 7 résidences secondaires se sont transformées depuis 1999 : soit elles sont devenues des logements vacants dans l'attente d'une vente ultérieure, soit elles ont été transformées en résidence principale... Dans ce dernier cas et selon la municipalité, il semblerait que le changement d'affectation résulte fréquemment de la nouvelle domiciliation du propriétaire retraité. A ce titre, elles ne présentent qu'un faible intérêt pour répondre aux besoins en logement de la population locale...

Les logements vacants : un potentiel de mutation quasi-inexistant

D'une manière générale, le nombre de logements durablement inoccupés est très faible sur le territoire communal, voire anecdotique (hors résidences secondaires et décès « naturels », le temps du règlement de la succession). En 2008, seuls 4 logements vacants ont été recensés et un seul en 2006. Leur nombre fluctue à chaque recensement suivant les ventes en cours, mais d'une manière générale, la vacance des logements est quasi-inexistante sur le territoire communal.

D'ailleurs, seules deux propriétés ont pu être identifiées lors du relevé de terrain en 2009 : une propriété aux 4 vents (photo 1) et une ancienne maison d'habitation aux Hamelets (photo 2). D'après la municipalité, toutes ces propriétés sont aujourd'hui occupées :


Photo 1


Photo 2

La croissance du parc de logements, liée à l'augmentation du nombre de résidences principales – environ 3 à 4 par an au cours de la dernière décennie – **confirme la vocation résidentielle de la commune, qui s'avère ne pas être une destination privilégiée de villégiature...**

Sur le territoire communal, l'absence de logement vacant et le faible nombre de résidences secondaires ne peuvent constituer les caractéristiques satisfaisantes d'un potentiel de réinvestissement pour répondre aux éventuels besoins en logement.

2.3.2.2 La composition du parc de logements

La maison individuelle prépondérante :

Le parc de logements est uniquement composé de **maisons individuelles (100%)** une caractéristique courante sur les communes à vocation rurale.

Cette tendance explique également que les logements soient relativement grands puisque près de 80% d'entre eux disposent de 4 pièces principales. Toutefois, il est désormais proposé un « studio » c'est à dire une seule pièce principale et le nombre de F2 augmente également. L'apparition de ces nouveaux logements est une réponse à la décohabitation et aux besoins de la population puisque plus de 40% des habitants sont célibataires ou veufs...

	2008	%	1999	%
Ensemble	127	100,0	94	100,0
1 pièce	1	0,9	0	0,0
2 pièces	9	7,0	5	5,3
3 pièces	17	13,0	12	12,8
4 pièces	34	27,0	29	30,9
5 pièces ou plus	66	52,2	48	51,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Une mixité sociale quasi inexistante :

Alors que près de 28% des habitants étaient locataires de leur logement en 1999, ils sont seulement 18% en 2008. Toutefois, le nombre de logements loués reste quasiment équivalent (23 logements en 2008 contre 26 en 1999), même s'il accuse une régression de 3 logements...

Ainsi, la croissance résidentielle n'a conduit ni à la production de logement locatifs, ni à celle de logements aidés... Elle semble au contraire avoir favorisé la vente de quelques logements locatifs et résidences secondaires...

En conséquence et en l'absence de logements locatifs à loyer modéré, **la mixité sociale est quasiment inexistante** d'autant plus que 80% des habitants sont propriétaires. Il s'agit d'un taux plutôt élevé mais néanmoins conforme à la moyenne des communes rurales de l'Eure (84%) et du canton où le locatif est globalement peu représenté (24% en 2008).

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**127**	**100,0**	**332**	**19**	**94**	**100,0**
Propriétaire	100	79,1	265	20	63	67,0
Locataire	23	18,3	64	14	26	27,7
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	3	2,6	3	23	5	5,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

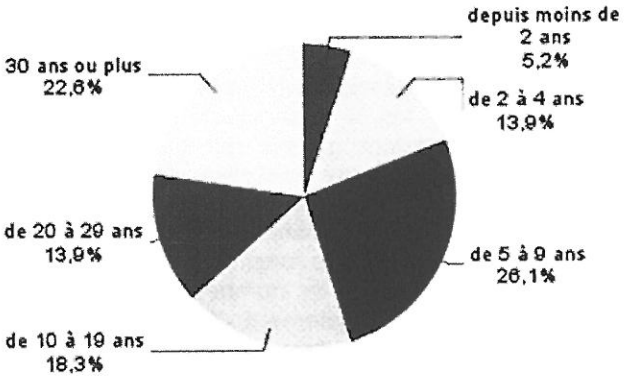
Un parc de logements encore peu diversifié et exclusivement axé sur la maison individuelle, mais une amorce de mutation, en réponse aux besoins de la population, avec notamment la mise sur le marché de petits logements...

Une mixité sociale quasi inexistante en l'absence de tous logements aidés et une suprématie de l'accession à la propriété aux dépends du locatif dont le taux ne cesse de diminuer depuis 1999...

2.3.2.3 La mobilité résidentielle : un facteur de renouvellement

Un peu plus de 45% de la population habite son logement depuis moins de dix ans, ce qui signifie que près de la moitié de la population s'est renouvelée au cours de la précédente décennie, malgré un nombre très élevé de propriétaires (80%) et une ancienneté moyenne d'emménagement importante (19 ans).

En comparaison, sur le canton de Routot, 47.6% de la population s'est installée depuis moins de dix ans et 64% de propriétaires composent le parc de logements du département de l'Eure.



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Un trop faible renouvellement de la population peut avoir des conséquences préjudiciables pour les équipements en place, comme le groupe scolaire, qui nécessite l'apport permanent de jeunes enfants pour pouvoir être maintenu. Cette crainte est toutefois à atténuer dans la mesure où l'école dépend d'un regroupement pédagogique, ce qui implique que plusieurs communes participent au maintien des effectifs par le biais du renouvellement de sa population.

L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est de 20 ans alors que celle des locataires est de 14 ans. Une meilleure rotation s'effectue au sein du parc de logements locatifs, qui permet ainsi un renouvellement régulier de la population et par la même, un certain dynamisme démographique qui freine le vieillissement de la population communale.

Il semble donc essentiel de préserver un taux de logements locatifs satisfaisant sur le territoire communal, même si la demande des futurs résidents porte, d'une manière générale, sur de l'accession à la propriété.

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	**301**	**100,0**
Le même logement	219	72,9
Un autre logement de la même commune	1	0,4
Une autre commune du même département	58	19,4
Un autre département de la même région	13	4,4
Une autre région de France métropolitaine	9	2,9
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	0	0,0

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Entre 2003 et 2008, environ 73% de la population s'est maintenu dans son logement, ce qui implique que 27% de la population a fait l'objet de migrations résidentielles. **20% des nouveaux habitants proviennent du département de l'Eure et seulement 4% de Seine-Maritime**, ce qui est une tendance inverse à celle de la Communauté de Communes du Roumois Nord (14% des nouveaux résidents proviennent de Seine-Maritime contre 11% du département de l'Eure)

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2008

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	**127**	**100,0**	**332**	**4,6**	**1,7**
Depuis moins de 2 ans	7	5,2	23	3,8	1,1
De 2 à 4 ans	18	13,9	46	3,9	1,5
De 5 à 9 ans	33	26,1	93	4,4	1,6
10 ans ou plus	69	54,8	170	4,9	2,0

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Pour 58 ménages installés depuis moins de 10 ans, seuls 29 logements supplémentaires ont été créés qu'il s'agisse de logements neufs ou du réinvestissements des logements vacants et des résidences secondaires. Ainsi, 50% d'entre-eux ont réinvesti un logement existant, que ce soit par vente ou location, ce qui représente 29 logements soit environ 30% du parc de logements existants en 1999.

Si ce taux de rotation de la population est maintenu au cours de la prochaine décennie, il devrait contribuer au renouvellement de 38 ménages au sein du parc de logements existants, ce qui implique, compte-tenu de la décohabitation et du nombre de personnes par ménages (2,6), un apport de 22 enfants susceptibles d'être nouvellement scolarisés...

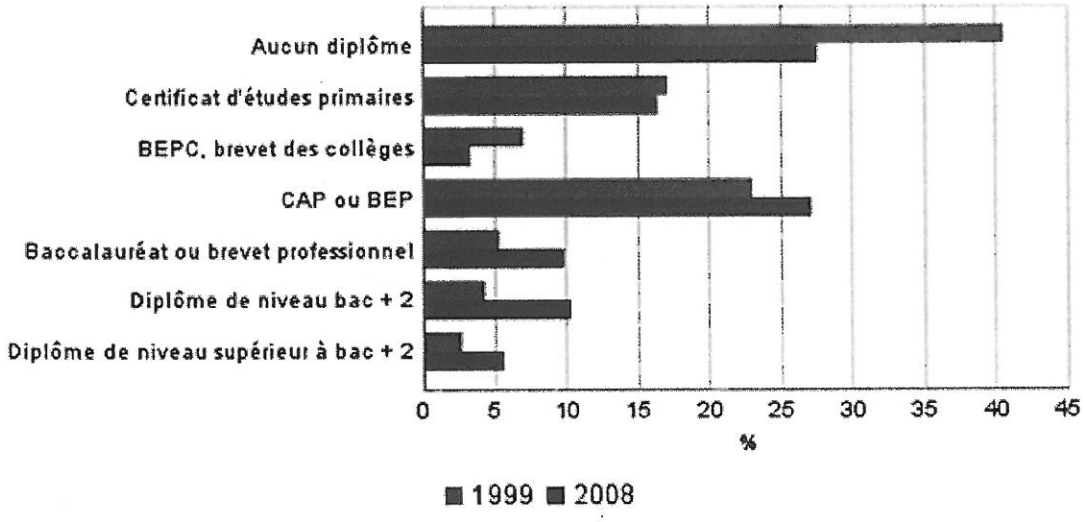
Une mobilité résidentielle dynamique qui favorise le renouvellement de la population, lié en partie à la croissance des logements neufs et en partie au réinvestissement des logements existants.

2.3.3 L'activité économique : une évolution peu marquée

2.3.3.1 Une population active en hausse et en mutation

La population active est en hausse et le nombre de chômeurs à chuté entre 1999 et 2008. La structure de cette population active a évolué en lien avec la croissance démographique et résidentielle du territoire.

Ainsi, la main d'œuvre s'avère aujourd'hui plus jeune et plus qualifiée, puisque seulement 13% de la population avait le bac ou suivi des études supérieures en 1999, contre 27 % aujourd'hui. Elle présente ainsi des caractéristiques favorables pour répondre aux besoins de certaines entreprises à la recherche d'un personnel qualifié.



La précarité est restreinte sur le territoire communal puisque 86% de la population active ayant un emploi est salariée dont 18% en temps partiel. 71% de ces salariés sont en CDI ou fonctionnaires, des conditions qui favorisent l'accession à la propriété et le désir de maison individuelle...

Une population active relativement jeune, en légère augmentation et plus qualifiée, présentant une bonne capacité de renouvellement, qui permet de mettre à disposition un important réservoir de main d'oeuvre ;

Un taux de chômage très faible à mettre en relation peut-être avec la relative proximité de trois zones d'emplois régionales : Pont-Audemer, estuaire de la Seine et agglomération rouennaise.

2.3.3.2 Une offre d'emploi insuffisante

Sur le territoire communal, 41 emplois sont dénombrés alors que le nombre d'actifs ayant un emploi est de 142 personnes. L'indicateur de concentration d'emplois n'excède pas 30%, un chiffre particulièrement faible mais cohérent au regard de la moyenne du canton de Routot 49%. Ainsi, bien que plus de 700 emplois aient été créés entre 1999 et 2008 sur le canton, ces derniers restent insuffisants pour répondre aux besoins de la population active.

	2008	1999
Nombre d'emplois dans la zone	41	47
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	142	104
Indicateur de concentration d'emploi	29,2	45,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,3	61,2

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.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Au contraire, on constate sur le canton de Pont-Audemer que l'indicateur de concentration d'emplois excède 100% (111% en 2008 contre 118% en 1999), ce qui signifie qu'il offre plus d'emplois que le nombre d'actifs identifiés. Ces chiffres sont encore plus probants sur les villes centre comme Pont-Audemer (200% en 2008) et Bourg Achard (138% en 2008 alors qu'il était de 124% en 1999). Ces chiffres pourraient en partie expliquer que 36% de la population active travaillait sur la zone de Pont-Audemer en 1999...

Alors que le nombre d'emplois diminue, de plus en plus d'actifs viennent s'implanter sur le territoire communal. La commune ne peut pourvoir en totalité les emplois nécessaires à sa population active dont le taux d'activité reste élevé. En effet, la majorité des ménages qui se sont implantés sur la commune ont préservé leur emploi ce qui ne pose pas de difficulté majeure en terme d'économie, mais ce qui implique des besoins en déplacements nombreux et des migrations quotidiennes de plus en plus longues...

Une forte dépendance vis à vis des pôles d'emplois voisins à l'origine de nombreuses migrations.

⇨ **Profiter du potentiel de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur pour pallier la carence d'emplois sur le territoire communal et réduire les besoins en déplacements de la population sur le long terme.**

2.3.3.3 Des activités plus nombreuses mais encore peu diversifiées

En 2008, la commune comptait 23 établissements actifs dont 44% dans le domaine de l'agriculture (10), 22% dans le domaine de la construction (5), 30% dans le commerce, les transports ou les services divers (10) et 4% dans l'administration (1). Le secteur d'activité qui offre le plus de postes salariés est l'artisanat, qui regroupe 66% des postes offerts sur le territoire communal.

En 2010, la commune comptait 10 entreprises à activités marchandes dont 4 dans le secteur de la construction, 2 dans le secteur du commerce et 6 dans le tertiaire ou services. A priori 40% de ces entreprises avaient moins de dix ans d'existence au 1er janvier 2010, ce qui démontre un certain dynamisme notamment dans le domaine de la construction...

Les activités commerciales et artisanales :

La municipalité confirme le dynamisme de sa commune en soulignant que l'épicerie du Village assure un service de proximité ainsi que les quelques activités artisanales et commerciales encore présentes. En effet, selon les données de la mairie, la commune comptait en 2009, deux activités commerciales (l'épicerie du Village et la station essence) et 7 activités artisanales (deux menuisiers, trois maçons, un paysagiste et un dessinateur).

Les activités commerciales sont implantées dans le cœur du Village (l'épicerie) ou abords de la RD89 (la station essence) afin de capter la majorité des flux et d'assurer une proximité avec les habitants. Au contraire, les activités artisanales sont dispersées sur l'ensemble des secteurs

urbanisés de la commune. La cohabitation avec l'habitat se passe relativement bien du fait de la présence d'activités non nuisantes que ce soit en terme de bruit, de circulation ou d'environnement. Il s'agit en effet de petites activités sans machines bruyantes, ni stockage important.

Les activités commerciales et artisanales sont dispersées sur l'ensemble du territoire communal et assurent un service de proximité à la population locale ainsi qu'un certain dynamisme économique, la majorité d'entre elles disposant de salariés.

⇨ **Pérenniser les activités existantes, source d'emplois et de dynamisme, sur lesquelles il convient de s'appuyer pour développer de nouvelles stratégies en terme d'accueil d'activités économiques.**

Les activités agricoles :

Selon le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en janvier 2010, la commune comptait **5 exploitations agricoles** ayant leur siège sur le territoire communal, contre 8 exploitations en l'an 2000. Parmi elles, on peut noter la présence d'une exploitation laitière, de deux exploitations allaitantes et de deux exploitations céréalières. Des bâtiments agricoles isolés ont également été recensés et deux des trois fermes d'élevage se situent à proximité du tissu urbain.

Par contre, 17 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage. Ce chiffre est important au regard de la SAU communale : 501 hectares soit 87% du territoire communal en l'an 2000. Ainsi, 64.5% des surfaces agricoles sont valorisées par des agriculteurs ayant leur siège sur la commune, le reste (154 hectares) l'est par des exploitants venus de communes extérieures et notamment des communes limitrophes.

La SAU moyenne des exploitations ayant leur siège sur la commune est évalué à environ 125 hectares en 2009. Comme la tendance nationale, la taille moyenne des exploitations ne cesse de croître. La grande majorité de cette superficie est utilisée par l'activité de polyculture élevage (bovins, lait, porcins) tandis que 110 hectares sont réservés à la céréaliculture. Toutefois, 59% des terres labourables et des prairies sont exploitées sous le statut du fermage, notamment aux abords des zones urbanisées ce qui impliquera d'être vigilant dans le choix des secteurs constructibles.

Une activité agricole dynamique basée sur des systèmes de production mixte en lien avec la structure du territoire (cultures et prairies), qui doit donc être maintenue pour soutenir et pérenniser l'activité agricole

Le tourisme :

Il n'est recensé aucun hôtel, ni aucun camping sur le territoire communal, mais il existe un gîte rural à Médine. L'offre touristique est donc minime et l'attrait de la commune dans ce domaine s'essouffle comme en témoigne la chute du nombre de résidences secondaire. En effet, elle est relativement éloignée des pôles touristiques de la région et ne présente pas de particularités, à l'exception des nombreux chemins qui parcourent les bois. Toutefois, ces derniers ne font pas partie des itinéraires des parcours de randonnée (PR) ou des sentiers de Grande Randonnée (GR)...

Aucune offre touristique en raison d'un faible attrait.

2.3.4 Les équipements : un niveau encore faible

La commune dispose d'une mairie et d'une salle des fêtes, d'une capacité maximale de 70 personnes qui est louée à des particuliers et mise à disposition des associations communales comme le comité de loisirs qui organise des fêtes et des animations communales, le Club Saint Europe qui permet aux séniors de se rencontrer une fois par mois, l'association des Anciens Combattants qui organise notamment les manifestations du 8 mai et du 11 novembre ainsi que la Charité qui organise les services religieux.

De plus, la commune adhère au SIVOS Jules Ferry dont les équipements sont implantés sur la commune voisine d'Etreville. Ils comprennent un groupe scolaire avec cantine et une garderie périscolaire. **265 enfants ont été scolarisés en septembre 2011** ce qui a nécessité l'ouverture du 10ème classe. En effet, les effectifs ne cessent de croître depuis l'an 2000 et ont plus que doublé en 10 ans :

Année	Effectif total	Pourcentage d'enfants scolarisés par commune				
		ETREVILLE	CAUVERVILLE	ETURQUERAYE	HAYE AUBREE	VALLETOT
2008	210	_	_	_	_	17%
2007	201	34%	7%	19%	20%	18%
2006	201	_	_	_	_	17%
2005	170	36%	7%	15%	24%	18%
2004	160	40%	8%	18%	19%	14%
2003	149	40%	9%	18%	15%	17%
2002	144	39%	11%	18%	17%	15%
2001	141	40%	11%	18%	18%	12%
2000	126	43%	15%	17%	13%	11%
Taux moyen par commune :		**39%**	**10%**	**18%**	**18%**	**15%**

Les enfants de la commune représentent **environ 15% des effectifs du groupe scolaire** depuis une dizaine d'années. Il convient de préserver cet apport de manière permanente et régulée afin de rentabiliser les investissements réalisés par le SIVOS Jules Ferry en charge de cette structure.

Ces équipements et associations assurent le maintien d'une certaine vie locale sur le territoire communal, mais la commune reste fortement dépendante des pôles environnants (Pont-Audemer, Bourg-Achard, Routot...) pour la pratique de nombreuses activités culturelles et sportives...

2.3.5 Les déplacements : des besoins croissants

2.3.5.1 Une mobilité soutenue en relation avec le niveau d'équipements communal

Des migrations quotidiennes liées à l'éloignement des pôles d'emplois :

Excentrée du Roumois et de l'agglomération Rouennaise, malgré la proximité de l'A13 et de l'échangeur de Bourneville, les habitants de Valletot se dirigent davantage vers les zones d'emplois de la rive droite de l'estuaire de la Seine qu'ils rejoignent par l'A131 et vers celle de Pont-Audemer en empruntant la RD675 qui passe au sud du territoire communal.

La commune de Valletot est d'ailleurs rattachée à la zone d'emploi de Pont-Audemer, où 36% des actifs de la commune travaillait encore en 1999, mais les élus estiment que cette donnée statistique n'est plus d'actualité. Aujourd'hui, les habitants se dispersent sur les différentes zones d'emploi situées dans un rayon de 30 à 50 kilomètres autour de la commune. Cette mobilité, qui s'accroît au fil du temps, est favorisée par la présence d'infrastructures de portée régionale à quelques kilomètres de la commune.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	1999	%
Ensemble	142	100,0	104	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	26	18,6	27	26,0
dans une commune autre que la commune de résidence	116	81,4	77	74,0
située dans le département de résidence	85	59,7	65	62,5
située dans un autre département de la région de résidence	30	20,9	11	10,6
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,8	0	0,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	1	1,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 1999, 74% de la population travaillait en dehors de la commune de Valletot, dont 62% dans le département de l'Eure et 10% en Seine-Maritime. En 2008, c'est près de 60% des habitants qui travaillent dans le département de l'Eure et 21% en Seine-Maritime. Située à équidistance du Havre et de Rouen, la commune a attiré au cours de la dernière décennie de nombreux actifs de Seine-Maritime.

En parallèle, de moins en moins d'habitants travaillent sur la commune : ils étaient encore 22% à travailler sur leur lieu de résidence en 1990, contre 19% aujourd'hui.

Ainsi, le nombre d'emplois diminue alors que la population active augmente. Ce constat s'explique notamment par le fait des migrations résidentielles de la population : les ménages qui s'implantent sur le territoire communal depuis une dizaine d'années sont des actifs disposant d'un emploi. Ils se sont installés sur Valletot en raison de sa desserte et du prix du foncier puisqu'il est possible d'accéder à la propriété pour un coût moins important qu'en ville avec une superficie double, voire triple... Ces habitants bénéficient également d'un cadre de vie de qualité et de quelques services en réponse à leurs besoins.

Les pôles d'emplois les plus proches et les plus accessibles restent donc Pont-Audemer situé à moins de 10 kilomètres et Bourg-Achard qui est en plein essor avec le développement du Parc d'Activités du Roumois. A l'exception de Pont-Audemer et malgré la proximité de la RD89, peu d'habitants vont travailler en vallée de Risle (Montfort-sur-Risle ou Brionne) où l'activité industrielle est en déclin...

La commune, autrefois polarisée par Pont-Audemer, se tourne aujourd'hui vers des pôles d'emplois plus lointains comme Le Havre ou Rouen et vers des pôles de plus en plus influents comme Bourg-Achard. La proximité de l'échangeur A13-A131 et du carrefour de Médine permet à la commune de s'inscrire dans un contexte plus global. En contrepartie, les migrations domicile-travail sont plus longues et plus nombreuses.

Des migrations liées à une offre de proximité insuffisante en terme de services, de commerces et d'équipements :

Malgré les quelques services, équipements et activités proposées sur le territoire communal, ces derniers s'avèrent insuffisants pour répondre aux besoins des habitants. Ainsi, bien que la vie du Village s'organise autour de l'épicerie, « commerce d'appoint », la majorité des habitants se rendent à Pont-Audemer pour effectuer leurs courses quotidiennes ou hebdomadaires. Cette ville propose également des services comme la perception, les pompiers ou les lycées. En effet, il n'existe aucun lycée dans le Roumois !

Routot, chef-lieu de canton, joue davantage un rôle administratif puisque les habitants s'y rendent pour la Poste, la Gendarmerie ou le Collège. De même et malgré la présence de quelques commerces, Bourneville située à moins de 5 kilomètres du Village, est très peu fréquentée à l'exception de sa pharmacie. Les élus avouent que le passage de l'autoroute A13 a modifié leurs habitudes de consommation en supprimant les chemins qui reliaient les deux communes et notamment la partie Nord-Ouest du territoire communal. Aujourd'hui, même pour les habitants de ce secteur, il est plus facile et plus rapide de se rendre sur Pont-Audemer...

Rouen, reste la « grande ville » par référence, où les habitants se rendent pour les centres commerciaux, le centre hospitalier et l'université... La zone commerciale du Havre attire également quelques personnes ainsi que le centre hospitalier de Caen selon les pathologies rencontrées. Depuis la fermeture de la maternité de Pont-Audemer, les femmes enceintes sont dirigées vers Bernay, Lisieux, Honfleur ou Rouen...

Finalement, pour prendre le train, les habitants se rendent soit sur Bernay, soit sur Rouen...

Quasi inexistants sur le territoire communal, les commerces et services de proximité demeurent dispersés à l'échelle régionale en étant globalement répartis entre Pont-Audemer et Routot, deux pôles urbains situés à équidistance de la commune.

Ces caractéristiques locales tendent à multiplier les besoins en déplacements de la population qui bénéficie toutefois, en étant implantée sur Valletot, d'une relative proximité avec l'ensemble des pôles urbains régionaux ou locaux au centre desquels elle est implantée.

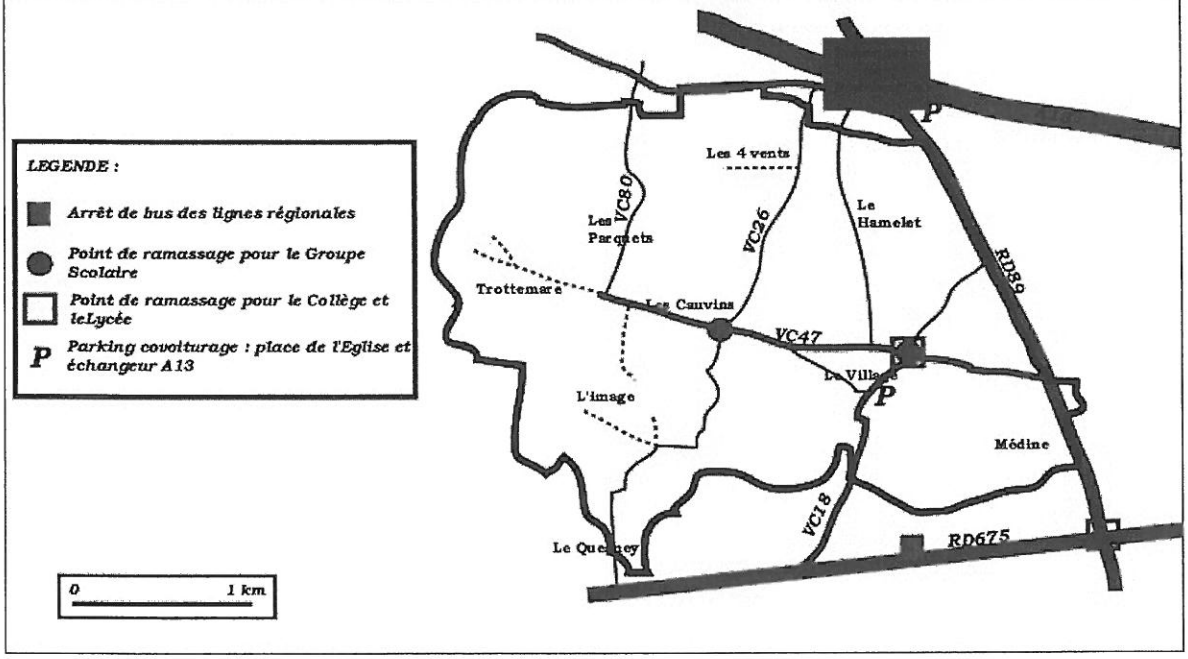
2.3.5.2 De nombreux déplacements motorisés en l'absence de solutions alternatives satisfaisantes

Les transports collectifs : une alternative réservée aux transports scolaires

La commune est notamment concernée par le réseau de bus du Conseil Général LIBERTAD (transport à la demande) et par une ligne de cars privés dont le point de ramassage est le Village (Renault- CFR). A plus grande échelle, il existe des lignes régionales avec un arrêt de bus à Colletot, le long de la RD675 : ligne Pont-Audemer/La Chouque via Bourg-Achard et ligne Rouen/Pont-Audemer.

En contrepartie de cette faible desserte et pour faire face aux besoins des habitants, la SAPN a autorisé la mise en place d'un parking de covoiturage au pied de l'échangeur et un autre existe sur la place de l'église, de manière à réduire le coût du carburant et l'émission des gaz à effets de serre.

Valletot : Desserte par les transports collectifs



Il existe finalement plusieurs lignes de ramassage scolaire afin de pouvoir diriger les enfants de la commune vers le groupe scolaire, vers le collège de Routot et vers les lycées de Pont-Audemer. En ce qui concerne le groupe scolaire, il existe deux arrêts sur le territoire communal : un dans le centre du Village et l'autre aux Cauvins ou un abri bus a été récemment aménagé. Pour le collège de Routot, un circuit est établi chaque année par la Communauté de Communes en fonction des besoins. Ainsi, pour 2010 et 2011, il est possible de prendre le bus dans le Village ou au carrefour de Médine. De même, pour le lycée, le point de ramassage se situe dans le Village.

Le Village et dans une moindre mesure Les Cauvins sont les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, même s'ils restent en grande partie réservés aux transports scolaires. Toutefois, pour pallier cette carence et notamment la flambée des prix du carburant, de nouveaux modes de déplacements se mettent progressivement en place comme le covoiturage. Le développement des intermodalités est aujourd'hui un enjeu majeur pour les secteurs ruraux...

Les déplacements doux : des itinéraires aujourd'hui non structurants

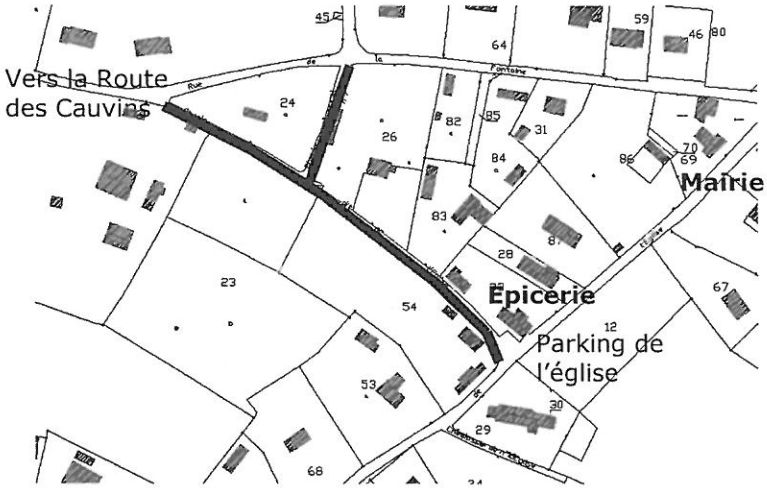
Les chemins piétons sont totalement absents du plateau agricole en raison notamment du remembrement et de la forte pression de la céréaliculture. Au contraire, la zone de la frange bocagère et les espaces boisés sont parfaitement irrigués.

En effet, les bois présentent un certain potentiel de cheminements piétons, qui ont une vocation avant tout récréative : ils sont utilisés pour les randonnées ou les promenades dominicales. Ainsi, les secteur de Trottemare, des Cauvins et de l'Image bénéficient d'un accès direct à la nature environnante. Mais, ces chemins n'ont aucun rôle structurant dans la mesure où ils ne permettent pas de relier les espaces urbanisés et notamment le Village où se concentrent les principaux services de la commune. Toutefois, il existe un chemin entre l'Image et la VC n°18 qui pourrait être exploité :



Localisation des sentes piétonnes ou chemins « verts » sur le territoire communal

Au sein du Village, il existe une amorce de sente piétonne entre la Route des Cauvins et le centre du Village : la rue du Presbytère. La circulation y est autorisée en sens unique et aucun aménagement sécurisé pour les piétons n'a été réalisé... La chaussée est donc partagée, mais la vitesse de certains automobilistes reste excessive :



Aujourd'hui, il n'existe aucune liaison douce entre les divers groupes bâtis. L'accès au Village et à ses équipements ne se fait exclusivement qu'en voiture. Toutefois, les habitants de l'Image, des Cauvins et de Trottemare bénéficient d'un large accès à la nature environnante par le maintien de nombreux itinéraires de promenades au sein de la frange bocagère et des espaces boisés.

L'omniprésence de la voiture particulière :

Les besoins de mobilité des habitants, identifiés en première partie (activités, équipements, commerces, services...), nécessitent le recours systématique à l'automobile du fait de l'absence de solutions alternatives.

Ainsi, alors que 31% des ménages de la commune possédaient au moins 2 voitures en 1999, ils sont près de 40% en 2008. De même, les ménages à ne posséder aucune voiture sont aujourd'hui peu nombreux (8% en 2008 contre 14% en 1999). L'équipement en automobile des habitants de la commune est relativement élevé, ce qui peut notamment s'expliquer par une faiblesse de la desserte de la commune par les transports en commun et l'éloignement des pôles de centralité.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	1999	%
Ensemble	127	100,0	94	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	86	67,8	60	63,8
Au moins une voiture	117	92,2	81	86,2
- 1 voiture	67	53,0	52	55,3
- 2 voitures ou plus	50	39,1	29	30,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Les flux se concentrent essentiellement sur la RD675 qui est un itinéraire privilégié pour rejoindre Pont-Audemer et l'agglomération Rouennaise, au détriment pour cette dernière de l'A13, du fait des coûts du péage qui restent toutefois modérés pour les abonnés.

Moyen de transport	Lieu de résidence - Lieu de travail							
	Ensemble	Dans la même commune	Dans une autre commune					
			Ensemble	dont même unité urbaine	dont même zone emploi	dont même département	dont même région	dont autres cas
Pas de transport	25	23	2	0	0	0	2	0
Marche à pied seule	2	1	1	0	1	1	1	0
Deux roues seul	2	0	2	0	1	2	2	0
Voiture particulière seule	73	3	70	0	46	62	70	0
Transport en commun seul	0	0	0	0	0	0	0	0
Plusieurs modes de transport	2	0	2	0	0	0	1	1
Total	104	27	77	0	48	65	76	1

Source : Recensement de la population 1999 - Exploitation principale - Copyright Insee

En 1999, 70% des habitants utilisaient leur voiture personnelle pour leurs déplacements quotidiens et, notamment pour les migrations domicile – travail, et aucun habitant n'employait les transports en commun. Seulement 2 actifs marchaient à pied pour se rendre à leur travail !

L'éloignement de la commune par rapport aux zones d'emplois et aux pôles d'activités majeurs entraîne une utilisation excessive de l'automobile particulière, du fait de la faiblesse de la desserte par les transports en commun. Ce mode de déplacement 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 Valletot de :**
  - ⇨ **limiter l'urbanisation de la commune du fait de son degré d'équipements et de desserte ;**
  - ⇨ **privilégier le développement résidentiel à proximité du Village et notamment à proximité des équipements et des points desservis par les transports collectifs ;**
  - ⇨ **développer l'emploi pour stabiliser et réduire la dépendance vis à vis des pôles urbains en profitant de la localisation stratégique de la commune;**
- **développer les transports en commun et les modes de déplacements alternatifs afin d'assurer une meilleure desserte du territoire.**

2.3.6 La construction : une dynamique urbaine consommatrice d'espace et non soucieuse de la structure originelle de la commune

2.3.6.1 Un rythme de construction qui s'intensifie

Selon les sources de la mairie, 42 permis de construire ont été délivrés entre 1995 et 2009 dont 14 sur les Cauvins et 10 sur le Bourg. En moyenne, 4 permis de construire sont délivrés par an depuis l'an 2000 contre un à deux permis par an auparavant. Pourtant, la demande en construction reste imparfaitement satisfaite puisque sur cette même période, 52 demandes de certificat d'urbanisme ont été déposées en mairie dont 17 ont été délivrés négatifs, notamment sur le secteur de Trottemare et du Hamelet en raison notamment d'une desserte insuffisante et de l'atteinte portée aux espaces et activités agricoles.

Le rythme de la construction s'est fortement accéléré depuis l'an 2000, passant de 2 constructions nouvelles par an à 4 constructions nouvelles par an, voire plus, ce qui a fortement incité les élus à se doter d'un Plan Local d'Urbanisme... Toutefois, d'une manière générale et en lissant les résultats depuis 1968, la production de logements neufs est de l'ordre de deux à trois logements par an...

2.3.6.2 Une logique d'implantation basée sur l'offre foncière et la desserte

En l'absence de tout document d'urbanisme, la construction récente s'est développée sur six secteurs de la commune et notamment :

- 44% sur les Cauvins (15 PC)
- 26% sur l'Image (9 PC)
- 15% sur le Village (5 PC)
- 6% sur les Parquets (2 PC)
- 6% sur le Hamelet (2 PC)
- 3% sur Trottemare (1 PC)

En regroupant les Cauvins et l'Image, 70% de la construction neuve s'est effectuée sur ce secteur depuis l'an 2000, alors que sur cette même période, seulement 15% de l'urbanisation s'est développée sur le Village. Toutefois, aucune construction n'a été édifiée en dehors des secteurs urbanisés de la commune, mais quelques constructions ont été implantées ponctuellement dans les hameaux moins développés...

Ces chiffres témoignent de la dispersion de l'urbanisation nouvelle au sein du territoire communal. Les constructions s'effectuent au gré des opportunités foncières et de la capacité des réseaux et de la voirie, qui a toutefois nécessité un renforcement dans le secteur de l'Image.

Ces récents développements ont favorisé le mitage de l'espace et l'étalement urbain en l'absence de tout interventionnisme urbanistique, comme en témoigne la carte suivante, localisant les permis de construire délivrés au cours de la dernière décennie :



Localisation des permis de construire délivrés depuis l'an 2000

Une grande zone de densification peut être observée sur le territoire communal : le pôle l'Image-Les Cauvins. Ainsi, l'urbanisation nouvelle s'opère au profit de ces hameaux et crée ainsi un déséquilibre avec le Village qui n'est plus le pôle attractif dominant en terme d'habitat.

Compte-tenu du caractère linéaire et dispersée de l'urbanisation, la règle de la constructibilité limitée s'avère inefficace sur la commune de Valletot. Seul un document d'urbanisme peut permettre de maîtriser l'urbanisation future.

2.3.6.3 Identification des processus d'urbanisation du territoire communal

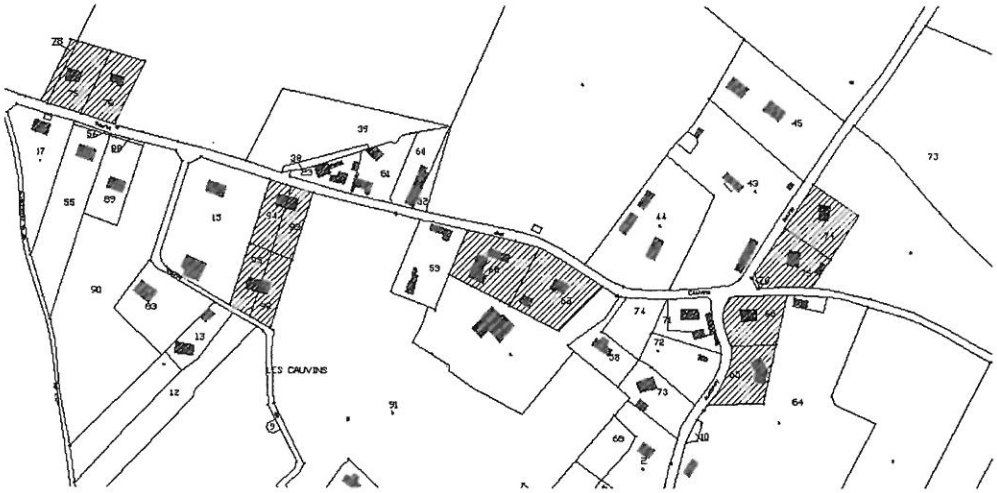
Les axes de développement sont repérables par la position des constructions les plus récentes. Ils révèlent un mitage de l'espace et une urbanisation linéaire, sans cohérence d'ensemble, qu'il s'agisse du type de bâti, de l'implantation, des couleurs et matériaux et de la qualité des clôtures jouant directement sur la qualité de l'espace public (voirie). L'alignement des constructions récentes, sans considération du contexte environnant, crée des hameaux banalisés malgré la présence d'un cadre paysager sensible...

L'étalement urbain :

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 recul suffisant pour pouvoir ensuite recalibrer la voirie, afin de l'adapter à de nouvelles fonctions (circulation piétonne, vélo ...) et à un trafic plus important, et 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. Le résultat est la création de cheminements routiers très accidentogènes, la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage ...Une urbanisation linéaire mal contrôlée a également pour effet de couper les accès aux terres agricoles pour les agriculteurs, voire même, d'aboutir à l'enclavement de leurs terres.

La réforme du Code de l'urbanisme en octobre 2007 et sa simplification des procédures d'urbanisme ne concourt pas à remédier à l'urbanisation linéaire en milieu rural. Bien au contraire, en permettant par déclaration préalable, un nombre non limité de détachements pour bâtir, sous réserve de ne pas créer d'espace ou d'équipement commun, favorise les divisions le long des voies existantes. Toutefois, sur la commune, les terrains à bâtir restent traditionnellement détachés deux par deux, générant certes une urbanisation linéaire, mais également dispersée, de nombreuses « dents creuses » étant maintenues entre chaque « groupe de deux terrains » :



L'urbanisation des Cauvins : un modèle révélateur des impacts de l'application des règles du code de l'urbanisme en l'absence de tout document de planification...

