

**PIECE N°0-a : RAPPORT DE PRESENTATION
Partie Diagnostic**



**Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé**

Procédure :

Prescrit le : 16.06.2010

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

Signature :

**TRIPLÉT PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.LG.
D.E.S.S. URBANISME**

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



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 Les lois SRU et UH

1.1.2.2 La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II »

1.1.3 Contenu du Plan Local d'Urbanisme

1.1.4 Processus de l'élaboration

1.2 Motivations de la municipalité

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 Une commune excentrée par rapport aux pôles urbains régionaux et peu concernée par les dynamiques de développement

- 2.1.1 Situation géographique de la commune, enclavée entre coteaux et Seine
- 2.1.2 Le contexte administratif et les partenaires de l'intercommunalité
 - 2.1.2.1 Exposé du contexte administratif
 - 2.1.2.2 Les acteurs locaux : un rôle déterminant sur l'évolution du territoire
 - 2.1.2.2.1 Le Pays Risle Estuaire
 - 2.1.2.2.2 La Communauté de Communes de Quillebeuf-sur-Seine
 - 2.1.2.2.3 Les autres partenaires
- 2.1.3 Exposé du contexte géopolitique régional : entre mutation et potentiel de développement majeur
- 2.1.4 Un maillage routier incitatif aux déplacements en voiture particulière ... et sensiblement éloigné de la commune
- 2.1.5 Une dispersion des emplois entre les pôles urbains régionaux et des pôles locaux secondaires qui s'accompagne de migrations domicile / travail
- 2.1.6 Des déplacements quotidiens aussi rendus nécessaires par la dispersion des commerces et des services de proximité
- 2.1.7 Une offre régionale en transports collectifs inexistante pour répondre aux besoins de déplacements
 - 2.1.7.1 L'automobile particulière en mode de déplacement exclusif
 - 2.1.7.2 Un réseau aérien orienté vers le tourisme
 - 2.1.7.3 Un réseau ferroviaire très éloigné ...
 - 2.1.7.4 Le réseau de Bus interurbain, une autre alternative à l'usage de l'automobile particulière, ... mais, là encore, très éloignée de la commune
 - 2.1.7.5 Le transport scolaire
 - 2.1.7.6 Le covoiturage
 - 2.1.7.7 Le transport fluvial

2.2 Le PLU : un document orienté et fortement encadré par les politiques supra communales

2.2.1 Le respect des enjeux supra communaux, déjà définis ou en cours de définition : un gage de cohérence territoriale et de pérennité du document d'urbanisme

2.2.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement

2.2.1.2 Le Schéma Directeur de la Vallée de la Basse Risle et le futur SCOT du Pays Risle Estuaire

2.2.1.3 La Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande

2.2.1.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Bassin Seine Normandie)

2.2.1.5 Le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier

2.2.1.6 Le Plan Climat Énergie Territorial de l'Eure

2.2.2 La préservation du cadre de vie et la valorisation d'un patrimoine d'exception : des enjeux partagés avec les communes limitrophes

2.2.2.1 Documents d'urbanisme et zonage des communes limitrophes : des enjeux de protection qui prévalent sur les enjeux de développement

2.2.2.2 Inscription du territoire au sein de la trame verte et de la trame bleue régionale : la nécessité de respecter les continuités naturelles

2.3 Une commune qui ne connaît pas de réelle pression foncière

2.3.1 La dynamique urbaine

2.3.1.1 Une population en croissance « poussive » après avoir connu une chute continue jusqu'au début des années 1990

2.3.1.2 Une population vieillissante

2.3.1.3 Une décohabitation marquée à relier à la faible représentation des familles avec enfants

2.3.2 Logements et constructions

2.3.2.1 Structure et évolution du parc de logements : des résidences secondaires prédominantes

2.3.2.2 L'habitat individuel, le mode exclusif d'urbanisation

2.3.2.3 Une rotation du parc de logements dynamique

2.3.2.4 Des logements aujourd'hui confortables

2.3.2.5 Une pression foncière très faible

2.3.3 Les emplois

2.3.3.1 Une population active en baisse, reflet du vieillissement de la population

2.3.3.2 Des conditions d'emploi stable

2.3.3.3 Des statuts professionnels variés, source de mixité sociale

2.4 Une composition urbaine marquée par une très faible densité du bâti et une typologie demeurée pratiquement exclusivement traditionnelle

2.4.1 Typologie du bâti : architecture traditionnelle *versus* architecture contemporaine

2.4.1.1 Le bâti ancien

2.4.1.2 Le bâti contemporain et moderne

2.4.2 Structure et organisation spatiale ; liaisons et dynamiques

2.4.2.1 Un bâti regroupé de part et d'autre de la RD n°95, véritable artère de la commune

2.4.2.2 Les potentialités des espaces bâtis

2.4.2.3 Localisation de la pression foncière

2.4.3 Les fonctionnalités du territoire

2.4.3.1 Des équipements et des services publics très limités

2.4.3.2 Les activités

2.4.3.2.1 Les activités agricoles

2.4.3.2.2 Les activités artisanales, commerciales et de services

2.4.3.2.3 Les activités touristiques

2.4.3.3 Les communications et les déplacements

2.4.3.3.1 Fréquentation et typologie des infrastructures routières internes

2.4.3.3.2 Le réseau piéton et le potentiel de développement des circulations douces

2.5 Histoire et identité culturelle de la commune de Vieux-Port

2.5.1 Site archéologique : l'Eglise Saint-Michel

2.5.2 Toponymie et quelques données historiques

2.5.3 Le réseau associatif

2.5.4 La prise de conscience d'un patrimoine d'exception : le projet de site classé de la Boucle de Brotonne et du Marais Vernier

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 Caractéristiques de la géographie physique du territoire

- 3.1.1 Topographie, relief : Plateau du Roumois *versus* Vallée de la Seine
- 3.1.2 Une géologie et une pédologie déterminées par le fleuve
- 3.1.3 Hydrographie – Hydrologie – Eaux pluviales
- 3.1.4 Climat

3.2 Les ressources naturelles

3.2.1 Eau

- 3.2.1.1 La loi sur l'eau
- 3.2.1.2 La disponibilité et la qualité de la ressource en eau potable
 - 3.2.1.2.1 Le réseau et la desserte
 - 3.2.1.2.2 Le captage d'eau potable et la protection de la qualité de la ressource en eau à destination de la consommation humaine
 - 3.2.1.2.3 Disponibilité de la ressource en eau potable et besoins de la population du Pays Risle Estuaire
 - 3.2.1.2.4 Eaux superficielles et souterraines – Connexions avec le captage d'eau potable et vulnérabilité de la ressource
- 3.2.1.3 L'état des eaux superficielles : la Seine
- 3.2.1.4 La gestion des eaux pluviales

3.2.2 Ressources énergétiques

- 3.2.2.1 Le réseau électrique
- 3.2.2.2 Utilisation des ressources d'énergie locale
- 3.2.2.3 Qualité environnementale des constructions
- 3.2.2.4 Les énergies renouvelables

3.2.3 Le patrimoine naturel

- 3.2.3.1 Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Z.N.I.E.F.F)
- 3.2.3.2 Le réseau NATURA 2000
- 3.2.3.3 L'inventaire des zones humides d'intérêt environnemental particulier

3.2.4 Les composantes de la trame verte locale

- 3.2.4.1 Définition
- 3.2.4.2 Les réservoirs de biodiversité: les bois
- 3.2.4.3 Les corridors écologiques
 - 3.2.4.3.1 Les corridors écologiques linéaires : les haies libres
 - 3.2.4.3.2 Les corridors écologiques linéaires fortement anthropisés : Les haies domestiques
 - 3.2.4.3.3 Les corridors écologiques discontinus ou « en pas japonais » : les alignements d'arbres
 - 3.2.4.3.4 Les arbres isolés et les arbres signaux : des « micro » réservoirs de biodiversité
 - 3.2.4.3.5 Les composants mixtes, à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques : les vergers et cours fruitières

3.2.5 Les éléments constitutifs de la trame bleue locale

- 3.2.5.1 Définition
- 3.2.4.2 Les composantes
 - 3.2.4.2.1 La Seine
 - 3.2.4.2.2 Les mares
 - 3.2.4.2.3 Les fossés, ravins et oueds
 - 3.2.4.2.4 Les sources et résurgences
 - 3.2.4.2.5 Les zones humides

3.2.6 L'utilisation économe de l'espace

3.2.6.1 Contexte

3.2.6.2 Analyse de la consommation d'espace sur Vieux-Port sur les dix dernières années

3.2.6.3 Les Aires d'Appellation d'Origine Contrôlée

3.3 Caractéristiques paysagères du territoire communal

3.3.1 La loi Paysage

3.3.2 Description des entités paysagères régionales adjacentes

3.3.3 Analyse paysagère et éléments identitaires du paysage

3.3.4 Le phénomène de covisibilité Rive Droite / Rive Gauche

3.4 Pollutions, risques et nuisances

3.4.1 Les pollutions et les nuisances

3.4.1.1 La gestion des déchets

3.4.1.2 Assainissement et gestion des eaux usées

3.4.1.3 Le bruit

3.4.1.4 La pollution atmosphérique – La qualité de l'air

3.4.2 Les risques

3.4.2.1 Les risques naturels

3.4.2.1.1 Les risques de glissement de terrain

3.4.2.1.2 Les risques d'éboulement

3.4.2.1.3 Les risques d'inondations liées au débordement du fleuve

3.4.2.1.4 Les risques d'inondations par remontée de nappe

3.4.2.1.5 Les risques d'inondations par ruissellements superficiels

3.4.2.1.6 Les risques de retraits et gonflements des argiles

3.4.2.2 Les risques technologiques

3.4.2.2.1 Le transport de matières dangereuses

3.4.2.3 La sécurité routière

3.4.2.4 La défense incendie

SYNTHESE DES ENJEUX

4.1 Des enjeux très forts de préservation

4.2 Des enjeux de développement très restreints et ciblés

4.3 Détermination des perspectives de développement : quel projet démographique pour Vieux-Port et quels besoins en logements sur la prochaine décennie ?

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'un PLU ?
Pourquoi élaborer un PLU ?
Quels sont les objectifs et les attentes de la municipalité ?

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités – Exposé de la règle dite de « constructibilité limitée »

L'ensemble du territoire de VIEUX-PORT 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...). **La mairie n'a donc pas le pouvoir de s'opposer sur son territoire à l'édification d'une construction qui répond aux simples exigences du Règlement National d'Urbanisme.**

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 (commune appartenant à un parc naturel régional par exemple) peut avoir intérêt à se doter d'un PLU. C'est le cas de Vieux-Port qui répond à la seconde caractéristique.

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.

1.1.2 Régime juridique : les fondements du PLU

1.1.2.1 Les lois SRU et 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.

1.1.2.2 La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II »

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

Dans le domaine de l'urbanisme en particulier, 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 **économique en espace** de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

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 économique, 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 ;

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

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

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

La loi autorise également le gouvernement, par voie d'ordonnance, à rénover le code de l'urbanisme. Ainsi l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été publiée au Journal Officiel le 6 janvier 2012. Elle est la dernière des ordonnances prises sur le fondement de l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et fait suite aux ordonnances :

- ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

De nombreux décrets ont été publiés en début d'année dont celui le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme qui a pour objet essentiel de :

- mettre la partie réglementaire du code de l'urbanisme en concordance avec les modifications apportées par les articles 17 et 19 de la loi Grenelle II ;
- prendre en compte les obligations nouvelles imposées par les articles 51 et 64 de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Synthèse

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

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.

1. Le rapport de présentation (article R123-2 du Code de l'urbanisme)

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

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques; il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain ;
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ;
- 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, c'est à dire qu'il n'est pas opposable aux tiers.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 l' « épine dorsale » 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 **réfèrent** 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**.

3. 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 projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'**aménagement**, l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**.

Les orientations d'aménagement 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 de construire, de lotir, ... doivent être conformes.

4. Le règlement écrit et graphique

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

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

- La règle écrite, ou règlement, définit, en **16 articles** pour chaque zone du PLU, les règles applicables aux terrains ; il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité, l'accompagnement paysager, les performances énergétiques des constructions, ... Toutefois, parmi ces 16 articles, seuls 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. Toutefois, dans le règlement du PLU de Vieux-Port, la plupart des articles comporteront des prescriptions.
- 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 classés...)

5. 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.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- les périmètres institués indépendamment du PLU : périmètre du droit de préemption urbain, ...
- les servitudes d'utilité publique communiquées par le Préfet dans un but d'intérêt général telles que la liste des monuments naturels protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport d'électricité, les servitudes de protection des transmissions radioélectriques, les servitudes de protection des captages d'eau potable, ...
- enfin, les éléments techniques, nécessaires à la compréhension ou à la clarté du dossier, et autres documents distincts du PLU mais qui peuvent indirectement avoir des incidences sur le droit des sols.

1.1.4 Processus de l'élaboration

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

- prescription du Plan Local d'Urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du Code de l'urbanisme) : cette prescription a eu lieu le 16 juin 2010 ;
- études pour l'élaboration du dossier engagées dès l'automne 2010 ;
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L 123-9 du Code de l'urbanisme) : ce débat a eu lieu en avril 2011 ;
- arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal (9 novembre 2011). 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) : du 18 avril au 21 mai 2012 ;
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du Code de l'urbanisme) : 27 août 2012.

1. La concertation

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 tenue de trois réunions publiques qui ont eu lieu les 9 juillet 2011, 20 août 2011 et 22 octobre 2011 ;
- la parution d'un article dans la presse exposant le projet du conseil municipal (Eveil de Pont-Audemer daté du 23 août 2011) ;
- la mise à disposition du public du dossier complet pendant un mois, aux jours et heures d'ouverture habituels (mi septembre à mi octobre 2011);
- une exposition pédagogique ;
- une note au bulletin municipal ;
- un registre permettant au public de porter par écrit ses remarques et requêtes ;
- ...

2. L'association des personnes publiques

Conformément aux articles 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 et ses services ;
- le président du conseil régional ;
- le président du conseil général ;
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains ;
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture) ;
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux (Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande en l'occurrence) ;
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale (SANO) ;
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture (non concernée).

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

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

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du Code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure d'élaboration du PLU, à l'initiative du maire ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association 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).