Dans ce domaine, Valletot n'est pas épargnée d'autant plus que, contrainte par la topographie, les massifs boisés et le plateau agricole, l'urbanisation linéaire est une caractéristique lointaine de la commune...

La densification du bâti existant :

Il s'agit d'un processus qui permet d'augmenter la densité du bâti existant en permettant la création de nouvelles constructions au sein des enveloppes bâties existantes, sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants.

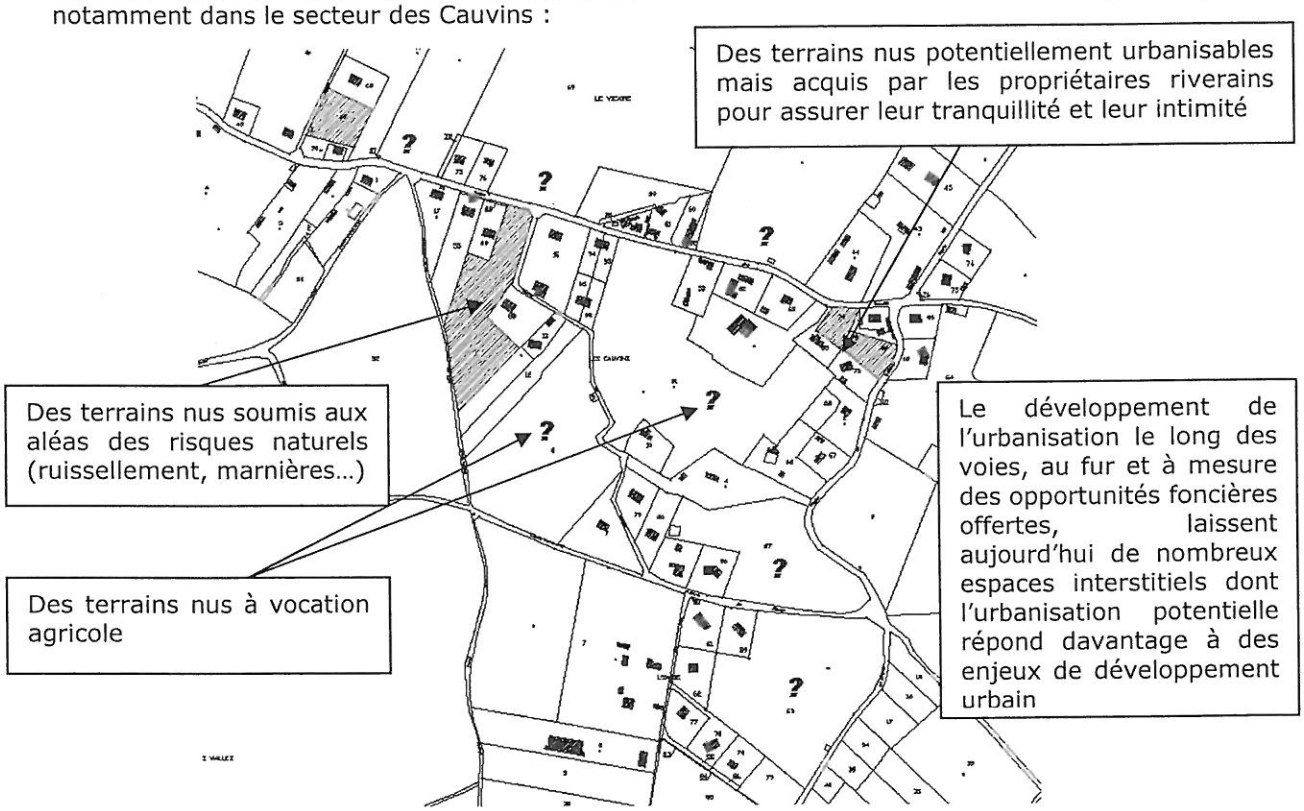
Deux logiques de densification ont pu être identifiées sur le territoire communal : le comblement « des dents creuses » et la mutation des anciens corps de ferme, le processus de densification par implantation d'une seconde construction sur un terrain déjà bâti étant inexistant sur la commune.

En effet, l'implantation non rationnelle de certaines habitations en milieu de parcelle, révélée par l'étude sur la morphologie urbaine, et la forte rétention foncière qui sévit sur les parcelles d'une superficie supérieure à 2000 m², n'ont pu permettre, ou alors de manière très anecdotique, une telle densification... Aujourd'hui et en l'absence de toute politique interventionniste, le potentiel de densification lié à ce mécanisme d'urbanisation reste encore très faible, du fait que les propriétaires souhaitent, pour un bon nombre d'entre eux, maintenir le cachet de leur propriété et leur intimité...

Le comblement des derniers terrains nus : les dents creuses

Compte-tenu du bâti dispersé et de la superficie de certains terrains, il s'avère difficile de préciser si leur urbanisation découle du développement urbain ou du comblement d'une dent creuse. D'une manière générale et au regard de la règle dite de constructibilité limitée, on avancera qu'un terrain compris entre deux propriétés bâties existantes a été urbanisé par comblement d'une dent creuse. Ce processus aurait ainsi concerné 6 à 8 constructions au cours de la dernière décennie, notamment dans les secteurs présentant un tissu bâti à dominante traditionnel comme le Village, Trottemare ou le Hamelet...

Ainsi, la densification des tissus urbanisés par comblement des dents creuses est relativement faible sur le territoire communal au regard du nombre de constructions édifiées (35). Il représente aujourd'hui davantage un enjeu de développement urbain compte tenu de la structure parcellaire communale... En effet, la poursuite d'un tel processus d'urbanisation pourrait conduire à accentuer l'étalement urbain et le recul des espaces naturels et agricoles, notamment dans le secteur des Cauvins :



Les Cauvins – L'image

La mutation des anciens corps de ferme :

Amorcée sur de nombreux secteurs bâtis de la commune, cette mutation est notamment remarquable au sein du Village. En effet, le long de la Rue de la Fontaine et en arrière de la salle polyvalente, un ancien corps de ferme a été morcelé pour assurer d'une part la réhabilitation et le changement d'affectation du patrimoine bâti existant et d'autre part la construction neuve. Ainsi, sur cette propriété qui ne comptait au préalable qu'une seule habitation, trois autres ont pu être créées sans concéder d'extension sur les espaces agricoles avoisinants.

Compte-tenu de la présence de nombreuses fermes dont l'activité a cessé sur le territoire communal, ce processus de densification et de renouvellement urbain présente un certain potentiel notamment dans le Village. Il conviendra toutefois d'étudier l'ensemble des enjeux qui pèsent sur ce secteur et d'identifier les réels besoins en logements de la commune avant d'engager une quelconque politique d'intensification urbaine **au regard également de la valeur patrimoniale et paysagère de ces espaces.**

En l'absence de maîtrise foncière communale et de document d'urbanisme, le parcellaire s'est morcelé par des détachements au coup par coup, sans réflexion préalable sur l'organisation d'ensemble des espaces urbanisés.

Ces processus d'urbanisation ont ainsi accentué le mitage de l'espace agricole comme aux Cauvins ou le caractère linéaire de certains secteurs comme au Village...

La poursuite de ces dynamiques de construction peut conduire à la banalisation progressive du paysage en occultant les coupures vertes, en mitant les grandes structures paysagères et en enclavant des parcelles agricoles ou des fonds de cour en l'absence d'un maillage viaire structuré.

Sur les franges du plateau agricole, il s'avère donc primordial de préserver les limites « naturelles » des secteurs urbanisés et d'inscrire le bâti à l'intérieur de ces dernières. Le cas échéant, il importe de redéfinir des limites et de restructurer les groupes bâtis au sein d'entités nouvelles soulignées par une trame bocagère à reconstituer.

Le PLU, en permettant de redéfinir des « enveloppes » aux secteurs bâtis, s'avère être un outil efficace pour rompre avec les processus de développement urbain aujourd'hui amorcés, qui tendent à l'étalement urbain et au mitage de l'espace.

- ⇨ **Accompagner et encadrer la mutation des espaces urbanisés de la commune**
- ⇨ **Privilégier le renouvellement urbain dès lors où les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux le permettent.**

2.3.6.4 Analyse de la consommation foncière depuis 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, presque exclusivement pavillonnaire et individuelle sur Valletot, 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 et gestion économe du foncier doivent constituer des lignes directrices dans l'élaboration d'un document d'urbanisme.

L'étude des permis de construire délivrés sur le territoire communal :

Période	Surface consommée	Nb de logements	Logements par ha	SHON moyenne	Rythme de const.
Avant 1980	3.44 ha	14	4 logts/ha	90 m²	0.5 logt/an
1980 1990	3.11 ha	11	4 logts/ha	123 m²	1 logt/an
1990 2000	2.31 ha	13	6 logts/ha	160 m²	1 logt/an
2000 2010	6.79 ha	35	5 logts/ha	113 m²	4 logts/an
TOTAL	**15.65 ha**	**73**	**4.5 logts/ha**	**121 m²**	**1.5 logts/an**

Il est possible de constater que :

- presque 16 hectares ont été consommés par l'urbanisation nouvelle dont près de **7 hectares entre 2000 et 2010**... Cette surface est excessive en raison notamment d'une densité très faible de l'ordre de 4.5 logements par hectare ;
- Le rythme de construction, de l'ordre de 1 logement par an avant l'an 2000, s'est fortement accru lors de la dernière décennie, au cours de laquelle près de 35 logements ont été édifiés, soit **une moyenne de 3,5 logements par an** ;



Localisation des permis de construire délivrés depuis 1960

Si la commune poursuit un tel développement au cours de la prochaine décennie, 9 hectares de superficie seront nécessaires pour assurer un rythme de construction de l'ordre de 4 logements par an !

L'étude des superficies artificialisées au cours de la dernière décennie :

Entité bâtie	Superficie consommée (m²) pour bâtir	Nb de logements édifiés	Moyenne par logement	Lotissement (+2 lots)	Hors lotissement
Le Village	**9200 m²**	**6**	**1533 m²**	_	**1533 m²**
Les Cauvins	**26 000 m²**	**15**	**1733 m²**	_	**1733 m²**
L'image	**19 700 m²**	**9**	**2189 m²**	_	**2189 m²**
Trottemare	**1 600 m²**	**1**	**1600 m²**	_	**1600 m²**
Les Parquets	**4 000 m²**	**2**	**2000 m²**	_	**2000 m²**
Le Hamelet	**7 500 m²**	**2**	**3750 m²**	_	**3750 m²**
TOTAL	**67 900 m²**	**35**	**2134 m²**	_	**2134 m²**

Sur Valletot, près de **7 hectares de terrain ont été consommés** au cours de la dernière décennie pour les besoins de la construction neuve, soit environ 10% des espaces aujourd'hui urbanisés et un peu plus de 1.2% de la superficie du territoire communal.

En moyenne, la surface d'un terrain à bâtir est de 2134 m² sur le territoire communal, mais il varie selon les différents secteurs de la commune. D'une manière générale, la consommation foncière est excessive sur l'ensemble des secteurs de la commune.

En Haute Normandie, en 2009, la surface moyenne des terrains à bâtir était de 1308 m². Dans les communes rurales, hors lotissement (ce qui est le cas de Valletot sur les dix dernières années), pour un habitat individuel, cette moyenne s'élève à 1854 m². Cette moyenne est largement inférieure à la moyenne enregistrée sur la commune.

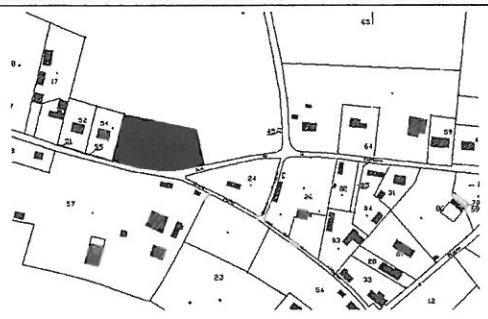
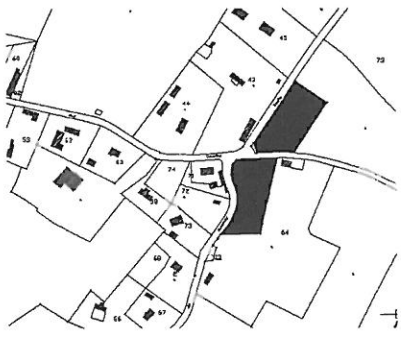
	Moyenne	Hors lotissement	Lotissement
Communes littorales	1 245	1 551	885
Communes monopolarisées	1 423	1 745	1 063
Communes rurales	1 614	1 854	1 118
Communes sous influence francilienne	1 339	1 440	1 220
Pôles urbains	979	1 290	812

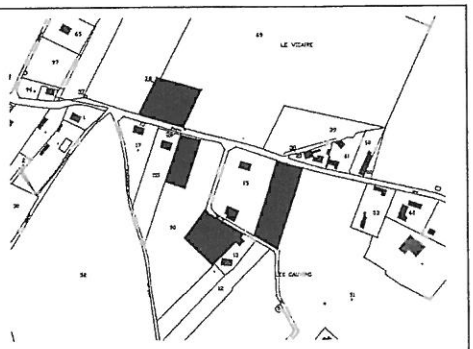
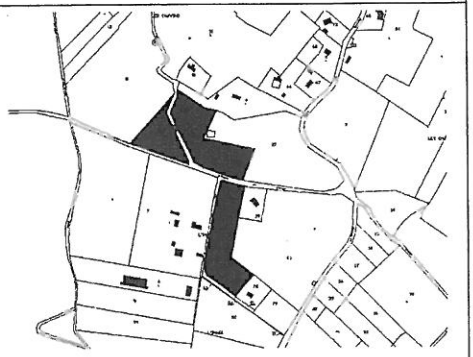
En comparant les moyennes de consommation foncière par entité bâtie, on constate que les hameaux sont plus consommateurs que le Village : environ 1500 m² dans le Village contre 2250 m² dans les hameaux. En effet, les populations qui choisissent les pôles de centralité pour se loger sont généralement moins gourmands en foncier : ils y recherchent avant tout une proximité avec les équipements et les services quotidiens. Les populations qui s'installent dans les hameaux recherchent avant tout la tranquillité.

Ainsi, la densité du bâti atteint près de 6 logements par hectare sur le Village et stagne à 4 logements par hectare dans les hameaux. Malgré les fortes contraintes qui pèsent sur les hameaux du plateau, force est de constater que la consommation foncière y est excessive, puisque sur Les Parquets et Le Hamelet, la surface moyenne consommée par les terrains à bâtir est de l'ordre de 2875 m² alors qu'elle est de l'ordre de 1800 m² sur les hameaux de la frange bocagère...

La consommation des espaces naturels et agricoles :

En ce qui concerne la consommation des espaces naturels et agricoles, seules les surfaces artificialisées en dehors des enveloppes bâties existantes :

Entité bâtie	Consommation des espaces naturels (en m²)	Localisation des terrains concernés
Le Village	**3 400 m²**	
Les Cauvins partie Est	**6 000 m²**	

Les Cauvins partie Ouest	**10 000 m²**	
L'Image	**19 700 m²**	
Trottemare	–	
Les Parquets	–	
Le Hamelet	–	
TOTAL :	**39 100 m²**	

3.9 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été artificialisés en moins de 10 ans, soit à peine 0.8% d'entre eux, ces derniers représentants environ 509 hectares (88% du territoire)

Une consommation foncière excessive liée à la fois à un mode d'urbanisation diffuse et à une taille moyenne des parcelles bâties très importante. La nécessité d'un assainissement individuel explique en partie une telle consommation foncière, mais elle est surtout révélatrice d'une pratique d'urbanisation en France, depuis les années 70, qui conduit à rechercher l'intimité et la tranquillité à travers de vastes parcelles...

- ⇨ **Conformément aux dispositions du Grenelle de l'Environnement et aux objectifs fixés à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme, il importe d'infléchir cette consommation foncière en privilégiant notamment le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés.**

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Quels enjeux se dégagent sur le territoire communal ?
Quels sont les potentiels d'évolution du territoire communal ?
Combien d'habitants pour demain ?
Quels impacts sur les besoins en logements ?

Le diagnostic territorial a fait apparaître un certain nombre de constats, partagés par le conseil municipal, 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 de territoire

3.1.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique en lien avec la localisation stratégique du territoire

➢ Une croissance résidentielle à maîtriser et encadrer

Le désir de vivre à la campagne et la flambée de l'immobilier dans les pôles urbains et en proche banlieue, ont incité les résidents des grandes métropoles à investir les zones rurales. Alors que ce phénomène concernait essentiellement la première couronne des agglomérations entre 1990 et 2000, la périurbanisation s'est étendue à la seconde couronne et aux zones centrales de la Vallée de Seine. Cette croissance résidentielle a été le moteur de nouvelles stratégies de développement économique, portés par les acteurs locaux, pour réduire la dépendance des territoires « colonisés » aux grands pôles urbains régionaux.

Située à équidistance de ces derniers, Valletot, non rattachée à l'influence de l'une ou l'autre des aires urbaines régionales, mais sur laquelle elles font simultanément pression, est soumise depuis plusieurs années à une certaine pression foncière que la municipalité souhaite maîtriser par le biais de son PLU. En effet, Valletot est en pleine mutation depuis l'an 2000 en raison de l'accélération du rythme de la construction et d'une forte croissance de la population.

Cette croissance résidentielle a notamment contribué au déséquilibre de la structure urbaine du territoire communal, le Village n'étant plus le pôle principal d'habitat au détriment d'un nouveau pôle d'attractivité émergent : Les Cauvins – L'Image.

➢ Un potentiel de développement économique à exploiter

Le territoire de Valletot, situé à l'interface de deux pays et à égale distance des deux métropoles normandes, jouit d'une certaine centralité et d'un positionnement stratégique par rapport aux infrastructures de transport lui permettant de s'inscrire dans la logique de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur de Bourneville.

Elle peut en effet s'appuyer sur une main d'œuvre jeune et qualifiée et un tissu d'activités économiques diversifiées, source d'un récent dynamisme en lien avec la croissance résidentielle, pour développer de nouvelles stratégies d'accueil sur le territoire communal.

➢ Une morphologie urbaine et une organisation spatiale lointaine à préserver

Le plan napoléonien de la commune rappelle que déjà autrefois, la commune s'organisait autour de son Village et de ses hameaux, constitués principalement de corps de fermes dont il reste de nombreux vestiges.

Mais l'urbanisation effectuée au cours de la dernière décennie, fortement influencée par la localisation des voies de communication et la desserte en réseaux, a contribué au mitage du territoire communal et à l'étalement urbain. Outre la régression des espaces naturels que ce processus d'urbanisation entraîne, il tend également à brouiller la lisibilité du territoire communal, à faire reculer et/ou enclaver les espaces voués à l'agriculture et à nuire à la qualité du paysage et du cadre de vie de la commune.

En effet, les coupures « vertes » qui étaient maintenues entre chaque entité bâtie se trouvent aujourd'hui fragilisées par la pression de l'urbanisation qui pourrait entraîner à long terme leur disparition, avec pour conséquence dommageable la formation de cordons bâtis le long des voies de la commune, comme sur la Route des Cauvins.

Ainsi, les relations parfois mal établies entre les parties urbanisées et le paysage environnant mettent en évidence la nécessité de s'appuyer sur les différentes composantes du paysage (topographie, occupation du sol, végétation) pour définir et encadrer les futurs développements urbains afin de préserver la structure originelle de la commune.

➢ Une consommation foncière excessive à réduire

L'urbanisation du territoire communal, effectuée exclusivement sous forme de maisons individuelles, est à l'origine d'une consommation foncière excessive dans la mesure où les terrains vendus pour bâtir présentent des grandes superficies - supérieures à 1500 m² - souvent « ponctionnées » sur les espaces naturels et agricoles de la commune, au détriment de la structure paysagère du territoire communal. Ainsi, l'artificialisation du sol, liée à la construction neuve, a concerné 7 hectares de terrain au cours de la dernière décennie dont près de 4 hectares, soit 60% des sols artificialisés, d'espaces naturels et agricoles.

Il importe ainsi, au regard des objectifs des lois Grenelle, de réduire cette consommation d'espaces.

➢ Une politique de développement résidentiel à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et la capacité de ses équipements

La commune est aujourd'hui dépourvue d'équipement mais elle fait partie du SIVOS Jules Ferry et participe aux effectifs du groupe scolaire à hauteur de 15% depuis une dizaine d'années. Cet équipement doit être maintenu et les récents investissements rentabilisés, sans pour autant conduire à une nouvelle augmentation des effectifs... Il est donc nécessaire de poursuivre le renouvellement de la population, par un apport permanent et régulier de nouveaux habitants, en tenant compte du processus de rotation de la population au sein du parc de logements existants (vente, changement de locataires, réhabilitation, vacance ...).

De plus, elle dispose de quelques services de proximité (épicerie, réseau d'artisans...).

Mais Valletot reste une commune rurale et son territoire communal est faiblement desservi par les transports collectifs alors que les besoins en déplacements de la population sont très nombreux que ce soit en terme d'emplois, de commerces et de services. Ainsi, en l'absence de solutions alternatives à l'utilisation excessive de l'automobile, poursuivre un développement urbain ambitieux s'inscrirait en contradiction avec les objectifs du Grenelle de l'environnement.

➢ Un développement de l'urbanisation fortement contrarié par la présence de risques

Le territoire communal étant concerné à la fois par des risques naturels (multitude d'indices de cavités souterraines et axes de ruissellement) et technologiques (conduite de gaz), les possibilités de développement résidentiel peuvent être limitées dans l'attente d'une meilleure connaissance de l'aléa en application du principe de précaution.

➢ Une réflexion à engager sur les circulations douces et la desserte du Village pour apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population et réduire les émissions de gaz à effets de serre

A partir du réseau de sentes piétonnes existantes, une réflexion autour du développement des pratiques de mobilité durable peut être engagée sur l'ensemble du territoire communal de manière à mieux relier les pôles d'habitat au Village. Au sein de ce dernier, il convient également d'étudier une hypothétique desserte par les transports collectifs...

➢ Un potentiel de renouvellement urbain à exploiter

Le tissu urbain de la commune se compose en majorité de constructions traditionnelles et notamment d'anciens corps de ferme pouvant faire l'objet de mutation en raison :

- d'une part, d'une faible densité de bâti laissant de nombreux espaces nus et libres de construction pouvant à terme être densifiés ;
- d'autre part, de la présence d'un certain patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement d'affectation en faveur de l'habitat.

Un tel processus peut contribuer à lutter contre l'étalement urbain tout en répondant aux besoins en logements de la commune. Toutefois, ces secteurs restent soumis à de nombreux enjeux paysagers et environnementaux ainsi qu'à une forte rétention foncière, leurs propriétaires souhaitant préserver le cachet des propriétés et leur intimité. Seule une politique incitative pourrait contribuer à une exploitation maximale de ce potentiel...

3.1.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune

➢ Le vallon d'Yclon : un secteur de haute sensibilité écologique et paysagère

La présence de ce milieu sur le territoire communal :

- implique une gestion raisonnée de l'urbanisation puisqu'il participe à la biodiversité et fait l'objet de protections réglementaires du fait des espèces rares ou menacées qu'ils renferment ainsi que des fonctionnalités écologiques, hydrologiques et climatiques qu'il assure.
- confère un cadre environnemental de grande qualité à l'origine de l'attractivité résidentielle de la commune. Toutefois, les enjeux de préservation qui pèsent sur ce secteur s'avèrent aujourd'hui être un frein à la poursuite de tout développement résidentiel sur ses franges où la sensibilité écologique et paysagère de ces milieux a été reconnue.

➢ Des paysages « naturels » diversifiés

Valletot tire aussi sa singularité de ses contrastes, à l'origine de paysages diversifiés, sources d'attractivité. Hormis le plateau agricole du Roumois, sans réel intérêt paysager, chaque autre unité paysagère possède ses spécificités, son « ambiance » et ses richesses (vallons, frange bocagère, espaces boisés...).

Ces paysages sont particulièrement fragiles et sensibles à l'action de l'Homme : pratiques agricoles, nouvelle urbanisation sont autant de menaces qui portent atteinte à leur fonctionnalité mais aussi à leur authenticité (arrachage des haies, des talus, des alignements d'arbres, apparition de motifs périurbains, constructions d'habitations modernes standardisées, ou à l'architecture hétéroclite, densification du parcellaire, ...).

➢ La trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal

La trame bocagère, outre son intérêt dans les continuités écologiques, participe 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.

➢ Un réseau de vallons secs structurants, véritable corridors écologiques

En assurant les liens paysagers et hydrauliques du plateau et de la vallée, ces espaces jouent un rôle fonctionnel décisif sur les équilibres généraux de ces deux milieux et notamment sur celui de la Vallée de la Risle classée en ZNIEFF de type II.

En traversant la frange bocagère du plateau agricole, ils sont à l'origine de vastes coupures d'urbanisation qui structurent fortement le territoire communal en délimitant les principaux groupes bâtis.

Malgré leur rôle écologique et structurant, ces espaces sont aujourd'hui menacés par la pression de l'urbanisation et la déprise agricole... Les prairies qui les constituent sont morcelées pour bâtir, notamment sur le haut des versants et le long des voies de desserte, où les impacts des constructions sont très prégnants sur le paysage en raison des enjeux de covisibilité qui s'y dégagent.

➢ Une cohabitation parfois fragile entre les diverses fonctions du territoire (activité, habitat, déplacement, équipement...)

Les principales sources de pollution et de nuisances sont, sur le territoire communal, les grandes infrastructures de transports terrestres comme l'A13 ou la RD89, mais ces dernières sont relativement éloignées des espaces urbanisés de la commune à l'exception du secteur de Médine.

Dans une moindre mesure, certaines activités ou certains équipements, comme la salle polyvalente, peuvent être source de nuisances pour la population la plus exposée. De même, le développement de l'habitat, y compris les fonctions qui lui sont liées, peut avoir des conséquences dommageables pour l'environnement que ce soit sur l'air (émissions de gaz à effets de serre), le sol (traitement des déchets, des eaux usées...) ou l'eau, s'il n'est pas maîtrisé et parfaitement encadré.

Il importe ainsi de veiller à une parfaite cohabitation entre les diverses fonctions du territoire, regroupées au sein des espaces urbanisés de la commune en l'absence de tout secteur spécifique, et le cas échéant, de prévoir les dispositions nécessaires à la limitation des nuisances et des pollutions pouvant être émises, même accidentellement.

➢ **Une ressource en eau à préserver et une dépendance énergétique à réduire**

➢ **Une activité agricole dynamique**

L'activité agricole est bien présente sur le territoire communal. Elle est à la fois tournée vers la céréaliculture et dans une moindre mesure vers l'élevage, ce qui explique la prépondérance des surfaces en labours.

Cinq corps de ferme ont été recensés sur le territoire communal et quatre d'entre eux peuvent être menacés par une urbanisation mal maîtrisée en étant situés à proximité immédiate des zones bâties... Quant au plateau agricole et aux prairies de la frange bocagère, ils tendent aussi à reculer au bénéfice d'une urbanisation pavillonnaire particulièrement diffuse et consommatrice d'espace...

Il apparaît donc indispensable d'établir dès à présent un équilibre entre développement de l'habitat et pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal.

➢ **Un bâti patrimonial, emblématique de la commune**

Le territoire communal renferme des constructions et ensembles de constructions d'une grande valeur patrimoniale. Si certaines d'entre elles bénéficient déjà de protection découlant de la servitude AC1, le plan local d'urbanisme doit aussi, en sa qualité de document d'urbanisme, en être le garant, en assurant leur préservation.

L'église, monument historique inscrit, et le château de Médine, ont notamment été identifiés puisqu'ils forgent l'identité de la commune. L'aménagement de l'espace public et/ou le traitement paysager aux abords de ces édifices assurent leur mise en valeur et cadrent les vues remarquables qui se dégagent sur ces derniers...

3.1.1.3 Synthèse

Un riche contexte environnemental qui implique une gestion raisonnée du territoire et impose au PLU de trouver le juste équilibre entre préservation de l'environnement et développement de l'urbanisation.

Il s'avère donc nécessaire de maîtriser le développement résidentiel de la commune au cours des dix prochaines années en tenant compte toutefois de trois facteurs d'influence non négligeables :

1/ La pression foncière exercée sur le territoire communal liée notamment à :

- une localisation stratégique aux portes de trois bassins de vie et à la proximité de grandes infrastructures de transports terrestres;
- un environnement naturel et un cadre de vie de qualité;
- un coût du foncier plus attractif qu'en périphérie des pôles urbains en l'absence d'un marché régulé à l'échelle supra communale;
- la déprise agricole.

2/ Les investissements effectués par la municipalité pour préserver un cadre de vie de qualité et faire face à la croissance résidentielle :

- l'extension du groupe scolaire ;
- le renforcement des réseaux notamment sur le pôle les Cauvins-l'Image ;
- l'acquisition d'un terrain au sein du Village en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ;
- la réfection de l'église et le réaménagement de ses abords qui ont notamment contribué à :
  - lutter contre les ruissellements avec la création d'un assainissement en traverse sur la rue de l'Eglise et la rue de la Fontaine ;
  - créer un cœur de Village autour des équipements communaux ;

3/ Le développement d'une zone d'activités sur Bourneville aux abords du futur échangeur.

3.1.2 Les enjeux des groupes bâtis

3.1.2.1 Le Village

Le diagnostic territorial a révélé de nombreux enjeux sur le secteur du Village :

- **une position centrale sur le territoire communal et une vocation résidentielle lointaine**, qui tend à se perdre, le Village n'étant plus aujourd'hui le pôle principal d'habitat de la commune ;

- **un cœur de village dynamisé par la présence de services de proximité**, récemment mis en valeur par une requalification des espaces publics qui n'a toutefois pas intégré les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière ;

- **un potentiel de renouvellement urbain lié à la présence d'un tissu urbain en cours de mutation**, constitué essentiellement de constructions traditionnelles et d'anciens corps de ferme, dont certains présentent une valeur patrimoniale reconnue ;

- **une structure paysagère, caractérisée par un maillage bocager encore bien préservé, mise à mal par une urbanisation non maîtrisée**, qui tend à se développer au gré des opportunités foncières, le long des principales voies de desserte et notamment le long de la Route des Cauvins, où la présence d'un bâti « destructuré » ne permet plus une lecture facile de l'espace urbanisé et de ses limites avec les espaces agricoles et naturels environnants ;

- **une vocation agricole affirmée** par la proximité de riches secteurs agronomiques (prairies, labours...) et par la présence de nombreux corps de ferme, dont un est encore en activité ;

- **un maillage viaire et une desserte en réseaux qui ne permettent aujourd'hui aucun développement en profondeur** et qui profitent, en l'absence de tout interventionnisme urbanistique, au développement de l'urbanisation linéaire ;

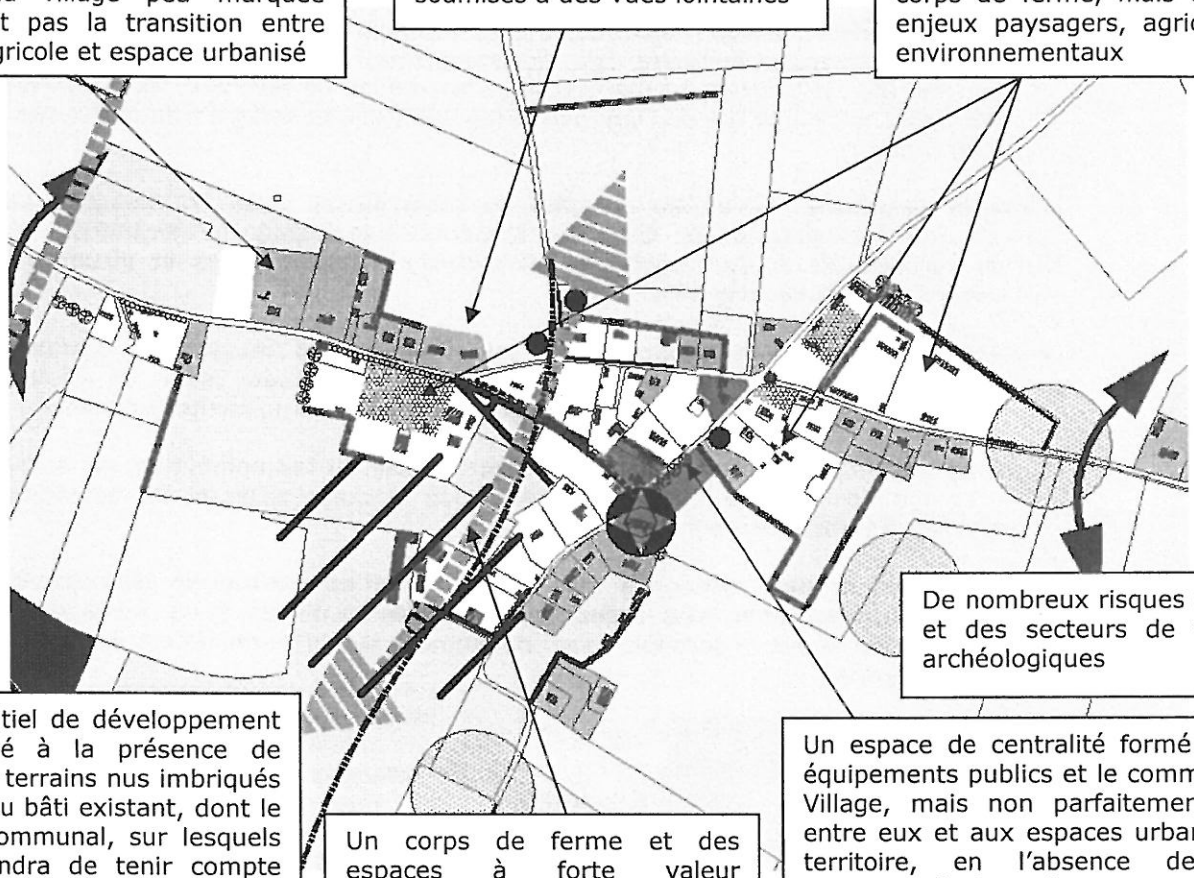
- **un corridor écologique** identifié au centre du Village, assurant d'une part des liens biologiques et fonctionnels entre le plateau agricole et le vallon d'Yclon et d'autre part un accès aisé à la nature environnante ;

- **la présence de risques naturels** :

    - les cavités souterraines, situées sur le plateau agricole avoisinant, impactent peu la structure bâtie du Village, mais limitent ses éventuelles possibilités de développement vers l'Est. En effet, en l'absence de toute connaissance permettant de mieux caractériser cet aléa, toute construction sera interdite dans les périmètres de sécurité instaurés autour des marnières avérées.

    - les ruissellements dont les impacts sur la voirie et l'urbanisation ont été résorbés par l'assainissement en traverse effectué le long de la Rue de l'Eglise et le long de la Rue de la Fontaine.

- **la présence de vestiges archéologiques** dans la partie Est.



Le Village présente un certain potentiel pour l'accueil du développement résidentiel du fait de son rôle de centralité, de sa desserte et de son attractivité, comme en témoigne les nombreuses constructions édifiées au cours des 30 dernières années.

Toutefois, il est soumis à de nombreux enjeux environnementaux et agricoles qui impliquent une grande attention dans les choix de développement qui seront effectués.

3.1.2.2 Le pôle Les Cauvins – L'Image

Le diagnostic territorial a révélé de nombreux enjeux sur le pôle Les Cauvins-L'image :

- **Une forte attractivité résidentielle** liée à de nombreuses opportunités foncières (déprise agricole) et à **une localisation stratégique**, en étant implanté sur la frange bocagère du vallon d'Yclon, à moins d'un kilomètre du Village et au carrefour des deux principaux axes de desserte de la commune qui permettent aux habitants de relier facilement la RD675 et la RD89 ;

- **De faible enjeux de renouvellement urbain**, ce secteur étant à l'origine peu bâti et ne présentant ni de patrimoine susceptible d'être réhabilité, ni de corps de ferme susceptible de muter ;

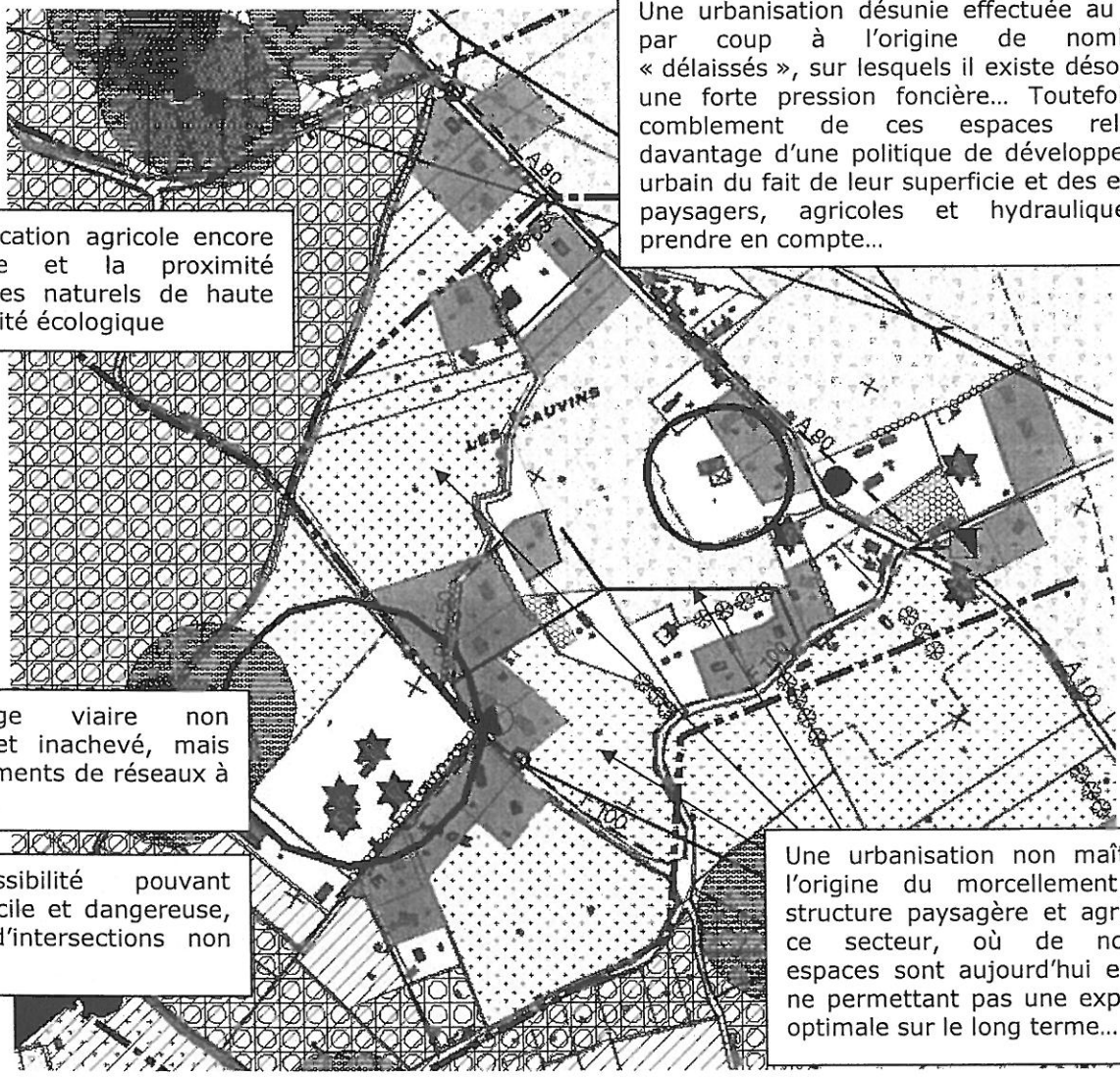
- **Une urbanisation non maîtrisée**, effectuée ponctuellement sous forme linéaire et en dehors de la trame bocagère d'où un impact très fort sur la structure paysagère et agricole dont le morcellement a conduit à la création de nombreux espaces enclavés, non reliés entre-eux, ne pouvant permettre une exploitation optimale des terres sur le long terme ;

- **Une structure viaire peu développée** (nombreuses voies en impasse), pouvant s'avérer accidentogène du fait d'une topographie accidentée ne permettant pas une bonne visibilité et de caractéristiques techniques inappropriées et insuffisantes au regard de l'urbanisation développée ;

- **Une desserte satisfaisante par les réseaux** en raison des renforcements récemment effectués **et par le transport scolaire**, seul mode de déplacement alternatif à l'usage de la voiture particulière en vigueur sur le territoire communal ;

- **Une activité agricole encore bien représentée** du fait notamment de la présence d'un bâtiment d'élevage et d'un bâtiment de stockage isolés et de la proximité de terrains à forte valeur agronomique ;

- **Un secteur peu concerné par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines, mais très sujet aux ruissellements** en étant traversés par de nombreuses lignes « secondaires » notamment sur la partie Ouest en direction de Trottemare ;



Une urbanisation désunie effectuée au coup par coup à l'origine de nombreux « délaissés », sur lesquels il existe désormais une forte pression foncière... Toutefois, le comblement de ces espaces relèvent davantage d'une politique de développement urbain du fait de leur superficie et des enjeux paysagers, agricoles et hydrauliques à prendre en compte...

Une vocation agricole encore affirmée et la proximité d'espaces naturels de haute sensibilité écologique

Un maillage viaire non structurant et inachevé, mais des renforcements de réseaux à rentabiliser...

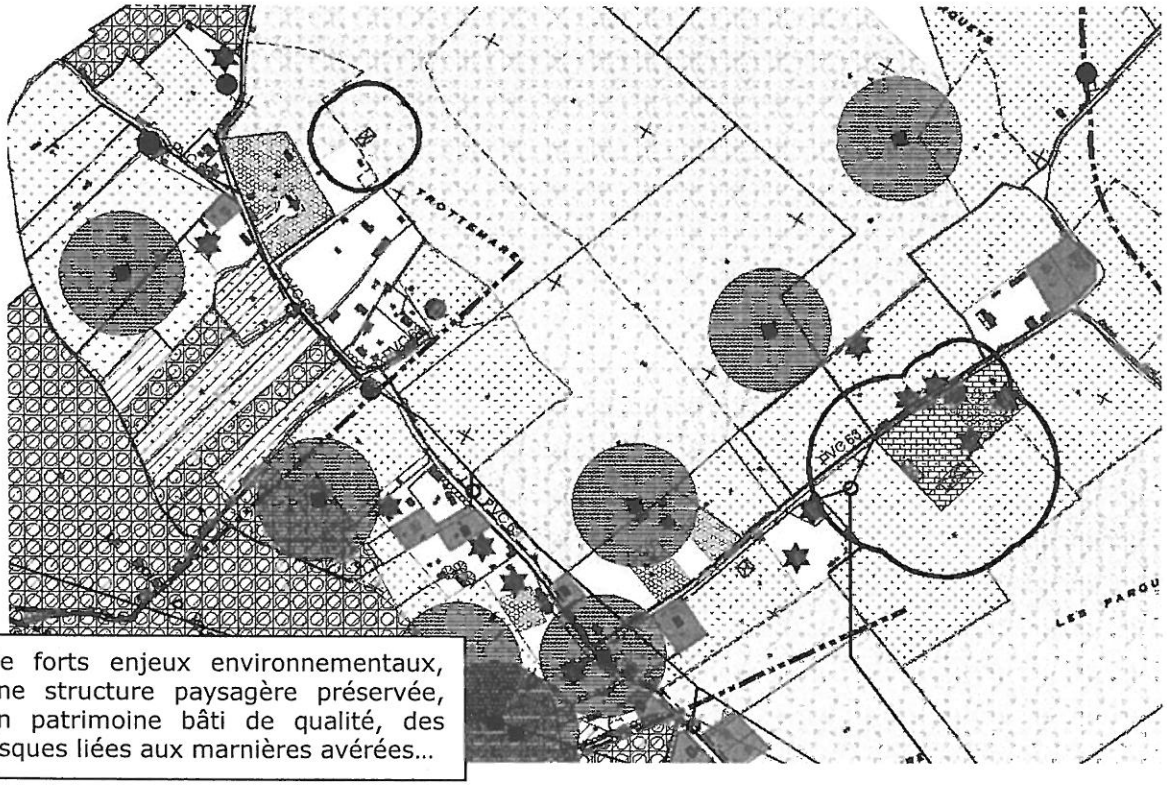
Une accessibilité pouvant s'avérer difficile et dangereuse, en raison d'intersections non sécurisées

Une urbanisation non maîtrisée à l'origine du morcellement de la structure paysagère et agricole de ce secteur, où de nombreux espaces sont aujourd'hui enclavés, ne permettant pas une exploitation optimale sur le long terme...

Le pôle les Cauvins-l'Image présente une forte vocation résidentielle, liée à son récent développement et à sa localisation stratégique, qui lui confère la place de premier pôle d'habitat de la commune. Toutefois, compte tenu des nombreux enjeux qui pèsent sur ce secteur, la poursuite de tout processus d'urbanisation devra notamment conduire à remédier aux dysfonctionnements identifiés : structure paysagère, réseau viaire, enclavement des parcelles agricole... Mais du fait de cette structure bâtie particulière et des faibles enjeux de renouvellement urbain, seul un développement de l'urbanisation par extension serait envisageable.

3.1.2.3 Le pôle Trottemare – Les Parquets

Le diagnostic territorial a révélé de nombreux enjeux sur le pôle Trottemare – Les Parquets :



De forts enjeux environnementaux, une structure paysagère préservée, un patrimoine bâti de qualité, des risques liées aux marnières avérées...

- **Une structure parcellaire qui s'inscrit dans la continuité des espaces naturels et agricoles environnants** en raison de la présence de larges terrains, faiblement densifiés et occupés majoritairement par des constructions traditionnelles ;

- **Une faible amorce de mutation et de densification** au cours de la dernière décennie qui s'est notamment traduite par l'implantation ponctuelle de quelques constructions contemporaines, sans impact majeur sur la structure originelle du groupe bâti, mais pouvant avoir de forts impacts sur le paysage à l'approche des vallons ;

- **Des enjeux de renouvellement urbain élevés**, ce secteur étant constitué de vastes propriétés traditionnelles ou d'anciens corps de ferme, présentant un patrimoine bâti de qualité ;

- **Une situation géographique isolée par rapport au Village,** renforcée par une trame viaire inachevée (voie en impasse) et une faible desserte en réseaux, ne pouvant permettre sur le long terme un développement important de l'urbanisation sans investissement de la part de la municipalité ;

- **Des entités bâties parfaitement délimitées par la trame bocagère** qui assure notamment l'intégration des constructions ;

- **Des coupures vertes structurantes et une implantation en frange des espaces boisés** qui participent activement à la **qualité du cadre paysager et environnemental** de ce secteur bâti ;

- **Une activité agricole encore présente sur les Parquets;**

- **Un risque d'effondrement particulièrement prégnant lié à la présence de nombreuses cavités souterraines.**

Ce secteur fait preuve d'une certaine sensibilité paysagère et écologique du fait de son implantation sur les franges du plateau agricole et des espaces boisés de la commune. Il s'agit d'un secteur peu développé, foncièrement rural, où le bâti traditionnel et la trame bocagère participent activement à la qualité du cadre paysager.

Du fait des nombreux enjeux de préservation, de sa structure parcellaire lâche et du patrimoine bâti qu'il présente, les enjeux de développement urbain y sont très limités.

Toutefois, il présente un fort potentiel de « réhabilitation », mais la faiblesse de sa desserte, la présence d'un corps de ferme en activité et de nombreuses cavités souterraines pourraient nuire à ce processus de « renouvellement urbain »...

3.1.2.4 Le Hamelet

Le diagnostic territorial a révélé de nombreux enjeux sur Le Hamelet :

- **Une urbanisation peu dense et plutôt traditionnelle**, sans réels enjeux de renouvellement urbain, en l'absence d'un patrimoine bâti remarquable et des forts enjeux agricoles qui pèsent sur ce secteur ;

- **Une faible amorce de densification** au cours de la dernière décennie qui s'est notamment traduite par l'implantation de deux constructions ;

- **Une entité bâtie parfaitement délimitée par la trame bocagère** qui assure notamment l'intégration des constructions au sein de ce paysage d'openfield;

- **Une insuffisance de la desserte en réseaux,** ne pouvant permettre sur le long terme un réel développement de l'urbanisation ;

- **Une forte vocation agricole** liée notamment à la présence d'une ferme en activité et à la proximité d'une zone à forte valeur agronomique.

Ce secteur présente une vocation agricole affirmée, liée notamment à sa localisation sur le plateau de cultures et à la présence d'une ferme en activité.

Son potentiel de développement urbain - que ce soit par renouvellement, densification ou extension - reste très limité puisque d'une part la grande majeure du bâti est concernée par un périmètre de protection agricole et d'autre part, les terrains limitrophes disposent d'une forte vocation agronomique.

3.1.2.5 Les groupes bâtis isolés

Les 4 vents, Médine, Le Quesney

Il s'agit de petits groupes bâtis au sein desquels se dégagent de forts enjeux agricoles du fait de la présence d'exploitations agricoles. Ils sont isolés sur le territoire communal, faiblement constitués et n'ont fait l'objet d'aucun processus d'urbanisation. L'éventuel potentiel de renouvellement urbain, lié au patrimoine agricole traditionnel, est lui-même remis en cause par la présence de ces corps de ferme en activité...

Sur Médine, il convient également de rappeler la présence du château et le classement de nombreuses parcelles, occupées par des vergers, en AOC... Sur ces secteurs, le maintien d'une activité agricole durable doit être recherché.

Les abords de la RD 89 à proximité de l'A13

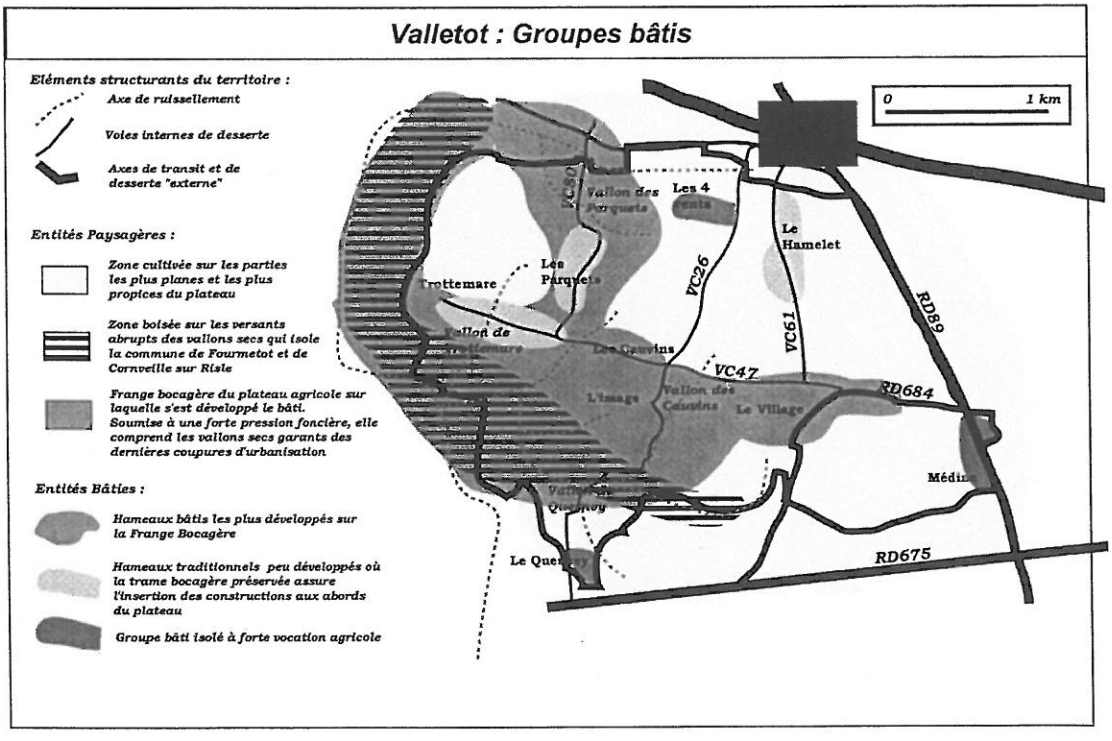
Il s'agit d'un groupe bâti faiblement constitué dans lequel est implanté la station essence. Il jouxte la RD89 et les futurs aménagements de l'A13. Les réseaux d'eau et d'électricité sont de bonne capacité. Il est bordé par la zone de culture, mais une petite zone d'activités est implantée de l'autre côté de la voie, sur la commune de Bourneville, au lieudit le Chêne Maillet...

Compte-tenu des aménagements routiers envisagés, de l'amorce d'une zone d'activités sur Bourneville et des orientations définies par le SCOT du Roumois, ce secteur peut être propice au développement des activités d'autant plus qu'il bénéficie d'une topographie régulière (surface plane). Aucun risque n'a été recensé dans ce secteur, mais il jouxte les propriétés de l'exploitation agricole du Hamelet

3.1.2.6 Synthèse

La commune de Valletot peut être qualifiée de « rurale » du fait des caractéristiques de son bâti et de la structure du territoire communal. L'espace rural, par opposition à l'espace urbain, est celui de nos campagnes. D'une manière générale, assurer le développement de l'espace rural signifie y maintenir une certaine population et les activités nécessaires à sa préservation.

La synthèse du diagnostic territorial permet de discerner la présence de trois types de groupes bâtis :



- **les secteurs développés (Le Village, Les Cauvins, L'image),** relativement bien desservis en réseaux et en voirie, où l'urbanisation récente prédomine. Toutefois, en l'absence d'une lisière bocagère de qualité ou altérée, l'impact des constructions sur les espaces environnants sont importants. Il s'agit donc de secteurs où **les enjeux de développement urbain sont nombreux.**

- **les secteurs traditionnels (Trottemare, Les Parquets, le Hamelet)**, isolés et faiblement constitués, au sein desquels le bâti traditionnel prédomine même si quelques constructions récentes y ont été implantées. Les enjeux agricoles et environnementaux y sont plus importants, ce qui implique que **les enjeux de développement de l'espace rural** doivent y être privilégiés : préservation des espaces et des activités agricoles, maintien de la population en place en permettant notamment une évolution du bâti existant...

- **les groupes bâtis isolés à forte vocation agricole (Le Quesney, Médine, Les Quatre Vents)** dans lesquels prédominent des enjeux de préservation de l'activité agricole.

3.2 Perspectives et hypothèses de développement

3.2.1 Les perspectives de développement démographique

3.2.1.1 Au regard du taux d'accroissement moyen annuel

Si la commune maintient son taux d'accroissement annuel moyen actuel, soit + 3%, la population serait en 2021 de l'ordre de 508 habitants soit **152 habitants supplémentaires**, dont 51 habitants liés au solde naturel excédentaire (+1%) et 101 habitants liés au solde migratoire positif (+2%).

Or, il est projeté un taux de croissance annuel moyen de + 0.63% pour le département de l'Eure, lié notamment à un solde naturel excédentaire (+ 0.45%) et un solde migratoire positif (+ 0.18%). Même si ce chiffre paraît très en dessous du taux de croissance enregistré entre 1999 et 2008 sur la commune, il reste cohérent avec l'évolution démographique du territoire. Ainsi, en appliquant ce taux à la population de Valletot (356 habitants au 1er juillet 2009), celle-ci atteindrait 384 habitants en 2021, **soit un apport de 28 habitants supplémentaires** dont 20 habitants liés au solde naturel et 8 habitants liés au solde migratoire.

3.2.1.2 Au regard de la capacité des équipements

En terme de démographie, l'objectif majeur de la municipalité est de garantir l'apport d'un nombre suffisant d'enfants à scolariser pour maintenir une classe par niveau au sein du groupe scolaire et rentabiliser à cette fin, les trois classes créées au cours de la dernière décennie, du fait de l'investissement effectué par la commune à travers le SIVOS.

Il s'avère donc nécessaire de scolariser au minimum 25 enfants chaque année en petite section de maternelle, en tenant compte de la répartition effective entre les communes membres du regroupement pédagogique. Ainsi, selon les données du diagnostic territorial, Valletot assure 15% des effectifs du groupe scolaire et devrait donc être en mesure de scolariser chaque année 4 enfants en petite section de maternelle, soit au total une quarantaine d'enfants au cours des dix prochaines années.

Si comme entre 1999 et 2008, 30% du parc de logements existants est réinvesti au cours de la prochaine décennie, cette rotation de la population pourrait assurer le renouvellement d'environ 38 ménages, soit l'apport potentiel de 22 enfants, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages (2.6 personnes par ménage). Cet apport reste donc insuffisant pour assurer le nombre d'enfants à scolariser...

Afin de pallier les carences du processus de renouvellement « naturel » de la population, il convient d'accueillir une trentaine de ménages supplémentaires sur le territoire communal pour pouvoir scolariser 18 enfants supplémentaires, ce qui représente **un apport de 78 habitants au cours de la prochaine décennie.**

3.2.1.3 Au regard des perspectives du SCOT

L'évolution des perspectives de développement a été cadrée par le PADD du futur SCOT du Roumois qui prévoit la réalisation de 250 logements par an, soit 2 500 logements sur dix ans, dont 30 % (soit 750 logements) devra s'effectuer dans le secteur intermédiaire auquel appartient Valletot.

Le SCOT prévoit également, dans ses documents de travail, que 40% du développement du Pays pourrait s'effectuer sur la communauté de communes du Roumois Nord, qui comprend 6 communes en secteur intermédiaire : Routot (pôle de relais rural), Rougemontiers, Eturqueraye, Valletot, Bouquetot et Cauverville en Roumois.

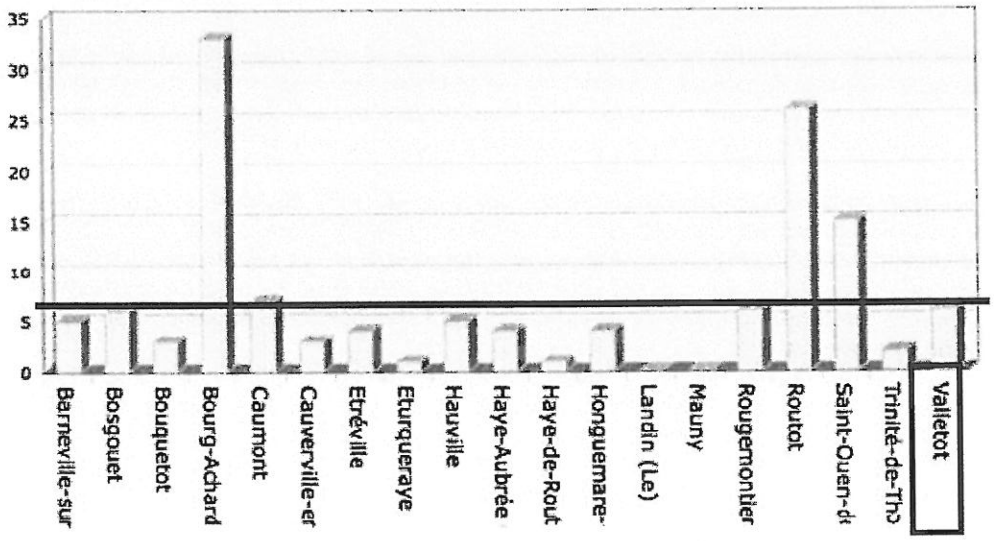
Ainsi, 40% des 750 logements - soit 300 logements - devront être répartis entre les 6 communes sus listées. Or, Routot dispose d'un PLU approuvé, qui prévoit un rythme de développement de 12 logements en moyenne par an sur dix ans (120 logements). Il ne reste donc plus à partager entre les 5 communes restantes « que » 180 logements sur dix ans, soit une moyenne de 36 logements par commune, si l'on table sur une répartition équitable.

Or, ce chiffre est une base de travail et doit être modulé d'une commune à l'autre, en fonction de trois paramètres objectifs, au regard des objectifs de développement durable:

- la distance par rapport aux transports collectifs ferroviaires, c'est-à-dire par rapport aux gares locales les mieux desservies et les plus fréquentées: Rouen, Oissel ou Bernay ;
- le niveau d'équipement[18] ;
- la distance par rapport aux pôles de centralité locaux qui concentrent les emplois et les commerces et services de proximité (Routot, Bourg-Achard et Pont-Audemer).

D'une part, le diagnostic territorial du SCOT a proposé un comparatif entre les communes de l'intercommunalité en fonction de leur niveau d'équipement :

CC du Roumois Nord - niveau d'équipement



Et d'autre part, une étude a été menée au sein du cabinet, à partir d'un site permettant de calculer les distances et les temps de parcours de certains itinéraires (Mappy@) :

Commune	Distance à la gare de Bernay	Distance à la gare de Oissel	Distance à la gare de Rouen	Distance moyenne
Rougemontiers	56	33	39	**42,66**
Bouquetot	52	30	36	**39,33**
Valletot	63	40	46	**49,66**

[18] *Il s'agit du nombre d'équipements dont dispose la commune parmi une liste de 36 équipements jugés essentiels par l'INSEE : services publics, commerces, artisans, loisirs, culture, santé, etc... Cet indicateur mesure donc le « poids spécifique » de la commune en termes d'équipements publics et privés, ainsi que de services.*

Eturqueraye	60	37	43	**46,66**
Cauverville en Roumois	65	42	48	**51,66**
Commune	**Distance par rapport à Routot**	**Distance par rapport à Bourg-Achard**	**Distance par rapport à Pont-Audemer**	**Distance moyenne**
Rougemontiers	3	7	16	**8,6**
Bouquetot	4	3,5	21	**9,5**
Valletot	9,5	17	10	**12,1**
Eturqueraye	4	11	15	**10**
Cauverville en Roumois	8	13	12	**11**

Chaque commune est classée dans l'ordre décroissant du niveau d'équipement et dans l'ordre croissant des distances. La note totale attribuée correspond à la moyenne des trois rangs, sans pondération, les trois critères étant considérés comme ayant le même niveau d'importance, au regard des principes de développement durable :

Commune	**DISTANCE Pôle (note)**	**DISTANCE Gare (note)**	**NIVEAU D'EQUIPEMENT (note)**	**NOTE TOTALE**
Rougemontiers	5	4	5	4.66
Bouquetot	4	5	3	4,00
Valletot	1	2	5	2,66
Eturqueraye	3	3	1	2,33
Cauverville en Roumois	2	1	3	2
TOTAL :				**15,65**

Note attribuée à chaque commune par croisement des critères étudiés

Par une « règle de trois », il est possible de déterminer le rythme de construction envisagé pour chacune de ces cinq communes sur la prochaine décennie :

Commune	**NOMBRE DE LOGEMENTS SUR DIX ANS**
Rougemontiers	54
Bouquetot	46
Valletot	31
Eturqueraye	26
Cauverville en Roumois	23
TOTAL	**180**

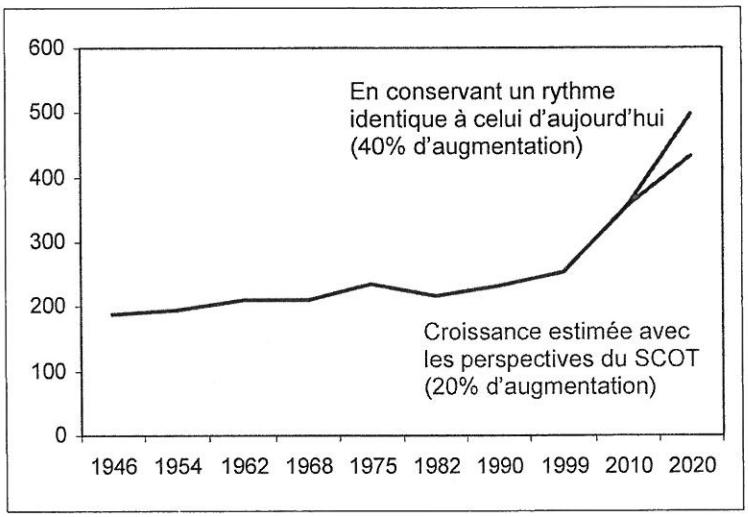
Rythme de construction envisagé par commune du secteur intermédiaire sur la prochaine décennie

En s'appuyant sur les objectifs de développement fixés par le futur SCOT du Roumois, le PLU de Valletot devrait permettre la création d'une trentaine de logements supplémentaires lors de la prochaine décennie, **soit un apport de population de l'ordre de 78 habitants supplémentaires**.

3.2.1.4 Synthèse

Ces différentes hypothèses ont permis de dégager :

- une perspective de développement « haute », de l'ordre de 152 habitants supplémentaires, basée sur une croissance démographique identique à celle de la dernière décennie ;
- une perspective de développement « faible », de l'ordre de 28 habitants supplémentaires basée sur la croissance démographique projetée pour le département de l'Eure au cours de la prochaine décennie ;
- une perspective de développement « moyenne », de l'ordre de 78 habitants supplémentaires, au regard de la nécessité de maintenir les effectifs du groupe scolaire et au regard des perspectives du SCOT du Roumois. Cette dernière hypothèse permet une croissance modérée de la population et inférieure à celle enregistrée au cours de la dernière décennie, même si elle représente encore une augmentation de l'ordre de 20% de la population totale de 2009... Toutefois, une telle hypothèse assure un certain infléchissement de la croissance démographique de la commune, puisque cette dernière sera divisée par deux :



3.2.2 Hypothèses de développement

3.2.2.1 Le développement résidentiel

Au regard des enjeux de territoire et compte-tenu du potentiel d'évolution de chaque entité bâtie, il s'avère que les possibilités de développement résidentiel se limitent au seul secteur bâti du Village et dans une moindre mesure, sur le pôle Les Cauvins – L'image, où un certain nombre de dysfonctionnements a été identifié. En effet, les autres secteurs bâtis de la commune présentent des enjeux paysagers, structurels, environnementaux ou agricoles qui ne peuvent permettre un éventuel développement résidentiel, sans égard toutefois à leur capacité de renouvellement urbain.

Dès lors, il convient de préciser les besoins en logement de la commune au regard notamment de ses capacités de renouvellement urbain et de son taux de rétention foncière.

3.2.2.1.1 Les capacités de renouvellement urbain du territoire communal

« Reconstruire la ville sur la ville » pour remédier à l'étalement urbain est un objectif fort de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 16 décembre 2000. Il convient préalablement à toute politique de développement résidentiel par extension des secteurs bâtis existants, d'étudier les capacités de renouvellement urbain de la commune et de voir si ces dernières sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements de la commune.

Trois principes de renouvellement urbain peuvent être mis en œuvre : la mutation du bâti existant sur l'ensemble du territoire communal et le comblement des espaces interstitiels ou délaissés (propriété abandonnée, friches industrielles, espace public...) et l'augmentation de la densité du bâti au sein des secteurs identifiés comme « développés », les seuls à prétendre à d'éventuels enjeux de développement résidentiel.

La mutation du bâti existant :

Le diagnostic territorial a ainsi révélé :

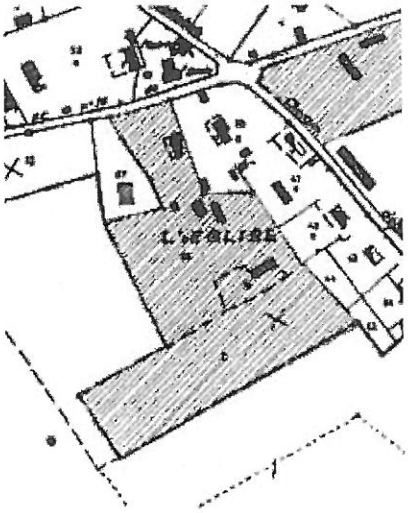
- une absence de logements vacants et un faible nombre de résidences secondaires susceptibles de muter lors de la prochaine décennie (8 résidences secondaires en 2008);
- la présence d'une vingtaine de bâtiments agricoles, présentant des caractéristiques satisfaisantes à un éventuel changement d'affectation, mais un potentiel effectivement réhabilitable de l'ordre d'une dizaine de bâtiments, compte tenu des forts enjeux de préservation qui pèsent sur certains d'entre eux : cavité souterraine, périmètre de protection agricole, absence de desserte, vétusté ... ;

Sans égard à une potentielle rétention foncière, la mutation du bâti existant sur le territoire communal pourrait conduire à la production de 18 logements.

Le comblement des espaces délaissés :

En ce qui concerne les espaces délaissés, ces derniers sont peu nombreux sur la commune à l'exception des anciens corps de ferme du Village. Dès lors, il convient d'étudier leurs capacités de renouvellement qui sont tributaires de leur localisation, leur desserte, leur intégration dans le tissu urbain existant, leur qualité patrimoniale et paysagère, la présence de risques et de nuisances, etc...

La ferme de l'Eglise :



Implanté dans le centre du Village, à proximité des services et équipements de la commune, ce secteur dispose d'une bonne desserte en eau potable et en électricité et se trouve à moins de 200 mètres d'une borne incendie. Sa pédologie est favorable à l'assainissement autonome.

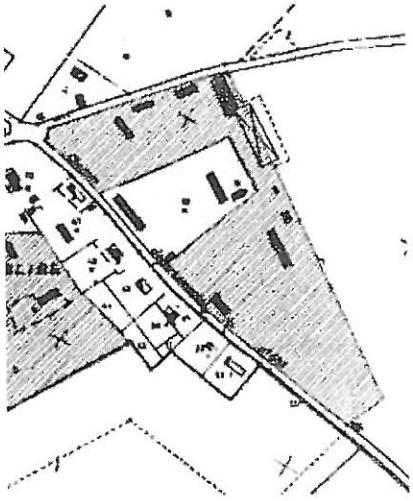
Toutefois, ce secteur ne dispose aujourd'hui d'aucun accès direct sur les voies de desserte en étant enclavé entre l'urbanisation de la Rue de l'Eglise et celle de la Rue de la Fontaine, et les espaces agricoles environnants.

Il forme une entité indissociable du Village, les haies bocagères le ceinturant marquant fortement les limites entre espace urbanisé et espace naturel. Il dispose d'un bâti traditionnel pouvant être réhabilité.

Ce secteur est aussi concerné par le périmètre de la bétoire du Village et celui de certains vestiges archéologiques. Cette localisation particulière pourrait impliquer la réalisation d'études plus approfondies en matière de risques et d'archéologie préventive avant tout aménagement.

Ce secteur présente de bonnes capacités de renouvellement qui permettraient de conforter l'urbanisation du Village, mais il convient de prévoir les aménagements nécessaire à sa desserte et à son intégration au sein du tissu bâti existant. De ce fait et au regard de la superficie des espaces libres de construction, cet ancien corps de ferme présente davantage des enjeux de développement urbain. Toutefois, les possibilités de réhabilitation du patrimoine bâti existant devront être intégrées dans les réflexions...

La ferme du Village :



Situé à l'intersection de la RD684 et de la VC18, à proximité des équipements publics, ce secteur bénéficie d'une bonne desserte en électricité, mais le réseau d'eau potable n'est présent que le long de la Rue de la Fontaine. Il est situé à proximité du poteau incendie et la pédologie est favorable à l'assainissement autonome.

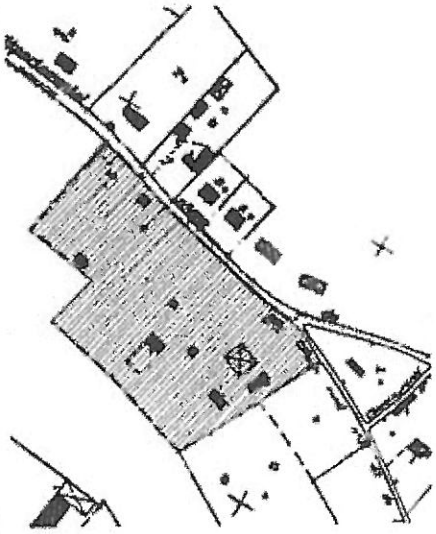
Bien qu'il soit desservi par deux voies carrossables, il ne présente aucune amorce de développement et regorge d'un bâti traditionnel d'une valeur patrimoniale reconnue.

Les nombreux espaces libres qui le constituent, participent activement à la qualité du paysage « rural » du Village en créant un espace de respiration et de liaison avec la nature environnante. Ils jouent également un rôle majeur sur la qualité de « l'entrée de ville » le long de la Rue de la Fontaine, même si la trame bocagère qui l'isole du plateau agricole est parfois altérée et laisse passer des perspectives sur le bâti depuis la RD89.

Compte-tenu de l'impact positif des espaces libres sur la qualité paysagère du Village et de l'intérêt patrimonial des constructions, les enjeux de préservation dominent, notamment en entrée de ville et sur les franges du plateau agricole... Les capacités de renouvellement urbain de ce secteur sont davantage axées sur la réhabilitation et le changement d'affectation du patrimoine bâti malgré un état de vétusté déjà avancé...

La ferme de la Mare de la Ville :

Située le long de la route des Cauvins et plus éloignée du centre du Village, cet ancien corps de ferme est relativement bien desservi par les réseaux qui longent la VC47. Il dispose d'une pédologie favorable à l'assainissement autonome et, comme dans le secteur précédent, aucune amorce pavillonnaire n'est présente malgré l'absence de risques et de nuisances. Le bâti traditionnel pourrait ainsi être restauré...



Cette ferme jouxte le corridor écologique identifié au sein du Village et constitue un espace de qualité en raison de sa structure bocagère et de sa cour fruitière. Son bâti est moins caractéristique que les premiers corps de ferme, mais il a su conserver une certaine authenticité qui forge l'identité rurale du Village...

De plus, ce corps de ferme est identifié par le diagnostic agricole comme un espace urbanisé « sensible » du fait de sa proximité avec l'exploitation avoisinante... Les enjeux de renouvellement urbain y sont plus faibles, à l'exception de la réhabilitation du patrimoine bâti existant, et s'apparenteraient davantage à des enjeux de développement urbain au regard de la superficie des espaces libres de construction.

Il s'avère que le réinvestissement des anciens corps de ferme du Village s'apparente davantage comme un enjeu de développement urbain du fait des vastes superficies « libres » intégrées à la trame bâtie. Toutefois, les enjeux de réhabilitation du patrimoine bâti devront restés, sur ces secteurs, au cœur de la réflexion à conduire...

La densification des secteurs bâtis identifiés comme « développés « :

Le diagnostic territorial a révélé la présence d'un certain potentiel de densification urbaine du fait notamment d'un bâti distendu et d'un parcellaire relativement lâche, mais ce potentiel ne peut être pleinement exploité sur le territoire communal en raison notamment :

- d'une implantation « irrationnelle » des constructions en milieu de parcelles, ne pouvant permettre ni le morcellement de la propriété, ni l'implantation de nouvelle construction ;
- des impératifs techniques liés aux installations d'assainissement autonome ;
- de la qualité paysagère, architecturale et patrimoniale de certaines propriétés.

Le comblement des derniers terrains nus, dits « en dent creuse », pourrait également permettre la densification des tissus urbanisés. Mais, que ce soit sur le Village ou sur le pôle Les Cauvins-L'image, le bâti est tellement dispersé et les terrains nus d'une telle superficie que l'on ne peut les considérés comme tels puisque leur comblement induira systématiquement des enjeux de développement urbains ...

Ainsi, la densification urbaine reste limitée et concerne essentiellement, outre le potentiel offert par les anciens corps de ferme du Village :

- les propriétés bâties du Village et des Cauvins, d'une superficie supérieure à 2000 m² et présentant une configuration parcellaire et bâtie pouvant permettre la construction d'une nouvelle habitation ;
- les terrains nus, de faible superficie et non rattachés à la structure agricole avoisinante, parfaitement imbriqués à la trame bâtie existante.

En s'appuyant sur l'hypothèse de la poursuite d'un habitat individuel, la densification des tissus bâtis pourrait permettre au sein du Village et du pôle Les Cauvins-L'image, l'implantation d'une douzaine de logements sans égard à une potentielle rétention foncière...

3.2.2.1.2 La rétention foncière

L'évaluation de la rétention du foncier est particulièrement complexe, a fortiori dans une commune qui n'a jamais été dotée d'un quelconque document d'urbanisme. Il convient de distinguer 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 (enclavement, topographie, ...) ;
  - 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 25%.

En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié et ne pourra jamais être supérieure à 50% selon la méthodologie suivante :

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%

Si on applique ce principe à chaque secteur, il sera possible de définir le taux de rétention foncière objective pour chacun d'eux :

Critères	Le Village	Les Cauvins	L'Image	Les autres secteurs urbanisés
Présence d'un risque	X	X	-	X
Absence de desserte par la voirie et les réseaux	-	-	X	X
Valeur patrimoniale de la propriété	X	X	-	X
Situation du terrain	-	-	-	X
Réglementation particulière	X	-	X	X
TOTAL	30%	20%	20%	50%

En cumulant les deux types de rétention foncière, nous obtenons le taux de rétention foncière applicable sur chaque secteur urbanisé de la commune :

Secteur étudié	Le Village	Les Cauvins	L'Image	Les autres secteurs urbanisés
Rétention foncière structurelle	30%	20%	20%	50%
Rétention foncière subjective	25%	25%	25%	25%
Rétention foncière totale	**55%**	**45%**	**45%**	**75%**

La rétention foncière est plus élevée sur le Village que sur le pôle Les Cauvins-L'image, ce qui pourrait expliquer les tendances de développement rencontrées au cours de la précédente décennie.

D'une manière générale, le taux de rétention foncière est particulièrement élevé du fait des nombreux enjeux paysagers, agricoles ou environnementaux qui pèsent sur les secteurs urbanisés de la commune. Seule une politique incitative et/ou une maîtrise du foncier par la municipalité pourra conduire à l'abaissement de ce taux.

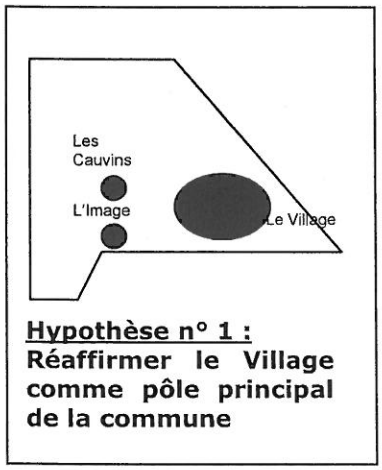
3.2.2.1.3 Les hypothèses de développement :

En appliquant les taux de rétention foncière au potentiel de renouvellement urbain de la commune, il est possible de définir le nombre de logements pouvant être créés sur le long terme sans concéder d'extension urbaine :

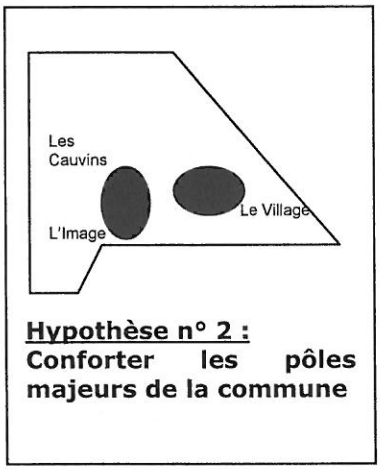
- Le bâtiments susceptibles de muter et d'être transformés en résidence principale se situent sur l'ensemble du territoire communal. Compte tenu de la vétusté de certains d'entre eux et de leur localisation, le taux maximal de 75% de rétention foncière a été retenu pour ces derniers, ce qui implique au final, que la mutation du bâti peut permettre au cours de la prochaine décennie, la création d'environ 4 logements. Ce chiffre est cohérent par rapport au nombre de réhabilitations effectuées depuis l'an 2000 ;
- Le potentiel de densification urbaine étant ciblé sur le secteur du Village et celui des Cauvins-L'image, un taux de rétention foncière de 50% a été retenu, ce qui implique la possibilité de créer 6 nouveaux logements au sein de la trame bâtie existante.

Le renouvellement urbain pourrait donc permettre la création d'une dizaine de logements sur le territoire communal.

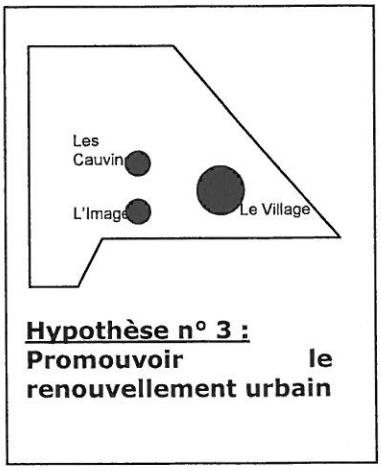
En partant de ces divers postulats, trois hypothèses de développement résidentiel ont été proposés à la municipalité :



Hypothèse n° 1 :
Réaffirmer le Village comme pôle principal de la commune



Hypothèse n° 2 :
Conforter les pôles majeurs de la commune



Hypothèse n° 3 :
Promouvoir le renouvellement urbain

Hypothèse 1 : Réaffirmer le Village comme pôle central de la commune

En s'appuyant sur une perspective de développement démographique « moyenne », soit l'accueil de 78 habitants supplémentaires à long terme, il conviendrait de prévoir la création d'une trentaine de logements au regard du taux de desserrement des ménages.

Le potentiel de renouvellement urbain étant insuffisant pour répondre à ces besoins, ce premier scénario vise à privilégier le développement résidentiel sur le Village tout en permettant une légère densification du pôle Les Cauvins-L'Image au sein du tissu bâti existant. Il permettrait ainsi, en réponse aux principes de développement durable et aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, de limiter l'étalement urbain en recentrant l'essentiel de l'urbanisation future sur un seul pôle bâti. De plus, il tendrait à réaffirmer le Village comme pôle principal d'habitat, aux dépends des Cauvins-L'image, où néanmoins la structure bâtie actuelle « non achevée » resterait en l'état...

Toutefois, un tel projet nécessitera une parfaite maîtrise des développements urbains envisagés, pour préserver les caractéristiques rurales et paysagères du Village, celles des autres secteurs bâtis de la commune étant préservées.

Hypothèse 2 : Conforter les pôles majeurs de la commune

En s'appuyant sur une perspective de développement démographique « haute », soit l'accueil de 152 habitants supplémentaires à long terme, il conviendrait de prévoir la création de 58 logements au regard du taux de desserrement des ménages.

Le potentiel de renouvellement urbain étant insuffisant pour répondre à ces besoins, ce second scénario vise à densifier l'urbanisation des secteurs développés de manière à obtenir deux pôles d'habitat structurés et équilibrés, ce qui implique notamment de privilégier le développement résidentiel sur le Village et de consolider le groupe bâti Les Cauvins-L'image.