L'association des personnes publiques a été menée de la manière suivante :

- envoi du projet de PADD après débat au sein du conseil municipal en avril 2011, recueil et prise en compte des différents avis et remarques ;
- organisation d'une réunion de présentation du projet global le 8 juillet 2011 ;
- envoi des règlements écrit et graphique en juin 2011 et envoi d'un dossier complet avant arrêt le 1^{er} septembre 2011 ; recueil et prise en compte des différents avis et remarques.

3. 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.

4. Consultations obligatoires particulières

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

- la commission départementale de la consommation d'espaces agricoles (CDCEA) en vertu de l'article L.123.6 du code de l'urbanisme : « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »
- la Chambre d'Agriculture, le Centre Régional de Propriété Forestière et l'Institut National des Appellations d'Origine en vertu de l'article R.123.17 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. ».

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L 112-3 et R 112-1-10 du Code rural, L123-6 et R 123-17 du Code de l'urbanisme).

1.2 Motivations de la municipalité

Le territoire de la commune de Vieux-Port 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.

Depuis le début des années 90, de nouvelles lois très importantes sont parues. Il s'agit notamment de la loi sur l'Eau (1992), de la loi sur les Paysages (1993), de la loi sur l'environnement (1995), des lois d'urbanisme (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000 et Loi Urbanisme et Habitat en 2003) et des lois Grenelle. Ces lois ont contribué à ce que l'**environnement** soit considéré comme une **donnée majeure** dans la mise en place d'un **projet urbain**. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, assurer une gestion économe de la consommation de l'espace, engager une urbanisation de la commune dans une logique de **développement durable** sont devenus les maîtres mots des années 2000.

L'enclavement de la commune, entre la Seine et les coteaux, son caractère excentré par rapport aux agglomérations régionales majeures, son bâti regroupé et sa très faible superficie, lui octroient un potentiel de développement négligeable. La commune enregistre depuis plus de 20 ans une **pression foncière très faible**. Malgré tout, une application de la règle de la constructibilité limitée très subjective a fait prendre conscience à la municipalité de la nécessité de se doter d'un document d'urbanisme pour préserver les atouts de son territoire. La Carte communale aurait pu permettre de répondre à cette problématique ... mais, parce qu'elle ne dispose pas de règlement, elle ne pouvait agir sur la qualité du bâti ...

Or, l'autre objectif fondamental de la municipalité est de définir **les règles qui vont permettre de préserver son environnement et d'accompagner/encadrer l'évolution du bâti**, afin d'éviter qu'il ne se banalise, voire qu'il ne se dégrade par des comportements individuels, peu attentifs à l'intérêt général. Vieux-Port constitue une **commune touristique** de premier plan, « fer de lance » de la 'Route des Chaumières'. Elle dispose d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel mais aussi hautement vulnérable. Garantir la pérennité des caractéristiques morphologiques et identitaires de son bâti apparaît indispensable.

Enfin, Le PLU est l'occasion de **mettre en valeur les atouts stratégiques de la commune en particulier dans le domaine touristique**.

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 ?

2.1 Une commune très excentrée par rapport aux pôles urbains régionaux et peu concernée par les dynamiques de développement

2.1.1 Situation géographique de la commune, enclavée entre coteaux et Seine

La commune de Vieux-Port est située sur les franges Nord du Plateau du Roumois, vaste plateau crayeux entaillé par le lit de **la Seine**. Cette dernière constitue un réel **obstacle aux déplacements**. Elle borde la commune au Nord. Aucun passage d'eau ne permet de rejoindre la Rive Droite. Le bac le plus proche se trouve entre Quillebeuf-sur-Seine et Lillebonne à l'Ouest. Vieux-Port se situe à mi-chemin entre deux enjambements majeurs du fleuve : le Pont de Tancarville à l'Ouest et le Pont de Brotonne à l'Est.

Au Sud, les **épais boisements des franges du plateau du Roumois (bois de Fécamp)** isolent fortement la commune de ses consœurs du plateau (Trouville la Haule). Le bâti s'est développé dans un **étroit couloir**, linéairement le long de l'artère principale irriguant la commune : la **RD 95**.

Ce contexte géographique ménage à la commune une **réelle intimité**, loin des dynamiques de développement de l'estuaire de la Seine ou du plateau du Roumois. Ce dernier constitue une entité paysagère assez homogène, richement desservie par les axes de communication.

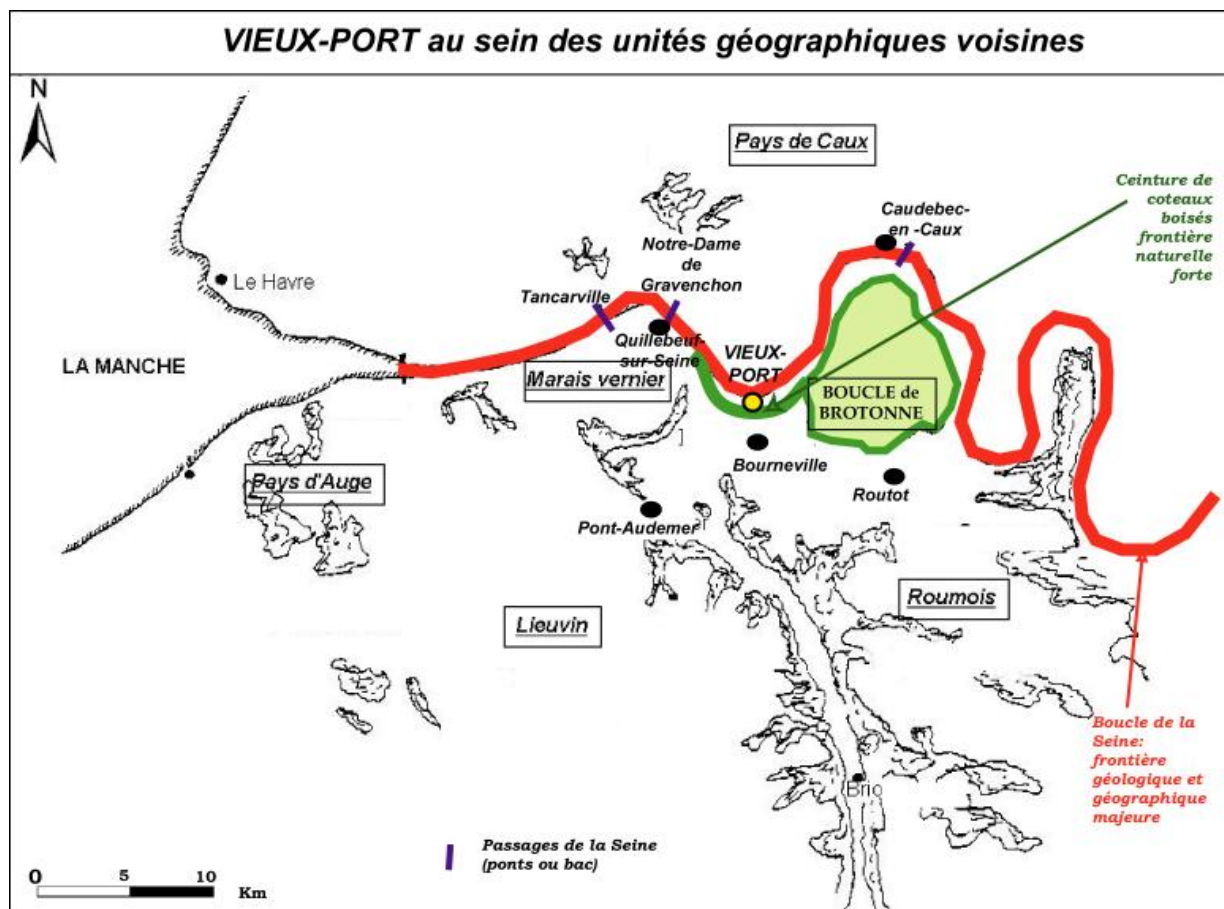


Figure 1: Vieux-Port au sein des unités géologiques et géographiques locales

2.1.2 Le contexte administratif et les partenaires de l'intercommunalité

2.1.2.1 Exposé du contexte administratif

La commune de Vieux-Port est située en Haute-Normandie, dans le Département de l'Eure, dans l'arrondissement de Bernay, dans le **canton de Quillebeuf-sur-Seine** et en limite entre la zone d'emploi du Havre et celle de Rouen (*Figure 2*). Cette dernière s'étend à l'Ouest au-delà de Routot et concerne plusieurs cantons.

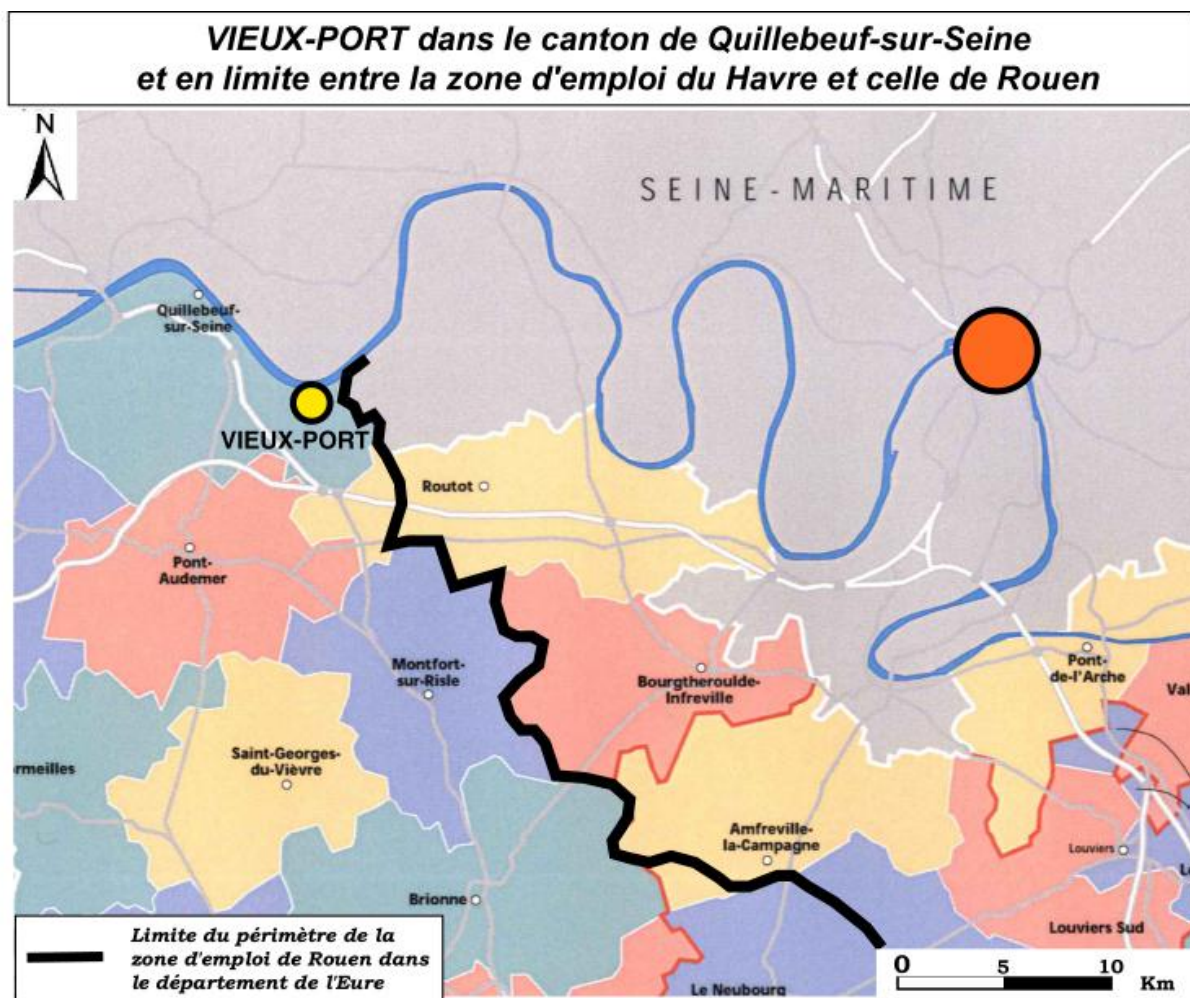


Figure 2 : Localisation de Vieux-Port au sein des cantons du Nord-Est de l'Eure

2.1.2.2 Les acteurs locaux : un rôle déterminant sur l'évolution du territoire

D'un point de vue intercommunal, la commune appartient à de nombreuses structures à vocations différentes :

2.1.2.2.1 Le Pays Risle estuaire

Le **Pays Risle-Estuaire**, dont le périmètre définitif a été arrêté le 11 mars 2004, regroupe les six cantons (Quillebeuf-sur-Seine, Pont-Audemer, Beuzeville, Cormeilles, Saint-Grégoire-du-Vivier et Montfort-sur-Risle) situés à l'Ouest du Département de l'Eure (soit 83 communes) qui doivent s'organiser autour d'un **projet de développement commun** et reçoivent des financements au titre du contrat de plan Etat-Région. Cette coopération intercommunale renforcée doit permettre et favoriser le développement et l'aménagement concerté du Pays dans divers domaines, qu'ils soient économiques, agricoles, environnementaux... La pertinence de ce territoire, auquel appartient la commune de Vieux-Port, repose essentiellement sur sa situation géographique stratégique, étant implantée au **carrefour des zones d'influence** de Rouen, du Havre et de Caen et des infrastructures autoroutières.



Figure 3 : Localisation de la commune de Vieux-Port dans le périmètre du Pays Risle Estuaire

2.1.2.2.2 La Communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine

La **Communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine** a été créée le 30 décembre 1995 ; elle comprend 14 communes pour une population totale d'un peu plus de **6000 habitants**. Son périmètre correspond à celui du canton ...



Figure 4 : Vieux-Port dans le territoire de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine

C'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Le Plan Local d'Urbanisme **doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire**. La communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine dispose de compétences dans les domaines suivants :

- **Compétences obligatoires en terme de développement économique** (aménagement et promotion des zones d'activités communautaires (zone d'activités de la Mare du Hamel à Trouville la Haule et futur parc d'activités de l'échangeur de l'A13/A131 à Bourneville), soutien au développement des entreprises existantes, aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi), de **développement et promotion du tourisme** (sentiers et circuits de randonnées, site du Prieuré Saint-Thomas à Aizier) et d'aménagement de l'espace (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces, constitution de réserves foncières pour les projets communautaires) ;
- **Compétences optionnelles** en terme de création et d'entretien des voiries d'intérêt communautaire, d'action sociale (logements locatifs sociaux à Quillebeuf-sur-Seine et Trouville la Haule, création du Pôle Animation Familiales), et d'environnement (assainissement non collectif, collecte,

traitement et valorisation des déchets, hydraulique et traitement des eaux de ruissellement) ;

- **Compétences facultatives** (soutien aux associations, lutte contre l'incendie, transport scolaire, ...)

2.1.2.2.3 Les autres partenaires

Les gestionnaires de réseaux publics sont des partenaires indispensables à l'élaboration du PLU :

- en amont d'une part pour renseigner sur la présence et la capacité des réseaux ;
- en aval d'autre part pour chiffrer les investissements à réaliser à plus ou moins long terme lorsque le projet est établi.

Il s'agit pour la commune de Vieux-Port du **Syndicat d'eau potable du Fond des Vaux basé à Manneville-sur-Risle** – qui regroupe 23 communes - et du **Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz de l'Eure** (SIEGE).

Les autres structures intercommunales auxquelles adhère la commune de Vieux-Port sont :

- le syndicat de ramassage des ordures ménagères (SDOMODE) ;
- le SIVOS de Brotonne (regroupement et ramassage scolaire), avec les communes de Bourneville et de Sainte-Croix-sur-Aizier.

D'autres domaines de compétences dépassent les limites de la commune, tels que :

- les collèges et les lycées, implantés sur Manneville-sur-Risle, Pont-Audemer ou, dans une moindre mesure, Routot ;
- la gendarmerie, implantée à Quillebeuf-sur-Seine ;
- la perception ;
- les banques et autres services (Bourneville, Quillebeuf-sur-Seine ou La Mailleraye-sur-Seine), la commune ne disposant plus d'aucun commerce ni service de proximité (hormis la mairie).

Synthèse

Une superposition de zones administratives sensées agir en synergie :

- ⇒ la Région Haute-Normandie ;*
- ⇒ le Département de l'Eure ;*
- ⇒ le canton de Quillebeuf-sur-Seine ;*
- ⇒ le Pays Risle Estuaire ;*
- ⇒ la Communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine qui a développé des compétences en aménagement et développement.*

Il est donc indispensable de connaître les acteurs locaux de l'aménagement de l'espace et de les consulter tout au long de la procédure d'élaboration du PLU pour établir un document cohérent répondant aux enjeux d'un territoire plus global.

2.1.3 Exposé du contexte géopolitique régional : entre mutation et potentiel de développement majeur

Le secteur Nord-Ouest du Département de l'Eure est en pleine mutation depuis quelques années, notamment depuis le passage de l'autoroute A13 en 1974 qui a permis de désenclaver certaines communes isolées et essentiellement depuis l'ouverture du Pont de Normandie en 1995 qui a permis d'ouvrir un **nouvel espace économique** sur l'estuaire de la Seine, rive gauche comme rive droite. Implanté au carrefour des nœuds autoroutiers et du réseau métropolitain constitué des trois villes normandes, ce territoire est devenu un site à enjeux stratégiques.

Le contexte économique actuel s'articule essentiellement autour des grandes agglomérations que représentent le Havre et Rouen et de pôles secondaires comme Pont-Audemer ou Notre-Dame de Gravenchon avec Port Jérôme. Toutefois, le déclin des activités industrielles traditionnelles en fond de vallée et le développement du Port du Havre et de l'agglomération rouennaise ces 50 dernières années ont complètement modifié les stratégies économiques et commerciales.

L'agglomération de Pont-Audemer a entrepris depuis une dizaine d'années une reconversion de son économie, notamment suite à la fermeture de nombreuses de ses industries (tannerie, papeterie, ...). Elle a opté pour le développement tertiaire et les industries de pointe, ce qui semble aujourd'hui porter ses fruits...

Par ailleurs, les forts enjeux de préservation qui pèsent sur l'estuaire de la Seine repoussent les possibilités d'implantation économique sur des secteurs moins sensibles d'un point de vue environnemental, telle que l'extrémité Ouest du Roumois qui bénéficie fort justement des infrastructures autoroutières et d'un accès direct au Havre via le Pont de Tancarville En cela, les efforts communautaires se concentrent sur le parc d'activités de Bourneville, à proximité de l'échangeur de l'A13 et de l'A131.

Vieux-Port, par sa situation excentrée et enclavée (*a fortiori* depuis la disparition du bac qui reliait la commune à la rive Droite et aux industries de Port Jérôme) ne semble pas - ou plus - touchée par ces dynamiques. Son cadre rural de qualité reclus en bords de Seine en fait un site privilégié pour l'accueil d'une population en quête de tranquillité et d'authenticité. Sa desserte par les voies de circulation limitée à la RD 95, la très faible superficie de son territoire et les contraintes naturelles existantes ne laissent entrevoir pour Vieux-Port aucun enjeu en terme de développement, qu'il soit urbain ou économique.

Enfin, le projet du **Grand Paris** aura certainement des incidences sur la région Normande et sur la vallée de Seine, mais il est aujourd'hui trop tôt pour en analyser les conséquences. Ouvrir la capitale sur la mer semble audacieux, mais mettre le Havre à moins d'une heure de Paris par le TGV risque de modifier les stratégies économiques et commerciales qui semblent aujourd'hui se dessiner et peut-être d'accentuer la pression foncière sur la rive gauche de la Seine...

2.1.4 Un maillage routier incitatif aux déplacements en voiture particulière ... mais néanmoins sensiblement éloigné de la commune

Malgré sa position foncièrement enclavée, Vieux-Port se situe à seulement 6 kms du demi-échangeur de l'autoroute A13 à Bourneville, facilitant les échanges avec l'agglomération rouennaise. Pour y accéder, les habitants empruntent la RD 95 jusqu'à Aizier, seule voie de desserte (« importante ») de la commune, puis la RD 139.

Ce demi-échangeur devrait prochainement être complété de manière à offrir aux usagers des liaisons directes avec la Basse-Normandie et la Bretagne. Sur le territoire de Bourneville, l'A13 se dédouble pour assurer une liaison rapide (A131) avec le Havre via le Pont de Tancarville (*Figure 12*).

Vieux-Port est ainsi situé à proximité du **carrefour de trois grands axes** :

- un axe reliant la Bretagne à Paris (A13), qui dessert notamment la vallée de la Seine, puissante entité économique, industrielle et portuaire ;
- un axe « démarrant » de Beuzeville et permettant de rejoindre le Nord de la France *via* Le Havre (A 29) ;
- un axe nouveau avec la réalisation de l'A28, qui permet, depuis octobre 2005, d'assurer la liaison autoroutière entre Calais et Bayonne via l'A29 après la traversée de Rouen, évitant ainsi l'incontournable région parisienne. En effet, cet axe constitue une alternative à l'itinéraire qui s'étend entre Lille et Marseille via Paris et Lyon.

La commune occupe de fait une **position assez contrastée** :

- enclavée par la Seine et les coteaux boisés, donc en retrait des grandes dynamiques de développement des pôles urbains locaux ...
- ... mais sans jamais en être trop éloignée, grâce à la desserte par les RD 95 (RD 65 en Seine Maritime) et 139 qui permettent de rejoindre rapidement l'échangeur de l'A13 à Bourneville.

Vieux-Port dans son contexte économique régional
Les pôles d'emplois les plus influents et la desserte de la commune par
les grandes infrastructures

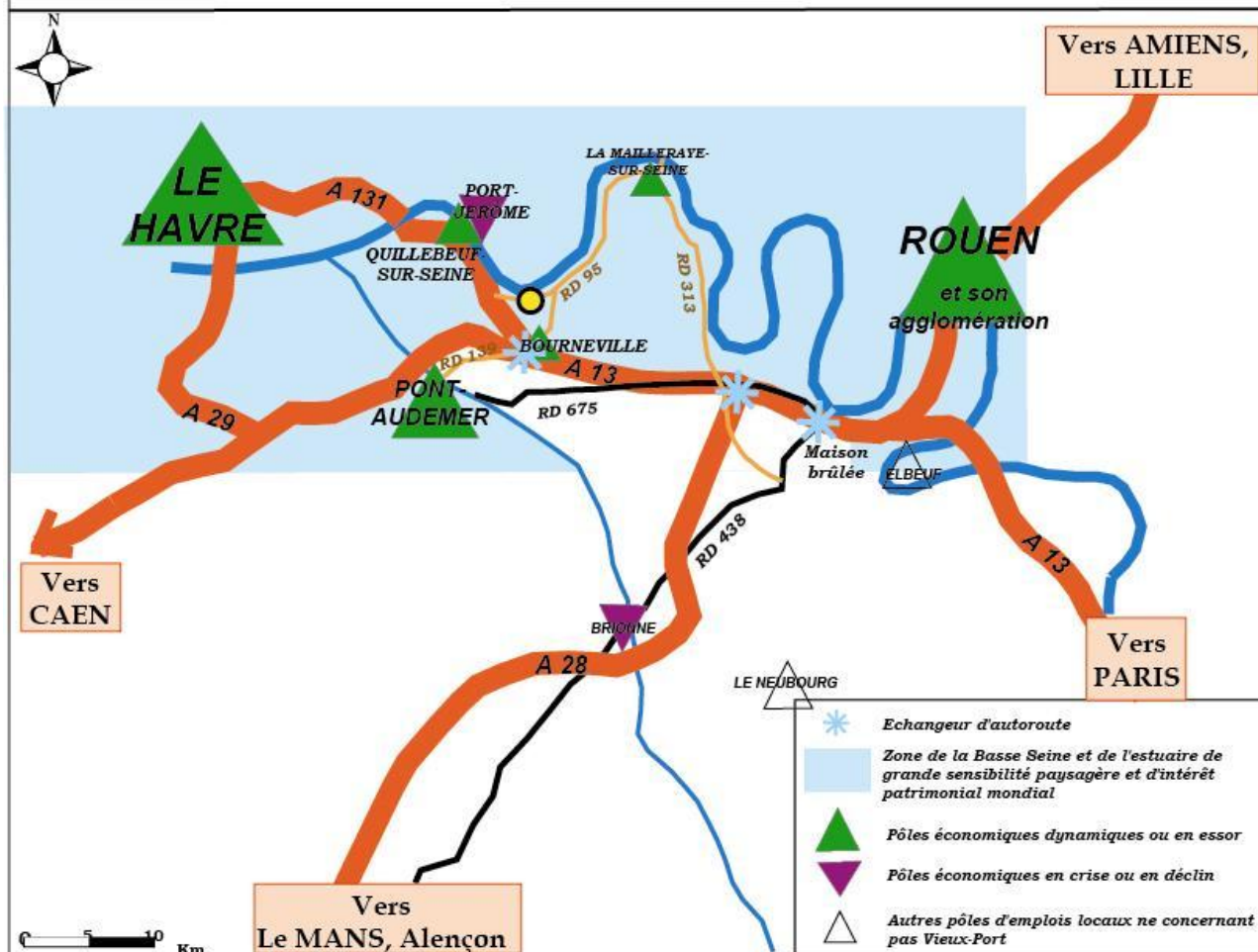


Figure 5 : Vieux-Port : positionnement et contexte économique régional

2.1.5 Une dispersion des emplois entre les pôles urbains régionaux et des pôles locaux secondaires qui s'accompagne de migrations domicile / travail

Vieux-Port apparaît comme une **commune multipolarisée** du fait de son caractère excentré par rapport aux pôles urbains régionaux.

Les travailleurs de la commune se rendent d'abord vers **deux petits pôles d'emplois locaux** : d'une part le duo Quillebeuf-Sur-Seine – Notre-Dame de Gravenchon, en traversant le fleuve grâce au bac, d'autre part, Pont-Audemer. Toutefois, la crise des industries de fond de vallée à Pont-Audemer couplée à une industrie pétrochimique peu porteuse en raison de la raréfaction programmée des énergies fossiles dans les 30 prochaines années, **s'est accompagnée d'une destruction des emplois assez problématique dans le secteur de l'estuaire dans les années 90. Cela a conduit les habitants à se tourner vers des pôles d'emplois plus lointains** (agglomération du Havre ou de Rouen) accentuant ainsi les migrations domicile – travail.

C'est ainsi que la plupart des actifs de Vieux-Port se répartissent désormais assez équitablement entre l'agglomération havraise, accessible en 40 minutes environ *via* le Pont de Tancarville et l'agglomération rouennaise (Grand Couronne, Saint-Etienne du Rouvray, Petit et Grand Quevilly) qui peut être rejointe par l'A13, avec un temps de parcours équivalent.

Le **parc d'activités de Bourneville**, actuellement en projet, pourrait constituer une **nouvelle offre d'emplois** bénéfique pour le canton et atténuer les migrations actuellement enregistrées. Par ailleurs, l'agglomération de Pont-Audemer poursuit sa reconversion avec la création des zones d'activités des Burets et de l'Ecopôle qui laissent entrevoir de bonnes perspectives de développement.



Figure 5bis : Vieux-Port : positionnement et contexte économique local

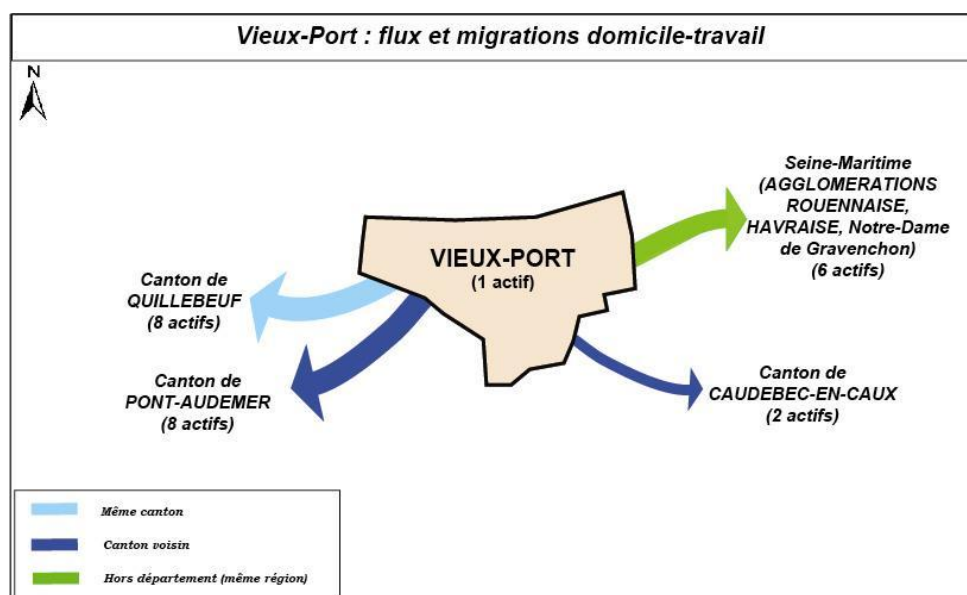


Figure 6 : Vieux-Port : répartition spatiale des actifs

2.1.6 Des déplacements quotidiens aussi rendus nécessaires par la dispersion des commerces et des services de proximité

La commune de Vieux-Port s'appuie sur les communes environnantes pour apporter commerces, services et loisirs à ses habitants, car elle ne dispose d'aucun équipement en la matière (voir à cet effet le chapitre consacré aux équipements et aux activités locales).