Un tel projet, axé sur un développement démographique élevé, aurait pour effet de poursuivre la croissance résidentielle de la commune sur un rythme identique à celui enregistré au cours de la dernière décennie, mais elle serait maîtrisée et ciblée... Une telle hypothèse de développement pourrait avoir des impacts forts sur la structure communale et nécessitera des investissements communaux, notamment en terme d'infrastructures. Il pourrait également entraîner « une saturation » des capacités d'accueil du groupe scolaire dont les effectifs doivent être maintenus sans être augmentés...

Hypothèse 3 : Promouvoir le renouvellement urbain

En s'appuyant sur une perspective de développement démographique « faible », soit l'accueil de 28 habitants supplémentaires à long terme, il conviendrait de prévoir la création d'une dizaine de logements au regard du taux de desserrement des ménages.

Ainsi et compte-tenu du potentiel de renouvellement urbain de la commune, ce troisième scénario vise à privilégier la mutation du bâti existant et la densification des tissus urbanisés du Village et du pôle Les Cauvins-L'image, sans concéder d'extension sur les espaces environnants. Il tend ainsi à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles, mais il pourrait s'avérer insuffisant au regard de la nécessité de maintenir les effectifs scolaires... De plus, ce projet ne permettrait pas l'aménagement du terrain communal, acquis par la municipalité pour répondre à la pression foncière...

Trois hypothèses de développement peuvent permettre de répondre aux besoins identifiés, mais leurs conséquences sont différentes sur la structure et le devenir du Village que ce soit en terme de qualité du cadre bâti, en terme de mobilité ou en terme de consommation d'espaces naturels.

3.2.2.2 Le développement économique

Compte tenu de la nécessité de créer des emplois dans le Roumois, indispensable pour stabiliser la dépendance du Pays aux pôles régionaux, la communauté de communes du Roumois Nord envisage de développer une zone d'activités sur les secteurs de Valletot et Etreville, en complément de celle de Bourg-Achard et de Bourneville, c'est-à-dire sur du moyen et long terme.

Le secteur pressenti pour un tel développement serait celui situé le long de la RD89, entre la station essence et la zone d'activités du Chêne Maillet, où il est projeté la création d'un rond-point. Cette zone, en partenariat avec Etreville, ferait ainsi le « pendant » de celle en cours sur Bourneville, située de l'autre côté de l'A13.

Toutefois, même si le potentiel de développement économique du territoire communal est révélé par ce diagnostic territorial et fortement soutenu par les instances intercommunales, aucune étude de faisabilité ne permet aujourd'hui de définir avec précision les besoins et les réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une future zone d'activités.

Triplet
Philippe

Commune de VALLETOT
Département de l'Eure
Novembre 2012

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°0
RAPPORT DE PRESENTATION
2nde PARTIE : LE PROJET

Procédure :	**Cachet de la mairie:**	**Signature :**
Prescrit le : 06.02.2009 Arrêté le : 17.02.2012 Approuvé le : 30.11.2012	MAIRIE DE VALLETOT (EURE)	Le Maire, Hervé CAIL...

Cabinet Philippe TRIPLET
57, Route de Lisieux
BP 302 – SAINT-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX
Tél : 02.32.41.12.23
Fax : 02.32.42.13.66
cabinet@triplet.geometre-expert.fr

MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

4.1.1 Le fondement du PADD

4.1.2 Justification des orientations générales

4.1.3 Les différentes zones du PLU

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

4.1.5 PADD et environnement

4.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

4.2.1 Le zonage

4.2.1.1 Le secteur du Village

4.2.1.2 Le secteur des Cauvins-L'Image

4.2.1.3 La zone Nr

4.2.1.4 La zone A et le secteur Ap

4.2.1.5 La zone Np

4.2.2 Le règlement

4.2.2.1 Dispositions communes

4.2.2.2 Dispositions spécifiques aux zones urbaines

4.2.2.3 Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser

4.2.2.4 Dispositions spécifiques à la zone A et au secteur AP

4.2.2.5 Dispositions spécifiques aux zones N

4.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

4.2.4 Les emplacements réservés

4.2.5 Les secteurs et réglementations spécifiques

4.2.5.1 Les secteurs de cavités souterraines

4.2.5.2 Les secteurs de ruissellement

4.2.5.3 Les secteurs de protection agricole

4.2.5.4 Les espaces boisés

4.2.5.5 Les éléments ponctuels du paysage (EPP) et les sites et secteurs paysagers à préserver et mettre en valeur (SPP)

4.2.5.6 Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (EPB)

4.2.5.7 Les sentiers piétons

4.2.5.8 Les bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination

4.2.5.9 Permis de démolir, droit de préemption urbain et réglementation sur les clôtures

4.2.6 Le bilan du zonage

4.2.6.1 Evolution du zonage

4.2.6.2 Bilan des capacités d'accueil

4.2.6.3 Evaluation de l'impact des zones AU sur l'activité agricole et les paysages

4.2.6.4 Evaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

5.1 **Le SDAGE**

5.2 **La DTA de l'Estuaire**

5.3 **Le futur SCOT du Roumois**

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET 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
6.1.2 Climat
6.1.3 Hydrologie

6.2 L'environnement biologique

6.2.1 Protection des espèces végétales et animales
6.2.2 Protection des espaces naturels

6.3 Les ressources naturelles

6.3.1 Les richesses du sous-sol
6.3.2 Le sol
6.3.3 L'eau
6.3.4 Les énergies renouvelables

6.4 Les pollutions et les nuisances

6.4.1 Les nuisances sonores
6.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques
6.4.3 L'air

6.5 Les risques majeurs

6.5.1 Les risques naturels
6.5.2 Les risques technologiques

6.6 Le cadre de vie

6.6.1 La santé publique
6.6.2 L'accès à la nature
6.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique
6.6.4 Le paysage
6.6.5 Les déchets

MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

4.1.1 Le fondement du PADD

Les orientations générales du PADD ont été fixées au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, selon les objectifs poursuivis par la municipalité qui souhaite :

- maîtriser le développement résidentiel ;
- protéger les espaces naturels de la commune et la qualité de son cadre de vie ;
- développer le potentiel économique du territoire ;
- assurer les conditions nécessaires au renouvellement de la population résidente, dont dépend notamment la pérennité du commerce du Village et le maintien des effectifs du groupe scolaire.

Pour satisfaire les objectifs communaux, il importe donc de tabler sur une perspective de croissance démographique de l'ordre de 50 habitants, au regard des données relatives à la mobilité résidentielle. Ce choix de développement, même s'il semble ambitieux en prévoyant une augmentation de la population d'environ 15% au cours de la prochaine décennie, a notamment été conforté par :

- la traduction « empirique » des perspectives de développement retenues par le SCOT du Roumois à l'échelle communale ;
- le fait qu'il permette de réguler la croissance démographique sur le long terme, en diminuant son taux de plus de la moitié.

En terme d'organisation spatiale, le choix de la municipalité s'est ainsi porté sur la première hypothèse de développement, qui a été légèrement remaniée pour pouvoir répondre à l'ensemble des enjeux du territoire et des objectifs fixés à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme.

Les choix stratégiques de la municipalité reposent également sur **la nécessaire prise en compte des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain imposés par la loi Grenelle II.**

Ainsi, accueillir 50 habitants au cours de la prochaine décennie nécessite la création d'une vingtaine de logements supplémentaires au regard du taux de desserrement des ménages. La municipalité s'est donc attachée à rechercher le potentiel de renouvellement urbain de la commune, pour permettre à de nouvelles familles de s'installer sur le territoire communal, sans consommer de nouveaux espaces, c'est-à-dire par utilisation de la vacance ou changement de destination de bâtiments existants, mais celui-ci s'est révélé extrêmement faible en raison d'une forte rétention foncière structurelle. De même, il s'est avéré que les possibilités de densification au sein des secteurs « urbanisés » étaient réduites, les enjeux de développement urbains étant à chaque fois pressentis au regard des superficies restant à urbaniser et/ou des aménagements à réaliser. De ce fait, environ 30% des besoins en logements peuvent être satisfaits par une politique de renouvellement urbain, notamment par densification des espaces jugés pertinents pour la poursuite de l'accueil de l'habitat. Il s'ensuit que 70% du développement résidentiel s'effectuera sur des espaces faiblement urbanisés, choisis de manière judicieuse, en fonction de leur niveau d'enclavement et de leur potentiel agronomique.

Dans ce contexte, la municipalité a décidé pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain imposés par le Grenelle II, de :

- **Déterminer l'enveloppe bâtie du Village sur le long terme** ce qui a conduit les élus d'une part, à définir avec précision les limites de l'espace urbanisé et d'autre part, à réfléchir sur le traitement de ces franges et au fonctionnement urbain du Village, notamment en terme de liaisons et de desserte. Les élus se sont ainsi orientés vers une gestion durable du territoire en précisant dès à présent les fonctions de chaque espace et leur potentiel d'évolution, de manière à enrayer tout processus d'étalement urbain sur le long terme.

- **Infléchir de 20% la dynamique de consommation d'espace liée à la croissance résidentielle au cours de la prochaine décennie et optimiser les surfaces utilisées pour l'extension de l'urbanisation :**
    - Tendre vers une densité de 8 logements par hectare, notamment préconisée par les orientations du futur SCOT du Roumois;
    - Développer une politique d'acquisition foncière quand cela est financièrement possible et éventuellement, si elle s'avérait nécessaire sur le long terme, une politique d'incitation fiscale de manière à lutter contre la rétention du foncier.

En effet, deux facteurs majeurs sont à l'origine de la consommation excessive des espaces agricoles et naturels de la commune :

- la faible densité du bâti : le diagnostic territorial a en effet révélé que la moyenne des terrains à bâtir sur Valletot était supérieure à 2000 m², soit une moyenne de 5 logements par hectare, seules des habitations individuelles étant édifiées ;
- l'absence de maîtrise foncière et d'interventionnisme communal : l'urbanisation de la commune, non dotée de document d'urbanisme, s'est opérée au gré des opportunités foncières, profitant d'un tissu bâti lâche sur lequel la règle de la constructibilité limitée s'est avérée inefficace.

Ainsi, en se dotant d'un PLU et en faisant l'acquisition d'un terrain dans le Village, la municipalité a fait un premier pas pour enrayer cette dynamique de développement, source de profonds dysfonctionnements.

Elle envisage également d'infléchir de 20% la dynamique de consommation d'espace liée à l'urbanisation au cours de la dernière décennie, ce qui signifie qu'il faut consommer 20% d'espace en moins pour créer un nombre identique de logements, soit au regard des données recueillies : prévoir 5,43 hectares de superficie urbanisable pour créer 35 logements, contre 6,79 hectares entre 2000 et 2010. La densité serait alors de 6,45 logements par hectare ce qui peut paraître insuffisant au regard des perspectives du SCOT du Roumois...

Toutefois, les élus ont préféré inscrire un objectif de modération un peu plus faible au sein du PADD, tout en précisant leur volonté de tendre vers une densité de 8 logements par hectare, le SCOT n'étant pas encore opposable. En effet, informés sur les outils fiscaux à mettre en œuvre pour lutter contre la rétention foncière (majoration de la taxe foncière sur les terrains nus rendus constructibles) et la surconsommation du foncier (taxe pour sous densité), ils n'ont pas jugé pertinent de les mettre en place immédiatement, de telles mesures risquant d'être impopulaires en l'absence d'une large sensibilisation, du fait qu'elles affectent la propriété privée... Une politique de maîtrise foncière serait selon eux plus judicieuse, mais la municipalité a déjà largement investi au cours de la dernière décennie et son budget est limité...

Prévoir un infléchissement de 20% de la dynamique de consommation d'espace est un premier pas vers la recherche d'une gestion plus économe du territoire, qui a notamment guidé la municipalité dans ses choix stratégiques de développement.

Ainsi, le PADD s'articule autour de 3 orientations majeures :

Conserver le caractère rural de la commune en adoptant un développement résidentiel maîtrisé, ciblé et encadré :

Valletot est une commune rurale à vocation résidentielle, sur le territoire de laquelle deux fonctions majeures cohabitent : le développement de l'habitat et le dynamisme agricole.

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. Les tendances actuelles d'urbanisation révèlent une tentation vers le renforcement des hameaux, un biais de développement qui affaiblit le Village, en plus de générer une forte consommation d'espace et certains dysfonctionnements, pouvant nuire à long terme à la pérennité d'une agriculture durable et sereine.

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, ciblé et encadré ce qui signifie :

- « un développement résidentiel maîtrisé », c'est-à-dire 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 ;
- « un développement résidentiel ciblé », c'est-à-dire privilégier l'urbanisation future sur le Village qui bénéficie d'une position centrale et stratégique et d'un certain potentiel de développement au regard de ses fonctions urbaines (commerce, services...) et de sa desserte ;
- « un développement résidentiel encadré », c'est-à-dire définir avec suffisamment de précision le cadre opérationnel et réglementaire au sein duquel devra s'inscrire l'urbanisation future de manière à préserver la structure paysagère et bâtie du territoire communal, indispensable au maintien de son image « rurale ».

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

La qualité du cadre de vie des habitants, à l'origine notamment de la forte attractivité résidentielle de la commune, repose en grande partie sur :

- la richesse de son patrimoine naturel et bâti : le Vallon d'Yclon et sa frange bocagère, les ensembles bâtis traditionnels que ce soit au sein du Village ou dans les hameaux, le patrimoine bâti emblématique et identitaire comme l'église ou le château de Médine... Toutefois, le processus d'urbanisation amorcé au cours de la précédente décennie tend à nier ce patrimoine et avec lui, la qualité du cadre de vie des habitants.
- la cohabitation pérenne des diverses fonctions du territoire (déplacement, activités, habitat...), indispensable à un bon fonctionnement urbain et ainsi, à une certaine qualité de vie, qui implique de prendre en compte d'une part, les risques et les nuisances et d'autre part, les conditions de desserte du territoire, éléments déterminants sur la répartition des différentes fonctions de l'espace, permettant également d'assurer une meilleure préservation de l'environnement.

Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie est donc au cœur des stratégies de développement retenues par la municipalité, soucieuse de garantir à chaque nouvel habitant les conditions nécessaires à son épanouissement.

Valoriser le potentiel de développement économique du territoire :

Valletot se caractérise par une vie économique locale assez dynamique pour une commune rurale de sa taille : les activités agricoles, artisanales et commerciales étant encore relativement nombreuses, mais insuffisantes pour contribuer à stabiliser la dépendance économique du territoire... Ainsi, la municipalité souhaite, outre la volonté de favoriser leur maintien, voire leur diversification, s'appuyer sur ce tissu existant et les stratégies développées à l'échelle intercommunale pour valoriser le potentiel de développement économique du territoire lié à son positionnement et à sa desserte sur le long terme.

4.1.2 Justification des orientations générales

4.1.2.1 Conserver le caractère rural de la commune en adoptant un développement résidentiel maîtrisé, ciblé et encadré

4.1.2.1.1 Maintenir la ruralité du territoire

Lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole :

Le projet de développement de Valletot table sur une croissance démographique modérée, moins soutenue que celle enregistrée ces dernières années. Il doit permettre de dégager une offre **d'une vingtaine de 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 son bon fonctionnement et celui de ses équipements et services (groupe scolaire, commerce...) dans le respect des caractéristiques rurales du territoire communal, aujourd'hui mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer.

Pour y parvenir, la municipalité a fixé quatre objectifs :

- **recentrer le développement résidentiel sur les deux pôles d'attractivité constitutifs de la commune, à savoir le Village et le pôle des Cauvins**, sur lesquels le diagnostic territorial a révélé un certain potentiel de densification au regard notamment de leur niveau d'équipement, de leur situation par rapport aux pôles de centralité et de leur desserte. De plus, ces secteurs, contrairement aux autres secteurs urbanisés de la commune, ont fait l'objet d'une urbanisation récente qui a permis d'engager le processus de mutation de leur structure bâtie et paysagère, avec plus ou moins de réussite, en l'absence de tout document de planification et de toute orientation d'aménagement...

- **rompre avec les logiques du développement linéaire** ce qui implique notamment de :
  - favoriser le renouvellement urbain en incitant à la réhabilitation du patrimoine bâti notamment au sein des anciens corps de ferme compris dans le périmètre du Village, susceptibles de muter à long terme : la municipalité a pris le parti, au regard de la qualité du patrimoine bâti et de son impact sur la structure paysagère de la commune, de privilégier sa réhabilitation sur l'ensemble du territoire communal y compris au sein des anciens corps de ferme du Village, préalablement à tout processus de développement et de densification qui pourrait avoir des effets contraires et tendre vers une disparition progressive de ce patrimoine... Il s'agit ainsi de préserver ces espaces, constitués notamment de cours plantées, dont le rôle structurant (maintien d'espaces semi-ouverts en alternance avec les espaces urbanisés, impact qualitatif sur les entrées de ville...) participe activement à l'image « rurale » de la commune et du Village ;
  - privilégier la densification du tissu urbain existant en comblant les derniers terrains nus insérés dans l'enveloppe bâtie : bien que le diagnostic territorial ai mis en évidence un faible potentiel de densification au sein des enveloppes bâties existantes, en raison notamment de l'implantation des constructions et de la configuration des parcelles, il reste encore quelques terrains « en dent creuse » et des propriétés bâties susceptibles d'être densifiées au sein de l'enveloppe bâtie du Village et des Cauvins. Le projet mis en place doit donc favoriser ce processus qui tend à limiter la consommation des espaces agricoles ;

- développer de nouvelles offres foncières en équilibre avec la préservation des milieux naturels et des espaces agricoles en favorisant un développement « en épaisseur » de l'urbanisation existante : pour lutter contre l'étalement urbain qui sévit notamment le long de la Route des Cauvins, guidé par la proximité des espaces agricoles et des espaces naturels de la commune, la municipalité a pris le parti de développer l'urbanisation future sur des secteurs ciblés qui s'inscrivent au sein de la trame bâtie existante. Il s'agit d' étoffer le tissu existant en créant les aménagements nécessaires à l'urbanisation future et à un fonctionnement urbain plus rationnel, préservant ainsi les grands équilibres du territoire communal ;
- stopper tout processus d'urbanisation amorcé en dehors des limites naturelles des groupes bâtis identifiés : afin de ne pas accentuer le caractère linéaire de l'urbanisation et pour préserver les grandes structures paysagères et agricoles de la commune, tout processus de développement contraire aux logiques d'urbanisation développées par la municipalité ne sera pas poursuivi. Conscients de l'urbanisation diffuse du territoire et des multiples possibilités d'extension que le tissu bâti actuel laissent présager, les élus souhaitent redéfinir l'enveloppe urbanisée de chaque secteur et proscrire toute nouvelle implantation en dehors de celle-ci ;

- **restreindre l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus notamment sur Trottemare, Les Parquets et Les Hamelets** pour lesquels le développement urbain représente un investissement inadapté aux capacités financières de la commune (desserte insuffisante) et /ou une menace pour la préservation des milieux naturels et des espaces agricoles :
  - en incitant à la réhabilitation du patrimoine bâti et au changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve de ne pas nuire aux activités agricoles existantes et de ne pas générer de coûts hors de proportion avec le budget de la collectivité;
  - en assurant l'évolution du bâti existant : extension mesurée, création d'annexes, etc...

  En effet, le diagnostic territorial a révélé de faibles enjeux de développement résidentiel au sein de ces secteurs en raison notamment de leur tissu urbain à dominante traditionnel, de leur isolement sur le territoire communal, de leur faible desserte et des forts enjeux agricoles et/ou environnementaux. Intégrés aux espaces naturels et agricoles de la commune, l'évolution du bâti existant doit permettre, outre le fait de préserver un patrimoine de qualité, de maintenir la population en place dans une logique de développement de l'espace rural. Pour les élus, lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière ne doit pas contribuer à la « désertification » des zones rurales. Ainsi, la mutation du bâti existant est l'une des solutions préconisées pour répondre à ces deux objectifs dès lors où elle ne nuit pas au développement des activités agricoles existantes et qu'elle ne génère pas de coûts hors de proportion avec le budget de la collectivité.

- **stopper tout processus de densification du bâti lorsque les conditions de desserte ne sont pas satisfaisantes et non prévues d'être renforcées ou améliorées :** l'élaboration du PLU a conduit les élus à réfléchir sur leur politique de financement des équipement publics (aménagement de voirie, extension ou renforcement de réseaux...) qui se traduit aujourd'hui par des investissements éparpillés sur l'ensemble du territoire communal, au gré des besoins induits par la nouvelle urbanisation. Une telle politique peut s'avérer fort coûteuse et n'est pas systématiquement rentabilisée, même par la mise en place de participations, lorsque par exemple un renforcement de réseau a du être effectué pour permettre l'implantation d'une seule habitation... Ainsi, en désignant les zones constructibles de demain, la municipalité souhaite cibler les investissements à réaliser sur le long terme, ce qui implique que les secteurs bâtis, dont les conditions de desserte ne sont pas satisfaisantes et non prévues d'être renforcées ou améliorées, ne pourront être densifiés.

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture :

L'activité économique la plus importante sur Valletot demeure l'activité agricole. Il s'agit donc de la pérenniser et d'en maintenir le dynamisme, c'est-à-dire de permettre aux agriculteurs de poursuivre leur activité dans des conditions optimales : extension, augmentation du cheptel, mise aux normes, plans d'épandage, etc... Dans cet esprit, le PADD s'attache à :

- **préserver les espaces à forte valeur agronomique**, constituant des grands tènements non morcelés et non destinés à muter sur le long terme et notamment ceux identifiés par le diagnostic agricole, à savoir : la zone de culture du plateau et le réseau de prairies de la frange bocagère, indispensables à la pérennité des activités agricoles pratiquées sur le territoire communal qu'il s'agisse de l'élevage ou de la polyculture ;
- **remédier à l'enclavement des espaces agricoles**, tendance d'évolution mise en évidence par le diagnostic territorial et conséquence notable du mitage de l'espace et de l'étalement urbain le long des voies. Or, cet enclavement ne peut permettre une exploitation rationnelle des terres agricoles sur le long terme en raison notamment d'une cohabitation parfois difficile avec les zones d'habitat et d'une absence de continuité entre les parcelles exploitées. Il s'avère donc nécessaire aujourd'hui de maintenir les dernières coupures d'urbanisation le long des voies, ce qui implique de stopper tout processus de développement linéaire notamment entre le Village et les Cauvins ;
- **devancer le recul des espaces agricoles aux abords des zones bâties**, ce qui implique de délimiter clairement les limites des zones urbanisées sur le long terme, de préserver les dernières franges naturelles situées à l'interface des espaces urbanisés et des zones agricoles et de proscrire toute extension de l'urbanisation pouvant accentuer le morcellement de l'espace agricole.

4.1.2.1.2 Affirmer le Village comme pôle de centralité

Recentrer les capacités d'accueil sur le Village pour rééquilibrer la répartition de la population sur le territoire communal :

Le diagnostic territorial a révélé que le Village, malgré sa centralité, sa desserte, ses équipements et sa structure d'antan, n'était plus le pôle principal d'habitat de la commune aux dépends du pôle Les Cauvins - L'image. Pour y remédier et en optant pour l'hypothèse de développement n°1, la municipalité a donc fait le choix de recentrer les capacités d'accueil sur le Village pour rééquilibrer la répartition de la population sur le territoire communal, ce qui implique de :

- **conforter l'urbanisation à proximité du cœur de Village pour renforcer son attractivité et sa légitimité de pôle,** c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres environ autour des équipements existants de manière à assurer aux futurs habitants de bonnes conditions d'accessibilité que ce soit au centre du Village ou aux pôles urbains environnants, ce secteur étant implanté à la croisée des principales voies de desserte du territoire ;
- **mobiliser en priorité pour le futur développement résidentiel les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain et proche des lieux de centralité identifiés** de manière à répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière ;
- **phaser et organiser l'urbanisation future au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de manière à :**
  - Assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante qui devra être confortée pour préserver la morphologie actuelle du Village, garante de son caractère rural et de son attractivité et assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements ;
  - Privilégier les opportunités foncières de la collectivité pour réguler le marché et la croissance urbaine.

Il s'agit d'une orientation forte du PADD qui répond aux souhaits exprimés par les élus en terme de maîtrise du développement résidentiel. En effet, adopter une croissance modérée de la population implique une nécessaire régulation de l'urbanisation future sur le long terme, la municipalité ne souhaitant pas que la vingtaine de logements projetés soit édifiés dès l'approbation du PLU. Au contraire, elle envisage de réguler cette croissance urbaine dans le temps, de manière à garantir un apport de population permanent et équilibré, en s'appuyant sur deux principes fondamentaux :

- **la maîtrise foncière des terrains à urbaniser**, ce qui justifie qu'elle a opté dans un premier temps pour le développement du terrain dont elle est déjà propriétaire ;
- **le phasage et la programmation des zones à ouvrir à l'urbanisation**, qui lui permet notamment de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, notamment celles projetées à moyen et long terme, selon l'état d'avancement du processus d'urbanisation des premières zones.

Maintenir un cœur de Village dynamique et attractif :

Affirmer le Village comme pôle de centralité implique d'y préserver l'essentiel des fonctions urbaines du territoire (habitat, services, équipements, animations de la vie locale...) et de faciliter son accessibilité.

Il s'avère que l'essentiel de ces fonctions sont aujourd'hui regroupées dans le centre du Village, le long de la Rue de l'Eglise, dont le récent aménagement a su insufflé une dynamique positive que la municipalité souhaite maintenir 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 Village quelque soit les modes de déplacement choisis.

Il s'agit ainsi de :

- **soutenir l'activité commerciale existante et d'encourager sa diversification**, ce qui nécessite de maintenir, voire d'augmenter, le potentiel de « clients » en favorisant l'implantation des futurs habitants à proximité du cœur de Village ;
- **garantir les conditions d'une bonne accessibilité au centre du Village**, ce qui implique de conforter le maillage viaire et les capacités de stationnement notamment aux abords du commerce et des équipements publics existants (mairie, salle des fêtes...), de prévoir une possibilité de desserte sur le long terme par les transports collectifs et de développer les modes de déplacements doux, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et le centre du Village.;
- **renforcer sur le long terme les services à la population en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements publics,** qui, certes, ne sont pas programmés aujourd'hui, mais qui pourraient l'être demain au regard du faible niveau d'équipements de la commune et de certains dysfonctionnements révélés par le diagnostic territorial comme l'absence de stationnement à proximité de la mairie ou la difficile cohabitation de la salle polyvalente avec l'habitat...
- **rendre plus agréable la fréquentation du Village en maintenant des espaces naturels à caractère récréatif le long du parcours de liaisons douces à développer entre les secteurs résidentiels et le centre du Village.**

4.1.2.1.3 Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et environnementale

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.

Il est ainsi prévu de :

- **Inciter à une meilleure densité de bâti au sein des nouvelles opérations de développement urbain et promouvoir des formes urbaines novatrices** en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent ;

La commune est aujourd'hui exclusivement constituée de maisons individuelles, que ce soit en accession à la propriété ou en locatif, dont le taux, pour cette dernière offre d'habitat, reste particulièrement élevé même s'il tend à diminuer. Il existe ainsi 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 du groupe scolaire. 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 terme de consommation foncière, mais elle reste tenue par des contraintes parcellaires induites par l'assainissement autonome et des contraintes budgétaires ne pouvant lui permettre actuellement de développer un programme de mixité urbaine... De plus et comme en témoigne la concertation de la population, l'image « rurale » de la commune est fortement liée au mode d'habitat individuel.

Face à ce constat, les élus souhaitent simplement inciter à une meilleure densité de bâti au sein des nouvelles opérations de développement urbain et promouvoir des formes urbaines novatrices, comme l'habitat individuel groupé qui commence à se développer sur le territoire communal, en admettant notamment une certaine souplesse dans la réglementation...

- **Encourager les économies d'énergie** en réponse aux objectifs du Grenelle en matière de recherche d'une meilleure performance énergétique ce qui implique notamment de :
    - Favoriser et encadrer la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïque, géothermie, ...) dans le respect du cadre bâti environnant;
    - Réduire les besoins de consommation énergétiques en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement
    - Ne pas s'opposer au recours à des matériaux recyclables et durables

4.1.2.2 Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

4.1.2.2.1 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 Valletot dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc en premier lieu 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 de :

- **appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines :** il s'agit au regard de la connaissance de l'aléa, d'appliquer le principe de précaution, qui sera notamment traduit au sein des documents réglementaires du PLU ;

- **assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement** ce qui implique notamment de :
    - Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction et par tout autre dispositif dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
    - Maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus...) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)
    - Préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques recensés par la collectivité en application du principe de précaution.
- **ne pas rapprocher l'habitat des secteurs traversés par des canalisations de transports de gaz et proscrire l'implantation de toute construction sous les lignes électriques haute-tension :** un objectif dont les conséquences restent faibles sur le développement résidentiel projeté, ces secteurs étant situés en dehors des zones urbanisées de la commune ;
- **bannir l'implantation de nouvelles habitations à proximité immédiate de l'autoroute A13, source de nuisances sonores et visuelles :** comme la précédente orientation, celle-ci a peu d'impact sur le territoire communal, les abords de l'autoroute A13 étant exclusivement composés d'espaces agricoles ;
- **proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles et maintenir un périmètre de protection autour des activités agricoles existantes :** deux objectifs qui répondent à la nécessité de maintenir une cohabitation durable des fonctions développées sur le territoire communal, notamment entre habitat et activités.

4.1.2.2.2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune

Pour préserver son patrimoine et son attractivité, la municipalité a décidé de prendre des mesures qui visent à conserver les milieux naturels ainsi que les caractéristiques de ses paysages naturels et bâtis.

Garantir la préservation du milieu naturel et sa biodiversité :

Les espaces naturels remarquables se concentrent sur le vallon d'Yclon et sa frange bocagère, pour lesquels le PADD prévoit de préserver d'une part, les espaces boisés pour leur rôle de réservoir de biodiversité, et d'autre part, les vallons secs et les composantes du maillage bocager, pour leur rôle de corridor écologique.

Il rappelle également la nécessité de protéger la frange bocagère des menaces de l'urbanisation du fait notamment de son intérêt paysager, agricole et écologique. En effet, les vallons secs, outre le fait d'assurer la jonction entre le plateau agricole et la vallée, permettent d'identifier et d'isoler les groupes bâtis de la frange bocagère. Ils peuvent ainsi être qualifiés à la fois de « corridors écologiques » et de « coupures vertes ». Il est donc capital de les préserver.

Poursuivre l'effort de valorisation du Village :

Le diagnostic a mis en évidence des ambiances et des caractéristiques distinctes en fonction des entités bâties. Il est notamment possible de dissocier d'une part, le Village et le pôle Les Cauvins – l'Image en raison de leur développement pavillonnaire avec une tendance forte à la périurbanisation et d'autre part, les autres secteurs urbanisés de la commune qui présentent un habitat très diffus, majoritairement traditionnel et qui ont su conservé une certaine authenticité. Il est ainsi projeté de préserver ces diverses entités et l'organisation spatiale originelle de la commune, en maintenant les coupures d'urbanisation et en luttant contre l'étalement urbain, deux processus indispensables à la lutte contre la banalisation des paysages de la frange bocagère...

Cette nouvelle orientation vient compléter ce dispositif en visant à assurer la préservation et la mise en valeur du bâti patrimonial et celle des éléments emblématiques du paysage des groupes bâtis identifiés, à l'origine de l'attractivité communale et de son image « rurale ».

Elle se décline en trois objectifs majeurs :

- Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti emblématique de la commune : Dans le diagnostic territorial, outre le patrimoine bâti agricole diffus, deux éléments patrimoniaux ont été identifiés: l'église et le manoir de Médine. Il est donc projeté de :
    - **Maintenir l'axe visuel qui se dégage sur l'Eglise depuis le Chemin de l'Eglise**, cette perspective étant la seule remarquable sur le territoire communal. De plus, elle accompagne un parcours de liaisons douces et les terrains situés à ses abords sont soumis à de nombreux enjeux paysagers, écologiques et agricoles qui limitent toute possibilité de développement résidentiel. Ainsi, en maintenant cet espace « vert » au cœur du Village, la municipalité souhaite préserver un espace de respiration et de transition entre l'espace urbanisé et les espaces naturels environnants ;
    - **Protéger les abords du manoir de Médine et le patrimoine naturel qui l'accompagne** en raison de sa valeur patrimoniale et identitaire, ce qui suppose d'éviter l'implantation de toute construction parasite, mais les terrains qui lui font face ne sont pas situés sur la commune de Valletot. Il n'est donc pas possible de fixer des objectifs de préservation de la perspective qui se dégage sur cet édifice depuis la RD675... Toutefois un patrimoine végétal remarquable a été identifié (alignements d'arbres remarquables, cours plantée...) et devra être préservé.
    - **Privilégier et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti** notamment au sein des anciens corps de fermes du Village et des secteurs d'habitat diffus, objectif qui peut se traduire :
        - d'une part, en stoppant tout processus d'urbanisation au sein des hameaux et groupes bâtis à l'habitat diffus majoritairement traditionnels (Trottemare, les Parquets, le Hamelet), ce qui permet par ailleurs de lutter contre la dispersion du bâti, la poursuite du mitage de l'espace et la consommation d'espaces à dominante naturelle.
        - d'autre part, en prenant toutes les mesures nécessaires pour protéger de toute dégradation les bâtiments emblématiques du patrimoine bâti de la commune en les recensant, en se prémunissant contre tout développement d'un habitat à leurs abords, contre leur destruction, et en assurant une restauration respectueuse, dans la logique vernaculaire de ces constructions. Si les corps de ferme du Village sont tout naturellement désignés par cette orientation, il en est de même aussi d'un certain nombre de constructions traditionnelles, disséminées sur l'ensemble du territoire communal.

- Parfaire la qualité paysagère des « entrées de ville » le long des axes principaux de desserte en préservant et confortant la trame bocagère existante et en proscrivant l'implantation de toute construction en dehors des limites « naturellement » définies ;

- Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics et notamment celui des voies existantes ou à créer (enfouissement des réseaux, maintien d'espaces verts, traitement des eaux pluviales, partage des fonctions...) ;

Rapprocher la nature des habitants pour inciter davantage de respect du cadre de vie :

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 dépends 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 :

- Préserver les cheminements piétons existants dans les espaces naturels de la commune et les conforter pour mieux les relier aux secteurs urbanisés ;

- Permettre, au sein des espaces naturels protégés, la réalisation des aménagements nécessaires à leur ouverture au public y compris ceux liés à leur valorisation et à leur gestion ;

- Préserver de larges espaces verts à proximité des lieux de centralité et à l'intérieure de l'enveloppe bâtie permettant de préserver un lien avec les espaces agricoles et naturels environnants (trame verte) et d'agrémenter le parcours de liaisons douces à créer;

4.1.2.2.3 Sécuriser, diversifier et rendre plus durable les modes de déplacements des habitants

La Loi Grenelle II incite à une meilleure prise en compte des différents modes de déplacements : il s'agit de distinguer la voiture particulière, du transport collectif et des modes doux de déplacements. L'absence de rôle de centralité de la commune et la dynamique de dispersion de son habitat enregistrée ces dernières années, conduisent au recours à l'automobile....

En ce qui concerne les trajets en automobile, le PADD prévoit deux types d'actions concrètes :

- la première consiste à privilégier le développement résidentiel dans le secteur du Village et dans celui des Cauvins qui possèdent chacun les atouts nécessaires pour permettre de :
    - **réduire les besoins en déplacements de la population** en étant desservis par les transports scolaires et les communications numériques à Haut Débit pouvant favoriser le télétravail et en étant implanté à proximité d'un pôle de centralité pouvant à terme être desservi par un réseau de transport collectif ;
    - **répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants en étant directement reliés à la RD675,** axe structurant de desserte, assurant une liaison rapide au pôle urbain de Pont-Audemer (emplois, commerces, équipements...)
- la seconde consiste à sécuriser les voies secondaires et à améliorer les conditions de circulation dans les hameaux : des dysfonctionnements ayant été relevés dans le diagnostic territorial. Ainsi, le PADD propose de :
    - **Sécuriser la Route des Cauvins en limitant la création d'accès directs sur la voie** ce qui implique notamment de rompre avec le développement linéaire source de profonds dysfonctionnements y compris sur la trame viaire ;
    - **Créer une nouvelle trame urbaine au sein du Village en profitant des nouveaux développements pour améliorer la mobilité des habitants et sécuriser leurs déplacements.**

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. La commune n'est pas desservie par les transports en commun, autres que le transport scolaire.

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. C'est la raison pour laquelle, le PADD propose de **réunir les conditions favorables à une future desserte des habitants, à plus ou moins long terme, par les transports collectifs**, notamment en :

- concentrant l'essentiel des capacités d'accueil d'une nouvelle population sur le Village ou à proximité immédiate de celui-ci ;
- limitant l'étalement urbain, responsables de l'accentuation des déplacements, en éloignant les habitants des espaces de centralité ;
- identifiant un axe stratégique de desserte : il s'agit de la Rue de l'Eglise, cette dernière permettant notamment de relier la RD675 à la RD89 et de desservir la zone centrale du Village (église, mairie, commerce...)

Les déplacements à pied et à vélo peuvent, pour leur part, être, en partie, développés à travers le PLU. La municipalité souhaite permettre aux habitants, quel que soit leur âge, d'avoir davantage de liberté pour choisir un mode de déplacement qui leur convienne. Cela nécessite toutefois une évolution des mentalités, une prise en compte systématique de la mobilité dans la conception des opérations globales d'aménagement et des investissements, parfois lourds, que ne peut assurer seule, à son niveau, une commune telle que Valletot. Dans ce contexte, le PADD prévoit notamment **la création d'un parcours de circulations douces entre les futurs développements résidentiels et le cœur du Village** soit par la création de sentes piétonnes et cyclables, soit par la requalification de certains axes permettant de favoriser l'accessibilité aux équipements existants, au commerce, aux services... et aux aménagements projetés à plus ou moins long terme pour réduire le nombre de déplacements en véhicules particuliers : arrêt de bus ou parking covoiturage

4.1.2.3 Valoriser le potentiel de développement économique du territoire

4.1.2.3.1 Prévoir les réserves foncières nécessaires au développement économique projeté

Afin de répondre aux besoins économiques identifiés par le SCOT du Roumois à l'échelle du Pays et aux stratégies de développement économique amorcées aux abords du futur échangeur de Bourneville, la municipalité en partenariat avec la Communauté de Communes du Roumois Nord envisage la possibilité de créer une zone d'activités sur son territoire, à plus ou moins long terme, en profitant de son potentiel : une accessibilité aisée, une centralité par rapport aux espaces économiques environnants, une amorce de développement économique aux abords de la RD89 (station essence) dont la pérennité doit également être assurée.

En effet, les entreprises cherchent aujourd'hui à diminuer les coûts, à se différencier de la concurrence et à anticiper la demande, en particulier en période de crise économique. Dans ce contexte, l'environnement des entreprises devient déterminant pour leur compétitivité. En cela, la zone cumule trois atouts essentiels :

- la proximité d'un large marché (agglomération rouennaise et havraise, puis agglomération francilienne voire prochainement caennaise) accrue grâce notamment au réseau routier et autoroutier en cours de développement ;
- une forte densité de partenaires à proximité pour nouer les processus d'affaires (port 2000 au Havre, agglomération rouennaise, Pays du Roumois et Pays Risle Estuaire) ;
- la disponibilité d'une main d'œuvre nombreuse et diversifiée : la forte croissance démographique locale laisse augurer une offre intéressante en la matière.

L'objectif et l'intérêt de développer une zone d'activités sur le territoire communal **à moyen et long terme** sont notamment de :

- développer de l'emploi pour faciliter le maintien des populations jeunes dans les communes et stabiliser à cet effet la dépendance économique aux grandes agglomérations riveraines;
- répondre à une demande locale en raison de la présence de nombreux artisans dont les possibilités de développement restent limités du fait d'une part de leur imbrication avec le voisinage bâti et d'autre part de l'application de règles urbanistiques de plus en plus contraignantes. En effet, il devient difficile en zone rurale de développer des installations existantes du fait d'une réduction des surfaces constructibles...

En s'appuyant sur les études de faisabilité effectuées pour les zones d'activités environnantes, on s'aperçoit du large potentiel de cette zone et des cibles privilégiées susceptibles d'être intéressées par cette zone d'activités : artisanat, PME-PMI, tertiaire, petite logistique...

Finalement, il faut souligner que ce projet répond à un choix politique fort des élus locaux qui veulent enrayer le déficit d'emplois sur le territoire de la communauté de communes et la fuite de la main d'œuvre qui en résulte. En cela le PADD du SCOT du Roumois, dans l'attente de précisions du DOG, a fixé comme objectif, l'occupation d'environ 100 hectares de nouvelles surfaces d'activité hors tissu urbain, destinées à la création d'environ 1500 emplois (2/3 des emplois nouveaux), soit une densité d'emplois d'environ 15 emplois à l'hectare.