Pour les **achats quotidiens**, les **commerces de Quillebeuf-sur-Seine ou de Bourneville** satisfont les besoins des habitants. Ces deux communes se situent à moins de 15 minutes de Vieux-Port. Pour une offre plus diversifiée et complète, les habitants se rendent essentiellement à Pont-Audemer, plus anecdotiquement à Notre-Dame de Gravenchon. Pour des besoins plus particuliers, les déplacements se répartissent entre Rouen et le Havre.

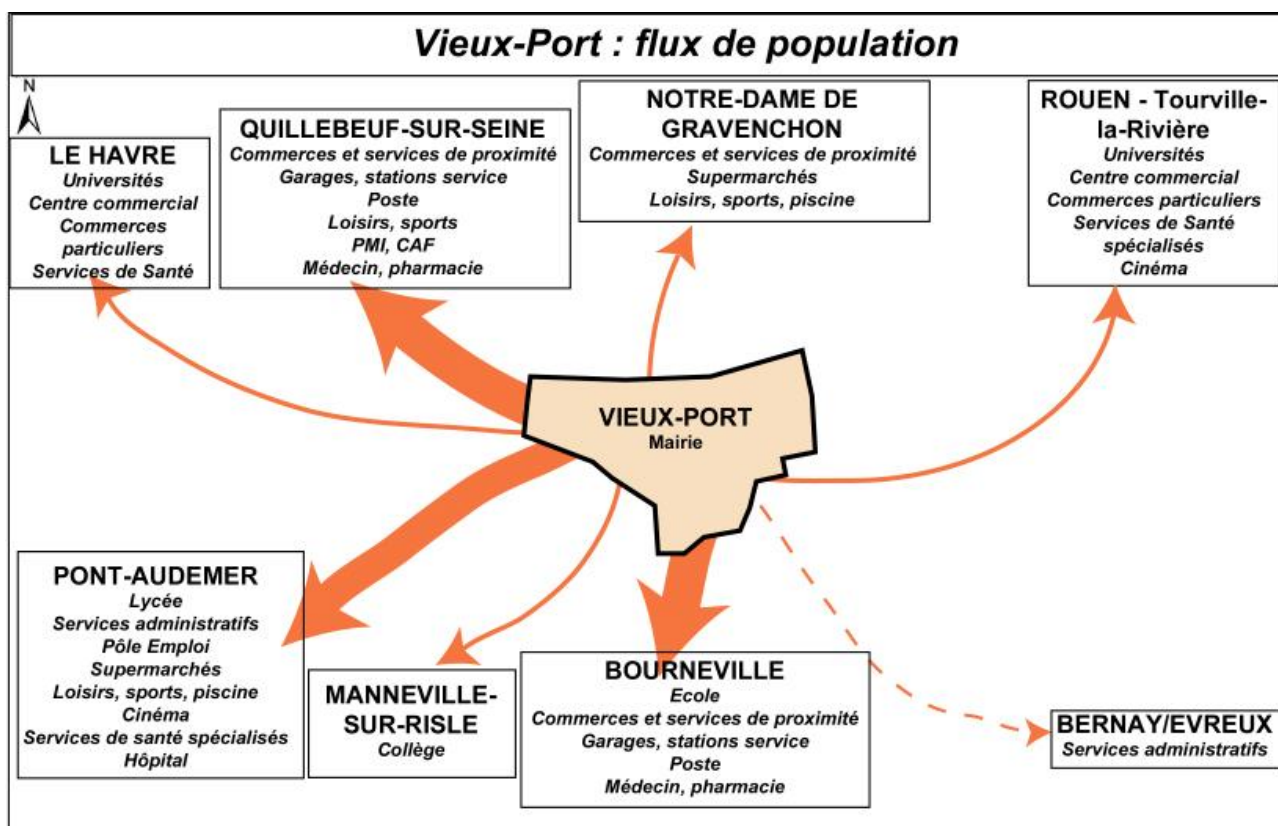


Figure 6bis : Vieux-Port : déplacements des habitants pour les besoins quotidiens et ... ponctuels

Après l'**école primaire**, à Bourneville, les élèves se rendent au **collège** à Manneville-sur-Risle, le canton ne disposant pas d'un tel équipement. Ils sont dirigés ensuite vers le **lycée** de Pont-Audemer puis vers les **Universités** à Rouen, Evreux ou Le Havre, selon le cursus recherché.

Pour le courrier, les habitants s'orientent vers la **poste** de Quillebeuf-sur-Seine ou celle de Bourneville.

La **gendarmerie** et la **caserne de pompiers** se situent à Quillebeuf-sur-Seine. Un médecin et une pharmacie officient à Quillebeuf-Sur-Seine et à Bourneville.

On remarque que les **flux sont très dispersés**, autant que pour les déplacements domicile - travail.

2.1.7 Une offre régionale en transports collectifs inexistante pour répondre aux besoins de déplacements

2.1.7.1 L'automobile particulière en mode de déplacement exclusif

Tous les ménages de la commune possèdent au moins une voiture personnelle pour leurs déplacements quotidiens et, notamment, pour leurs déplacements domicile – travail. 43% des ménages possèdent même au moins deux véhicules. L'équipement en automobile(s) des habitants de la commune est relativement élevé, ce qui s'explique par **l'absence de desserte de la commune par les transports en commun.**

Quelle(s) alternative(s) à l'automobile se présentent aux habitants de Vieux-Port ?

2.1.7.2 Un réseau aérien orienté vers le tourisme

Les habitants de la commune peuvent bénéficier pour des trajets régionaux, nationaux ou moyens courriers de cinq aéroports internationaux, implantés en Normandie :

- Caen-Carpiquet ;
- Cherbourg-Maupertus ;
- Le Havre ;
- Deauville-Saint-Gatien ;
- Rouen-Boos.

Ils représentent une infime part du fret aérien, à peine 0.01 % des volumes qui transitent en Ile de France en 2009. 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.

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 bretons comme celui de Rennes, à celui de Roissy-Charles de Gaulles (Paris) ainsi qu'à celui de Londres.

2.1.7.3 Un réseau ferroviaire très éloigné

- **Situation de la commune au regard de la desserte ferroviaire : fret et transport de voyageurs**

La commune n'est dotée d'**aucune voie ferrée**. Celle la plus proche se trouve, soit à Pont-Audemer (ligne Glos sur Risle / Honfleur via Beuzeville), soit à Notre-Dame de Gravenchon (ligne Notre-Dame de Gravenchon / Bréauté-Beuzeville). Il s'agit de lignes de fret pour le **transport de marchandises**. Le fret ferroviaire ne représente que 5% des flux de fret totaux en Haute-Normandie.

En ce qui concerne le **transport de voyageurs**, il est assuré en Haute Normandie par le réseau TER, qui allie la voie de chemin de fer aux lignes de bus régionales. 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. 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.

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.



Figure 7 : Situation de Vieux-Port par rapport à la desserte par le Bus Région - Ligne Pont-Audemer-Rouen

Les habitants de Vieux-Port, étant donné leur localisation, se rendent donc préférentiellement à **Yvetot** pour emprunter le train de la Ligne Le Havre-Paris via Rouen. Cette gare est bien irriguée (quasiment autant que celle du Havre sauf en ce qui concerne la ligne de TGV), accessible, avec des aires de stationnement fonctionnelles et convenablement dimensionnées. Elle se situe à **35-40 minutes** environ de Vieux-Port *via* le Pont de Brotonne et la RD 313.

La gare de Rouen, pour sa part située à 45 minutes environ, si elle est très bien irriguée, souffre néanmoins de deux problèmes majeurs :

- Une insuffisance du stationnement couplée à sa cherté ;
- une position enclavée sur la rive Droite de la Seine qui la rend difficilement accessible dans une agglomération où les problèmes de densité du trafic routier sont prégnants. Toutefois, un projet de gare sur la rive Gauche devrait voir le jour d'ici à 2014 et les récentes infrastructures routières (dont le nouveau pont levant Flaubert) ont permis sensiblement de désengorger le centre ville.

D'autres gares intermédiaires, un peu plus proches (Glos-sur-Risle), sont très peu desservies et, par conséquent, peu attractives... La gare routière de Pont-Audemer est encore sous utilisée...

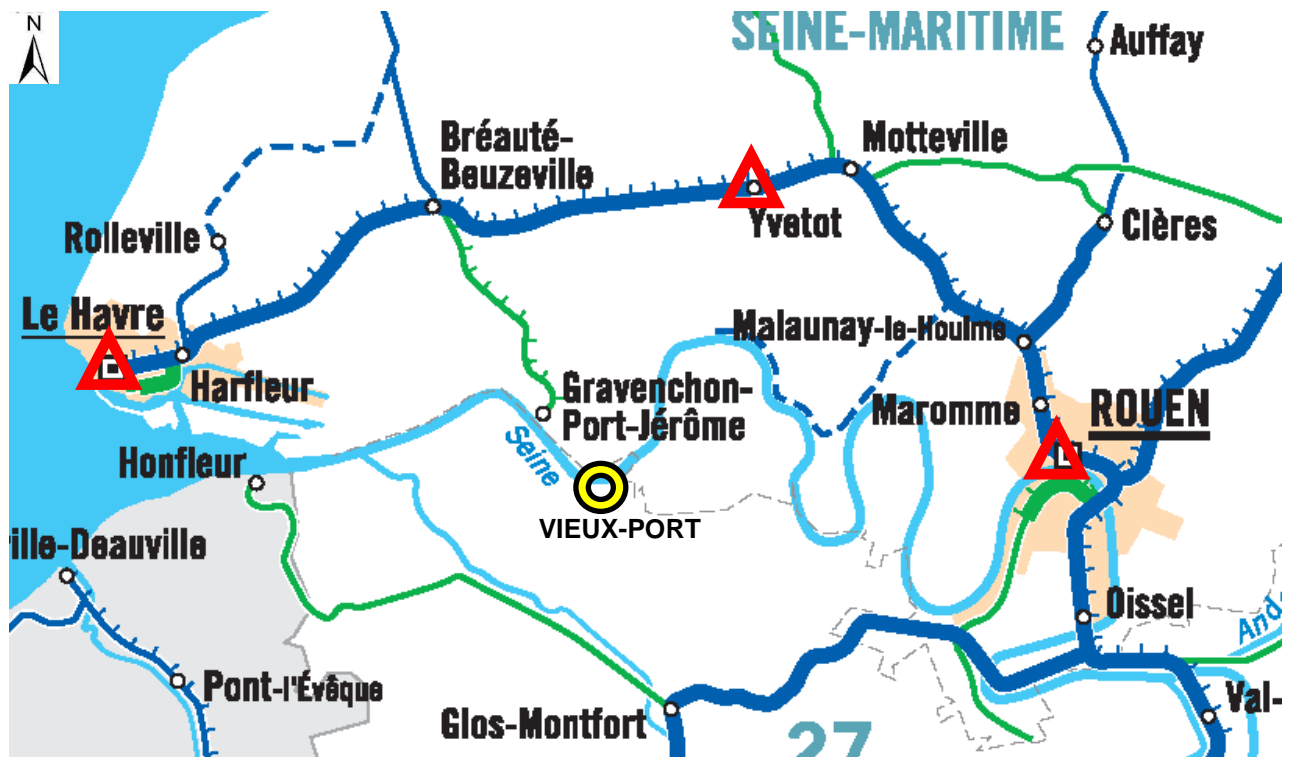


Figure 7bis : Vieux-Port : Réseau ferroviaire local et principales gares empruntées par les habitants

➤ **Les projets permettant d'assurer le désenclavement ferroviaire du quart Nord-Ouest du département de l'Eure sur le long terme, en lien avec le projet du Grand Paris :**

La remise en service de la liaison Pont-Audemer-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'Évêque 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 :

Actuellement en projet, cette nouvelle ligne Paris-Normandie figure au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020 (*Figure 14bis*). Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, les 3 options de tracés seront soumises au débat public en octobre 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'Île de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland¹ grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.

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

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.

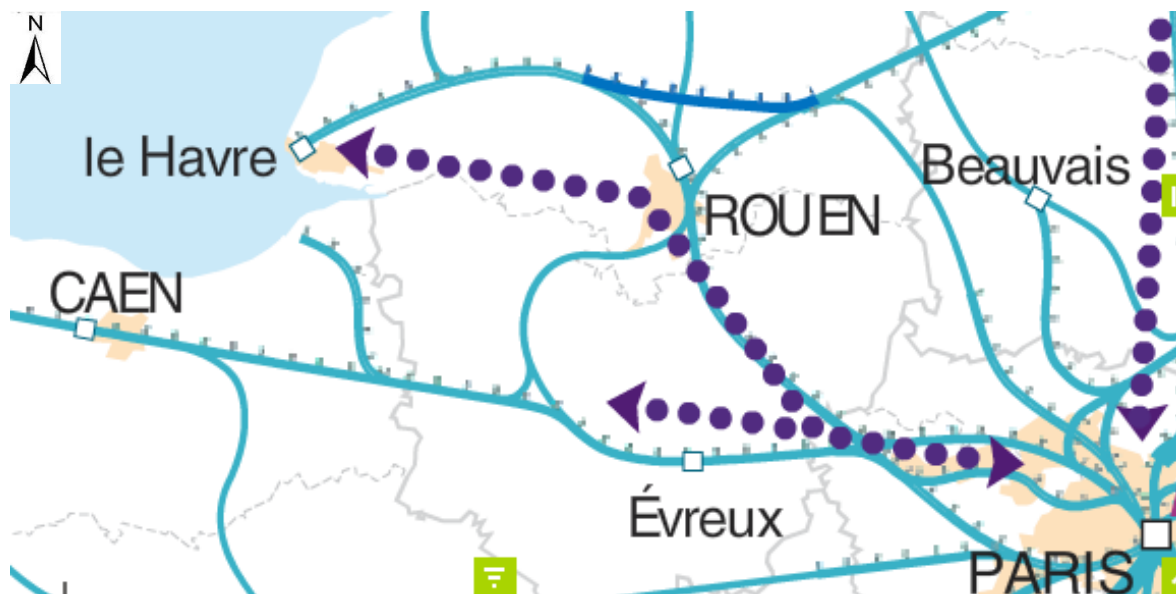


Figure 7ter : Projets de développement et de renforcement du trafic ferroviaire dans la liaison Haute Normandie - Paris

2.1.7.4 Le réseau de Bus interurbain, une autre alternative à l'usage de l'automobile particulière, ... mais, là encore, très éloignée de la commune ...

Un **Service 'Libertad'** géré par le Conseil Général a été expérimenté pendant deux ans depuis 2008. Sur la base du volontariat et de demandes individuelles, un minibus arpentait les communes de l'Eure pour garantir, essentiellement pour les personnes âgées, un service public de mobilité, y compris dans des zones rurales qui, jusqu'à présent, étaient peu ou pas couvertes par des réseaux de transport collectifs. Il desservait le canton. Le prix du trajet fixé à 2 euros était particulièrement incitatif. Toutefois, jugé non rentable, il n'a pas été renouvelé.

En outre, le département de l'Eure dispose d'un réseau de **lignes de transport privé interurbain** (anciennement Renault CFR ou CFTI Normandie rachetées par VTNI) assurant le transport scolaire et des liaisons quotidiennes entre les principaux pôles d'emplois. Mais ce réseau, focalisé sur Pont-Audemer, ne bénéficie à aucune commune du canton ... Des réflexions ont été engagées pour remédier à ces lacunes mais, jusqu'à présent, aucune ligne desservant le canton de Quillebeuf n'a été mise en place.

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.

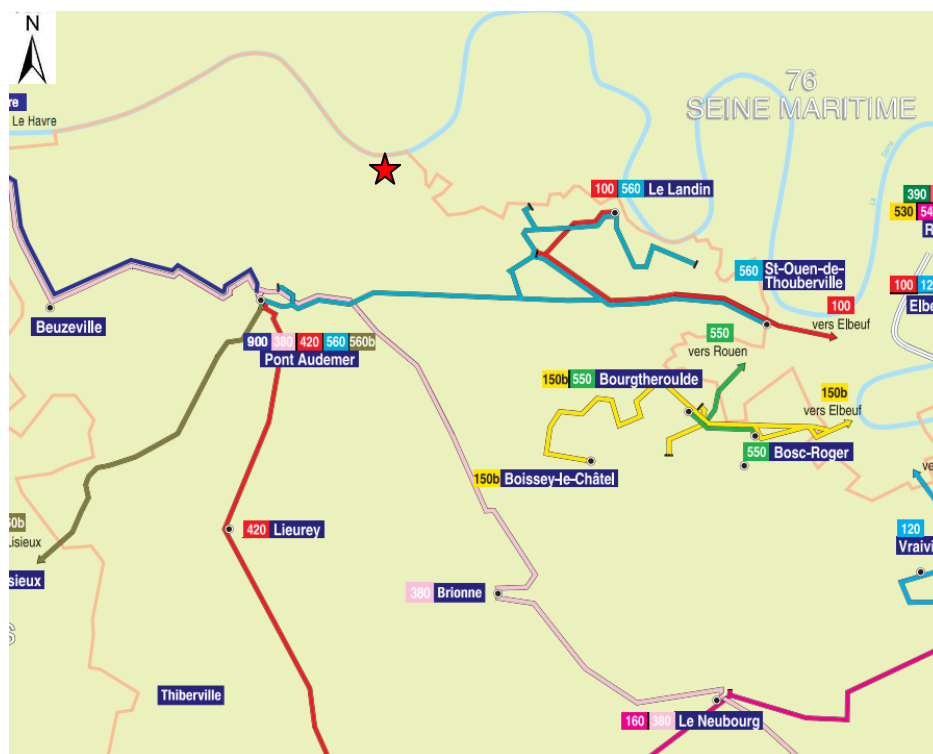


Figure 8: Situation de Vieux-Port au regard du Réseau de Bus Interurbain sur le Nord-Ouest de l'Eure

2.1.7.5 Le transport scolaire

La commune ne dispose pas d'école. Les enfants sont dirigés vers celle de Bourneville. **Le ramassage scolaire est organisé quotidiennement.** Une réflexion s'est engagée récemment pour coupler le transport scolaire avec le transport de particuliers, afin de rentabiliser le service.

2.1.7.5 Le covoiturage

Il n'existe aucun point aménagé sur le territoire communal pour le stationnement de véhicules en vue du covoiturage. Toutefois, une réflexion pourrait être engagée pour utiliser à cet effet, de manière ponctuelle, le vaste terrain vague situé au niveau de la calle de l'ancien bac.

2.1.7.6 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.

Vieux-Port est une commune complètement **démunie en terme de transports collectifs** ; aucune alternative à l'usage de l'automobile personnelle ne s'offre aux habitants, hormis celle d'organiser un covoiturage ; il faut reconnaître que la commune, très peu peuplée et enclavée, n'est pas prioritaire ni propice à profiter d'une éventuelle politique communautaire qui viserait à développer les transports en commun.

L'objectif aujourd'hui, renforcé par le Grenelle de l'environnement, est de **limiter les émissions de gaz à effet de serre**. Dans ce contexte, il est nécessaire de se montrer vigilant, voire très mesuré sur la poursuite du développement urbain de Vieux-Port afin de limiter les nécessités de déplacements ...

Synthèse

Le positionnement de la commune de Vieux-Port :

- ⇒ *Une commune excentrée par rapport aux pôles urbains régionaux et enclavée dans les méandres de la Seine Inférieure ;*
- ⇒ *Une dynamique de développement économique de l'estuaire, sans influence directe sur la commune ;*
- ⇒ *Une commune excentrée par rapport aux infrastructures terrestres majeures de transport sans en être foncièrement éloignée : l'échangeur de l'A13 à Bourneville en direction de Rouen, bientôt doublé par un accès vers Caen, se situe à seulement 6 kms ;*
- ⇒ *Un contexte économique local assez contrasté, entre crise des industries de fond de vallée, déclin des activités pétrochimiques, reconversion et essor d'un nouveau parc d'activités à Bourneville.*

Une absence totale de desserte par les transports collectifs qui impose le recours systématique à l'automobile :

- ⇒ *un réseau ferroviaire éloigné, à plus de 45 minutes de la commune, mais qui pourrait se renforcer en lien avec le projet de Grand Paris ... ;*
- ⇒ *une ligne Bus Région Pont-Audemer-Rouen excentrée par rapport à la commune et un Service 'Libertad' non renouvelé par le Conseil Général ...*

ENJEUX

- ⇒ *Maintenir une vocation résidentielle à la commune ;*
- ⇒ *Encadrer strictement l'accueil d'une nouvelle population afin de ne pas accroître les obligations de déplacements.*

2.2 Le PLU : un document orienté et fortement encadré par les politiques supra communales

La commune est située dans un territoire à enjeux spécifiques, soumis à des documents supra communaux qui déterminent de grandes orientations d'aménagement avec lesquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être compatible.

2.2.1 Le respect des enjeux supra communaux, déjà définis ou en cours de définition : un gage de cohérence territoriale et de pérennité du document d'urbanisme

Il existe plusieurs documents supra communaux, qui fixent de grandes orientations d'aménagement et de développement sur des territoires élargis, avec lesquelles le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie des documents d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme qui dispose 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 d'indiquer que :

- Un **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie** a été approuvé en novembre 2009;
- Le **Schéma de Cohérence Territoriale** n'a pas encore été engagé;
- La **Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande** est en cours de révision ;
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Seine Estuaire** n'a pas encore été engagé ;
- Il n'existe pas encore dans la Région Haute Normandie de Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

De plus, jusqu'en juillet 2010, en l'absence de SCOT, le PLU devait être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement mise en place sur l'estuaire de la Seine. [Ce lien de compatibilité a disparu.](#)

Il demeure toutefois pertinent, à titre purement indicatif, de s'intéresser aux orientations prévues par la DTA sur le territoire de Vieux-Port.

Ainsi donc, pour le moment, le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec le SDAGE ainsi que la Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande. Dès lors où un SCOT sera approuvé, le PLU devra être aussi compatible avec les nouvelles orientations de celui-ci...

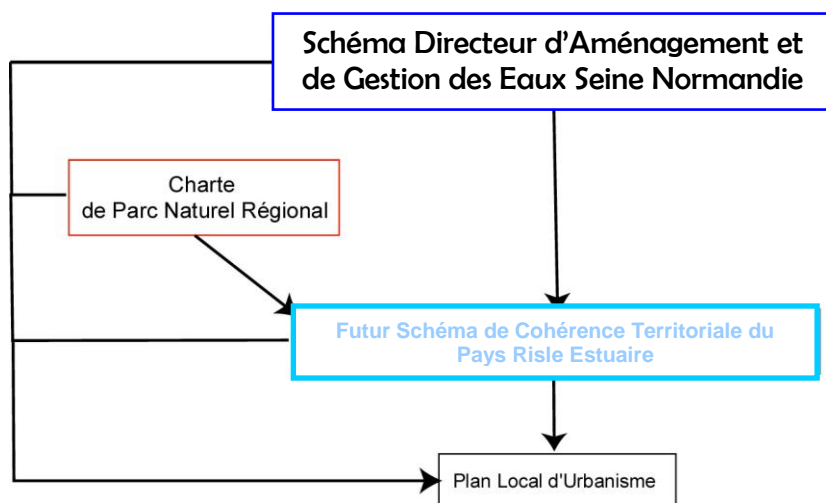


Figure 9: Nouveaux liens de subordination entre les documents d'urbanisme

2.2.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement

Le département de l'Eure et la commune de Vieux-Port sont concernés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine 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.

Conformément à l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, la DTA 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 ;
- 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.

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA : (*Figure 10*, page suivante) :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine ;
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux ;
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur 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.

2. Les orientations générales d'aménagement

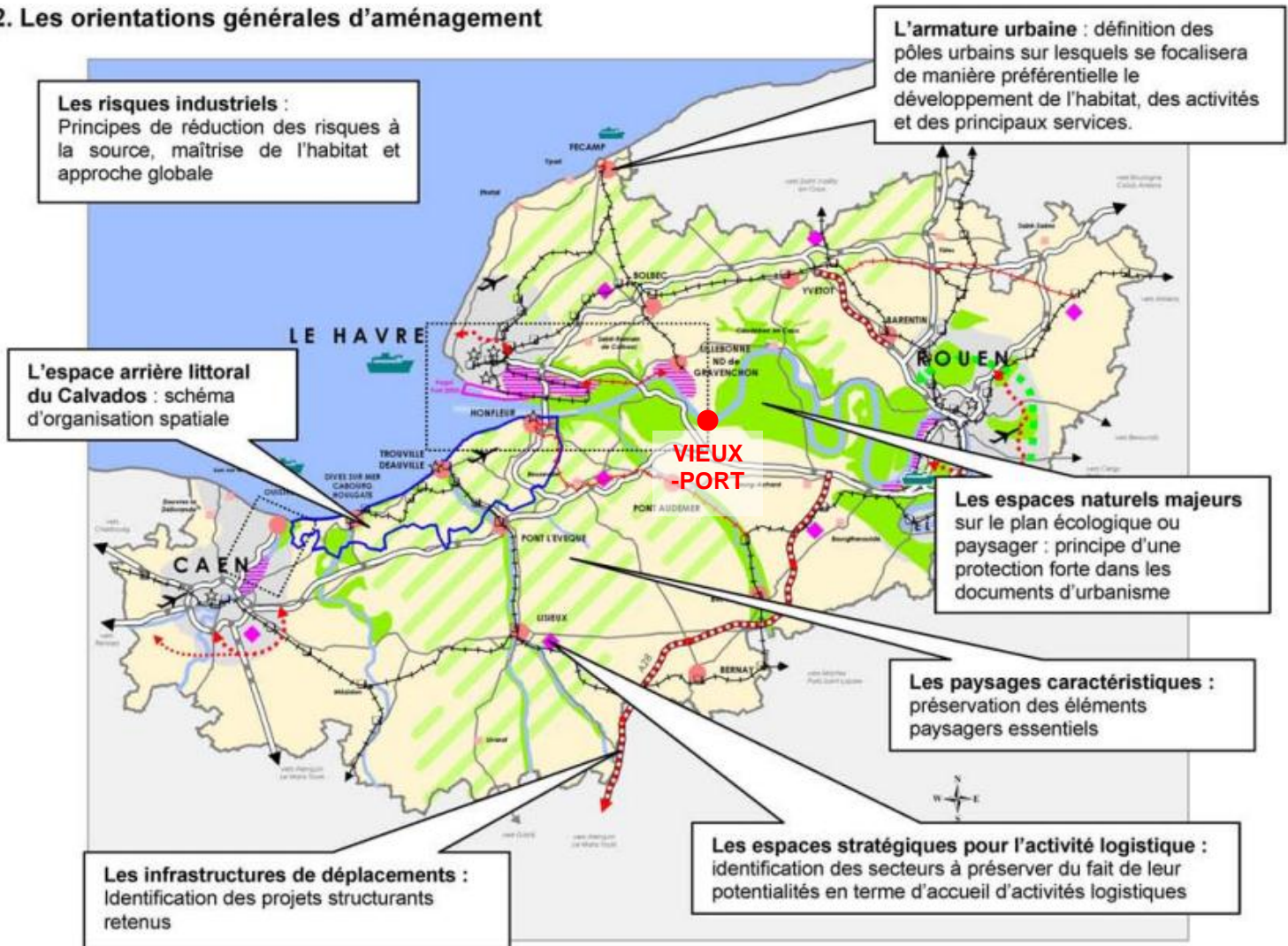


Figure 10 : Orientations générales d'aménagement de la DTA

Les rebords des **coteaux calcaires de Vieux-Port surplombant la Seine** ainsi que leur « couronne » de boisements font partie des espaces naturels majeurs identifiés par la DTA ; à ce titre, ils font l'objet d'une protection forte garantissant leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères :

- la **construction sera préférentiellement localisée à l'intérieur de l'urbanisation existante** ou, à défaut, elle devra se faire par **extension limitée** en continuité de l'urbanisation existante ; en dehors de ces cas, les seules constructions admises le seront pour l'activité agricole, pour la valorisation touristique ou pour l'entretien de ces espaces ; la reconversion du patrimoine existant à des fins résidentielles, touristiques, artisanales est également autorisée ;
- la sauvegarde des **éléments paysagers caractéristiques** : trame bocagère, alignements d'arbres, herbages et vergers
- les impacts environnementaux et paysagers du tracé des infrastructures de transport et d'énergie devront être minimisés ;
- les contraintes environnementales seront rigoureusement prises en compte dans l'ouverture et l'exploitation de carrières autorisées dans le cadre de schémas départementaux ainsi que dans la création éventuelle de nouvelles chambres de dépôts.