Toutefois en l'absence d'étude spécifique sur le secteur de Valletot et d'Etreville, il n'est pas envisageable dans l'immédiat de déterminer réglementairement les surfaces qui seront nécessaires au développement de cette zone d'activités. Il n'empêche que celle-ci reste un axe fort du projet communal, d'où la présence d'une orientation au sein du PADD, qui permettra dès que les besoins s'en feront ressentir de modifier le PLU sans remettre en cause ce document...

4.1.2.3.2 Maintenir un équilibre entre les différentes fonctions du territoire

- **Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles :**
  - Protéger les sièges d'exploitation pérennes en limitant la densification du bâti résidentiel à leurs abords ;
  - Garantir la pérennité de l'arboriculture en protégeant notamment les vergers de Médine de toute nouvelle urbanisation ;
  - Assurer le maintien des activités d'élevage sur la frange bocagère du plateau et dans le fond des vallons en y permettant notamment la construction d'abris pour animaux ;

- **En gardant à l'esprit que la priorité du développement économique se concentrera à long terme sur la zone d'activités projetée :**
  - Préserver une possibilité d'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel **(commerçants, artisans)** au sein des pôles de centralité identifiés ;
  - Assurer la pérennité des activités artisanales existantes dans les secteurs d'habitat diffus **dès lors où les travaux et aménagements projetés ne conduiront pas à une augmentation des nuisances pour la population résidente et l'environnement.**

Cette dernière orientation vise à encadrer l'implantation et le développement des activités artisanales et commerciales sur le territoire communal qui peuvent, en l'absence de règlement adapté, être responsables de nuisances pour les populations, d'une dégradation des paysages et, d'une manière générale, de dysfonctionnements relativement importants.

Dans ce contexte, le PADD prévoit de n'autoriser au sein des pôles de centralité que les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat. En ce qui concerne les activités isolées sur le territoire, il est nécessaire d'en tenir compte et de ne pas les pénaliser. Elles pourront donc se maintenir mais le règlement devra s'attacher à ne pas accepter les extensions non maîtrisées à l'origine de dysfonctionnements...

4.1.3 Les différentes zones du PLU

Le plan de zonage comporte :

- **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. Ces secteurs sont à densifier dans la mesure du possible :
    - **la zone UA** : elle correspond aux secteurs bâtis du Village et des Cauvins constitués d'un habitat mixte. Le Village regroupe aussi l'essentiel des activités commerciales et artisanales de la commune ;
    - **la zone UE :** elle correspond aux secteurs d'équipements du Village, existants et projetés, de manière à pouvoir consolider l'offre actuelle sur le long terme et répondre ainsi aux orientations du PADD ;
    - **la zone UR :** elle correspond aux secteurs de bâti traditionnel du Village, dans lesquels seule l'évolution normale du bâti est autorisée (extension, réhabilitation avec changement d'affectation du bâti, création d'annexes...). Sur le long terme, ces terrains pourront éventuellement être ouverts à l'urbanisation étant situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du Village ;
    - **la zone UZ :** elle correspond aux secteurs d'activités économiques existantes et notamment à ceux isolés sur le territoire communal, qui ne peuvent être rattachés à une autre zone urbaine ;

- **les zones à urbaniser (AU) :** les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Deux types de zones AU ont été établis sur le territoire communal en réponse au projet communal :
    - **la zone AUh1 à vocation principale d'habitat :** elle correspond au secteur d'extension du Village à la Mare de la Ville et englobe les terrains de la commune. L'urbanisation s'effectuera, en lien avec la trame bâtie existante, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases;
    - **la zone AUh2 à vocation principale d'habitat :** elle correspond au secteur d'extension du Village à proximité de l'église. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est notamment conditionnée par la finition des travaux d'aménagement de la zone AUh1. L'urbanisation s'effectuera, en lien avec la trame bâtie existante, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases;

- **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 herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également un **secteur Ap** créé sur les terres agricoles comprises dans les vallons secs afin de préserver leur intérêt agricole, sans compromettre la sensibilité environnementale du site.

- **les zones naturelles et forestières (N) :** elles comprennent 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. Trois secteurs particuliers ont été créés pour tenir compte des spécificités locales:

- **les secteurs NR** : il s'agit de zones de hameaux plus ou moins constitués ou de très petits groupes bâtis à l'habitat épars, pour lesquels l'évolution du bâti existant (soit par des extensions, soit par des rénovations avec éventuellement changements de destination en faveur de l'habitat, soit par la construction d'annexes) est autorisée ;

- **les secteurs NP** : il s'agit d'une zone de protection paysagère au sein de laquelle les possibilités de construction sont limitées au regard des enjeux paysagers et écologique qu'elle présente. Elle englobe essentiellement le site du vallon d'Yclon et notamment les espaces boisés et herbages non affectés par une quelconque activité agricole, les secteurs à préserver au sein du Village en raison soit de leur qualité paysagère (entrée de ville), soit de leur rôle écologique et paysager (corridor écologique)

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

ORIENTATION N°1 : Conserver le caractère rural de la commune en adoptant un développement résidentiel maîtrisé, ciblé et encadré

OBJECTIF n°1 : Maintenir la ruralité du territoire	
ORIENTATIONS	**MESURES**
Lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole	
Recentrer le développement résidentiel sur les pôles bâtis présentant déjà un certain degré d'urbanité et une capacité d'équipements et de desserte satisfaisante	Classer en zone constructible les deux seuls pôles identifiés par le diagnostic territorial : Le Village et Les Cauvins
Rompre avec les logiques du développement linéaire	
Privilégier la densification du tissu urbain en comblant les derniers terrains nus insérés dans l'enveloppe bâtie	Classer en zone UA les secteurs bâtis du Village et des Cauvins avec une réglementation qui favorisera la densification
Favoriser le renouvellement urbain en incitant à la réhabilitation du patrimoine bâti notamment au sein des anciens corps de ferme compris dans le périmètre du Village susceptibles de muter à long terme ;	Classer en zone UR les anciens corps de ferme du Village au sein desquels le patrimoine bâti pourrait être réhabilité dans l'attente d'être densifié sur le long terme
Développer de nouvelles offres foncières en équilibre avec la préservation des milieux naturels et des espaces agricoles en favorisant un développement « en épaisseur » de l'urbanisation existante	Classer en zone d'urbanisation future (AUh) les secteurs d'extension de l'urbanisation du Village en se maintenant dans l'enveloppe bâtie définie
Stopper tout processus d'urbanisation amorcé en dehors des limites naturelles des groupes bâtis identifiés ; Stopper tout processus de densification du bâti lorsque les conditions de desserte ne sont pas satisfaisantes et non prévues d'être renforcées ou améliorées ;	Exclure de la zone UA tous les secteurs bâtis non susceptibles d'être densifiés, notamment ceux qui témoignent du mitage des espaces naturels et ceux qui ne sont pas convenablement desservies en voie et réseaux, au sein desquels la municipalité n'envisage pas d'investir Classer ces secteurs en zone NR pour permettre l'évolution du bâti
Lutter contre le mitage de l'espace et la dispersion des constructions et rationaliser les investissements en infrastructures et réseaux en renonçant à l'urbanisation de tous les hameaux et groupes bâtis ne répondant pas aux stratégies de développement précédemment décrites tout en admettant une offre d'habitat alternative, à travers l'évolution et le changement de destination des constructions existantes	Classement en zone NR de tous les hameaux et espaces bâtis autres que les pôles de densification
Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture	
Préserver les espaces à forte valeur agronomique constituant des grands tènements non morcelés et non destinés à muter sur le long terme;	Classer en zone A les espaces à forte valeur agronomique
Remédier à l'enclavement des espaces agricoles en maintenant les dernières coupures d'urbanisation (continuités agricoles) le long des voies, qu'elles présentent ou non des capacités de desserte satisfaisantes, notamment entre le Village et Les Cauvins et entre le Village et les Hamelets ;	Classer en zone A ou en secteur Ap, s'il s'agit d'un espace présentant de forts enjeux écologiques (corridors), les dernières coupures d'urbanisation

Devancer le recul des espaces agricoles aux abords des zones bâties	
Délimiter clairement les limites des zones urbanisées sur le long terme en confortant notamment la trame bocagère sur leur périphérie ;	- Dimensionner les zones de développement de l'habitat de manière à dégager les capacités d'accueil nécessaires et suffisantes pour répondre aux besoins identifiés; - Prévoir au sein du règlement des zones UA et AUh, la plantation de haies bocagères notamment sur les limites avec la zone A, le secteur Ap et la zone NP; - Transcription au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du Village
Préserver les dernières franges naturelles situées à l'interface des espaces urbanisés et des zones agricoles ;	Classer en zone A, ou en zone UR / NR si elles sont rattachées à du bâti, les parcelles non construites situées à l'interface entre les espaces urbanisés et les zones agricoles
Proscrire toute extension de l'urbanisation pouvant accentuer le morcellement de l'espace agricole	Maintenir en zone A les espaces agricoles et limiter l'extension des zones constructibles sur ces espaces.

OBJECTIF n°2 : Affirmer le Village comme pôle de centralité	
ORIENTATIONS	**MESURES**
Recentrer les capacités d'accueil sur le Village pour rééquilibrer la répartition de la population sur le territoire communal	
Conforter l'urbanisation à proximité du cœur de Village pour renforcer son attractivité et sa légitimité de pôle, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres environ autour des équipements existants de manière à assurer aux futurs habitants de bonnes conditions d'accessibilité	Classer prioritairement en zone constructible les terrains situés à proximité du centre du Village (moins de 500 mètres) et notamment le terrain communal ;
Mobiliser en priorité pour le futur développement résidentiel les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain et proche des lieux de centralité identifiés ;	Classer en zone AUh les secteurs destinés au futur développement résidentiel de la commune
Phaser et organiser l'urbanisation future au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux	
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 Village, garante de son caractère rural et de son attractivité, - Assurer l'intégration urbaine et paysagère des futurs développements	Programmer les aménagements et les équipements à réaliser au sein des zones AUh par le biais d'orientations particulières d'aménagement et de programmation ;
Privilégier les opportunités foncières de la collectivité pour réguler le marché et la croissance urbaine ;	Classer en zone AUh1 le terrain de la commune et en zone AUh2 les autres zones de développement résidentiel afin de phaser les aménagements dans le temps et de réguler la croissance urbaine

Maintenir un cœur de Village dynamique et attractif	
Soutenir l'activité commerciale et encourager sa diversification	Autoriser dans les zones UA, les activités artisanales et commerciales compatibles avec le voisinage d'habitat
Garantir les conditions d'une bonne accessibilité au centre du Village : - Conforter le maillage viaire et les capacités de stationnement notamment aux abords des équipements publics existants (mairie, salle des fêtes...) ; - Prévoir une possibilité de desserte sur le long terme par les transports collectifs ; - Développer les modes de déplacements doux, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et le centre du Village ;	Programmer les aménagements à réaliser en terme de desserte et de déplacement, sur la zone du Village, par le biais : - des orientations particulières d'aménagement et de programmation ; - par l'instauration d'emplacements réservés sur les emprises nécessaires à la réalisation des équipements projetés ;
Renforcer sur le long terme les services à la population en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements publics ;	Classement en zone UE des zones d'équipements actuelles et de leurs extensions projetées
Rendre plus agréable la fréquentation du Village en maintenant des espaces naturels à caractère récréatif le long du parcours de liaisons douces à développer entre les secteurs résidentiels et le centre du Village.	Classement en zone NP d'un espace naturel situé le long du parcours à aménager Maintien d'un corridor écologique au cœur du Village pour maintenir la biodiversité et l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels (zone NP)

OBJECTIF n°3 : Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et environnementale	
ORIENTATIONS	**MESURES**
- Inciter à une meilleure densité de bâti au sein des nouvelles opérations de développement urbain ; - Promouvoir des formes urbaines novatrices notamment dans le parc de logements locatifs en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent (individuel groupé ...) ; - Encourager les économies d'énergie	Traduction au sein du règlement de chaque zone et des orientations particulières d'aménagement et de programmation (densité : tendre vers 8 logements/ha conformément aux prescriptions du SCOT)

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

OBJECTIF n°1 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
ORIENTATIONS	**MESURES**
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines	Reporter les indices avérés de cavités souterraines sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité en application de l'article R123.11.b
Eviter de rapprocher l'habitat des secteurs traversés par des canalisations de transports de gaz	Classer en zone A ou AP les secteurs situés au voisinage des canalisations de transport de matières dangereuses
Bannir l'implantation de nouvelles habitations à proximité immédiate de l'autoroute A13, source de nuisances sonores et visuelles	Classer en zones A les abords de l'A13 non destinés à l'accueil des activités économiques du territoire
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, ...)	Effectuer un recensement complet des haies d'essences régionales, des talus, des mares, des alignements d'arbres remarquables, des cours fruitières en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme
Préserver les chemins hydrauliques recensés par la municipalité	Reporter les principaux axes de ruissellement sur le plan de zonage en application de l'article R123.11.b ; Classer en zone AP ou NP les terrains régulièrement traversés par des passages d'eau à moins qu'ils ne soient bâtis (NR)
Limiter l'imperméabilisation des sols par la limitation de l'emprise au sol des constructions	Limiter l'emprise au sol dans toutes les zones du PLU avec une graduation en fonction du degré d'urbanisation du secteur
Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles ;	Instaurer une règle en zone UA visant à proscrire les activités génératrices de nuisances
Maintenir un périmètre de protection autour des activités agricoles existantes ;	Mise en place d'un périmètre de réciprocité défini par la Chambre d'Agriculture autour des exploitations agricoles de la commune Classement en zone A des corps de ferme et bâtiments isolés

OBJECTIF n°2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune	
ORIENTATIONS	**MESURES**
Garantir la préservation du milieu naturel et sa biodiversité	
Protéger les espaces boisés sur les coteaux du Vallon d'Yclon ou en lisière du plateau	Classement en zone NP de tous les ensembles boisés des lisières de plateau

Protéger des menaces de l'urbanisation la frange bocagère du plateau agricole assurant la jonction de ce dernier avec le vallon d'Yclon ;	Classement en secteur AP ou en zone NP de tous les herbages et espaces naturels entre les bois et le plateau agricole
Assurer l'équilibre et le dynamisme écologique du territoire : - Préserver les vallons secs pour leur rôle de corridor écologique entre le plateau du Roumois et la vallée de la Risle ; - Préserver les composantes du maillage bocager en procédant à un inventaire dynamique des haies, arbres remarquables, vergers, talus plantés, mares, ... notamment au sein des zones urbanisées	Classement en zone NP ou en secteur AP des vallons secs Effectuer un recensement complet des haies d'essences régionales, des talus, des mares, des alignements d'arbres remarquables, des cours fruitières en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme
Poursuivre l'effort de valorisation du Village	
Assurer la mise en valeur du patrimoine historique et emblématique de la commune : Maintenir l'axe visuel qui se dégage sur l'Eglise depuis le Chemin de l'Eglise ; Privilégier et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti notamment au sein des anciens corps de fermes du Village et des secteurs d'habitat diffus; Protéger les abords du manoir de Médine et la patrimoine naturel qui l'accompagne	Classement en zone NP du cône de vue sur l'église ; Classement en zone UR des anciens corps de ferme du Village et en zone NR le bâti traditionnel dans les hameaux ; Recensement du patrimoine bâti pouvant changer de destination en zone A ; Classement en zone NR du manoir de Médine ; Identification du patrimoine bâti sur le plan de zonage, de manière à pouvoir instaurer les règles nécessaires à sa préservation ;
Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics et notamment celui des voies existantes ou à créer (enfouissement des réseaux, maintien d'espaces verts, traitement des eaux pluviales, partage des fonctions...) ;	Orientations particulières d'aménagement et de programmation et règlement
Parfaire la qualité paysagère des « entrées de ville » le long des axes principaux de desserte : - Préserver et conforter la trame bocagère existante ; - Proscrire l'implantation de toute construction en dehors des limites « naturellement » définies	Prévoir la création de haies bocagères en périphérie des zones urbanisées par le biais du règlement et des orientations particulières d'aménagement et de programmation Classement en zone NP des secteurs d'entrée de ville notamment ceux situés sur la Rue de la Fontaine et sur la rue de l'église
Rapprocher « la nature » des habitants pour inciter davantage de respect du cadre de vie	
Préserver les cheminements piétons existants dans les espaces naturels de la commune et les conforter pour mieux les relier aux secteurs urbanisés ;	Recensement des cheminements piétons au titre de l'article L.123.1.5 alinéa 6 Prévoir la création de liaisons douces au sein des orientations particulières d'aménagement et de programmation Prévoir les emprises nécessaires à la réalisation de ses liaisons par le biais d'emplacements réservés
Permettre au sein des espaces naturels protégés, la réalisation des aménagements nécessaires à leur ouverture au public y compris ceux liés à leur valorisation et à leur gestion ;	Autoriser dans le règlement de la zone NP les aménagements nécessaires à l'ouverture au public et ceux liés à la valorisation et à la gestion des milieux naturels recensés

Préserver de larges espaces verts à proximité des lieux de centralité et à l'intérieure de l'enveloppe bâtie permettant de préserver un lien avec les espaces agricoles et naturels environnants (trame verte) et d'agrémenter le parcours de liaisons douces à créer ;	Classement en zone NP des secteurs naturels du Village méritant d'être préservés comme le corridor écologique identifié au sein du Village : Orientation relative à la création d'espaces verts au sein des zones d'urbanisation future à travers les orientations particulières d'aménagement et de programmation ; Classement en zone UR des anciens corps de ferme, non morcelés et authentiques, espaces de respiration au cœur du Village participant activement à la qualité du cadre de vie et au maintien de la ruralité : Classement en zone UE des espaces verts publics et des abords de l'église pour ménager une zone tampon entre l'urbanisation future et le cœur du Village,

OBJECTIF n°3 : Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants	
ORIENTATIONS	**MESURES**
Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable	
Privilégier le développement résidentiel dans le secteur du Village et dans celui des Cauvins qui possèdent chacun les atouts nécessaires pour permettre de : - réduire les besoins en déplacements de la population du fait notamment de la présence du ramassage scolaire ; - répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants en étant directement reliés à la RD675, axe structurant de desserte, assurant une liaison rapide au pôle urbain de Pont-Audemer (emplois, commerces, équipements...)	Classement en zone constructible de ces deux secteurs
Créer les conditions favorables à une desserte des habitants de Valletot, à plus ou moins long terme, par les transports collectifs	Concentrer les capacités d'accueil de la population sur le Village ou à proximité immédiate de celui-ci ; Identifier un axe de desserte future stratégique.
Créer un parcours de circulations douces entre les futurs développements résidentiels et le cœur du Village Sécuriser la Route des Cauvins en prévoyant des aménagements ponctuels et en limitant la création d'accès directs sur la voie ; Créer une nouvelle trame urbaine au sein du Village en profitant des nouveaux développements pour améliorer la mobilité des habitants et sécuriser leurs déplacements.	Orientations particulières d'aménagement et de programmation et traduction sous forme d'emplacements réservés

ORIENTATION N°3 : Valoriser le potentiel de développement économique du territoire

OBJECTIF n°1 : S'inscrire dans la logique de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur de Bourneville	
ORIENTATIONS	**MESURES**
Profiter des atouts du territoire (accessibilité, centralité par rapport aux espaces économiques environnants,...) pour préserver la possibilité de créer une zone d'activités en prévision des futurs besoins estimés à l'échelle intercommunale sur le long terme	Cette orientation n'est pas traduite réglementai-rement en l'absence d'une étude permettant de définir avec précision les surfaces et la localisation de cette future zone d'activités.
Assurer la pérennité de l'activité existante aux abords de la RD89, amorce du futur développement	Classement en zone UZ de l'activité économique située le long de la RD89
OBJECTIF n°2 : Soutenir et dynamiser la vie économique locale	
Protéger les sièges d'exploitation pérennes en limitant la densification du bâti résidentiel à leurs abords ;	Classement en zone A des sièges d'exploitation et de leur périmètre de protection s'ils ne sont pas insérés au bâti existant
Garantir la pérennité de l'arboriculture en protégeant notamment les vergers de Médine de toute nouvelle urbanisation ;	Classement en zone A et recensement des vergers au titre de l'article L.123.1.5 7ème alinéa
Assurer le maintien des activités d'élevage sur la frange bocagère du plateau et dans le fond des vallons en y permettant notamment la construction d'abris pour animaux ;	Autoriser au sein du règlement de la zone NP les abris pour animaux
Préserver une possibilité d'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel (commerçants, artisans) au sein des pôles de centralité identifiés ;	Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage bâti en zone UA
Assurer la pérennité des activités artisanales existantes dans les secteurs d'habitat diffus dès lors où les travaux et aménagements projetés ne conduiront pas à une augmentation des nuisances pour la population résidente et l'environnement.	Autoriser l'extension des activités existantes en zone UR et NR sous réserve que les travaux et aménagements projetés ne conduisent pas à une augmentation des nuisances pour la population résidente et l'environnement.

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 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 majorité des constructions disposent d'une installation d'assainissement autonome, mise en place après validation par le SPANC intercommunal, de manière à assurer la conformité de cette installation avec les réglementations en vigueur, notamment sur les rejets en milieux naturels.
- Le développement urbain projeté est envisagé à l'intérieur des limites du bâti existant afin d'éviter une consommation trop importante de l'espace et notamment de ceux à vocation agricole ou naturelle. Les quelques extensions projetées se font dans les secteurs les plus stratégiques de la commune et les moins contraints à savoir :
  - le Village, au centre de la commune, qui est particulièrement bien desservi par les infrastructures et par les réseaux et qui dispose de l'ensemble des équipements publics et services indispensables à la vie locale ;
  - les Cauvins, qui entretient des relations particulières avec le Village et le pôle urbain de Pont-Audemer du fait de sa desserte, où demeurent de nombreux espaces enclavés entre les terrains agricoles et l'urbanisation existante, qu'il est notamment projeté de densifier, ces derniers ne présentant pas d'enjeux majeurs pour l'activité agricole et l'environnement ;
- Le projet prévoit également d'urbaniser les secteurs de la commune les mieux desservis et dans des proportions raisonnées, compatibles avec les capacités actuelles offertes par les réseaux d'eau potable et d'électricité, tout en promouvant le recours systématique aux énergies renouvelables ;

- Les risques naturels 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, notamment en ce qui concerne la bétoire du Village, indispensable avant tout projet d'aménagement et de développement.

- 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. Les zones bâties ne sont pas développées aux abords des infrastructures nuisantes et les nuisances liées à l'activité agricole ont été appréhendées afin que cette activité et l'habitat puissent cohabiter et se développer dans les meilleures conditions.

- Le cœur de Village a fait l'objet de réflexions particulières pour rendre prépondérante la place du piéton, en facilitant les diverses liaisons entre les zones d'habitat existantes et projetées et les zones d'équipements, pour éviter un recours systématique à la voiture, source de pollution et de nuisances, qu'il faut réduire pour assurer un meilleur cadre de vie aux générations futures.

- La prise en compte des corridors écologiques et la préservation du patrimoine naturel sont également l'un des enjeux de ce projet qu'il s'agisse de la protection des massifs boisés du vallon d'Yclon, des herbages de la frange bocagère ou d'éléments plus ponctuels, comme les haies ou les vergers, qui confèrent une riche biodiversité à maintenir.

⇨ **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

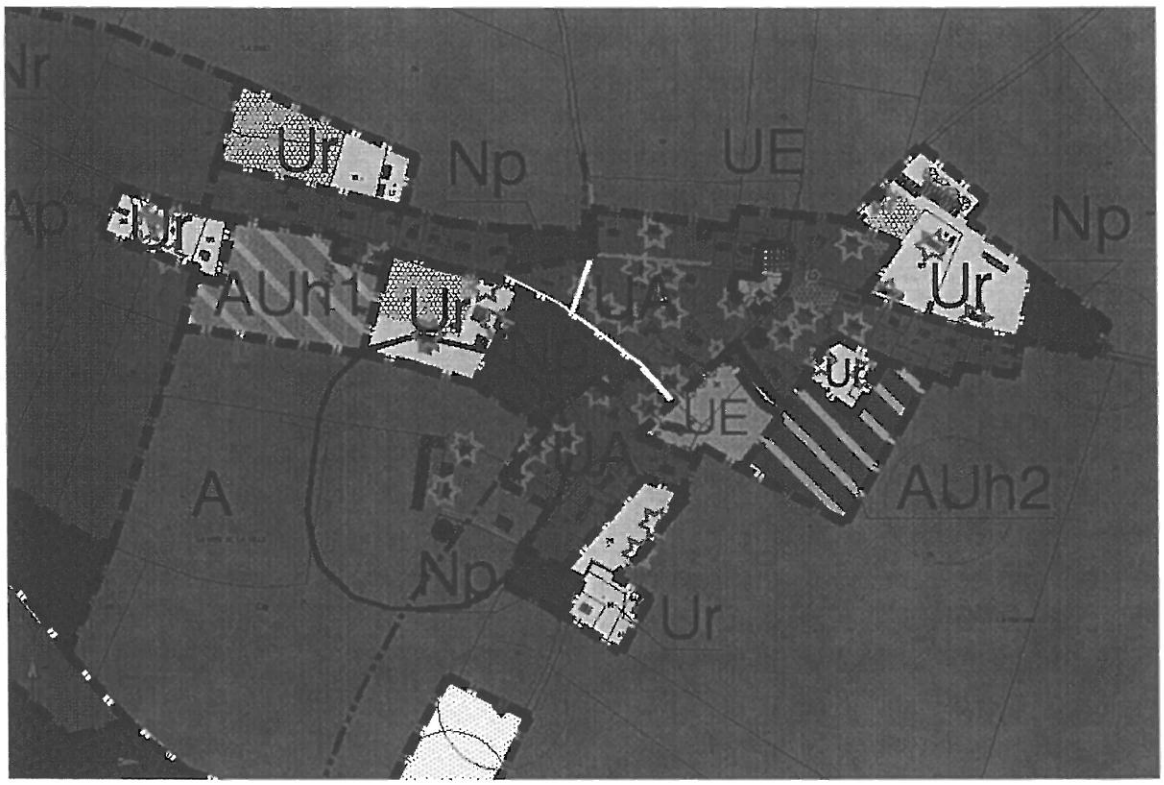
4.2.1 Le zonage

4.2.1.1 Le secteur du Village

Le secteur du Village se caractérise par une multide de zones qui doivent conduire à le confirmer comme pôle de centralité, à assurer son attractivité résidentielle et la diversification de ses fonctions, à respecter ces spécificités et à préserver son image « rurale » à laquelle est attachée de nombreux habitants.

Le secteur du Village se décompose en **6 zones** selon l'occupation actuelle du sol et l'évolution que la municipalité a souhaité y conduire au regard des orientations fixées par le PADD. Ce zonage répond également à la volonté de recouvrer une structure cohérente, en définissant parfaitement l'enveloppe bâtie de ce secteur, de manière à stopper tout processus de développement qui pourrait nuire à la pérennité des espaces naturels environnants sur le long terme.

La délimitation de cette « enveloppe bâtie » a été fortement orientée par les forts enjeux agricoles et paysagers qui pèsent sur ces franges et qui sont notamment liés à la proximité du plateau agricole et de ses terres à forte valeur agronomique ainsi que par la proximité du vallon sec des Cauvins et de son réseau de prairies, garant d'une diversité écologique au sein du territoire, qu'il convient de préserver.



Cette enveloppe bâtie a également été définie de manière à intégrer l'ensemble des espaces urbanisés ou semi-urbanisés situés dans un rayon de 500 mètres autour du cœur de Village, distance reconnue pertinente par les élus pour pouvoir dynamiser ce dernier, d'une part en recentrant l'essentiel des capacités d'accueil de la population sur ce secteur et d'autre part en améliorant ses conditions de desserte. Or, que ce soit dans le cadre d'un développement des transports collectifs ou dans le cadre de la création d'un parcours de liaions douces, il convient que les distances à parcourir par les habitants restent raisonnables, afin de les dissuader d'utiliser leur voiture personnelle...

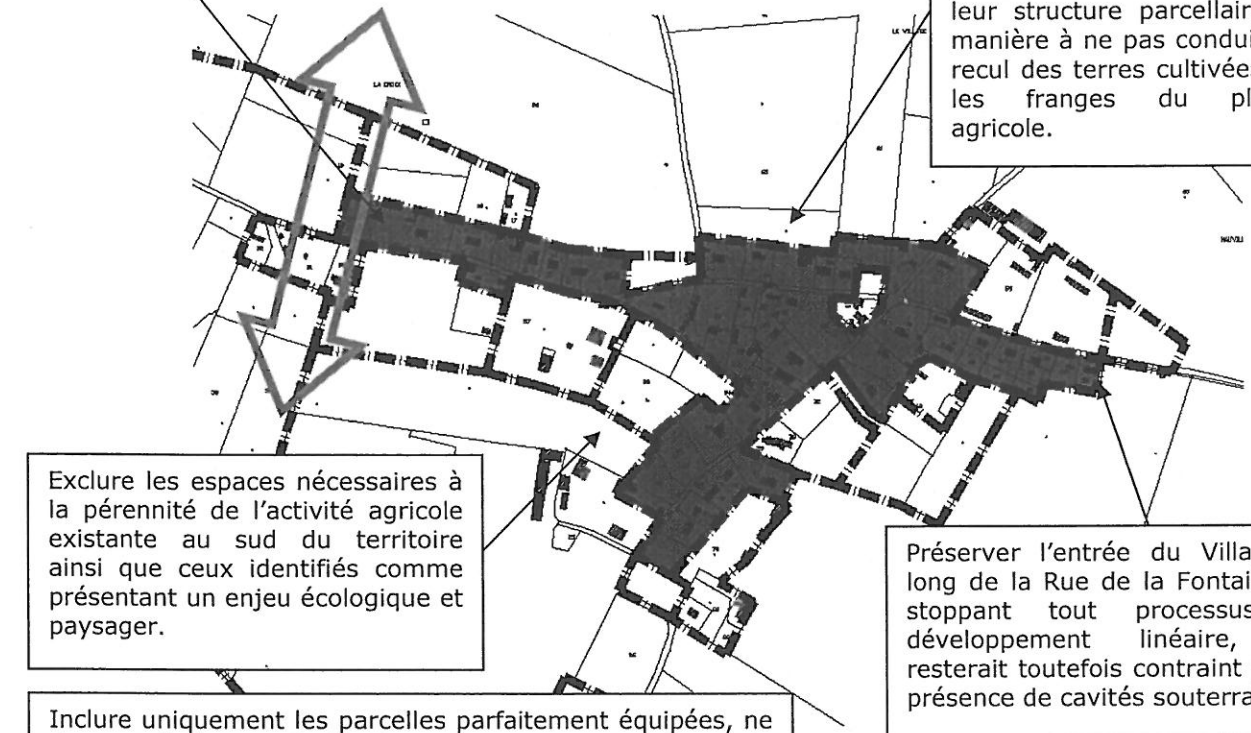
Ainsi, le Village comprend :

- **<u>un secteur classé en zone UA</u> :** il correspond notamment au tissu bâti existant, implanté de part et d'autre de la Rue de l'Eglise, de la Rue de la Fontaine et en partie le long de la Route des Cauvins. A vocation principale d'habitat, il regroupe notamment le bâti à caractère résidentiel et son potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie déterminée, que ce soit par comblement des derniers terrains nus ou par légère extension, ces espaces étant correctement desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

  Conformément aux orientations du PADD, la délimitation de cette zone tend à ne pas accentuer le développement linéaire existant et à protéger les franges de l'espace agricole, cette zone se cantonnant essentiellement aux limites du bâti existant :

La limite de la zone UA a été définie de manière à recréer une limite cohérente de part et d'autre de la Route des Cauvins, indispensable pour matérialiser l'entrée du Village et mieux percevoir la transition entre espace urbanisé et espace agricole. De ce fait, une légère extension a été concédée au sein de l'enveloppe bâtie du Village, qui s'appuie notamment sur le haut du versant du vallon sec, de manière à préserver la coupure d'urbanisation existante entre les deux pôles principaux de la commune.

Inclure uniquement les parcelles bâties, sans égard à leur structure parcellaire, de manière à ne pas conduire au recul des terres cultivées, sur les franges du plateau agricole.



Exclure les espaces nécessaires à la pérennité de l'activité agricole existante au sud du territoire ainsi que ceux identifiés comme présentant un enjeu écologique et paysager.

Préserver l'entrée du Village le long de la Rue de la Fontaine en stoppant tout processus de développement linéaire, qui resterait toutefois contraint par la présence de cavités souterraines.

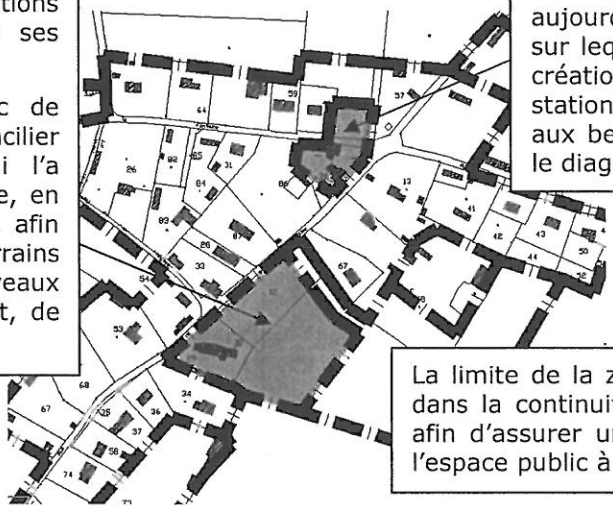
Inclure uniquement les parcelles parfaitement équipées, ne devant générer sur le long terme aucun investissement de la part de la municipalité. Ainsi, seuls les terrains susceptibles d'être densifiés dans ces conditions ont été intégrés à la zone UA.

- **<u>deux secteurs classés en zone UE</u> :** cette zone recouvre notamment le pôle de l'Eglise et le pôle de la Mairie, ainsi que les espaces limitrophes sur lesquels la municipalité envisage de poursuivre sa politique d'équipements que ce soit en réponse à des besoins identifiés par le PADD, comme la nécessité de recréer des places de stationnement à proximité de la mairie, ou en réponse à des enjeux de valorisation de l'espace public, comme aux abords de l'église.

  De plus, la commune n'étant pas actuellement propriétaire de l'ensemble de ces terrains, un tel classement, en zone U, pourra lui permettre de bénéficier du Droit de Préemption Urbain, qu'elle envisage de mettre en place dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière.

L'autre zone UE englobe l'église et le cimetière, ainsi que le terrain communal qui lui est limitrophe, dont l'aménagement a conduit à valoriser le « cœur du Village » par une mise en valeur du patrimoine bâti existant, une amélioration de ses conditions de desserte et une diversification de ses fonctions (aire de jeux).

L'objectif de la municipalité est donc de poursuivre cette politique et de la concilier avec l'urbanisation projetée, ce qui l'a notamment incité à préserver un espace, en arrière de ceux précédemment définis, afin d'une part, de pouvoir disposer de terrains nécessaires à l'implantation de nouveaux équipements ou services et d'autre part, de préserver les abords de l'église.

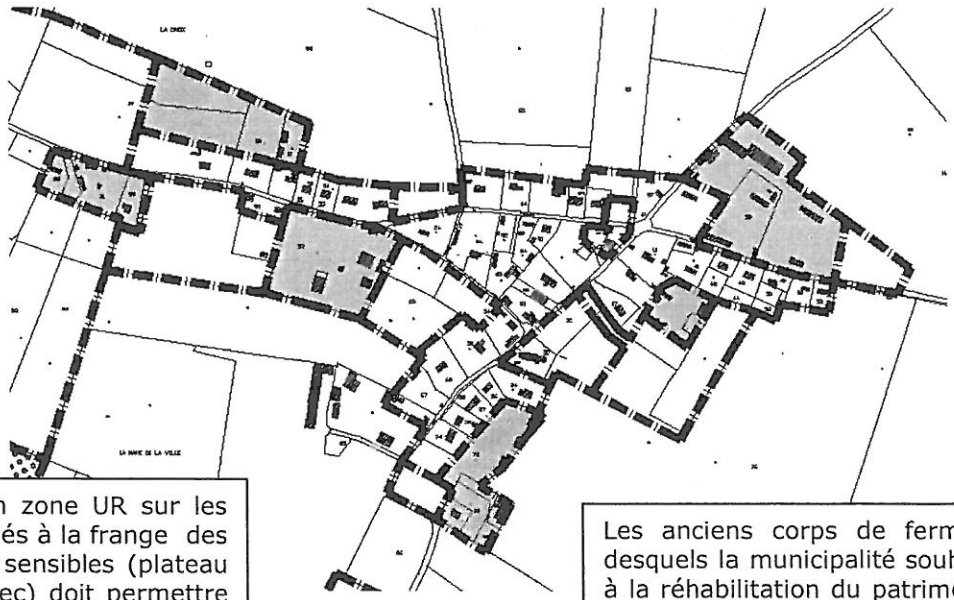


La zone UE de la Mairie englobe ainsi la mairie et le terrain qui lui fait face, aujourd'hui non urbanisé, sur lequel est envisagé la création d'un parc de stationnement en réponse aux besoins identifiés par le diagnostic territorial.

La limite de la zone UE a été fixée dans la continuité du bâti existant, afin d'assurer un cadre pertinent à l'espace public à aménager.

- **six secteurs classés en zone UR :** cette zone englobe d'une part, les secteurs de bâti traditionnel identifiés par le diagnostic et notamment les anciens corps de ferme du Village et d'autre part, les secteurs bâtis périphériques sur lesquels il est aujourd'hui nécessaire de stopper tout processus de développement et de densification au regard de leur proximité avec les espaces sensibles. Par conséquent, seule l'évolution normale du bâti est permise ainsi que le changement d'affectation des bâtiments existants en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec la vocation de la zone.

  Ce classement a notamment pour objectif, conformément aux orientations du PADD, d'inciter à la réhabilitation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et d'assurer la préservation du patrimoine végétal (cour fruitière, haies bocagères, talus...) qui enserre les constructions. Ces deux éléments - patrimoine bâti et patrimoine végétal - sont emblématiques de la structure du Village et lui confèrent une certaine qualité paysagère et son image « rurale », qu'il convient de préserver pour maintenir son attractivité.



Le classement en zone UR sur les espaces bâtis situés à la frange des espaces naturels sensibles (plateau agricole, vallon sec) doit permettre de stopper tout processus de développement incompatible avec la vocation de ces secteurs...

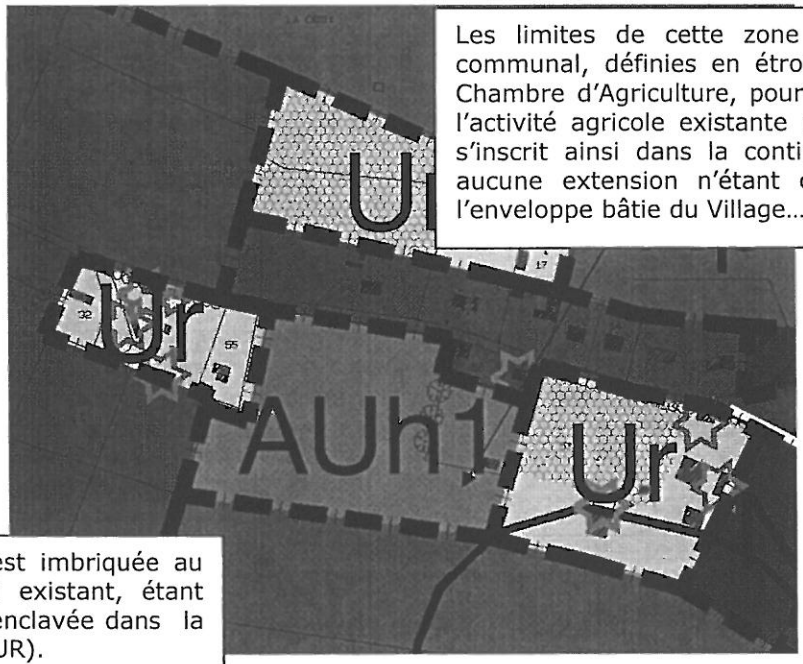
Les anciens corps de ferme au sein desquels la municipalité souhaite inciter à la réhabilitation du patrimoine bâti et à la préservation du patrimoine végétal pour conserver la qualité paysagère du Village et son image « rurale »

- **<u>un secteur classé en zone AUh1</u> :** ce secteur correspond notamment au terrain communal, que la municipalité a acquis en accord avec la SAFER, suite à l'obtention d'un certificat d'urbanisme, en vue de répondre à la demande en logements d'une manière maîtrisée et régulée.

  Ce classement résulte :

  - d'une part, des caractéristiques de ce terrain nu qu'il convient d'aménager pour l'ouvrir à l'urbanisation et de la capacité suffisante des réseaux existants à sa périphérie immédiate ;
  - d'autre part, de la volonté des élus à privilégier le développement résidentiel sur les terrains dont ils disposent de manière à mieux réguler la croissance urbaine sur le territoire communal. Ainsi, le « 1 » associé à cette zone signifie qu'il s'agit de la zone à ouvrir en priorité, ce qui implique notamment que tous les investissements à réaliser par la municipalité s'effectueront sur ce secteur dans un premier temps.