Par ailleurs, d'une manière générale, la DTA rappelle la nécessité de garantir la **préservation voire la restauration du patrimoine bâti** et de maintenir une **agriculture durable** garante de l'entretien du patrimoine naturel et de la protection des paysages, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole ainsi que des scénarii d'évolution. Le document d'urbanisme doit par ailleurs prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation. Cette dernière orientation concerne peu Vieux-Port dont le potentiel agronomique est très limité ... de plus, il n'existe plus aucun siège d'exploitation sur le territoire communal.

Enfin, la DTA mentionne l'exigence de tenir compte des **risques** dans les politiques d'aménagement : deux risques principaux sont identifiés sur la commune de Vieux-Port :

- les **ruissellements** en provenance du plateau qui se dirigent vers la Vallée de la Seine et peuvent traverser des zones plus ou moins bâties;
- l'**inondation** par débordement du fleuve ou par remontée de nappe ;
- dans une moindre mesure, le risque d'effondrement, notamment lié à l'érosion des berges par le fleuve.

2.2.1.2 Le SDAU de la Vallée de la Basse Risle et le futur SCOT du Pays Risle Estuaire

Jusqu'au terme des dix ans de la promulgation de la loi SRU, en décembre 2010, un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), **document d'urbanisme intercommunal** élaboré sur un territoire pertinent en terme d'aménagement de l'espace, comprenait les **quatre cantons** du Nord-Ouest du Département de l'Eure, soit ceux de Beuzeville, Pont-Audemer, Montfort-sur-Risle et Quillebeuf-sur-Seine. La finalité du SDAU était de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement de ce territoire en tenant compte de l'équilibre entre extension urbaine et préservation des espaces naturels.

Ce document d'urbanisme est aujourd'hui relativement désuet puisqu'il a été approuvé en **1983** et avait pour principal objectif d'anticiper, de prévoir et de maîtriser les effets de l'ouverture du Pont de Normandie. Aujourd'hui, ce dernier est ouvert au public depuis une dizaine d'années et les problématiques d'aménagement sont autres, notamment dans le cadre du développement durable. De nouveaux facteurs d'influence apparaissent comme le Port 2000 au Havre ou la desserte autoroutière A13-A28-A29 qui laissent présager de nouvelles perspectives de développement.

Conformément aux dispositions de la loi Grenelle II, le SDAU est désormais caduc dans la mesure où aucun Schéma de Cohérence Territoriale, en substitution du SDAU, n'a été approuvé sur le territoire du Pays et qu'aucun débat sur le PADD du futur SCOT n'a été tenu, les études relatives à ce dernier n'ayant à ce jour même pas été engagées...

L'aboutissement de la procédure relève de la compétence du Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest (SANO).

2.2.1.3 La Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande

Vieux-Port fait partie du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande dont la **charte** a été approuvée le 23 octobre 2000 par le Conseil Régional de Haute-Normandie et constitue un outil de référence qui fixe l'ensemble des objectifs et des actions menées sur le territoire pour 10 ans. Le territoire du Parc compte 72 communes adhérentes (+2 villes porte) sur une superficie de 81 000 hectares. Il couvre des milieux naturels diversifiés de grand intérêt comme les **zones humides** de l'estuaire de la Seine ou les tourbières du Marais Vernier et de Heurteauville, les forêts de Brotonne, du Trait-Maulévrier ou de Roumare, les coteaux calcaires de Saint-Samson de la Roque ou d'Hérouville ainsi que des **milieux ruraux**, répartis entre la vallée de la Seine, le Pays de Caux et le Roumois, mais également des pôles urbains avec des zones d'activités développées comme à Pont-Audemer ou au Trait. **La charte a été mise en révision en 2009 et devrait être opérationnelle mi 2013.**

Aujourd'hui, le Parc souhaite se recentrer sur la **vallée de la Seine** et en particulier sur ses zones humides, d'où son changement récent d'appellation et de périmètre, afin d'intégrer toutes les communes de bords de Seine. La charte 2001-2011, précisant les orientations du parc, représente un véritable enjeu de développement durable pour la vallée de Seine et ses bassins versants, compte tenu de la richesse de son patrimoine naturel, culturel et paysager et des pressions qui s'exercent dans cette région industrielle et portuaire.

Les caractéristiques de son territoire déterminent les grandes actions du Parc :

- ✓ protéger, connaître et gérer des milieux naturels de grande qualité et en particulier des zones humides :
 - en étant opérateur principal ou secondaire des sites NATURA 2000 ;
 - en gérant directement certains milieux remarquables comme la réserve naturelle des Manneville ;
 - en réalisant des inventaires faune, flore et hydraulique dans le cadre d'un observatoire des zones humides ;
 - en orientant l'aménagement de son territoire, notamment par le biais de son « plan » de zonage inclus dans la charte. Si ce plan n'est pas directement opposable aux tiers, il doit cependant être pris en compte dans les décisions de l'Etat et des collectivités
- ✓ promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement :
 - en conseillant les agriculteurs ;
 - en incitant à la mise en place d'un Contrat d'Agriculture Durable et d'un label de qualité.
- ✓ concilier économie et protection du patrimoine naturel et culturel :
 - en aidant les industries et les artisans dans une démarche de développement durable ;
 - en permettant un tourisme de qualité (gîtes Panda) ;
 - en assurant une meilleure intégration des constructions par des conseils architecturaux et paysagers ;
 - en réalisant des activités pédagogiques sur le patrimoine naturel et culturel pour le grand public et les scolaires.

Le plan de la Charte du Parc souligne certains dysfonctionnements sur le territoire communal pour lesquels elle propose des pistes de réflexion et des actions à mener conjointement avec les collectivités locales présentes sur le terrain et avec les habitants, de manière à leur **garantir un cadre de vie agréable et harmonieux**, soucieux des diverses problématiques actuelles : environnement, économie, habitat, ... (*Figure 3*).

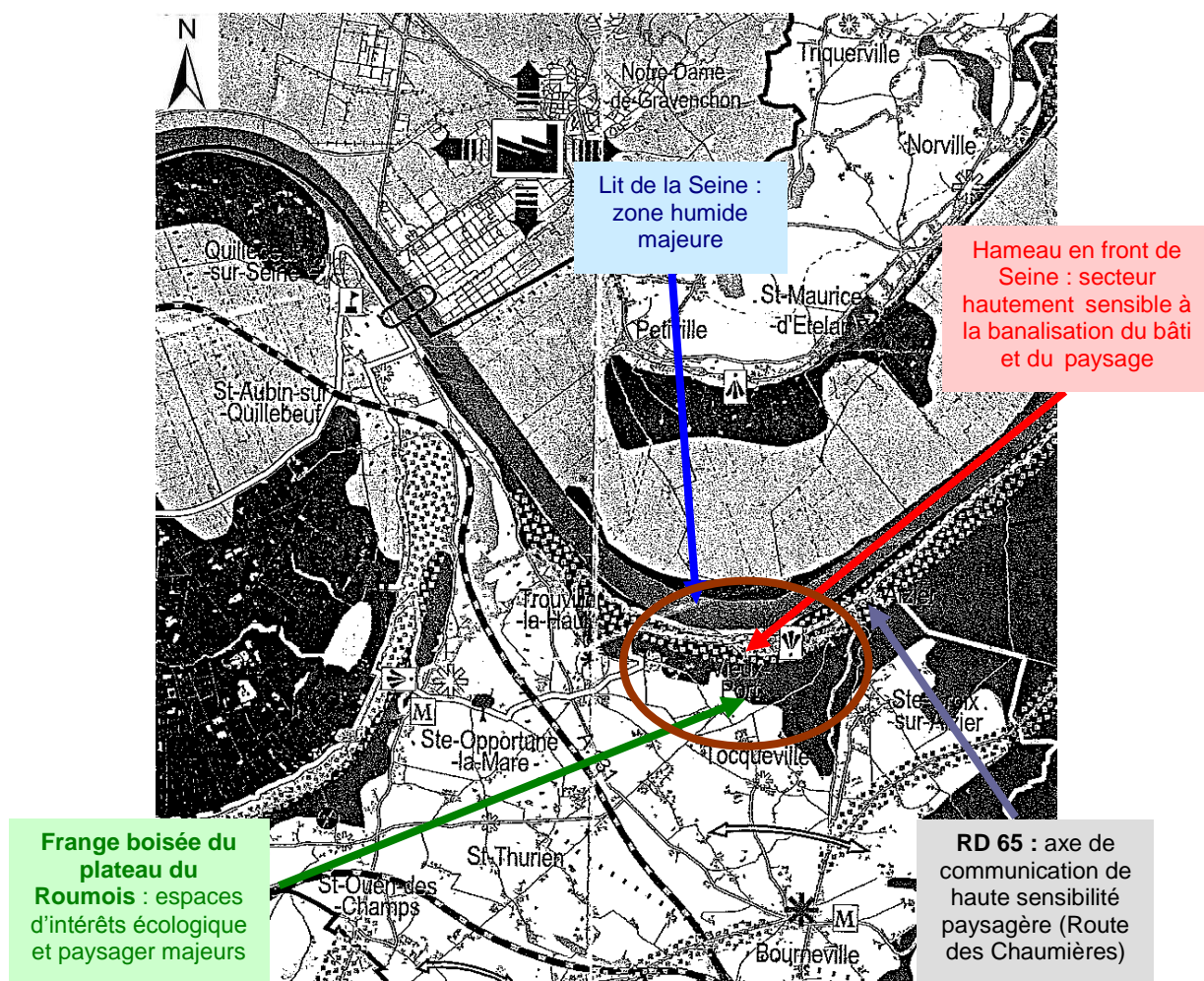


Figure 11 : Extrait du Plan de la Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande

La Charte du Parc identifie Vieux-Port comme une commune à forts enjeux de préservation. Les orientations suivantes intéressent plus particulièrement la commune :

D'un point de vue paysager et environnemental :

- ✓ **Protéger les coteaux calcaires et leur « coiffure » boisée ;**
- ✓ Intégrer les principes de diversité en favorisant la prise en compte des fonctions du paysage et des milieux (gestion de l'eau et du sol, haies brise-vent, maillage végétal adapté, effet de crête, lisière...) ;
- ✓ Améliorer et restaurer les **éléments qualitatifs du paysage** (haies, alignements, vergers...) ;
- ✓ Contribuer à la **lutte contre le ruissellement** en s'appuyant sur la restauration des structures hydrauliques traditionnelles (prairies, mares, haies, talus...) ;
- ✓ **Sensibiliser sur l'évolution du patrimoine bâti** et des éléments paysagers en s'appuyant sur un **inventaire dynamique** du bâti et du paysage ;
- ✓ Encourager un renouvellement des vergers et valoriser les productions en appui sur les valeurs paysagères, patrimoniales, naturelles, etc.

D'un point de vue socio-économique :

- ✓ Identifier les enjeux de sécurité, de desserte socio-économique locale, de nuisances dans un objectif d'amélioration concertée et partagée ;
- ✓ Intégrer la prise en compte des caractéristiques paysagères locales et la diversité biologique dans l'aménagement et l'entretien des routes.

D'un point de vue touristique :

- ✓ **Promouvoir les qualités du bâti et du paysage comme une vitrine du territoire et des communes** ;
- ✓ Coordonner le développement cohérent des **réseaux de randonnée**, développer leurs volets patrimoniaux, dynamiser leur animation et veiller à leur entretien ;
- ✓ Coordonner la mise en place progressive et concertée d'itinéraires de randonnée connectés avec l'économie et le réseau d'accueil touristique local.

Le Plan Local d'Urbanisme de Vieux-Port devra être **compatible** avec les **orientations** de cette **charte**.

Le Parc peut agir comme un **soutien** à l'**application** des choix d'aménagement et du règlement du PLU. Par exemple, le Parc peut contrôler la réalisation des **haies** au moment de l'instruction des permis. Il se charge du choix des essences et de la commande groupée des végétaux. Il peut aussi jouer un rôle de conseil pour faciliter l'intégration des constructions nouvelles soit:

- ✓ en amont du projet (préférable) : le pétitionnaire fait appel à l'**architecte-conseil** du Parc Naturel Régional qui le guide dans la conception de sa construction ;
- ✓ au moment de l'instruction du permis de construire : en partenariat avec les subdivisions de l'équipement, le Parc Naturel Régional émet un **avis simple**. Mais à cet état d'avancement du projet, l'avis est souvent suivi moins volontiers par le pétitionnaire.

Enfin, le Parc Naturel Régional réalise aussi des actions de **sensibilisation** et d'information des populations à la protection du paysage et du bâti (expositions, Echo des Boucles, ...).

2.2.1.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie

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**. Vieux-Port fait partie du **bassin versant de la Seine –estuaire**.

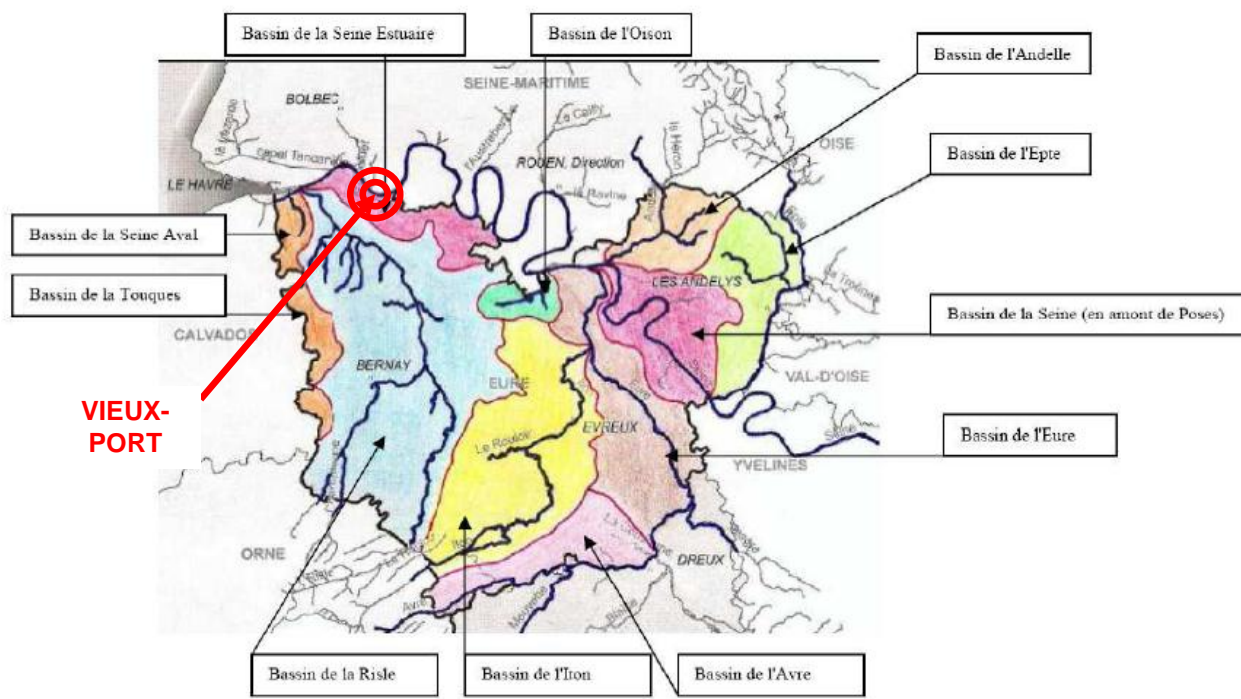


Figure 12: Situation de Vieux-Port dans les différents bassins versants de l'Eure

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).

Un **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) du **Bassin Seine-Normandie** a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996 et a été **révisé à l'automne 2009**. Conformément au dernier alinéa de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs de ce document. Il doit conduire à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et 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**.

Le nouveau SDAGE approuvé en novembre 2009 précise les **objectifs environnementaux** à atteindre pour l'ensemble des masses d'eaux (état et délais) et les actions pertinentes pour les atteindre (orientations et dispositions, programme de mesures concrètes, ...). Il fixe en outre comme ambition d'obtenir en 2015 le **"bon état écologique"** pour 2/3 des rivières et 1/3 des nappes souterraines qu'il comprend.

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

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

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

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

Ainsi, un certain nombre d'orientations du SDAGE sont d'ores et déjà applicables au territoire de Vieux-Port et, en l'occurrence, à son PLU. On retiendra essentiellement la nécessité :

- de sécuriser l'alimentation en eau potable (il existe de nombreux puits sur le territoire communal) ;
- de diminuer les pollutions provenant des terres agricoles, des jardins et des routes ;
- de protéger les personnes et les biens en ne permettant pas d'implanter des activités ou des constructions dans les zones inondables ; il est nécessaire de réduire les dommages liés aux crues en mettant un terme à l'urbanisation en zone inondable, en améliorant la protection des zones inondables déjà urbanisées et en sauvegardant ou en retrouvant le caractère naturel des champs d'expansion des crues ;
- de protéger strictement les zones humides et les écosystèmes qui leurs sont associés ;
- d'éviter toute surexploitation des gisements d'eau souterraine.

D'une manière générale, une attention particulière devra être apportée à la qualité de l'assainissement communal et à la **prévention des phénomènes de ruissellements** à partir de zones agricoles ou d'ouvrages et constructions pouvant générer des surfaces imperméabilisées nouvelles (maintien ou création d'un maillage bocager, de fossés, de mares tampons, ...). Ces mesures visent aussi à limiter l'infiltration ou l'écoulement rapide de

flux d'eaux souillées vers les **captages d'eau potable**. **L'inscription d'une partie du territoire dans le périmètre de captage d'eau potable de la Source du Vieux-Port, située à Aizier interdit toute mesure allant dans le sens d'une dégradation de la ressource en eau.**

Enfin, il est à noter que dans chaque bassin versant délimité à la figure 4, 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 n'a pas encore été initié sur le bassin versant de la Seine estuaire.

Le SAGE sera composé de **deux parties** :

- 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.

2.2.1.5 Le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers de l'Eure (DGEAF)

La consultation de ce document approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. 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.

Au niveau du PLU, il faudra veiller à **limiter la consommation des espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et préserver les zones agricoles et boisées.**

2.2.1.6 Le Plan Climat Énergie Territorial de l'Eure (PCET)

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 prévoit notamment de :

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

Synthèse

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec plusieurs documents supra communaux qui se superposent. Le document de niveau supérieur impose ses orientations au document de niveau inférieur.

Toutes ces grandes orientations seront reprises à l'échelle locale, en traitant spécifiquement des composantes du territoire communal : urbanisation, paysage et environnement, agriculture, risques, etc. . .

La position de la commune, sur un axe touristique majeur du Parc Naturel Régional, doit inciter les élus locaux et les habitants à se montrer particulièrement vigilants à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti communal.

2.2.2 La préservation du cadre de vie et la valorisation d'un patrimoine d'exception : des enjeux partagés avec les communes limitrophes

La commune de Vieux-Port 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. En effet, comme il est nécessaire de mettre en cohérence les principes d'aménagement au sein d'un même territoire, il convient également de coordonner les documents d'urbanisme d'une commune à l'autre et **d'assurer les continuités bâties et paysagères** au-delà des limites administratives. Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les Cartes communales.

Les communes limitrophes de Vieux-Port sont Aizier, Trouville-la-Haule côté rive gauche de la Seine. Sur la rive droite, se trouvent Petiville et Saint-Maurice d'Étela ; les liens entre Vieux-Port et ces deux dernières communes ne sont pas facilités en raison de la frontière naturelle forte que représente la Seine et de la disparition du bac (il en existe un situé plus à l'Ouest à Quillebeuf-sur-Seine).

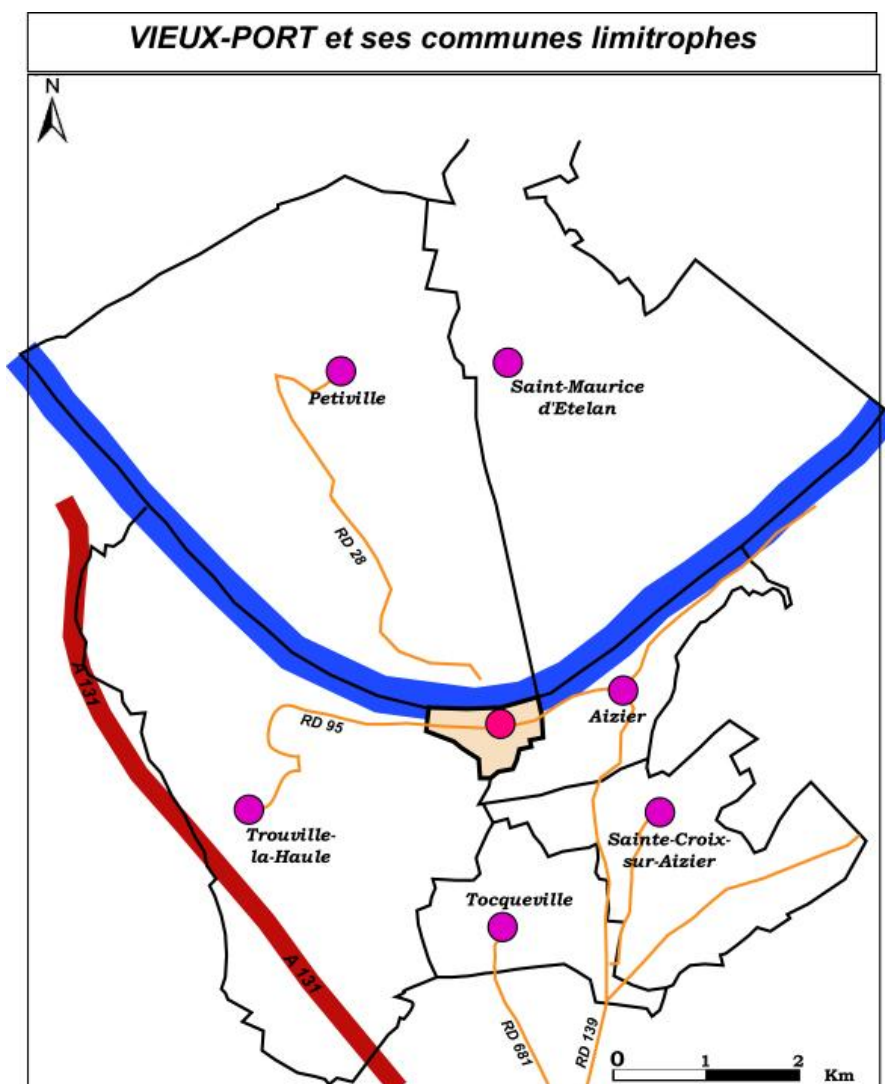


Figure 13 : Vieux-Port et ses communes limitrophes

2.2.2.1 Documents d'urbanisme et zonage des communes limitrophes : des enjeux de protection qui prévalent sur les enjeux de développement

Côté Rive Droite, Petiville et Saint-Maurice d'Etelan ont élaboré un Plan Local d'Urbanisme en 2008. L'impact de ces documents d'urbanisme et les enjeux de coordination avec Vieux-Port sont négligeables. Une vaste prairie alluviale, intensément drainée et remblayée, fait face à Vieux-Port.

Côté Rive Gauche, la commune d'Aizier ne dispose pas de document d'urbanisme. Seule la commune de Trouville la Haule est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé depuis 1995. Il faudra donc s'attacher simplement à établir une cohérence entre le zonage du PLU de Vieux-Port et celui adopté sur Trouville-la-Haule.

Les deux communes ont simplement en commun une interface boisée correspondant aux coteaux dessinés par la Seine. Cet espace bénéficie d'un classement en zone ND (Naturelle) au POS de Trouville-la-Haule. A noter que les bois sont classés. Le Manoir de Thorold est classé en zone ND.

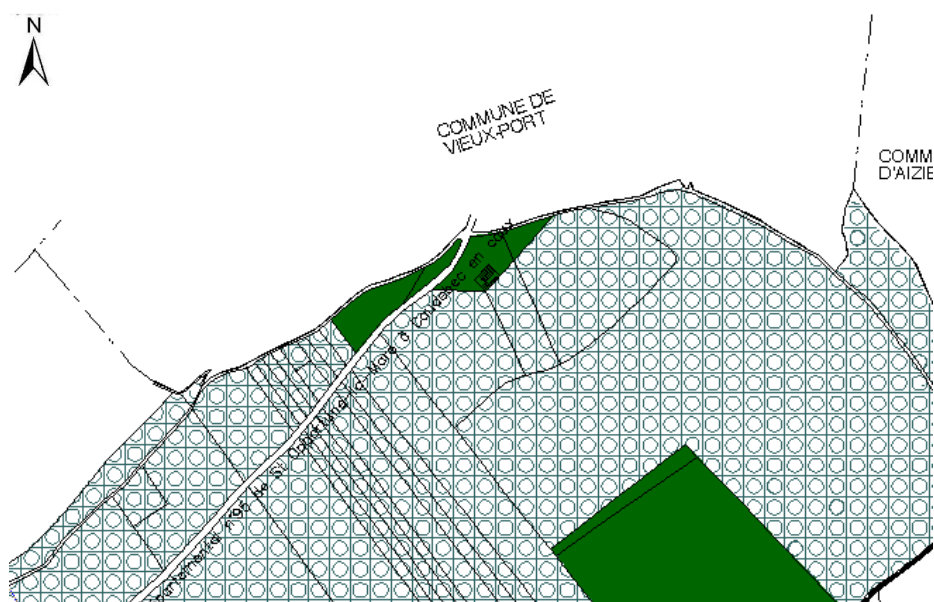


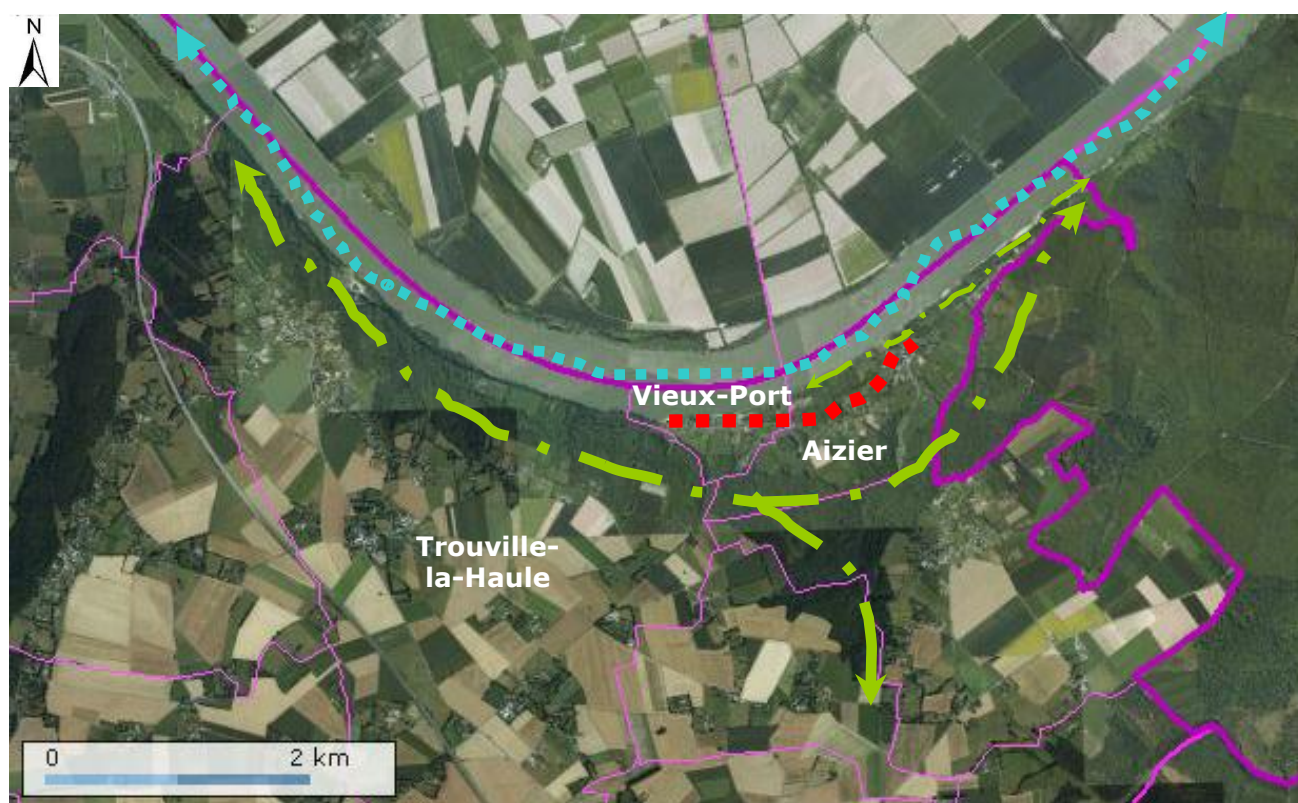
Figure 14 : Extrait du plan de zonage du POS de Trouville-la-Haule en vigueur : l'interface boisée avec la commune de Vieux-Port est (logiquement) classée en zone Naturelle


Les seules continuités bâties sont celles esquissées avec la commune d'Aizier, sous forme d'habitat majoritairement traditionnel et épars, correspondant au cordon bâti établi entre Seine et coteau sur la face convexe du méandre.