  L'urbanisation de cette zone permettra de répondre en partie aux besoins identifiés sur le secteur du Village, en cohérence avec les grandes orientations du PADD qui visent notamment à développer ce pôle bâti en profondeur et dans un rayon inférieur à 500 mètres depuis le noyau central, afin notamment de lutter contre l'étalement urbain. De plus, il s'avère nécessaire de favoriser l'intégration de cette nouvelle urbanisation au sein du tissu urbanisé, ce qui implique de l'accompagner de mesures particulières. Des orientations d'aménagement et de programmation ont donc été définies par les élus.



Les limites de cette zone sont celles du terrain communal, définies en étroite collaboration avec la Chambre d'Agriculture, pour éviter de compromettre l'activité agricole existante plus au sud. Cette zone s'inscrit ainsi dans la continuité du tissu urbanisé, aucune extension n'étant concédée en dehors de l'enveloppe bâtie du Village...

Cette zone est imbriquée au sein du bâti existant, étant notamment enclavée dans la zone U (UA, UR).

- **<u>un secteur classé en zone AUh2</u> :** cette zone englobe notamment les terrains situés à l'Est du Village, au sein desquels il est également projeté de développer l'urbanisation pour répondre aux besoins identifiés sur le Village, les capacités d'accueil offertes par la zone AUh1 et le renouvellement urbain, y compris la densification en zone UA, restant insuffisantes. Ce classement est également motivé par la proximité de ce secteur avec le cœur du Village et par l'amorce d'urbanisation nouvelle à ses abords.

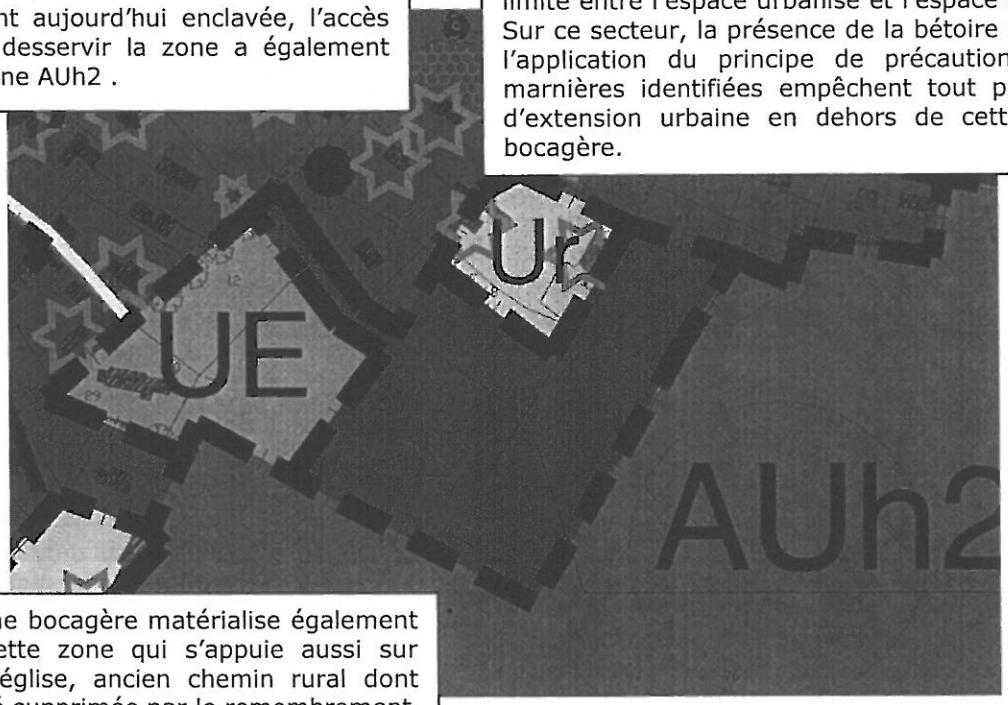
  En effet, comme la zone AUh1, il s'agit d'un secteur enclavé au sein du tissu urbanisé pour lequel il convient de prévoir les aménagements indispensables à sa desserte et à l'intégration des futures constructions.

Face à la volonté municipale de maîtriser la croissance urbaine et le développement résidentiel, cette zone sera ouverte à l'urbanisation dès lors où les aménagements nécessaires à la desserte de la zone AUh1 auront été réalisés.

Les limites de cette zone reposent sur des éléments tangibles et parfaitement perceptibles, qui enveloppent déjà le tissu urbanisé du Village :

Cette zone se limite au nord par l'urbanisation pavillonnaire de la rue de la Fontaine et à l'Ouest par un fort talus planté qui marque activement la limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Sur ce secteur, la présence de la bétoire implique l'application du principe de précaution et les marnières identifiées empêchent tout processus d'extension urbaine en dehors de cette trame bocagère.

Cette zone étant aujourd'hui enclavée, l'accès pressenti pour desservir la zone a également été classé en zone AUh2 .



Au sud, la trame bocagère matérialise également la limite de cette zone qui s'appuie aussi sur l'impasse de l'église, ancien chemin rural dont une partie a été supprimée par le remembrement



Une zone AUh2 parfaitement délimitée par la trame bocagère, qui s'inscrit pleinement dans le tissu urbanisé du Village

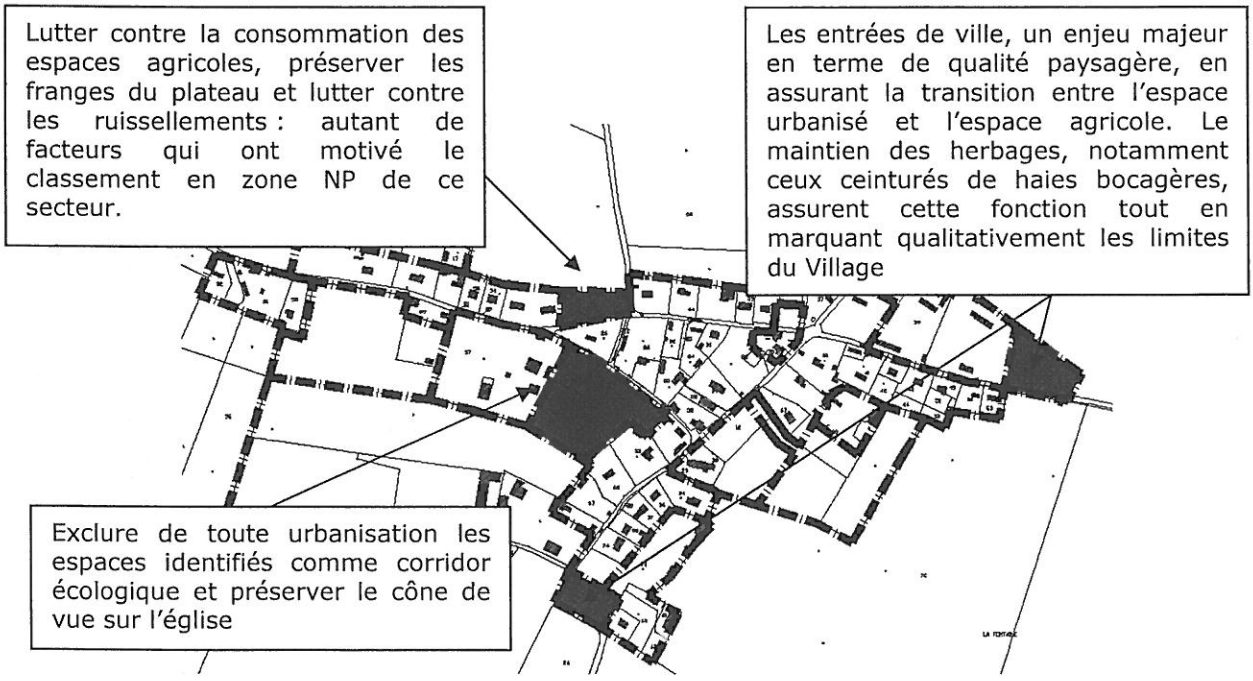
- **<u>quatre secteurs classés en zone NP</u> :** cette zone de protection paysagère et écologique implique une totale absence de constructibilité au regard des enjeux paysagers et environnementaux décelés par le diganostic territorial et pris en compte par le PADD qui impose notamment d'en assurer la préservation. Elle concerne ainsi les secteurs d'entrée de ville, notamment le long de la Rue de l'Eglise et le long de la rue de la Fontaine et les espaces concernés par le corridor écologique.

  Les zones NP sont ainsi disséminées sur l'ensemble du Village et répondent à des enjeux différents :

  - **la protection des entrées du Village** repose sur la nécessité de préserver ces entités de toute nouvelle forme d'urbanisation au regard de leur grande sensibilité paysagère. De plus, le long de la Rue de l'Eglise, les réseaux sont inexistants et une buse, nécessaire à la collecte des eaux pluviales du Village, traverse les terrains. Le long de la Rue de la Fontaine, ce secteur est

également concerné par le risque d'effondrement lié à la présence d'une marnière avérée.

- **La protection du corridor écologique et du cône de vue sur l'église depuis la rue du Presbytère** impose d'exclure toute forme d'urbanisation sur les secteurs identifiés, malgré leur proximité immédiate avec le noyau central du Village, où leur préservation est également motivé par plusieurs facteurs :
    - Leur proximité avec la ferme du Village en activité dont il faut préserver la pérénnité sur le long terme en évitant l'implantation de toute nouvelle construction sur les espaces sui lui sont limitrophes ;
    - Leur intérêt paysager, en étant largement ouvert sur les espaces naturels environnants, qui pourra notamment agrémenter le parcours de liaisons douces à créer entre la zone AUh1 et le cœur du Village ;
    - Leur absence de desserte en réseaux et le faible dimensionnement de la voie, aujourd'hui en sens unique, qui ne peuvent permettre un développement de l'urbanisation sans invetsissement de la part de la municiplaité. Ainsi et au regard des autres enjeux qui pèsent sur cet espace, les élus ont pris le parti de ne pas réaliser ces travaux ;
    - Leur intérêt écologique en assurant avec le « chemin vert » situé en amont, une continuité avec les espaces agricoles environnants ;
    - Le risque de ruissellement même si ce dernier a été réduit par les aménagements réalisés dans le centre du Village. En jouant un rôle de « tampon » et de dispersion des eaux pluviales, leur intérêt dans la lutte contre le ruissellement demeure.



Le zonage du Village doit ainsi conduire à une gestion durable des espaces qui le constituent, en assurant notamment une répartition équilibrée de ses fonctions, une préservation de ses éléments patrimoniaux et identitaires et une maîtrise du développement résidentiel sur le long terme.

4.2.1.2 Le secteur des Cauvins-L'Image

Identifié comme second pôle de centralité par le PADD, au regard notamment de sa localisation et de sa desserte, le projet communal vise notamment à remédier aux dysfonctionnements relevés par le diagnostic territorial que ce soit en terme de fonctionnement urbain ou d'impact paysager, l'urbanisation récente ayant mise à mal sa structure bocagère et agricole d'antan...

Il est donc prévu de densifier le bâti existant, notamment celui situé à l'intersection entre la Route des Cauvins et la Route du Quesney, où des disponibilités foncières sont encore présentes et les enjeux agricoles et environnementaux moins prégnants. Il s'agit ainsi de restructurer ce secteur bâti en profitant de sa localisation à proximité du Village et de sa desserte, ce dernier étant le seul avec le secteur du Village à être desservi par le transport scolaire et les communications numériques à haut débit...

Toutefois, la structure viaire reste insuffisante et accidentogène dans le secteur de l'Image où pourtant, près d'une dizaine de constructions ont été implantées au cours de la dernière décennie. Les élus avaient souhaité, outre les aménagements projetés sur la Route des Cauvins, améliorer les conditions de desserte de ce secteur en lien notamment avec le passage à 3 voies de la côte de Corneville (RD675). Mais compte-tenu des investissements financiers nécessaires pour désenclaver ce secteur, la municipalité a renoncé dans l'immédiat à la création d'une nouvelle voie de desserte dans ce secteur qui, de surcroît, aurait été génératrice d'une nouvelle urbanisation. Au vu des capacités d'accueil déjà dégagées dans le secteur du Village et des Cauvins, ce projet n'étant pas prévu dans l'immédiat, la municipalité n'a pas maintenu la zone AUh2 prévue initialement et lui a préféré une zone de protection paysagère au regard de sa qualité de frange bocagère...

Le zonage mis en place sur le secteur des Cauvins-L'Image répond à toutes ces orientations en comprenant :

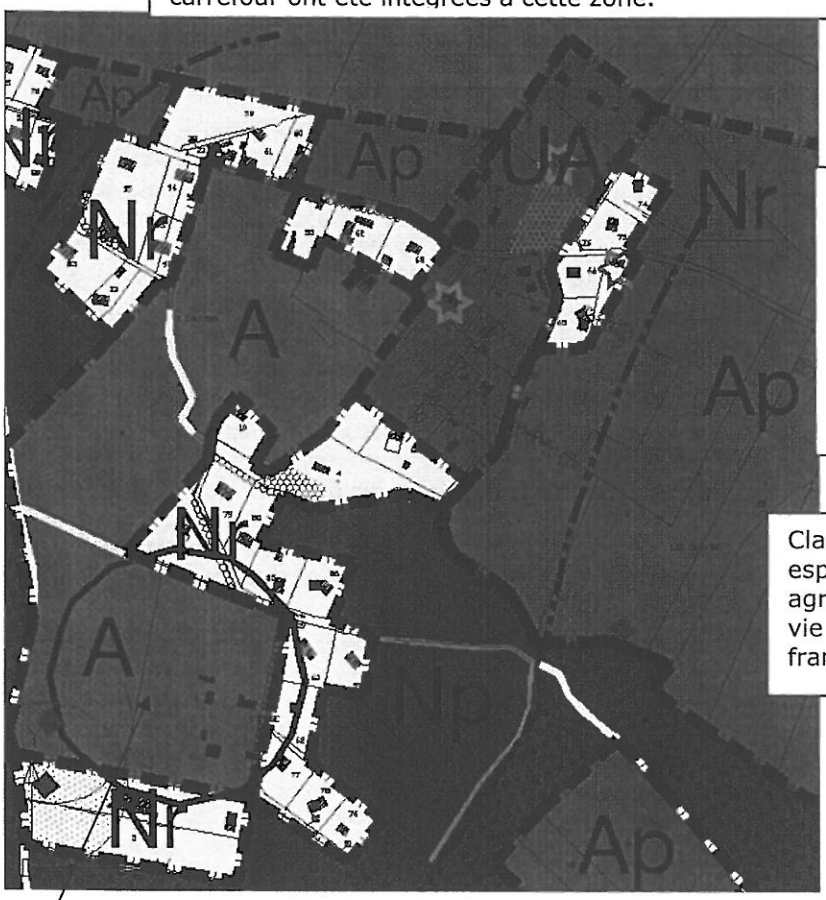
- **une zone UA** sur les secteurs bâtis destinés à être densifiés au regard de leur imbrication dans l'enveloppe bâtie existante et de leur desserte pouvant permettre une urbanisation immédiate. Cette zone se cantonne aux espaces bâtis existants et aucune extension n'est concédée sur les espaces naturels et agricoles environnants. Elle reste concentrée autour de l'intersection Route du Quesney – Route des Cauvins, dans la mesure où seuls ces secteurs sont relativement bien desservis... En allant vers Trottemare, la voie est plus étroite, les réseaux sont plus faibles et les enjeux liés au ruissellement plus importants.

  De plus et au regard des perspectives d'accueil retenues, les choix de la municipalité se sont portés sur les secteurs capables de répondre aux besoins actuels des habitants et aux objectifs de développement durable (proximité avec le Village, desserte par les transports, amorce de liaisons douces...), ce qui n'a pu permettre de retenir l'ensemble des parcelles urbanisées de ce secteur...

- **une zone Nr** sur l'ensemble des secteurs bâtis ne présentant pas le potentiel nécessaire pour être densifiés ou développés au regard notamment de l'insuffisance de leur desserte (faible capacité des réseaux, voie en impasse, difficulté liée à l'assainissement autonome...), de leurs impacts sur la structure agricole et bocagère et/ou des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers qui pèsent sur ces derniers. Seule une évolution normale du bâti est autorisée ainsi que le changement d'affectation en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve toutefois de ne pas nuire à l'activité agricole existante.

  Par ce zonage, la municipalité souhaite également lutter contre le mitage et ses impacts négatifs sur les espaces naturels et agricoles. Ainsi, toutes les constructions, même les plus récentes, implantées dans des secteurs de haute sensibilité, que ce soit sur les franges du plateau agricole ou sur les versants des vallons, sont classées en zone Nr.

Une zone UA limitée aux seules propriétés bâties pouvant être densifiées: les limites de cette zone s'appuient ainsi sur la trame bocagère existante et sur la Route du Quesney au-delà de laquelle s'amorce le vallon des Cauvins. Seules les propriétés proches du carrefour ont été intégrées à cette zone.



Classement en zone Nr des secteurs bâtis témoins du mitage et non destinés à se développer : desserte insuffisante (voies en impasse et étroites ne pouvant permettre la densification du bâti existant), atteinte aux espaces naturels, proximité corps de ferme...

Classement en zone Np des espaces naturels sans valeur agronomique, offrant un cadre de vie de qualité à ce secteur de frange bocagère.

Un secteur central à forte vocation agricole malgré l'altération subie par les derniers épisodes d'urbanisation et une proximité avec les espaces naturels sensibles de la commune qui ne peuvent permettre un développement résidentiel. De plus, ce secteur est traversé par de nombreux axes de ruissellement, dont le niveau de connaissance de l'aléa oblige à l'application du principe de précaution...

Le zonage du pôle Les Cauvins-L'image doit ainsi conduire à conforter la structure bâtie existantes tout en veillant à préserver l'activité agricole et les espaces naturels qui lui sont limitrophes.
Toutefois et au regard des orientations du PADD, le développement résidentiel étant projeté dans un premier temps sur le Village, le renouvellement urbain, par mutation ou densification du bâti existant, est privilégié

4.2.1.3 La zone Nr

Les autres groupes bâtis de la commune, où aucun enjeu de développement résidentiel n'a été identifié, ont été classés en **zone Nr** en raison notamment de leur caractère naturel qu'il convient de préserver, à des degrés différents, selon les enjeux environnementaux, culturels et patrimonial ou économiques dont ils font preuve.

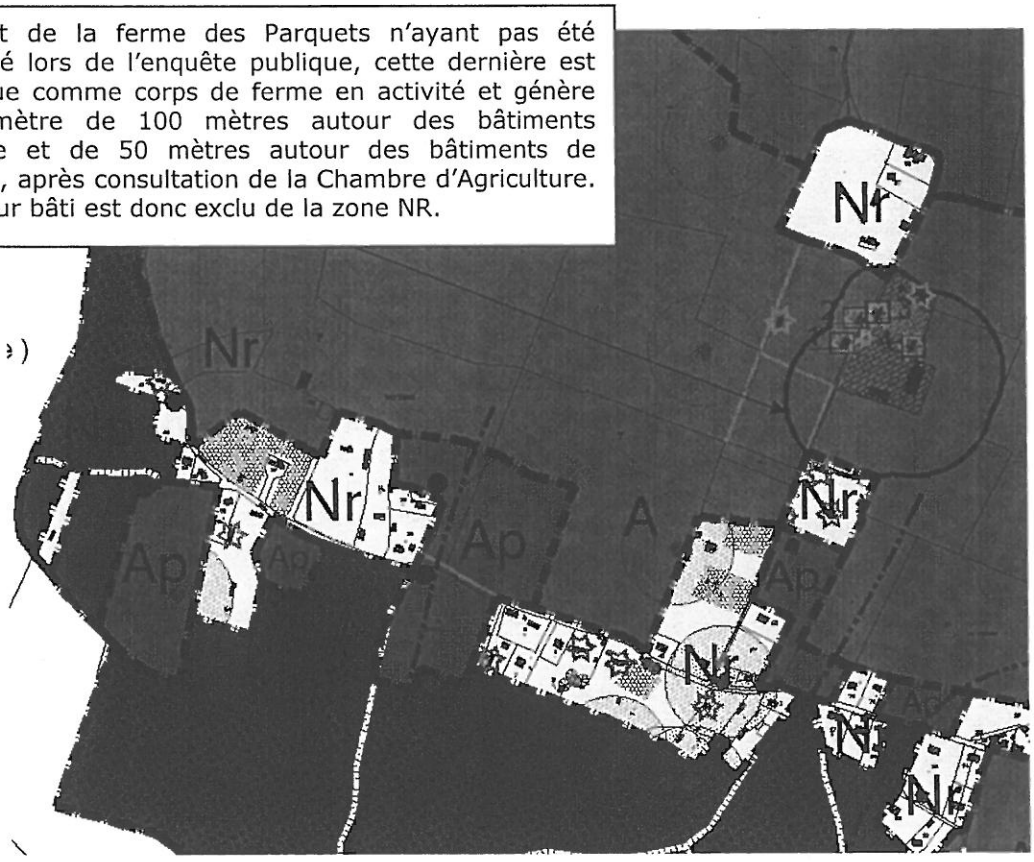
Les secteurs Nr répondent à cinq logiques principales qui se complètent :

- Favoriser l'évolution du bâti (traditionnel ou pas) existant ;
- Préserver le patrimoine bâti existant (château de médine, ensembles de constructions traditionnelles authentiques, etc) ;
- Limiter le mitage de l'espace ;
- Limiter l'étalement urbain et ses corollaires (limitation des obligations de déplacements, limitation des investissements en infrastructures et réseaux, etc) ;
- Préserver les franges du vallon d'Yclon et la structure agricole du territoire.

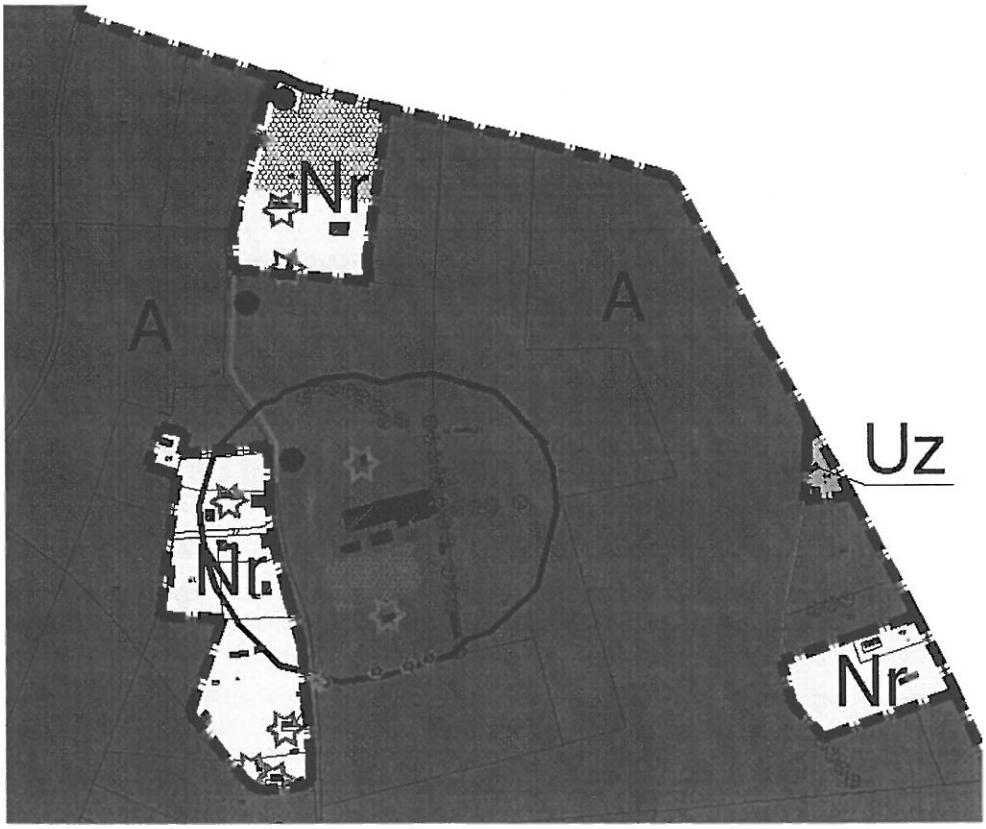
Le classement en secteur Nr doit favoriser l'évolution/la reconversion des constructions existantes mais aucune capacité d'accueil résiduelle pour de l'habitat n'est disponible. Il s'agit de promouvoir le renouvellement urbain dans une logique de développement durable.

D'une manière générale, ces secteurs se cantonnent aux limites strictes et traditionnelles du bâti existant : aucune extension aux dépends 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 et même en l'absence de continuité, les terrains nus compris entre chaque propriété bâtie seront soit classés en zone A, en zone Ap ou en zone Np selon les enjeux.

Le statut de la ferme des Parquets n'ayant pas été déterminé lors de l'enquête publique, cette dernière est maintenue comme corps de ferme en activité et génère un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage et de 50 mètres autour des bâtiments de stockage, après consultation de la Chambre d'Agriculture. Ce secteur bâti est donc exclu de la zone NR.

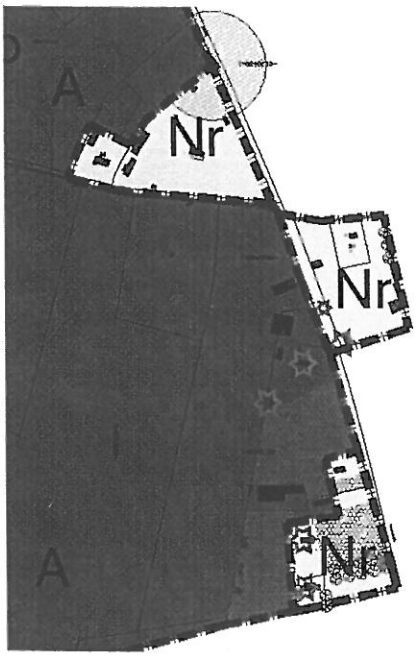


Le secteur Trottemare – Les Parquets
la délimitation de la zone Nr permet de préserver les continuités écologiques et les continuités agricoles en se cantonnant aux seules propriétés bâties existantes



Le secteur du Hamelet et ses groupes bâtis isolés
la délimitation de la zone Nr permet dans ce secteur de préserver la totalité des espaces agricoles en se limitant aux strictes parcelles bâties à vocation non agricole

Le secteur de Médine :



La zone Nr englobe toutes les parcelles bâties à vocation non agricole.

Toutefois et compte-tenu de l'imbrication très forte entre habitat et activité, une délimitation particulière a été mise en place dans la partie sud, en accord avec la Chambre d'Agriculture, en raison de la présence du Château de Médine et deux constructions individuelles appartenant à des tiers...

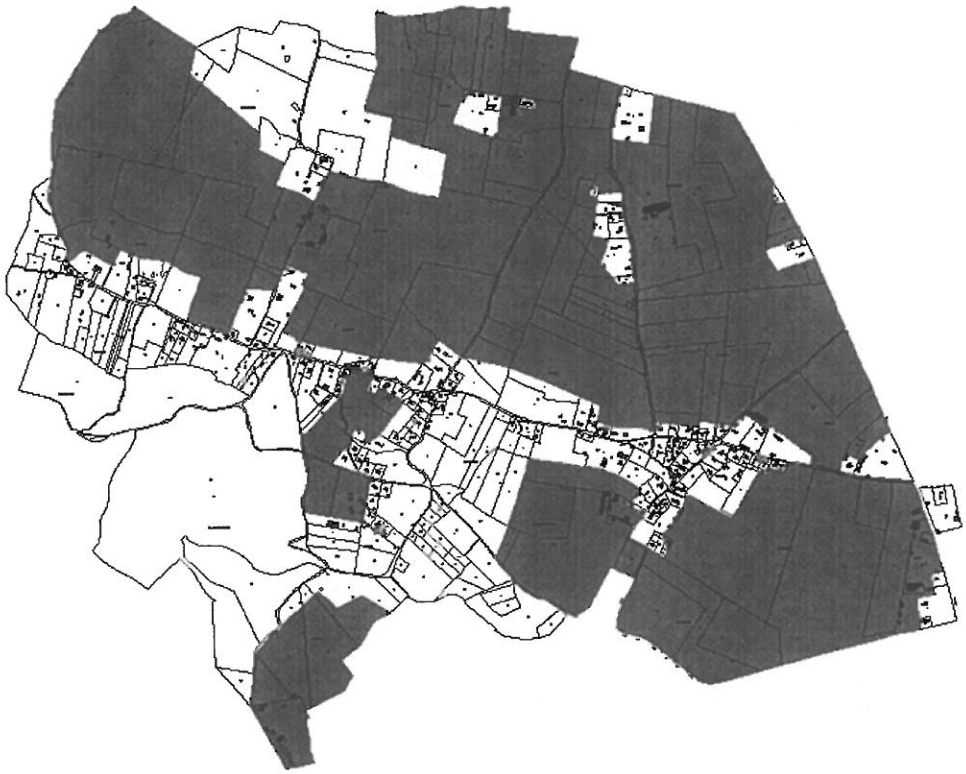
En effet, l'activité agricole y est prédominante, mais le PADD prévoit de préserver les abords du Château de Médine ce qui implique également de proscrire toute implantation de bâtiments agricoles susceptibles.

Ainsi, le secteur Nr comprend uniquement le château de Médine et ses abords, ainsi que les deux constructions individuelles, les autres bâtiments à vocation agricole ayant été maintenus en zone A.

Ce zonage permet ainsi aux constructions et bâtiments existants de pouvoir évoluer, sans porter préjudice à l'activité agricole et aux espaces naturels sensibles.

4.2.1.4 La zone A et le secteur Ap

Les zones A recouvrent 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 :

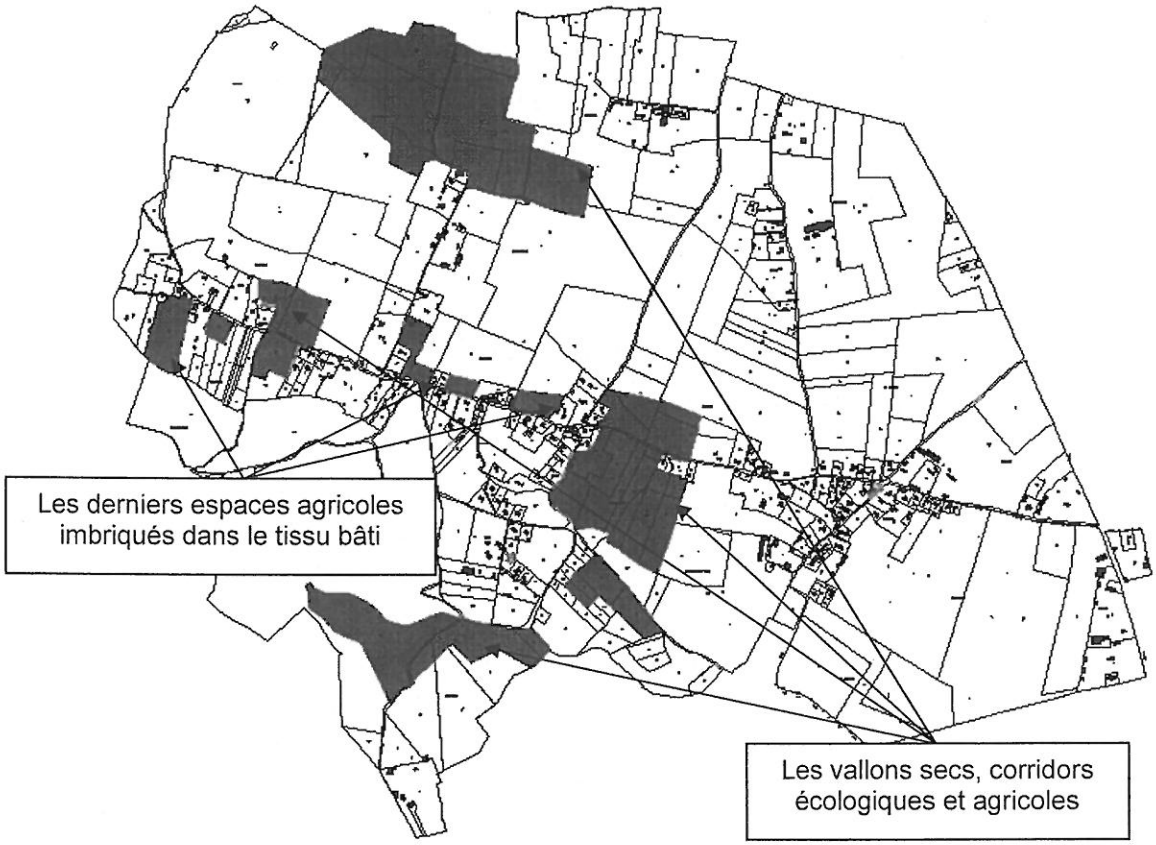


Majoritairement constituée de vastes labours, la zone A intègre les différentes fermes ainsi que les périmètres qui leur sont liés lorsque ces fermes sont isolées de tout ensemble bâti.

A la demande de la Chambre d'Agriculture, **un secteur agricole de protection (Ap)** a été créé, de manière à ce que l'ensemble des terres exploitées par l'activité agricole, qu'il s'agisse de prairies ou de labours, fasse l'objet d'un zonage similaire et cohérent, même si ces parcelles présentent de forts enjeux écologiques ou paysagers nécessitant de restreindre les occupations et utilisations du sol pouvant y être admises.

Le secteur Ap a donc été crée pour répondre à la « double vocation » de ces espaces.

Il comprend notamment les prairies des vallons secs et les derniers terrains agricoles imbriqués à la zone bâtie existante, de manière à éviter l'implantation de tout nouvelle structure agricole incompatible avec les autres intérêts de ces espaces. De ce fait, seuls les abris pour animaux sont autorisés dans le secteur Ap :



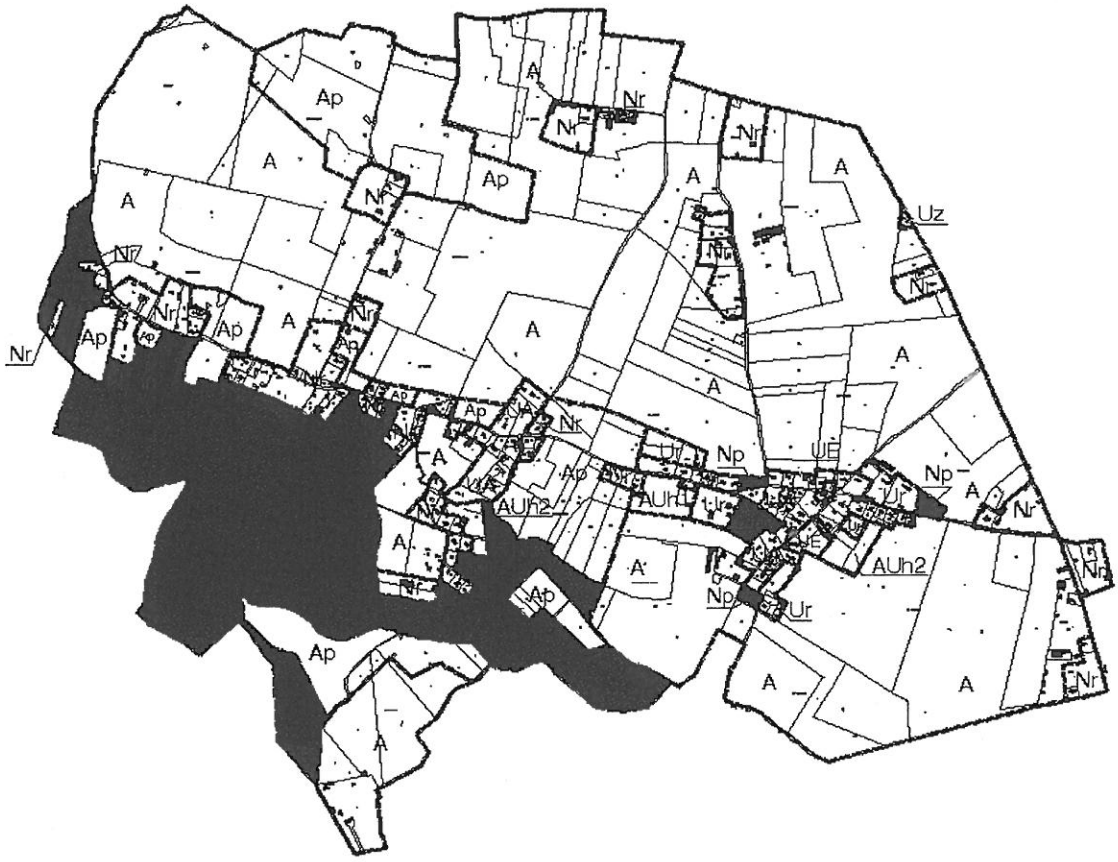
Ce zonage permet ainsi de préserver la structure agricole du territoire, les corps de ferme encore en activité et les prairies des vallons secs qui jouent un rôle déterminant au sein du réseau écologique communal.

4.2.1.5 La zone Np

En dehors du cas particulier du Village (Cf. exposé sur le zonage de ce groupe bâti), la zone Np est instaurée pour protéger les bois et leurs lisières ainsi que les vallons secs adjacents à la Vallée de la Risle, lorsque les herbages qu'ils couvrent ne sont pas exploités par l'activité agricole.

Dans ce secteur, où aucune construction n'est recensée, toute urbanisation nouvelle est interdite de manière à maintenir, voire à enrichir, la qualité écologique et la richesse en biodiversité de ces espaces naturels. Toutefois, ils environnent les secteurs urbanisés et demeurent des lieux de promenade et de loisirs.

Les activités pratiquées doivent être encadrées de manière à assurer une gestion durable de ces espaces, tout en permettant un accès facile à cette nature environnante par les habitants, afin qu'ils puissent mieux s'approprier les richesses de leur territoire et en être ainsi les garants...



4.2.2 Le règlement

Les élus n'ont pas choisi, au travers les 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 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 à l'exception de la zone NP, où par définition toute urbanisation y est proscrite.

Le tissu urbanisé de la commune, étant exclusivement constitué de maisons individuelles, présente des caractéristiques bâties relativement homogènes sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, de nombreuses règles sont identiques, notamment sur les zones présentant un tissu mixte (UA, UR, AUh, Nr),

De plus, les règles relatives aux accès ou à la desserte par les réseaux sont communes à toutes les zones du PLU puisqu'elles sont 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 et notamment à celles présentant un tissu urbanisé mixte.

Article 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, à l'exception des secteurs à vocation spécifique tels que les zones UE et UZ ou la zone A.

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 ;

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...) tels que station d'épuration, déchetterie, 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 notamment d'équipements d'infrastructures, ceux de superstructures devant être implantés dans la zone UE, réservée à cet effet, dans la continuité des équipements existants.

La règle relative à la reconstruction des bâtiments démolis ou détruits depuis moins de 10 ans nécessite d'être davantage explicitée puisque, en l'absence de toute précision à ce sujet, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée, ce qui n'est pas le souhait exact de la municipalité.

En effet, « reconstruire à l'identique » signifie avec une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, c'est-à-dire qu'il s'agit de reconstruire l'immeuble tel qu'il avait été initialement autorisé avec une implantation, une volumétrie, un gabarit et une destination identiques et avec, autant que possible, le même aspect extérieur que la construction initiale.

Par application de l'article L.111.1.3 du code de l'urbanisme[1], si le PLU ne prévoit aucune disposition spécifique à ce sujet, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée. Ce principe est ainsi admis dans les zones constructibles (UA et AUh) et dans les zones à vocation particulière (UE, UZ, A) et aucune disposition contraire n'est édictée par le PLU puisque, d'une manière générale, la construction est autorisée et, par voie de conséquence, la reconstruction qu'elle soit à l'identique ou conforme au règlement de la zone en question.

Par contre, dans les zones Ur et Nr, où les enjeux de renouvellement urbain sont nombreux, le conseil municipal a souhaité encadrer cette possibilité de reconstruction, sans pour autant préciser le terme « à l'identique ». Dans l'esprit des élus, il ne s'agit ni de favoriser la création de nouvelles habitations, ni d'inciter à la destruction du patrimoine bâti existant, mais de lutter contre les impacts néfastes d'un bâti dégradé sur le paysage et la qualité du cadre de vie ou d'assurer le renouvellement d'un bâti non adapté aux exigences législatives actuelles, notamment en terme de performance énergétique.

Ainsi, l'objectif de la municipalité est de maintenir la population en place et préserver son patrimoine bâti qu'elle a d'ailleurs recensé en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme en tant que « Epb », c'est-à-dire élément du patrimoine bâti. Cette désignation implique notamment :

- le dépôt d'un permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce bâtiment ;
- le dépôt d'une déclaration préalable pour tout travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer ce patrimoine si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de construire ;
- le respect des dispositions relatives aux Epb, instaurées à l'article 11 de chaque zone dans laquelle ils sont situés.

Il s'avère donc nécessaire de dissocier les constructions recensées comme Epb des autres constructions, c'est-à-dire celles non remarquables d'un point de vue architectural et patrimonial. La municipalité a donc choisi d'insérer, en lieu et place de l'alinéa relatif à la reconstruction des bâtiments démolis ou détruits depuis moins de 10 ans, les deux dispositions suivantes, qui s'avèrent être plus explicites :

« La démolition-reconstruction, éventuellement après déplacement sur la même unité foncière, des seules constructions à usage d'habitation, non recensées comme Elément du Patrimoine Bâti (Epb), trop vétustes pour pouvoir être réhabilitées ou pour être mises aux normes de la nouvelle réglementation thermique, sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure, c'est-à-dire à destination d'habitation et sous réserve du respect des règles édictées aux articles 3 à 13. Le cas échéant, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée ».

[1] : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

« La démolition-reconstruction d'un élément du patrimoine bâti (Epb), pouvant s'accompagner d'un changement d'affectation en faveur de l'habitat ou d'une activité prévue par le présent règlement, sous réserve que des matériaux identiques à la construction d'origine soient employés et que leur mise en œuvre soit réalisée de manière traditionnelle, afin de se rapprocher le plus possible de son aspect extérieur d'origine ».

L'objectif de la municipalité est bel et bien celui de préserver son patrimoine bâti et la population en place, tout en permettant la possibilité de reconstruire une habitation existante trop vétuste et sans intérêt architectural et patrimonial particulier si celle-ci ne peut plus être habitée en l'état dès lors où cette nouvelle habitation respecte les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. C'est pourquoi, la rédaction des articles 3 à 13 relatifs aux zones Ur et Nr est semblable à celle employée en zone UA et AUh. Il s'agit d'avoir une certaine cohérence avec les autres règles du document et d'aboutir à un urbanisme de qualité et conforme aux exigences de la municipalité, si la construction n'était pas reconstruite à l'identique...

L'alinéa relatif aux Epb est inséré dans toutes les zones du règlement où un élément du patrimoine bâti a été recensé, à l'exception de la zone A dont le règlement découle implicitement des dispositions du code de l'urbanisme.

Pour éviter toute interprétation de ces dispositions, il est ajouté dans le lexique les définitions suivantes :

- **la réhabilitation** désigne l'action de réaliser des travaux dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. On parle de réhabilitation lourde lorsque l'on ne conserve que la structure du bâtiment et de réhabilitation légère, dans le cas de travaux moins importants comme la simple installation de l'équipement sanitaire, de l'électricité ou du chauffage... Cette notion recouvre également le ravalement des façades, la réfection des toitures, voire celle des structures porteuses lorsque leur solidité est atteinte en profondeur. Ces travaux confortatifs peuvent s'accompagner d'une extension ou d'un changement de destination lorsque le règlement de la zone le prévoit explicitement.
- **la rénovation** désigne l'action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf, soit une action de **« démolition-reconstruction »**. Elle est motivée par l'état trop dégradé du bâtiment pour pouvoir être réhabilité. Par analogie à l'expression de « rénovation urbaine », la démolition-reconstruction fait du passé table rase pour édifier selon les normes en vigueur.

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 – voire à son amélioration – 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,

quelque 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 5 mètres 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, 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 en intégrant les modes de déplacement doux.

Volontairement, les voies internes ne sont pas obligatoires pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans la mesure où l'urbanisation peut se développer de manière linéaire le long des voies existantes sans avoir recours systématiquement à une voie interne, la profondeur des parcelles ne le permettant pas.

Pour les parcelles non bâties, de plus grande superficie, un classement en zone AUh a été privilégié de manière à préciser les conditions de desserte et d'aménagement de chacune, notamment la localisation des voies et des accès, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.

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 même, les voies en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour. Ces dispositions présentent, outre le fait d'assurer des conditions d'accès satisfaisantes aux constructions projetées, un intérêt pour le ramassage des ordures ménagères, en permettant du porte à porte, évitant ainsi un stockage temporaire de déchets en bordure de voie publique, source de pollution accidentelle, en l'absence de tout point de collecte aménagé.

Finalement, pour la zone du Village notamment, où il est projeté de créer un parcours de liaisons douces et de mailler davantage la trame viaire, un dernier alinéa impose, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, de maintenir des possibilités de continuité et de desserte entre secteurs limitrophes (UA, UE, AUh, UR) et de garantir le confort des déplacements doux.

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. De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

- **Assainissement des eaux usées :**

En terme d'assainissement eaux usées, la commune a élaboré un schéma directeur dont les prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de la mise en place de leur installation. Ce schéma prévoit un assainissement individuel sur l'ensemble du territoire communal. Il est donc simplement préciser que toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. 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.

- **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 tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

De plus, par souci d'intégration paysagère, pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter l'alinéa suivant : « 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, ... »

Enfin, la question de la qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles doit être prise en compte dans le PLU, en compatibilité avec le SAGE. La règle suivante est donc rappelée : « en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet. »

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article a pour objet de définir les caractéristiques des terrains, ce qui peut conduire à imposer un minimum parcellaire ou une configuration particulière, telle que l'obligation d'avoir une largeur minimale en façade.

Depuis la loi UH, il est possible de renseigner cet article dans deux cas particuliers :

- Lorsque cette règle s'impose en raison de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Pour justifier une telle règle, il est nécessaire de s'appuyer sur les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et de l'étude pédologique qui lui est annexée.

En ce qui concerne Valletot, la pédologie du sol est particulièrement variable d'un terrain à l'autre, mais d'une manière générale, l'épandage est la filière recommandée. Compte-tenu des caractéristiques techniques de celle-ci, le schéma directeur d'assainissement préconise un minimum parcellaire compris entre 1000 m² et 1200 m².

- Lorsqu'un secteur présente une urbanisation traditionnelle typique afin d'en préserver le cachet et les caractéristiques morphologiques. Le secteur doit alors présenter une uniformité du parcellaire. Les dimensions peuvent être singulières et résulter de pratiques culturales ou de contraintes naturelles.

Sur le territoire communal, même si le parcellaire n'a aucun cachet particulier à préserver, à l'exception peut-être des parcelles en lanières de Trottemare, qui s'étalent entre la voie publique et les bois, la majorité des parcelles présentent une superficie supérieure à 1500 m². Quelques unes et notamment celles détachées pour assurer le développement résidentiel de la dernière décennie disposent d'une superficie comprise entre 1200 m² et 1500 m², confirmant le fait qu'il est ainsi possible de prévoir un assainissement autonome et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur 1200 m².

Cette superficie de 1200 m² avait donc été préalablement retenue par les élus, au regard des données exposées ci-dessus, d'autant plus que celle-ci semblait correspondre à la densité pressentie par le SCOT du Roumois pour les petites communes rurales non dotées d'assainissement collectif : 8 logements/ hectare, soit environ 1250 m² par logement.

Toutefois, en ayant la volonté de diminuer la consommation foncière de 20% et de tendre réellement vers la densité escomptée de 8 logements / hectare, la municipalité s'est aperçue que le calcul précédent n'était pas probant, dans la mesure où il n'intégrait pas la superficie artificialisée par les aménagements à réaliser pour assurer la desserte de la zone (voirie, stationnement, espaces verts...). Ainsi, en supposant que ces aménagements représentent environ 10% de la superficie de la zone à aménager, les terrains à bâtir devront, sur une zone de 1 hectare, présenter une superficie minimale de 1100 m² environ, afin de pouvoir créer 8 logements individuels purs.

Ce minimum parcellaire de 1100 m² est peu courant, mais il a été conforté par les élus dans la mesure où seuls trois terrains bâtis disposent d'une superficie inférieure sur le territoire communal et présentent certaines difficultés pour le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

Certes, d'autres outils réglementaires auraient pu être utilisés par la municipalité pour atteindre l'objectif fixé, comme le COS, mais elle ne l'a pas jugé pertinent au regard de la morphologie urbaine de la commune qu'elle souhaite préserver.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies

Sur l'ensemble du territoire communal, toutes les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 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.

Cette disposition résulte de la volonté d'une part de limiter la consommation d'espace et d'autre part de préserver la qualité environnementale de la construction, en l'éloignant des sources de nuisances sonores et en assurant le maintien d'un minimum d'espaces verts entre la voie et la construction, garants de son insertion.

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 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.

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. En effet, la marge minimale de recul de 3 mètres garantit la préservation d'un minimum d'intimité, d'autant qu'elle permet l'implantation de haies occultant la vue sur la propriété voisine, un entretien aisé de la construction sans recourir à la servitude du tour d'échelle et finalement un agencement harmonieux de la construction sur le terrain.

Comme pour l'article précédent, plus le recul imposé est important, plus il participe à la consommation d'espaces. Comme aucune construction n'est implantée en limite séparative sur le territoire communal, la municipalité a opté pour un retrait minimal, garant d'une implantation respectueuse des logiques de modération de la consommation de l'espace.

Toutefois, cette prescription pourra ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants. Il s'agit notamment de favoriser le renouvellement urbain et la mutation du bâti existant.

Article 8 : Implantation de deux constructions sur une même propriété

Dans la logique des deux précédents articles, visant à préserver la morphologie urbaine tout en incitant à une meilleure prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espace, les élus ont opté pour une rédaction calquée sur l'article 7, à savoir :

« La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de manière à respecter la distance qui serait exigible entre chacune de ces constructions si une limite de propriété passait entre elles. »

Toutefois, des dérogations sont prévues mais encadrées afin de favoriser l'évolution du bâti existant, notamment traditionnel qui, en l'absence de dérogations n'aurait pu évoluer, ce qui les aurait automatiquement « condamnés » :

« Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées 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 pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre ni aux annexes ».

Article 10 : Hauteur

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 tandis que les annexes sont rarement d'une hauteur supérieure à 7 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 un niveau de plancher, qu'il s'agisse de combles aménageables ou d'un étage droit. Les niveaux d'une construction étant très variables en terme de hauteur et des fantaisies comme des tourelles ne pouvant jamais être exclues, 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.

La hauteur des annexes est limitée à 7 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.

Enfin, une règle relative aux mouvements de terres et à la création de buttes, parfois utilisées pour surélever la construction par rapport au terrain naturel a été édictée du fait de son impact sur le paysage et sur l'aménagement de la propriété.

Article 11 : Aspect extérieur

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 a mis l'accent dans le diagnostic sur la qualité du bâti sur le territoire communal ; par conséquent, elle a souhaité se montrer relativement ambitieuse dans ses prescriptions architecturales tout en laissant une certaine souplesse afin d'accepter divers

projets et d'avoir une certaine richesse architecturale sur le territoire communal. De plus, des dispositions qui veillent à la recherche d'une qualité environnementale : orientation, volumes, matériaux, énergies ont été mises en place, en réponse aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Les quatre 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 9 thématiques :

- **Les matériaux :**

Le règlement impose que les matériaux 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 plus et dans le même esprit, le bardage métallique comme matériau de façade est réservé aux seuls bâtiments à usage d'activités.

Pour ce qui est des toitures, enfin, les matériaux indigents, inadaptés au climat normand ou en rupture avec ceux traditionnellement employés dans la région sont interdits : il s'agit du bardeau bitumeux (shingle), de la tuile canal, du zinc, du bac acier ou de la tôle. Toutefois, le zinc et le bac acier peuvent être autorisés comme matériau de toiture sur les bâtiments annexes, sur les bâtiments à usage d'activité ou pour les toitures terrasses.

La règle qui s'intéresse aux toitures en ardoises est également instaurée afin de préserver le cachet et les spécificités des constructions, éviter une banalisation et une dégradation de l'existant : Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 40x40 cm de côté et la pose en losanges est interdite. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant.

- **Les toitures :**

Les toitures doivent de manière générale lorsqu'elles comptent au moins deux versants présenter une pente d'au moins 40°. En effet, les constructions locales, pour des raisons liées essentiellement au climat particulièrement pluvieux, étaient traditionnellement coiffées de toits à forte pente. Afin que le bâti neuf s'insère correctement dans son environnement, la municipalité souhaite que les toits respectent une inclinaison minimale sans que celle-ci ne soit trop contraignante pour les commodités de la vie moderne. Toutefois, dans le cas d'extension ou de rénovation de constructions existantes, l'inclinaison imposée ne s'applique pas si l'existant ne la respecte déjà pas, afin de ne pas créer des « distorsions » et ruptures de pente contraignantes pour le pétitionnaire et malvenues dans le paysage bâti.

Toutefois, de nombreuses constructions actuelles ont des toitures terrasses, sont construites en ossature bois ou revêtues de bardages bois, utilisent le bac acier ou le zinc en matériau de toiture ... Ces matériaux et la volumétrie offerte par les toitures terrasses permettent d'une part de mieux répondre aux objectifs du Grenelle en terme de performance énergétique et d'autre part de dégager des espaces intérieurs qui répondent davantage aux volontés des futurs occupants en terme de volume, de clarté, de distribution intérieure...

Ce type de construction est donc très fréquent désormais dans nos campagnes et risque de l'être encore plus avec la nouvelle réglementation thermique qui entrera en vigueur au 1er janvier 2013 et les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme à l'article L.111.6.2 introduites par la loi du 22 mars 2012 qui stipule que :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire [...] ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire [...] comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable [...] dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques [...], ni aux travaux portant [...] un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code. »

De ce fait et quelque soit les dispositions d'urbanisme définies dans le règlement du PLU, les toitures-terrasses ou de faible pente seront autorisés sur le territoire communal dès lors où elles seront végétalisées.

Le conseil municipal a donc souhaité assouplir les dispositions relatives aux toitures, au regard de cette modification du code de l'urbanisme, afin d'autoriser d'une manière générale les toitures terrasses sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, les toitures courbes restent interdites d'autant plus qu'il n'en existe aucune sur le territoire communal.

Les toitures monopentes sont uniquement autorisées sur les annexes ou pour des extensions mesurées de constructions existantes. Elles devront s'inscrire en harmonie avec la morphologie de la toiture et la volumétrie de la construction principale. Il s'agit de perpétuer la tradition locale, les maisons traditionnelles étant fréquemment dotées d'une extension qui couvre la salle de bains, les WC et l'arrière-cuisine, ces pièces étant autrefois inexistantes dans ce type de constructions...

Enfin, les élus souhaitent que les futures habitations présentent un débord de toiture de 25 cm minimum : cette caractéristique a une vocation, non seulement esthétique mais aussi fonctionnelle, en permettant une meilleure évacuation des eaux de pluie, assez fréquentes dans la région. Cette règle concerne les pignons comme les façades mais elle ne s'impose pas à l'existant dans le cas d'extension ou de réhabilitation si l'existant ne la respecte déjà pas.

- **Les couleurs :**

La seule obligation est de ne pas utiliser de matériaux brillants, puisqu'ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De même, le noir et le blanc pur sont interdits dans la mesure où ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive.

Il est demandé que « les couleurs employées pour les façades, pignons, ... soient éteintes, dans un ton « terre », « sable », grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé et qu'elles soient en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région. »

- **Les motifs et les ouvertures :**

La municipalité a décidé d'interdire les chiens assis dits aussi « lucarnes retroussées » : en effet, il s'agit de modèles d'ouvertures de toit typiques des pays du Nord de l'Europe (Hollande en particulier) et non pas de nos « contrées ». Ils s'inscrivent en rupture avec l'architecture locale et ne sont donc pas les « bienvenus ». De même, les lucarnes fronton et les lucarnes pignon sont interdites. De plus, il est précisé que les lucarnes doivent être implantées harmonieusement sur un seul rang.

En ce qui concerne les châssis vitrés, qui sont des motifs contemporains, leur développement, spécialement sur les constructions de typologie traditionnelle, peut heurter les sensibilités et les perceptions paysagères. Il y a donc lieu d'être particulièrement vigilant quant à leur insertion. C'est la raison pour laquelle ils sont autorisés sous les conditions suivantes :

- qu'ils soient implantés sur un seul rang (comme les lucarnes) et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures de la façade dans un souci de composition générale ;
- qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

Enfin, le jumelage des châssis vitrés est interdit.

- **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 reste en harmonie avec la construction principale.
- 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.

- **Les énergies renouvelables :**

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 ;
- qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;

Cette règle permet de développer sur la commune l'usage d'énergies renouvelables, sans toutefois occulter l'impact qu'ils peuvent provoquer sur les paysages bâtis. En effet, les panneaux solaires s'articulent parfois difficilement avec les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel haut normand et leur implantation peut générer des « verrues »... Ces règles de « garde fou » permettent de conserver la qualité esthétique des constructions, d'une manière générale.

De plus, la municipalité a formulé le souhait d'ajouter un alinéa sur la conception « bioclimatique » de la construction, ce, dans une logique de développement durable et afin d'inciter les pétitionnaires 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 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. Ces prescriptions répondent à l'orientation du PADD visant à lutter contre le réchauffement climatique.

- **Les clôtures :**

La nature des clôtures est réglementée afin d'éviter de fermer le paysage de manière agressive (murs de hauteur importante qui pourraient nuire au voisinage) mais également pour assurer une intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement naturel et bâti. Ces objectifs sont résumés à travers la règle suivante : *« si des clôtures sont nécessaires, elles seront végétales d'essences locales, doublées ou non de grilles, grillages ou de clôture type lice béton. Leur hauteur maximale sera de 1.20 mètres. »*

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 : les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales. Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Article 12 : Stationnement

La municipalité n'a pas souhaité renseigner cet article et laisse à la libre appréciation de chacun le nombre de stationnements à créer pour assurer le bon fonctionnement de son projet. Le stationnement n'est pas une problématique majeure sur la commune du fait d'un tissu urbanisé très lâche. Il est donc simplement exposé la règle suivante : *« le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. »*

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.

La municipalité souhaite encadrer l'imperméabilisation des terrains dans le cadre de la gestion des eaux pluviales ainsi que l'accompagnement paysager des constructions afin de préserver la qualité paysagère des espaces bâtis et naturels. Il est donc notamment projeté que les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 60% de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, au moins 10% de la surface de l'emprise de la voirie prévue pour la desserte du projet devra être traitée en espaces verts. Cette règle permet de prévoir suffisamment d'espace pour l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales, générées par l'imperméabilisation du sol liée à la création de la voie.

Il est finalement imposé dans toutes les zones bâties limitrophes aux zones A, Ap ou Np, de recréer une haies d'essences locales variées en limite de zone, d'une part, à des fins paysagères pour assurer l'intégration des constructions et d'autre part, à des fins de restructuration pour souligner de nouveau l'enveloppe bâtie du Village et dans une moindre mesure celle du pôle Les Cauvins.

Article 14 : COS

La municipalité n'a pas souhaité utilisé cet outil au profit de l'emprise au sol et du minimum parcellaire, au regard notamment de sa morphologie urbaine et des nécessités liées au traitement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales.

4.2.2.2 Dispositions spécifiques aux zones urbaines

4.2.2.2.1 La zone UA

Par définition, la zone UA est une zone mixte dans laquelle on retrouve de l'habitat, des équipements et des activités. 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.

En terme d'emprise au sol, comme dans les autres zones à dominante résidentielle, l'emprise au sol est fixée à 30%, au regard des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées. Un tel coefficient permet toutefois de pouvoir doubler l'emprise au sol actuelle.

Les autres règles sont celles exposées au chapitre précédent.

4.2.2.2.2 La zone UE

La zone UE est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics, ce qui implique que tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant, définis dans le lexique du règlement de la manière suivante : « *il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.* »

Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Cette notion recouvre :

- d'une part, les constructions, ouvrages et installations nécessaires :
    - 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 ...
    - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...
- d'autre part, les équipements de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Toutefois, du fait des caractéristiques de certains ouvrages et installations, notamment celles liées à l'implantation des réseaux et aux services urbains, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.

Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager et 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 sont également autorisés.

Finalement du fait de la particularité de cette zone, les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés et la règle de hauteur, fixée à 7 mètres au faîtage, pourra être dérogée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public.

4.2.2.2.3 La zone UR

Dans cette zone, l'urbanisation nouvelle y est proscrite afin de préserver son caractère bâti et paysager. Par principe, toute construction nouvelle est donc interdite (article 1) à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 qui autorisent, sous certaines conditions :

- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens ;

- La construction d'annexes aux constructions existantes sous réserve de leur harmonie avec la construction principale et de leur insertion dans l'environnement proche ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à l'implantation des réseaux et aux services urbains ;
- Les affouillements et exhaussements s'ils sont liés à une occupation du sol admise dans la zone ou s'ils contribuent à résoudre et anticiper les désordres hydrauliques.

Finalement du fait de la particularité de cette zone, l'article 8 n'est pas réglementé et l'emprise au sol est fixée à 20% à l'article 9.

4.2.2.2.4 La zone UZ

La zone UZ est une zone réservée aux activités économiques existantes, isolées sur le territoire. Le règlement prévoit notamment d'assurer le maintien et le développement éventuel des activités présentes. A ce titre, tout est interdit à l'exception :

- des constructions à destination de commerces, d'activités artisanales, industrielles ou de services, qu'elles comprennent ou non des installations classées pour 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 ;
- de l'aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes et leur changement de destination en faveur d'activités autorisées à l'alinéa précédent sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- de l'implantation, l'extension et la réhabilitation des constructions à usage d'habitation ainsi que la création de leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- des affouillements et exhaussements s'ils sont liés à une occupation du sol admise dans la zone ou s'ils contribuent à résoudre et anticiper les désordres hydrauliques.

Du fait de la spécificité de cette zone et de sa faible surface, l'article 5 et l'article 8 ne sont pas réglementés. L'article 9 prévoit une emprise au sol de 50% au regard du bâti déjà implanté sur cette zone.

4.2.2.3 Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser

Il s'agit aujourd'hui d'une zone naturelle, 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. Les règles et l'affectation des sols de cette zone sont donc similaires à celles de la zone UA.

4.2.2.4 Dispositions spécifiques à la zone A et au secteur Ap

Il s'agit d'une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole. Ainsi, toutes les constructions 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 et/ou leurs employés.

De plus, conscient 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, ...).

Dans une logique de développement durable et pour promouvoir les énergies renouvelables, les éoliennes sont autorisés dans cette zone, propice à leur implantation, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitat.

Enfin, les annexes aux habitations existantes sont également autorisées pour ne pas pénaliser les agriculteurs ; elles sont toutefois assorties d'une condition, à savoir la nécessaire proximité avec l'habitation, afin de ne pas gêner l'exploitation agricole.

Dans le secteur AP, seuls sont autorisés les abris pour animaux.

Les enjeux d'urbanisation dans cette zone sont limités et conduisent donc à se montrer plus souples et à ne réglementer ni l'article 5, ni l'article 8, ni l'article 9, ni l'article 14. Pour ce qui est des autres règles, elles restent similaires aux dispositions générales à l'exception de l'article 10, où la hauteur des constructions et installations agricoles est fixée à 12 mètres au faîtage, et de l'article 11, où les matériaux pouvant être employés sur les constructions agricoles sont définis de manière à assurer l'intégration de ces dernières au sein du paysage sensible du plateau agricole. D'ailleurs, pour remédier à leur impact, il est prévu à l'article 13 qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 mètres de la voie publique.

4.2.2.5 Dispositions spécifiques aux zones N

La zone N est une zone qui, majoritairement, est inconstructible, ce qui explique que tout soit interdit à l'article 1, à l'exception de ce qui est mentionné à l'article 2, puisque, faiblement urbanisée, cette zone ne comprend que quelques petits groupes bâtis. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent en particulier les espaces boisés du vallon d'Yclon.

La zone N comprend deux secteurs : secteur Np et secteur Nr

4.2.2.5.1 La zone Np

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont particulièrement restreintes en zone Np afin de préserver les équilibres écologiques des milieux naturels. Sont admis sous réserve de leur insertion dans l'environnement et que leur aspect ne dénature pas le caractère du site et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des voiries et des différents réseaux de distribution (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. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.

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.

Dans cette zone, les articles 5, 8 et 9 sont non renseignés et les autres règles sont épurées, celle-ci n'ayant à encadrer que des aménagements légers.

4.2.2.5.2 La zone Nr

Il correspond aux hameaux et petits groupes bâtis non destinés à être développés et pour lesquels la priorité est donc axée sur une évolution, une restauration, une réhabilitation et une reconversion du bâti existant, avec éventuellement la possibilité de création d'annexes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole présente.

Dans cette zone et du fait de la présence d'activités, l'extension mesurée de ces dernières est autorisée sous réserve que les travaux projetés et les activités exercées :

- n'entraînent pas une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement et/ou avec le voisinage bâti,
- ne présentent pas de risques pour les personnes et les biens.

4.2.3 Motivation et justification des orientations d'aménagement et de programmation

Facultatives dans les PLU, les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) depuis la loi « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2 – deviennent obligatoires et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.

Elles 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 :

- zone AUh1 de la Mare de la Ville
- zone AUh2 de l'église

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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, elles prennent la forme de schémas d'aménagement. La municipalité a souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée - sous réserve que leur respect soit à la base de la démarche d'aménagement - afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Les orientations spécifiques s'attachent à mettre en pratique certains principes forts du PADD :

- le respect du paysage haut normand: les orientations d'aménagement proposent de paysager les secteurs hautement sensibles, vitrines de la commune : création d'une frange arborée sur les périphéries des zones UA et AUh afin d'intégrer les constructions au paysage et de donner une meilleure lisibilité aux zones bâties ;
- le respect de l'architecture et des morphologies bâties existantes ;
- le développement des circulations douces, l'amélioration de la perméabilité urbaine et un développement urbain qui ne compromet pas les possibilités ultérieures : les orientations d'aménagement proposent de créer des liaisons supplémentaires avec les voies existantes (à limiter les voies en impasses ainsi que la multiplication des accès directs sur les voies existantes, témoins d'un urbanisme de faible qualité), en particulier pour le secteur de la Mare de la Ville (AUh1) ou pour désenclaver la zone AUh2 de l'église. De plus, de nouvelles liaisons douces devront être conçues entre les secteurs de développement du Village, qu'il s'agisse d'un aménagement à créer (sente le long de Route des Cauvins – AUh1) ou de l'aménagement des voies existantes (Rue du Presbytères - UA). Enfin, il doit être prévu dans chaque projet la possibilité de raccorder la voirie de l'opération à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement, ce qui permettra en l'occurrence de désenclaver certains fonds de cours et d'atténuer la rétention foncière structurelle qui s'y exerce (Zone AUh2);
- la nécessité d'une cohérence d'aménagement ;
- la prise en compte de la sécurité et des nuisances : pour la zone AUh2 de l'église où des mesures seront prises, au regard des dispositions du règlement, pour lever toute suspicion relative à la bétoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent ainsi 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.

Toutefois, il peut être reproché à ces orientations de ne pas tendre vers davantage de mixité sociale ou vers davantage de densité, mais il s'agit d'un choix volontaire des élus, motivé par plusieurs facteurs :

- la municipalité ne dispose pas du budget nécessaire pour développer du logement locatif notamment sur la zone AUh1 dont elle est propriétaire ;
- la zone AUh2 ne présente pas un programme suffisant, au regard notamment de la superficie des zones, pour pouvoir imposer la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs ou un pourcentage de logements aidés. Cette mesure a également été jugée par la municipalité comme contraignante pour les propriétaires et la faisabilité des opérations projetées, en l'absence de toute maîtrise foncière de ces terrains ;
- la difficile sensibilisation de la population, notamment lors de la réunion publique, à ce type de programme mixte, cette dernière craignant déjà l'impact des opérations d'aménagement d'ensemble sur le territoire communal ;
- la volonté de préserver le cadre rural de la commune, tout en visant au respect des enjeux de modération de consommation de l'espace, en recentrant notamment l'urbanisation future sur le Village et en densifiant les espaces urbanisés ou à urbaniser, mais dans l'immédiat, sans changement de la forme urbaine.

Echéancier prévisionnel et programme de logements :

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont couplées à un échéancier prévisionnel et à un programme de logements, devant permettre d'atteindre la densité escomptée (8 logements par hectare), sans avoir recours dans l'immédiat aux incitations fiscales.

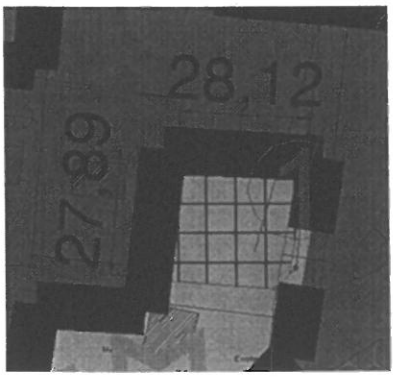
Le phasage de l'urbanisation future est une volonté forte de la municipalité qui doit permettre de réguler la croissance urbaine et d'étaler les investissements de la commune sur le long terme. Il est donc prévu, dans un premier temps, l'aménagement de la zone AUh1 sur laquelle la commune dispose de la maîtrise foncière et dans un second temps, l'aménagement de la zones AUh2 lorsque les aménagements nécessaires à la desserte de la zone AUh1 seront achevés, c'est-à-dire à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux nécessaires à l'aménagement de la zone AUh1.

Zone	Condition d'ouverture de la zone	Nombre de logements projetés	Date de commercialisation envisagée
AUh1 de la Mare de la Ville	Ouverture immédiate et non conditionnée	14	2013 - 2016
AUh2 de l'église	Ouverture conditionnée par la fin des aménagements de la zone AUh1	11	2017 - 2020

Il convient de rappeler, en vertu de l'article L.123.12.1 du code de l'urbanisme, que **dans un délai de 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 logement, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal doit alors délibérer sur l'opportunité d'une mise en révision de ce plan. Ce débat doit être organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

4.2.4 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré un seul emplacement réservé en vue de la réalisation d'une aire de stationnement à proximité de la mairie. Il répond à la volonté de servir une des orientations du parti d'aménagement :



Emplacement réservé n°1 pour la réalisation d'une aire de stationnement, destinée à compléter l'offre existante sur la place de la mairie et insuffisante lors de certaines manifestations (réunion en mairie, mariage...). Il s'agit également de créer un deuxième point de rassemblement sur le territoire communal, pour développer le covoiturage, ce parc de stationnement étant situé sur l'une des artères principale du Village, à l'intersection entre la Rue de l'Eglise et la Rue de la Fontaine

Les emplacements réservés sont peu nombreux sur le territoire communal, malgré certaines orientations du PADD comme la création d'un parcours de liaisons douces ou la résorption des difficultés routières le long de la Route des Cauvins.

En effet, au regard des résultats de la concertation de la population, la municipalité a souhaité maintenir ces projets, mais elle s'est tournée vers des solutions alternatives « aux traditionnels élargissements », comme le partage des fonctions, que ce soit pour favoriser les modes de déplacement doux, pour freiner la vitesse des automobilistes ou pour limiter l'artificialisation des terres... La conduite d'une telle politique ne nécessite pas l'instauration d'emplacement réservé...

4.2.5 Les secteurs à réglementations spécifiques

4.2.5.1 Les secteurs de cavités souterraines

Afin de prendre en considération le risque d'effondrement liés aux cavités souterraines, la commune de Valletot, s'est appuyée sur le fait que la connaissance de l'aléa restait insuffisante aujourd'hui pour définir les mesures à mettre en œuvre d'un point de vue réglementaire. Ainsi, au titre du principe de précaution et en réponse aux orientations du PADD, ce risque a été identifié sur le règlement graphique, au titre de l'article R123.11.b, par des secteurs spécifiques qui se superposent au zonage traditionnel.

Le périmètre de ces secteurs correspond au périmètre de risque, élaboré par les services de l'Etat et mis en place autour des présomptions de marnières avérées :



Dans ces secteurs de cavités souterraines, des dispositions particulières ont été établies à l'article 8 du titre 1er du règlement, relatif aux dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du PLU, et rappelées à l'article 2 de chaque zone concernée afin d'avoir une diffusion de l'information la plus large possible. Il est donc prévu dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame spécifique (cercle magenta rempli de points), que toute construction nouvelle soit interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

L'ensemble du recensement effectué par la DDTM de l'Eure est annexé au rapport de présentation, afin que tous les indices puissent être facilement identifiés puisque, lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire doit être informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

D'une manière générale, les parcelles touchées par un périmètre de protection autour des cavités souterraines avérées ont été exclues de la zone constructible.

4.2.5.2 Les secteurs de ruissellement

Afin de prendre en considération le risque d'inondation lié aux ruissellements, la commune de Valletot, s'est appuyée sur le fait que la connaissance de l'aléa restait insuffisante aujourd'hui pour définir les mesures réglementaires à mettre en oeuvre. Ainsi, au titre du principe de précaution et en réponse aux orientations du PADD, les axes de ruissellement majeurs (ligne de thalweg) ont été identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article R123.11.b, par une trame spécifique, qui se superpose au zonage traditionnel :



Sur ces axes de ruissellement, des dispositions particulières ont été établies à l'article 9 du titre 1er du règlement, relatif aux dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du PLU, et rappelées à l'article 2 de chaque zone concernée afin d'avoir une diffusion de l'information la plus large possible. Il est donc prévu sur les chemins hydrauliques, repérés au plan de zonage par une trame spécifique (traits bleus discontinus), que toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

Toutefois, la majorité des secteurs concernés par des dysfonctionnements hydrauliques ou traversés par des axes de ruissellement majeurs sont classés en zone inconstructible.

4.2.5.3 Les secteurs de protection agricole

Afin de maintenir une cohabitation durable entre activités agricoles et espaces urbanisés sur le territoire, le PADD prévoit notamment de préserver les corps de ferme en activité ainsi que les espaces qui les environnent. Au regard notamment de la législation en vigueur en matière de réciprocité et du diagnostic agricole effectué par la Chambre d'Agriculture, des périmètres ont été établis autour de chaque ferme et bâtiment isolé à vocation d'élevage ou de stockage.

La municipalité s'est donc appuyée sur cette étude pour définir des secteurs de protection agricole, notamment autour des corps de ferme en activité et des bâtiments d'élevage isolés, dans la mesure où ces activités sont génératrices de nuisances pour l'habitat résidentiel (odeurs, bruits...) et source de conflits, qui pourraient à terme mettre en difficulté la pérennité des exploitations, d'autant plus que ces dernières sont relativement proches des secteurs urbanisés.
Ainsi, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme qui prévoit que les documents graphiques du règlement fassent apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, les périmètres de protection agricole ont été identifiés sur le règlement graphique, par une trame spécifique, qui se superpose au zonage traditionnel.



Dans ces secteurs de protection agricole, repérés au plan de zonage par une patatoïde bleue épaisse, des dispositions particulières ont été établies à l'article 10 du titre 1er du règlement et rappelées à l'article 2 de chaque zone concernée, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural et de la pêche. Il est ainsi prévu que :

- toute construction nouvelle et tout changement de destination, à l'exception de l'extension des constructions existantes, est interdite si elle est susceptible de nuire à la pérennité de l'activité agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
- 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'habitation.

4.2.5.4 Les espaces boisés

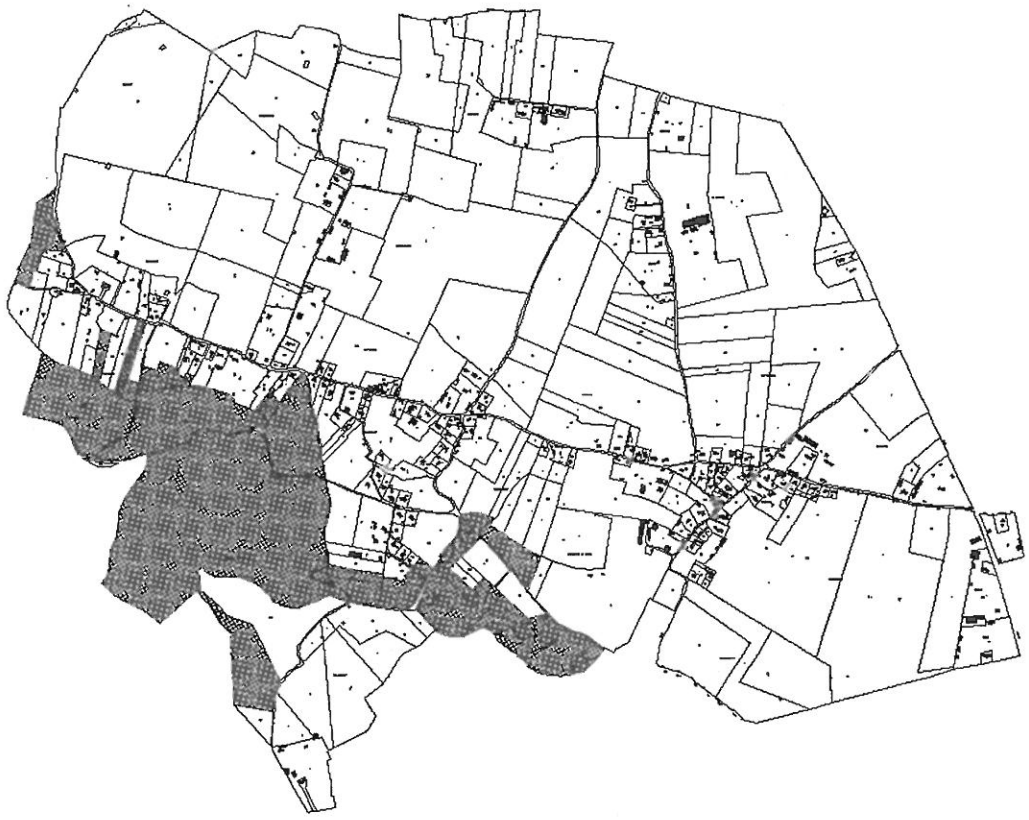
L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier_, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.* » A noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence effective d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe ou abattage d'arbres.

Ainsi, le classement Espace Boisé Classé (EBC) doit notamment permettre de protéger les boisements présentant des enjeux importants comme ceux disposant d'une qualité paysagère et/ou patrimoniale reconnue ou les forêts recensées en ZNIEFF de type I pour des motifs de préservation des habitats.

Or, sur le territoire communal, aucun boisement de ce type n'a été recensé. De plus, les massifs forestiers de la commune présentent une superficie supérieure à 4 hectares et sont soumis à législation du code forestier. Par conséquent, les élus ont décidé de ne pas appliquer le classement EBC.

Toutefois, les bois ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, mesure moins contraignante que le classement EBC qui 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 liée aux lignes électriques à haute tension, etc...) :



4.2.5.5 Les éléments ponctuels du paysage (EPP) et les sites et secteurs paysagers à préserver et mettre en valeur (SPP)

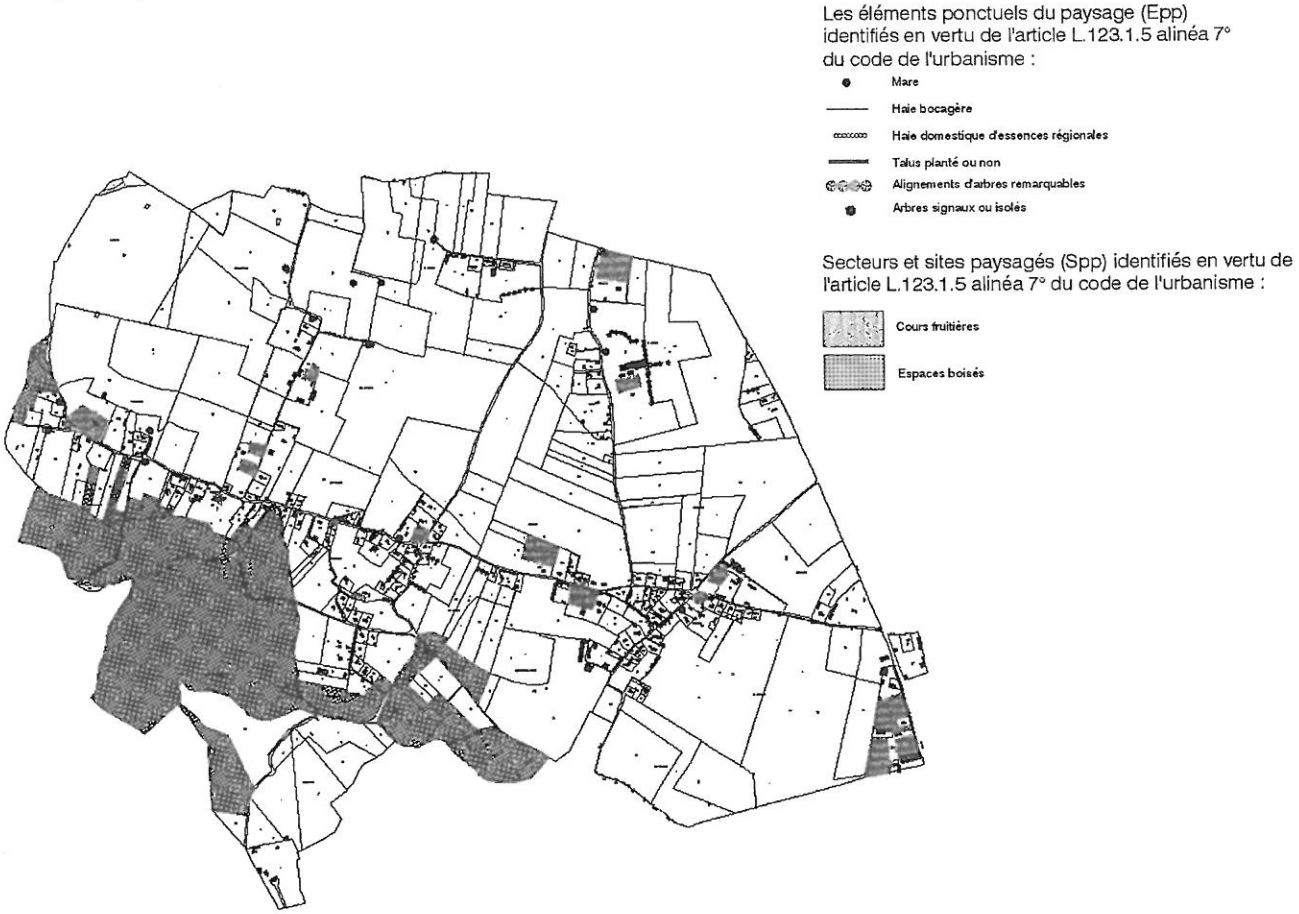
L'article L 123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir les orientations du PADD relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

Le champ matériel d'application de l'article L. 123-1-5 7ème alinéa 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 (haies bocagères d'essences locales, talus enherbés plantés ou non, alignements d'arbres remarquables, arbres d'ornement isolés, mares), ainsi que les sites et secteurs paysagés présentant un intérêt (cours fruitières, massifs boisés), avec des dispositions réglementaires particulières. Ces espaces et éléments constituent un patrimoine naturel à protéger et à promouvoir en raison de ses multiples actions sur le paysage et l'environnement

Un tel recensement implique que pour, tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit faire une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions...



Des dispositions particulières portées à l'article 13 du règlement des zones du PLU viennent compléter cette mesure :

« Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, 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, 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 cours fruitières (Ssp) figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 40%. »

« Les mares ne doivent pas être comblées ou obstruées. »

4.2.5.6 Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (Epb)

La grande richesse du patrimoine bâti communal a été mise en évidence dans le diagnostic territorial et a fait l'objet d'orientations spécifiques au PADD. L'identité bâtie de la commune s'exprime notamment à travers ses quelques chaumières, ses longères, ses maisons de maître mais aussi à travers ses anciens bâtiments agricoles. Ce patrimoine forge l'identité de la commune et doit être préservé au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7.



Eléments ponctuels du patrimoine bâtis (Epb) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7° du code de l'urbanisme :

- Eléments remarquables du patrimoine bâti dont anciens bâtiments agricoles et dépendances susceptibles d'être réhabilités
- Eléments remarquables du " petit " patrimoine bâti : piliers, porches...

Dans le règlement écrit, il est rappelé **aux alinéas 3 et 4 de l'article 6 du titre 1er** que :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément ponctuels du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de construire en application de l'article R.421-17 alinéa d du code de l'urbanisme.

Il est rappelé à l'article 1 de chaque zone que : « *La démolition-reconstruction d'un élément du patrimoine bâti (Epb), pouvant s'accompagner d'un changement d'affectation en faveur de l'habitat ou d'une activité prévue par le présent règlement, sous réserve que des matériaux identiques à la construction d'origine soient employés et que leur mise en œuvre soit réalisée de manière traditionnelle, afin de se rapprocher le plus possible de son aspect extérieur d'origine* ».

De plus, des dispositions particulières sont ajoutées **à l'article 11 de chaque zone du PLU** où un Epb a été identifié de manière à préserver ses caractéristiques architecturales en cas de travaux, de réhabilitation ou d'extension:

- 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.

4.2.5.7 Les sentiers piétonniers

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose, dans son alinéa 6, 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 cheminements piétons.



Les sentiers font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger. Ainsi à l'article 2 du règlement des zones UA, A, NP et NR figure l'intitulé suivant : toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

4.2.5.8 Les bâtiments agricoles recensés en zone A pouvant changer de destination

La municipalité a souhaité bénéficier des dispositions de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

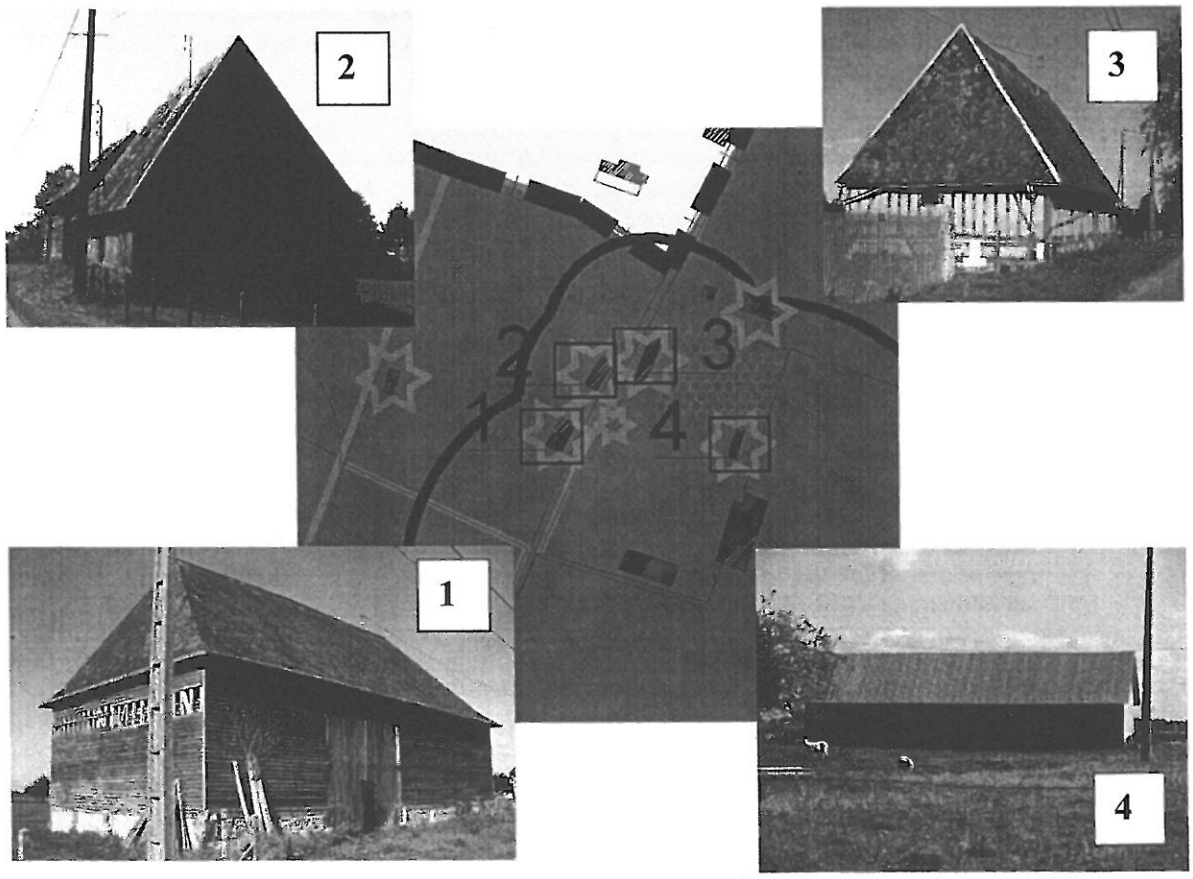
Ainsi donc, la disposition suivante a été ajoutée à l'article 2 du règlement de la zone A :
« sont autorisés le changement de destination, l'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles, désignés sur le plan de zonage par un rond rouge et repérés par des photographies dans le rapport de présentation, en faveur de l'habitat ou d'activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement sous réserve de :

- *ne pas nuire à une activité agricole existante ;*
- *respecter le principe de réciprocité ;*
- *conserver le caractère traditionnel du bâtiment ;*
- *ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment de plus de 25%. »*

Chacune de ces réserves permet d'assurer un respect de l'environnement et, surtout, de ne pas créer des incompatibilités entre activité agricole et habitat. Il semble qu'il s'agisse là du meilleur compromis pour éviter un appauvrissement du patrimoine bâti.

La municipalité a recensé 4 bâtiments susceptibles de changer de destination, notamment au sein du corps de ferme des Parquets, où la pérennité de cette dernière n'est pas assurée même si le diagnostic agricole préconise l'instauration d'un périmètre de protection agricole. Ainsi, la réhabilitation de ces bâtiments avec changement de destination en faveur de l'habitat ne pourra être envisagée que lorsque l'activité agricole aura définitivement cessée.

Ils ont été identifiés sur le plan de zonage par un chiffre qui renvoie aux photos suivantes :



4.2.5.9 Permis de démolir, droit de préemption urbain et réglementation sur les clôtures

4.2.5.9.1 Les clôtures

L'article R 421-12 du Code de l'urbanisme précise que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune où le conseil municipal 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 R.421.12 du code de l'urbanisme, ne l'ai prévu par délibération.

Sollicité sur la question, les élus n'ont pas souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire malgré les quelques règles édictées à l'article 11 de chaque zone, qui se révèlent être ainsi de simples recommandations. Toutefois, ces mesures pourront être prises en compte dans l'instruction des permis de construire, mais il reste vrai qu'elles pourront toujours évoluées sans contrôle de la part de la municipalité.

4.2.5.9.2 Le permis de démolir

L'article R.421-28 du Code de l'urbanisme précise que doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, soit située dans le champ de visibilité d'un monument historique, soit identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123.1.5.

Ainsi, compte-tenu de la présence de l'église et du classement de certaines constructions et bâtiments en éléments du patrimoine bâti en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7, le permis de démolir doit notamment être exigible sur le secteur du Village et sur tout bâtiment recensé au plan de zonage comme Epb.

Toutefois, il convient de rappeler que le classement en Epb n'est pas exhaustif et que les constructions ou bâtiments qui auraient pu être oubliés pourront malgré tout être réhabilités avec changement de destination au regard des dispositions générales en vigueur dans la zone. Toutefois, ils ne seront pas soumis au permis de démolir.

4.2.5.9.3 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 approuvé 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, à savoir l'ensemble des zones U et AU quelque soit leur extension (UA, UR, UE, AUh). Dans le - ou les - périmètres définis, 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 municipalité souhaite disposer de cet outil dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière, même si actuellement elle ne dispose pas du budget nécessaire pour préempter...

4.2.6 Le bilan du zonage

4.2.6.1 Répartition des différentes zones du PLU

4.2.6.1.1 Répartition à l'échelle du territoire

Zones	Superficie en ha	% de la superficie du territoire
UA	14.04	2.42
UE	1.28	0.22
UR	7.55	1.30
UZ	0.18	0.03
TOTAL ZONE U :	23.05	3.99
AUh1	2.13	0.37
AUh 2	1.81	0.31
TOTAL ZONE AUh :	3.94	0.68
A	355.48	61.40
Ap	68.58	11.84
TOTAL ZONE A :	424.06	73.24
NR	32.19	5.56
NP	95.76	16.53
TOTAL ZONE N :	127.95	22.09

Les zones U à vocation principale d'habitat représentent environ 4% du territoire communal. La municipalité a choisi de privilégier l'urbanisation sur le pôle de centralité du Village et dans une moindre mesure sur celui des Cauvins, en limitant l'urbanisation de toutes les autres parties de la commune. Elle s'est attachée par ailleurs à limiter les extensions des zones d'habitat au-delà des limites actuelles du bâti et aux dépends du plateau agricole. Le projet communal a appréhendé les zones bâties en fonction de leurs spécificités, notamment du point de vue du patrimoine bâti et naturel et des paysages, mais aussi des risques et des nuisances existants et a sélectionné celles qui étaient les plus propices à une poursuite de l'accueil de l'habitat.

Les zones AUh à vocation d'habitat occupent une surface de 3.94 hectares soit un peu moins de 0.7% du territoire communal. Elles ont été établies sur une superficie suffisante pour permettre à la commune de gérer la pression immobilière sur son territoire au cours de la prochaine décennie, de manière régulée et maîtrisée, sans pour autant réduire fortement la superficie des espaces naturels et agricoles puisqu'elles ne représentent que 0.9 % des surfaces agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture en 2009 (433 hectares).

La zone A et le secteur Ap permettent de protéger, d'une part l'essentiel du plateau de culture et d'autre part l'ensemble des prairies exploitées sur la frange bocagère et dans le fond des vallons secs. Elle occupe près des deux tiers de la superficie totale de la commune, soit 424.06 hectares ce qui représente 98% des surfaces agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture en 2009 (433 hectares).

Les zones N permettent de protéger les boisements, les espaces semi-bocagers de lisière, les secteurs à l'habitat diffus qui n'ont pas vocation à être développés ainsi que les espaces du Village nécessitant une forte protection : cône de vue emblématique, entrée de ville, corridor écologique... Elles représentent 22% de la superficie du territoire communal, ce qui peut paraître relativement faible, mais ce taux est lié au fait que certains secteurs naturels ont été classés en zone Ap, étant également exploités pour les besoins de l'agriculture.

Le phénomène d'étalement urbain et de mitage de l'espace est nettement enrayé à travers la politique communale. Quoi qu'il en soit, il résulte du présent PLU que plus de 95% de la superficie du territoire communal restent préservés, répartis entre la zone agricole et les zones naturelles.

Le PLU permet en plus une meilleure prise en compte des atouts paysagers et bâtis de la commune (protection des éléments remarquables du paysage, préservation des secteurs traditionnels...)

4.2.6.1.2 Répartition par entité bâtie

Entité bâtie	Superficie en ha	Proportion en %
Le Village (UA, UE, UR, AUh1, AUh2)	**22.94**	**86 %**
Les Cauvins (UA)	**3.87**	**14 %**
TOTAL :	**26.81**	**100 %**

Conformément aux orientations du PADD, le zonage du PLU permet :

- une focalisation de l'urbanisation sur le pôle de centralité du Village qui concentre plus des quatre cinquième des espaces urbanisés de la commune, alors que le pôle des Cauvins en comprend moins de 15% ;
- Un net rééquilibre au profit du Village ;
- Une restriction nette de l'urbanisation au sein des autres secteurs urbanisés de la commune, ce qui permet de maintenir la morphologie actuelle de la commune et d'éviter des développements consommateurs d'espace et de réseaux et un éparpillement des zones bâties;
- une gestion économe du territoire en développant les secteurs les mieux desservis, en échelonnant l'urbanisation sur le long terme afin de répartir les coûts d'investissements et en renonçant à l'urbanisation systématique de tous les secteurs plus ou moins bâtis de la commune.

4.2.6.2 Bilan des capacités d'accueil

Compte-tenu du phasage mis en place dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, le projet de PLU peut ainsi permettre la création de 10 logements à court terme, 17 logements à moyen terme et 14 logements à long terme ce qui assure un développement équilibré et cohérent au cours des dix prochaines années :

Zones	Superficie (en ha)	Superficie urbanisable (en ha)	Densité	Nb de logements
UA (Le Village)	10.17	1.00	8 logts/ha	8
UA (Les Cauvins L'Image)	3.87	0.30	8 logts/ha	2
TOTAL à court terme :	14.04	1.30	8 logts/ha	10
AUh 1 (Le Village)	2.13	2.13	8 logts/ha	17
TOTAL à moyen terme :	2.13	2.13	8 logts/ha	17
AUh 2 (Le Village)	1.81	1.81	8 logts/ha	14
TOTAL à long terme :	1.81	1.81	8 logts/ha	14

Sans tenir compte de la rétention foncière, le projet de PLU permet par le biais de la densification de ces espaces urbanisés et le développement résidentiel régulé sur le long terme, la création de 41 logements supplémentaires pour la prochaine décennie avec une densité de 8 logements par hectare. En ajoutant le potentiel de mutation du bâti existant au sein des zones UR et NR, tel qu'il est appréhendé dans le diagnostic territorial, le PLU pourrait permettre la création de 45 logements supplémentaires sur le long terme pour une superficie urbanisable de 5.24 hectares, soit une moyenne de 8.59 logements/ hectare.

Avec plus de 95% du potentiel d'accueil sur le Village, ce dernier s'affirme davantage comme pôle principal d'habitat et tend à rééquilibrer d'une manière durable et solidaire la répartition de la population sur le territoire communal.

Toutefois, il convient d'appliquer à ces résultats la rétention foncière, évaluée et justifiée dans la première partie du rapport de présentation, à savoir :

- 55 % sur la zone UA du Village
- 45% sur la zone UA des Cauvins
- 75% sur les autres secteurs bâtis, déjà pris en compte pour estimer le potentiel de renouvellement urbain à 4 logements.

En ce qui concerne les zones AUh, il convient de rappeler que :

- la commune dispose de la maîtrise foncière de la zone AUh1 qu'elle va exploiter dans le cadre du règlement et des orientations d'aménagement de cette zone. Les premières études réalisées sur ce secteur indiquent que les espaces nécessaires à la desserte, à la gestion des eaux pluviales, à l'aménagement et à l'intégration des futures constructions représentent environ 20% de la superficie de la zone, qui ne pourront être exploités pour le logement ;
- le développement de la zone AUh2, en l'absence de maîtrise foncière de la commune, reste à ce jour hypothétique d'autant plus qu'il est projeté sur du long terme et soumis à certaines conditions de desserte. Dans ces conditions, la rétention foncière évaluée sur le secteur du Village lui sera appliquée.

Zones	Superficie urbanisable (en ha)	Taux de rétention foncière (en %)	Superficie résultante (en ha)	Densité	Nb de logements
UA (Le Village)	1.00	55	0.45	8 logts/ha	3
UA (Les Cauvins)	0.30	45	0.16	8 logts/ha	1
TOTAL à court terme :	1.30	50	0.61	8 logts/ha	4
AUh 1 (Le Village)	2.13	20	1.70	8 logts/ha	14
TOTAL à moyen terme :	2.13	20	1.70	8 logts/ha	14
AUh 2 (Le Village)	1.81	55	0.81	8 logts/ha	6
TOTAL à long terme :	1.81	55	0.81	8 logts/ha	6

En appliquant les taux de rétention foncière, le PLU permet sur la prochaine décennie la création de 24 logements supplémentaires, soit une moyenne de 2 logements par an, ce qui correspond au rythme de construction retenu par la municipalité.

La recentralisation de l'urbanisation sur le pôle de centralité est sans équivoque : le zonage mis en place répond bien à la stratégie menée à travers le PADD puisque les capacités d'accueil du Village représente désormais plus de 95% du potentiel de développement communal, ce qui va permettre de rééquilibrer sur le long terme la répartition de la population communale et d'affirmer le Village comme pôle principal d'activités.

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à 2,6 (chiffres INSEE), le projet de PLU pourrait théoriquement permettre un apport de population de l'ordre de 52 habitants à l'horizon 2022. Par le phasage de ces différentes zones, il assure la régulation de cette croissance démographique sur le long terme.

4.2.6.3 Evaluation de l'impact des zones AU sur l'activité agricole et les paysages

4.2.6.3.1 L'impact sur l'activité agricole

Les seuls prélèvement effectués sur l'espace agricole le seront à travers les zones AUh à vocation principale d'habitat, soit 3.94 hectares.

Toutefois, en ce qui concerne **la zone AUh1**, cet herbage a été acquis par la municipalité suite à la cessation d'activités d'une ferme. L'ouverture à son urbanisation n'a donc aujourd'hui aucun impact sur la structure agricole d'un éventuel exploitant, même si cette prairie avait été recensée en 2009 comme espace agricole au sein du diagnostic effectué par la Chambre d'Agriculture. En effet, cette acquisition fait suite à de nombreuses négociations entre la SAFER, la Chambre d'Agriculture et la commune. D'ailleurs, la superficie initiale de cette zone a été réduite de moitié afin de satisfaire l'ensemble des enjeux qui pèsent sur ce secteur...

S'agissant de **la zone AUh2 du Village**, seuls 1,2 hectares répartis avec l'extension de la zone UE seraient « ponctionnés » aux espaces agricoles tels qu'ils sont définis par le diagnostic agricole dont la moitié au profit de la zone AUh2. Ces terres sont aujourd'hui des labours, enclavés au sein de l'enveloppe bâtie du Village. Ils représentent à peine 0.3 % de la surface agricole de 2009. Toutefois, ces terres sont actuellement louées à un exploitant dont le siège se situe sur le territoire communal.

Ainsi, en ce qui concerne les zones à vocation principale d'habitat, l'ouverture à l'urbanisation des zones AUh aura pour effet de consommer 0.9% des terres actuellement exploitées par l'agriculture. Son impact sur l'activité agricole reste ainsi limité, voire réduit en ce qui concerne les zones à vocation principale d'habitat. En effet, les projets envisagés sur ces dernières devraient remédier à l'étalement urbain et au mitage de l'espace et profiter de manière positive à l'activité agricole. 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...

4.2.6.3.2 L'impact sur le paysage

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur les paysages a été appréhendé à sa juste mesure, notamment à travers la détermination d'enjeux clairs dans le PADD et par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation et de règles appropriées.

On retiendra :

- la création d'une frange arbustive en limite de la zone agricole, en vis à vis avec l'espace de culture ouvert, indispensable pour toutes les zones AUh, afin d'assurer l'intégration du bâti et de redéfinir une frange de qualité autour des espaces urbanisés ;
- la limitation de l'urbanisation linéaire et du mitage de l'espace par une concentration des capacités d'accueil de la future population sur des zones parfaitement délimitées ;
- le développement d'une trame viaire structurante que ce soit au sein du Village ou sur le pole de l'Image ;
- le maintien de perspectives sur les espaces environnants au sein de chaque projet et la création d'un parcours de liaisons douces pour rapprocher les habitants de la nature qui les entoure

Toutes ces mesures mises en place doivent limiter l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur les paysages et garantir une intégration harmonieuse des constructions.

4.2.6.4 Evaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

A titre de rappel, l'urbanisation de la dernière décennie a entraîné l'artificialisation de 6,79 hectares pour la création de 35 logements.

Quoiqu'il arrive sur la prochaine décennie, la consommation foncière ne pourra excéder 5.24 hectares, soit une superficie inférieure à celle consommée au cours des dernières années, pour un nombre de logements projetés supérieur (41). Ainsi, la modération de la consommation foncière est à la fois effective en valeur absolue, les surfaces urbanisables dégagées étant inférieures, mais aussi en valeur relative, puisque le projet permettra la création de 6 logements supplémentaires !

En appliquant le taux de rétention foncière, la superficie réellement consommée par l'urbanisation nouvelle sera de l'ordre de 3.12 hectares pour la création de 24 logements, ce qui représente une baisse de plus de 50% de la superficie consommée entre 2000 et 2010 ! Il y aura donc bien modération de la consommation foncière. De plus, un meilleur rapport nombre de constructions/superficie consommée sera opéré car la municipalité table sur une densité moyenne de 8 logements par hectare quand la moyenne actuelle s'établissait à moins de 5 logements par hectare ... En effet, le fait de prévoir une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble incite à la recherche d'une certaine rentabilité et donc d'une meilleure densité d'autant plus que de nombreux équipements (voirie, espace vert, ouvrages hydrauliques, traitement paysager...) sont prévus dans chaque projet...

Il convient également de rappeler que la SAU (Surface Agricole Utilisée) consommée par ces zones AU est très limitée. Ce projet permettra de définir de nouvelles enveloppes bâties cohérentes et structurées et de répondre de manière régulée et maîtrisée aux besoins pressentis sur du long terme...

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU est-il compatible avec les documents supra communaux ?
Comment répond le PLU aux orientations d'aménagement fixées dans le SDAGE?
Comment juger de la compatibilité du PLU avec le futur SCOT du Roumois ?

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 :

5.1.1 Aspects qualitatifs

- interdisant les rejets polluants (article 4 du règlement du PLU) ;
- recensant les mares et en proposant de mesures de protection particulières (article 13 du règlement du PLU) ;
- rappelant l'obligation de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées ;

5.1.2 Aspects quantitatifs

- utilisant de manière économe la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, notamment sur les hameaux de plateau où des insuffisances en la matière ont été détectées comme à Trottemare, classé en secteur Nr afin de maîtriser son développement et de ne pas solliciter davantage les réseaux insuffisants ;
- 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 ;

5.1.3 Aspects risques et nuisances

- reportant sur le plan de zonage les axes de ruissellement en application de l'article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme et en rappelant les mesures réglementaires qui s'y exercent ;
- recensant la couverture boisée et les corridors écologiques (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie (L123-1-5 alinéa 7 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 à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir (article 4 du règlement du PLU;
- stoppant tout processus d'urbanisation sur les vallons, par la mise en place de zones N ou Ap de manière.

5.2 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

Le projet de PLU met en œuvre fidèlement les orientations de la DTA, ciblées à VALLETOT sur la préservation des paysages et de l'activité agricole et la concentration des capacités d'accueil sur les principaux pôles bâtis existants :

- **Préservation de la trame bocagère** : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet paysager devra tirer le meilleur parti des éléments à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère :
  - Le PLU prévoit la protection et la mise en valeur des éléments remarquables des paysages bâtis et naturels de la commune, qui sont à la base de la qualité de son cadre de vie. Elle préserve par ailleurs la frange bocagère du Vallon d'Yclon et les espaces boisés ;
  - Les limites de zones constructibles ont été tracées de telle manière que les nouvelles constructions s'inscrivent au sein de la trame bocagère existante ;
  - Les bois, talus, cours fruitières, alignements d'arbres, mares et haies bocagères ont été recensées et des mesures ont été prises pour en assurer la préservation ;

- **Préservation du bâti patrimonial** : au même titre que les éléments remarquables du paysage, les éléments du patrimoine bâti ont tous été recensés et font l'objet de certaines mesures visant à assurer leur préservation et leur réhabilitation ;

- **Préservation de l'activité agricole et réalisation d'une enquête agricole :** La commune s'est attachée à la préservation de l'ensemble des corps de ferme et des bâtiments agricoles situés sur son territoire par un classement en zone agricole. La commune a également veillé à la préservation des principaux herbages et du plateau de culture, en privilégiant une urbanisation ciblée sur un nombre limité de secteurs. Les extensions sur les secteurs à forte valeur agronomique sont limitées ;

- **Prise en compte des risques et des nuisances** : Face aux risques liés aux **effondrements** et marnières, la DTA préconise la mise en place et l'exploitation d'une base de données recensant, à l'échelle départementale, les indices répertoriés et localisés, de manière à ce qu'ils soient pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme par l'établissement de **périmètres de sécurité**. Les secteurs de protection contre les risques et les nuisances ont été identifiés sur le plan de zonage et des mesures spécifiques ont été fixées afin que le risque soit pris en compte et écarté avant tout projet de construction ;

- **Concentrer les capacités d'accueil sur les principaux pôles bâtis :** en ciblant l'urbanisation sur le Village et le pôle des Cauvins, la municipalité permet de lutter contre le mitage de l'espace et de réduire la consommation d'espace voué à l'urbanisation par l'utilisation prioritaire des possibilités du tissu urbain existant et une meilleure organisation des extensions.

Le PLU, par l'ensemble de ses dispositions, s'inscrit donc en compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement.

5.3 Le futur SCOT du Roumois

Ce document en cours d'élaboration ne définit pas d'objectifs précis, mais le PADD donne les grandes orientations d'aménagement envisagées à l'échelle du Pays pour les vingt prochaines années. Le projet de PLU est compatible avec ces grandes orientations d'aménagement dans la mesure où :

- Il limite les développements bâtis sur le Village et dans une moindre mesure sur le pôle des Cauvins et veille ainsi à la préservation du cadre de vie des habitants ;

- Il tend vers une modération de la consommation d'espace en visant une densité de 8 logements par hectare et lutte contre l'étalement urbain;

- Il préserve 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 secs et les derniers herbages de la frange bocagère ;

- Il veille à assurer la pérennité des activités agricoles sur le territoire communal ;

- Il fixe comme orientation forte du PADD, l'inscription du territoire communal dans la logique de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur et prévoit d'accueillir, sur le long terme et après révision du PLU, une zone d'activités;

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les incidences du plan sur l'environnement ?
Comment ont-elles été appréhendées ?
Quelles mesures ont été prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement ?

6.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

6.1.1 GEOLOGIE ET RELIEF

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief est contrasté et crée une grande variété de paysages. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Ainsi, les pentes les plus abruptes sont recouvertes par les bois, les labours occupent largement les terres du plateau agricole et les prairies se concentrent en fond de vallée...

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 fonds de vallées sèches (vallons) où les caractéristiques géologiques et topographiques favorisent l'émergence de milieux naturels très riches (zone Ap ou zone Np) ;
- la protection des coteaux et notamment des pentes les plus abruptes sur lesquelles les bois font l'objet d'un classement particulier au titre de l'article L.123.1.7 ;
- la protection des terres les plus propices à la culture (zone A ou secteur Ap);
- la prise en compte du relief dans l'instauration des zones constructibles, à savoir :
    - le retrait des limites constructibles des lignes de crête identifiées notamment aux abords des vallons secs ;
    - la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment à l'interface du plateau agricole, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation.

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.

Le PLU préserve les fonds des vallons de toute urbanisation puisqu'ils sont propices au développement d'une flore et d'une faune diversifiée, en raison notamment de leur « encaissement » qui les protège des vents dominants et du froid sec. Les zones bâties, quant à elles, sont implantées majoritairement aux abords des espaces boisés et en contrebas du plateau. Elles bénéficient ainsi d'une protection naturelle contre les vents...

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 par le développement d'un réseau de liaisons douces au sein du Village permettant de relier les pôles d'équipements aux zones d'urbanisation future.

Pour les transports en commun, cette politique est davantage du ressort des structures intercommunales locales. Toutefois, le regroupement des populations au sein d'un seul et même pôle bâti permet d'anticiper, à moyen ou long terme, une desserte par les transports en commun qui bénéficiera au plus grand nombre. Sur le territoire communal, le Village pourrait ainsi devenir « un carrefour multimodal » à l'échelle locale et proposer une offre en déplacement diversifiée et plus adaptée à la population locale (piéton, bus, covoiturage...)

En ce qui concerne 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 vivement encouragé.

6.1.3 HYDROLOGIE

Aucun réseau hydrographique n'est répertorié sur le territoire communal. 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, ce qui a permis de les écarter des zones constructibles. Des dispositifs et des ouvrages (assainissement en traverse, curage des mares...) ont également été réalisés pour réduire les impacts de ce ruissellement sur les zones urbanisées tout en permettant le libre écoulement des eaux pluviales...

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** présentes sur le territoire communal ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. La règlement interdit aussi leur comblement (article 13).

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 abritant des espèces animales et végétales protégées ainsi que la richesse du patrimoine végétal de la commune. En ce qui concerne les premiers, ils font l'objet d'enjeux de qui s'est traduit dans le PLU par la mise en place d'une zone Ap ou Np au sein desquelles toute urbanisation nouvelle est interdite à l'exception d'aménagements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des espaces.

Par ailleurs, les massifs boisés ont été recensés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage.

Enfin, en ce qui concerne le patrimoine végétal de la biodiversité dite « ordinaire », sa protection est assurée par le biais de l'article L.123.1.5 7°, au titre duquel les haies, les cours plantées et les alignements d'arbres remarquables ont été identifiés de manière à obliger les propriétaires à déposer une demande en mairie pour tous travaux les touchant. Cette mesure fera l'objet d'une large diffusion auprès des habitants afin d'améliorer son efficacité

6.2.2 Protection des espaces naturels

La commune est concernée par une ZNIEFF de type II qui recouvre un tiers du territoire communal. Elle concerne essentiellement les coteaux boisés du vallon d'Yclon et les secteurs de semi-bocage situés en lisière des bois.

D'une manière générale, la totalité des espaces couverts par cette ZNIEFF ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible (zone A ou zone N) dans la mesure où son intérêt biologique et naturel est notamment menacé par l'abandon du pâturage en fond de vallée et la pression de l'urbanisation. Le PLU a donc pris certaines mesures pour limiter ces menaces telles que :

- le maintien et la promotion des activités d'élevage qui passe 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 en fond de vallée ;
- la préservation des prairies et des espaces boisés par un classement en zone naturelle stricte où toute urbanisation est proscrite ;
- la limitation des surfaces constructibles aux seuls espaces déjà urbanisés ou à ceux bénéficiant des plus faibles contraintes environnementales.

Finalement, les grandes entités paysagères de la commune ont été préservées notamment celles qui entretiennent des continuités avec les territoires voisins, comme le plateau de culture ou les bois, qui font l'objet respectivement d'un classement en zone A et d'un classement en zone N.

Ces grandes structures paysagères jouent notamment un rôle important dans la dispersion de la faune et de la flore et participent à ce titre à la restauration des continuités écologiques à l'échelle locale.

6.3 LES RESSOURCES NATURELLES

6.3.1 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 sur la commune, 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 qui n'est d'ailleurs concerné par aucun périmètre de protection.

6.3.2 Le sol

Le PLU, par l'instauration de « nouvelles » zones constructibles, conduit à une réduction substantielle de zones agricoles et, dans une moindre mesure, de zones naturelles. Toutefois, les concentrations de labours et d'herbages, ont été préservées grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines et les zones d'urbanisation future ont été mises en place sur les secteurs déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers. Près de 95% du territoire demeurent protégés et classés en zone N ou en zone A...

En redéfinissant les limites des zones constructibles, les élus ont cherché à économiser l'espace sans avoir recours à un règlement trop ouvert qui favoriserait une densité trop élevée au regard de la forme urbaine existante et des contraintes liées à l'assainissement... Influencés par le schéma directeur d'assainissement qui prévoit un minimum parcellaire compris entre 1000 m² et 1200 m², ils ont instauré un minimum parcellaire de 1100 m², c'est-à-dire bien en deçà de la superficie moyenne des terrains à bâtir détachés depuis moins de 10 ans... Ils visent en effet une densité de 8 logements par hectare de manière à réduire progressivement la consommation foncière sur le territoire communal.

Cette règle a été largement justifiée par les difficultés relatives à l'assainissement et à la lutte contre les ruissellements, qui impose notamment une gestion des eaux pluviales à la parcelle, ce qui en terme de salubrité publique a autant d'intérêt d'un point de vue environnemental que l'économie des espaces naturels... Le fait d'urbaniser a forcément des incidences multiples... Il revient alors à la collectivité de choisir les solutions les moins néfastes pour l'environnement et dans ce contexte, elle a opté pour une meilleure préservation des milieux naturels au détriment d'une légère consommation d'espace.

Toutefois, les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés par la municipalité ont été atteints par la municipalité, ce qui permet d'avancer que ce projet répond de manière satisfaisante aux objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement.

6.3.3 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux, qu'il s'agisse des dispositions prises en faveur :

- d'une utilisation économe de l'eau par le développement d'une urbanisation maîtrisée dans les secteurs les mieux desservis par le réseau et compatible avec les capacités de ce dernier ;
- de la régulation et du traitement des eaux pluviales par la prescription de règles obligeant les propriétaires à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration de cette dernière sur les parcelles à urbaniser ;
- de 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 ;
- du traitement des eaux usées par l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur.

Concernant l'impact sur l'aspect quantitatif de la ressource en eau potable, la commune s'étant fixé un rythme de 2 constructions par an environ et considérant qu'un ménage est constitué en moyenne de 2,6 personnes (= 1 abonné), on peut estimer l'augmentation annuelle de consommation en eau potable de : 2 X 125 m^3 = 250 m^3.- Sur la durée de vie du PLU, soit une dizaine d'années environ, l'augmentation de la consommation en eau potable représentera environ 2500 m^3.

6.3.4 Les énergies renouvelables

Garantes d'un développement durable, les élus ont souhaité permettre le recours aux énergies renouvelables en autorisant l'emploi de **capteurs solaires** sur les toitures, dans le respect des caractéristiques architecturales singulières de l'urbanisation traditionnelle.

Pour ce qui est du chauffage, le règlement écrit reste souple dans le choix des matériaux de construction afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une **meilleure isolation des constructions**.

De plus, une note est portée à l'article 11 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, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive. »

La commune est également favorable à l'implantation d'un parc éolien sur le plateau de culture, classé en zone A, dans laquelle les éoliennes sont autorisées.

6.4 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

6.4.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par deux infrastructures routières, sources de profondes nuisances sonores, l'autoroute A13 et la RD89, le long desquelles aucune extension de la zone constructible n'a été consentie de manière à ne pas exposer une population supplémentaire. Une annexe spécifique est présente dans le dossier de PLU, de manière à informer les pétitionnaires qui voudraient s'implanter dans les couloirs de nuisances sonores, des prescriptions acoustiques à suivre.

6.4.2 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 individuel sur l'ensemble du territoire. Ainsi, la densité modérée du bâti assurée par les règles de l'emprise au sol et du minimum parcellaire permet l'installation de constructions sur des terrains suffisamment amples pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci sera contrôlé par le syndicat d'assainissement non collectif, afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.

En l'absence de toute activité industrielle ou polluante, aucune source de pollution bactérienne et chimique n'a été recensée sur le territoire communal.

6.4.3 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, la principale source de pollution atmosphérique étant l'autoroute A13.

Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules sont relativement faibles, mais cohérentes avec le niveau de pollution enregistré :

- le développement de l'urbanisation est orienté principalement dans le Village où se situe l'ensemble des équipements et le commerce nécessaire à la vie courante, évitant de ce fait l'emploi systématique de la voiture ;
- le maintien et la création de cheminements piétons entre les zones à urbaniser et les équipements existants

6.5 LES RISQUES MAJEURS

6.5.1 Les risques naturels

La commune est concernée par deux types notables de risque naturel :

- 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. Dns ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction.

D'une manière générale, les terrains présentant un risque naturel ont été exclus des zones urbanisables ou à urbaniser.

De plus, 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 ou inférieur au débit avant aménagement. La limitation de l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser s'inscrit aussi dans cette logique.

6.5.2 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 (A13, RD89) ou par des canalisations souterraines (conduite de gaz).

Ces infrastructures étant éloignées des zones d'habitat existantes, il n'est nullement projeté par le PLU de rapprocher et d'exposer la population à ces risques.

6.6 LE CADRE DE VIE

6.6.1 La santé publique

Le PLU a pris de nombreuses dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en éloignant les zones d'extension 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 n'est pas possible aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

6.6.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

De nombreux chemins piétons permettent d'accéder au vallon d'Yclon et à ses espaces boisés et devraient être renforcés par la création d'un nouveau maillage depuis le Village. Ces chemins ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public.

Les coupures vertes, les larges ouvertures visuelles sur le plateau de cultures et les vues remarquables ont été identifiées par le diagnostic territorial et font l'objet d'un classement en zone A ou N afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants.

6.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Certains éléments emblématiques du patrimoine bâti communal sont recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et un permis de démolir est mis en place ainsi que certaines règles à l'article 11 garantes de la préservation de leur langage architectural.
- Les cônes de vue emblématiques identifiés sur l'Eglise et sur le château de Médine, sont protégés par l'instauration de zones N ou A.
- Les sites archéologiques recensés sur le territoire communal sont classés en zone agricole ou naturelle, à l'exception de ceux situés dans le Village.

6.6.4 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, afin de remédier à la prolifération des haies de conifères dans les zones urbanisables (*article 13 du règlement de toutes les zones du PLU*);

- la recréation de haies bocagères en périphérie du village et des zones d'extension de l'habitat permet de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage ;
- la préservation des haies bocagères et d'alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L.123.1.5 7ème alinéa du Code de l'urbanisme ;
- la protection complète du vallon d'Yclon et des vallons secs (secteur de semi-bocage) par des zones N ou A;

Le PLU permet de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :

- choix des zones de développement de l'habitat dans les secteurs où l'impact de l'urbanisation sera le plus faible et le cas échéant, obligation de reconstituer un maillage bocager à l'interface du plateau agricole ;
- 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 de chaque entité bâtie afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
- préservation de la structure morphologique de la commune et notamment du caractère du Village en maintenant une alternance de paysages ouverts et semi fermés, par la protection notamment des anciens corps de ferme et de certains secteurs où les enjeux écologiques et paysagers sont importants.

6.6.5 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 :

- limitation du développement et de l'étalement urbain aux abords de la zone de cultures ; concentration des zones de développement en périphérie immédiate du Village dans des espaces semi-enclavés ;
- limitation de l'urbanisation des hameaux aux strictes limites du bâti existant permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation intégrale du secteur de semi-bocage et du vallon d'Yclon et reconnaissance de leur intérêt agricole par une zone A ou un secteur Ap;
- préservation des dernières exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A ;
- sauvegarde des vergers de fruitiers basses tiges de Médine par un classement en zone A et un recensement au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;
- lutte contre le mitage de l'espace et l'éparpillement urbain en général en ciblant l'urbanisation sur un pôle bâti clairement identifié.

6.6.6 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. Toutefois, l'accroissement de la population va induire une augmentation des déchets. Afin de permettre leur ramassage par les véhicules d'ordures ménagères, le règlement prévoit notamment la création de voies de desserte aménagées.

CONCLUSION GENERALE ET COMPATIBILITE AVEC LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU de Valletot 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 Village et sur le pôle des Cauvins, là où se retrouvent les principaux équipements et la desserte par le transport scolaire ;**
- **en encadrant de manière très stricte l'accueil d'une nouvelle population sur les autres parties plus ou moins bâties du territoire communal ;**
- **en proposant un parcours de liaisons douces notamment dans le Village visant à favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo sur le territoire communal ;**
- **en évaluant les capacités de densification de chaque pôle bâti et en déployant des zones d'extension mesurée en stricte 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 ;**
- **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 diminuant le nombre de personnes et de biens qui peuvent être touchés ;**
- **en protégeant les espaces à haute sensibilité environnementale localisés principalement dans le vallon d'Yclon ;**
- **en préservant la biodiversité en général, à travers la conservation, la restauration et la création des continuités écologiques.**