2.2.2.2 Inscription du territoire au sein de la trame verte et de la trame bleue régionale : la nécessité de respecter les continuités naturelles

Les **continuités biologiques, hydrauliques et paysagères** présentes sur le territoire communal doivent être préservées de manière à pérenniser la « cohérence écologique » du territoire auquel appartient la commune. Vieux-Port s'inscrit au sein d'entités paysagères globales, en particulier les **coteaux de la Seine** : les différents milieux naturels qui la constituent sont très interdépendants et ces continuités s'avèrent indispensables au maintien de leur fonctionnement écologique.

Les coteaux de la Seine et le plateau du Roumois sont intimement liés. En effet, des « perméabilités » existent entre ces deux espaces notamment grâce aux **bois de Fécamp** qui assurent la jonction. De plus, les coteaux boisés sont en corrélation étroite avec le vaste massif boisé de la Forêt de Brotonne. Enfin, les **zones humides des bords de Seine** se prolongent sur la commune d'Aizier. Les continuités, quelles qu'elles soient, devront donc être prises en compte dans le document d'urbanisme.



 **Continuité bâtie :**
En pied de coteaux de la Seine
(en lien avec Aizier)

 **Continuité « boisée » :**
trame verte
Coteaux boisés des méandres de la Seine se rejoignant dans le Bois de Fécamp avec vallons secs adjacents


 **Continuité « hydraulique » :**
trame bleue
Vallée de la Seine et zones humides

Figure 15 : Continuités naturelles et bâties entre Vieux-Port et ses communes limitrophes

Synthèse

Une cohérence dans les politiques d'aménagement est nécessaire pour assurer une continuité dans l'occupation du sol d'une commune à l'autre et une continuité dans le zonage entre deux documents d'urbanisme de communes limitrophes.

CONCLUSION

Ce contexte législatif et supra communal permet d'assurer une cohérence et une harmonisation des objectifs d'aménagement aux différentes échelles du territoire qui devront se traduire localement dans le projet communal. Le développement communal est déjà fortement orienté par des politiques supra communales aboutissant à une certaine spatialisation des diverses fonctions sur le territoire en terme de logements, d'environnement, de protection des paysages, etc

De grands enjeux sont déjà définis :

⇒ des enjeux de préservation des milieux naturels et du cadre de vie

- 1) les coteaux boisés et bâtis de la face convexe du méandre de la Seine ;*
- 2) les boisements des franges du plateau du Roumois ;*
- 3) la ressource en eau potable ;*
- 4) les éléments identitaires du paysage local (haies, talus, alignements d'arbres, vergers, ...).*

⇒ des enjeux de mise en valeur du patrimoine bâti et d'intégration paysagère

- 1) les abords de la RD 95 (RD65), voie touristique de premier ordre longeant la Seine ;*
- 2) un bâti de caractère exceptionnel dont il faut préserver l'authenticité et accompagner l'évolution*

⇒ des enjeux de développement exclusivement centrés sur le renforcement de l'accueil touristique et le développement d'itinéraires de randonnées

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

2.3 Une commune qui ne connaît pas de réelle pression foncière

2.3.1 La dynamique urbaine

2.3.1.1 Une population en croissance "poussive" après avoir connu une chute continue jusqu'au début des années 1990

Le dernier recensement de l'INSEE de 2007 dénombre **63 habitants**² sur Vieux-Port (population estimée à 65 habitants en 2010, source : commune).

Au milieu du XIX^{ème} siècle, la commune a compté jusqu'à 300 habitants ! La population a enregistré une chute continue entre 1954 et 1990 où elle a perdu les 2/3 de son effectif. Elle s'est remise à augmenter depuis les 20 dernières années pour atteindre son niveau de 1975. Ces variations sont liées, dans un premier temps, à l'exode rural qui a touché les campagnes pendant les années 60 et 70, puis, dans un deuxième temps, à un exode urbain : les populations, en quête de tranquillité et de nature, ont rejeté le modèle urbain associé à une compacité de l'habitat et sont retournées s'installer en campagne, là où l'immobilier était par ailleurs à un prix plus abordable.

Le **solde naturel** reste assez équilibré sur les 40 dernières années. C'est réellement le **solde migratoire qui est responsable des variations enregistrées** : entre 1968 et 1975 ; il a accusé une baisse de 2,8%, tandis que, entre 1990 et 1999, il s'est élevé à plus de 4,5%, ce qui vient corroborer le schéma explicité ci-dessus.

Avec **110 habitants/km² en 2007**, la commune est plutôt très peuplée en comparaison avec ses « consœurs » rurales de l'Eure (environ 50 habitants/km²) ou du canton de Quillebeuf-sur-Seine (45 habitants/km²). Ceci est à imputer en partie à la très faible superficie de la commune.

Evolution de la population de Vieux-Port entre 1954 et 2010

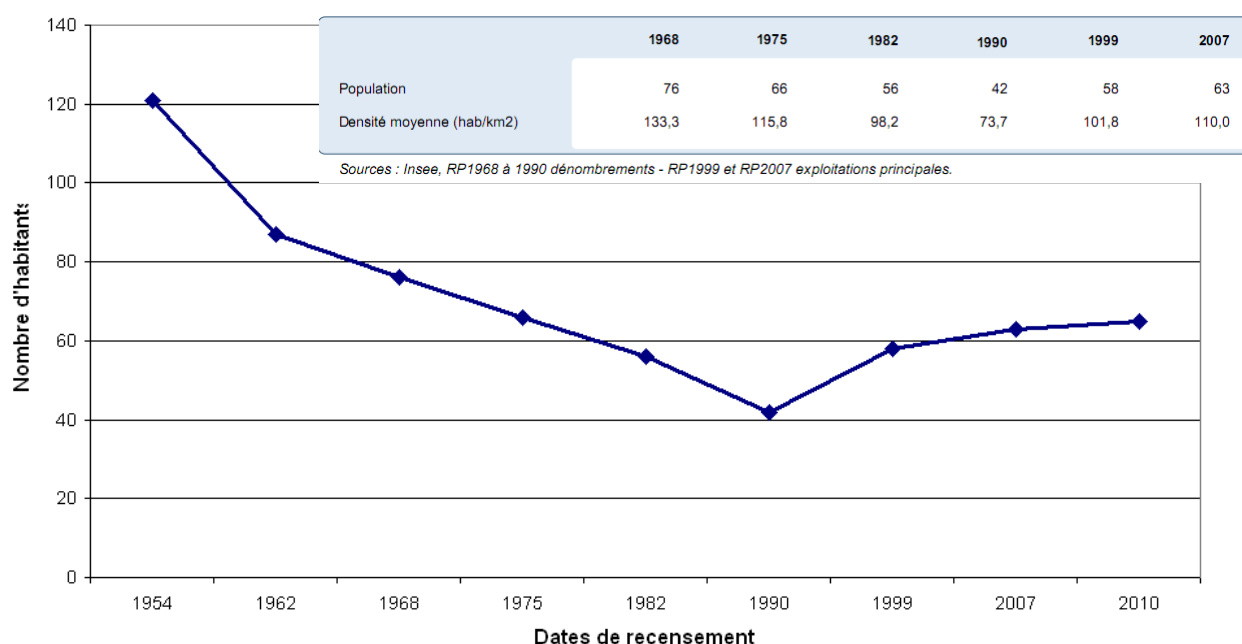


Figure 16 : Evolution de la population de Vieux-Port entre 1954 et 2010

² Les chiffres fournis dans ce chapitre proviennent des recensements de l'INSEE (1982, 1990, 1999 et 2007) ou des estimations récentes de la commune.

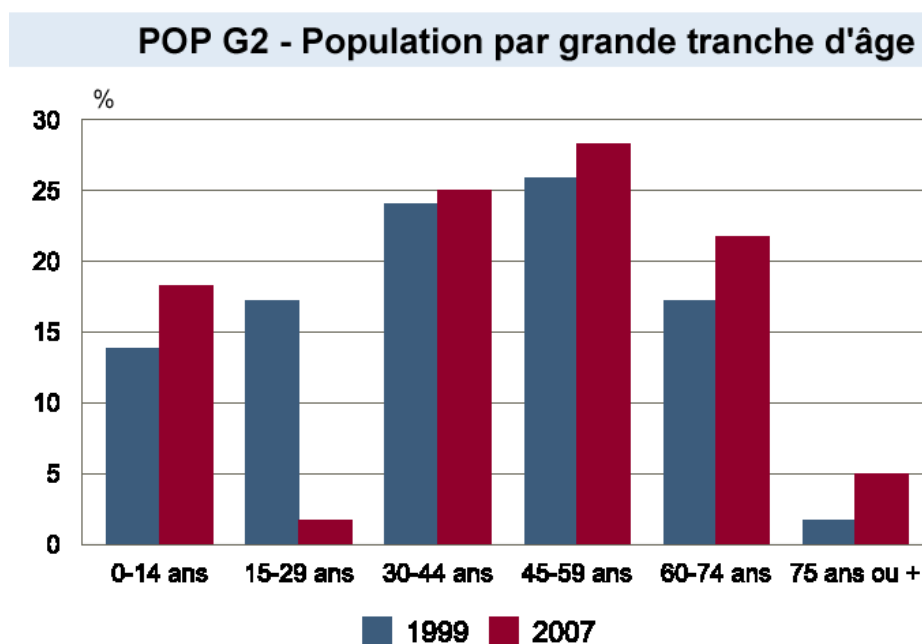
2.3.1.3 Une population vieillissante ...

En 2007, la part des moins de 45 ans dans la population totale s'élevait à **46%**, ce qui ne permettait plus d'assurer le renouvellement complet de la population.

Une comparaison entre la pyramide des âges de 1999 et celle de 2007 révèle un **vieillessement** assez **sensible** de la population (*Figure 17*). En effet, le nombre des plus de 60 ans a sensiblement augmenté en 10 ans (+ 3 points), atteignant 25,75% de la population totale. En comparaison, les plus de 60 ans représentent 19% de la population du Département, 19% de la population des communes rurales de l'Eure et 20,8% de la population du canton de Quillebeuf-sur-Seine. Les seniors, qui représentent plus d'un quart de la population, sont donc particulièrement bien représentés à Vieux-Port.

Au contraire, la part des plus jeunes (moins de 15 ans) est plus de 3 points inférieure à celle du canton (17,3% contre 20,3%) mais reste presque conforme à celle du reste du Département.

Les **évolutions récentes laissent présager un vieillissement toujours plus important de la population sur les dix prochaines années**. En particulier, du fait notamment de l'absence d'emplois localement, les jeunes doivent s'expatrier, laissant les parents seuls à Vieux-Port. **La qualité du cadre de vie attire aussi les retraités**. De plus, les résidents secondaires, passés 60 ans, ont plaisir à se retirer à Vieux-Port, profitant de la tranquillité du site... Malgré tout, dès lors que les problèmes de santé se font ressentir et lorsque la personne âgée ne peut plus conduire sa voiture, elle se voit contrainte de quitter Vieux-Port, dans la mesure où elle ne peut plus se déplacer de manière autonome ...



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Figure 17 : Comparaison des pyramides des âges de 1999 et 2007 de la population de Vieux-Port

2.3.1.4 Une décohabitation marquée à relier à la faible représentation des familles avec enfants

Les **ménages de une ou deux personnes** représentent les 3/4 des ménages, c'est bien supérieur à la proportion du canton (54% environ). Le nombre de ménages de 3 personnes ou plus, c'est-à-dire l'essentiel des ménages avec enfants (moins d'un quart de la population). On assiste sur Vieux-Port à un phénomène accentué de « desserrement » des ménages – ou **décohabitation** – par rapport à celui rencontré dans les autres communes rurales de l'Eure (52% de ménages de 2 personnes ou moins). Cette tendance se retrouve sur l'ensemble du territoire national, en zone urbaine comme rurale. Sur Vieux-Port, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 2,7 à 2 en 30 ans (*Figure 18*). Cela s'explique par le fait que :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées viennent volontiers s'installer sur la commune ; elles vivent à deux, ... ou seules.

D'ordinaire, la décohabitation est amplifiée en ville : les personnes âgées s'y installent pour être à proximité des commerces, des soins et des équipements ; les jeunes y font leurs études ... Sur Vieux-Port, c'est véritablement le cadre de vie exceptionnel qui attire les personnes âgées... Les familles avec enfants recherchent des zones moins retirées, en périphérie des villes, d'où ils peuvent aisément rejoindre les commerces, services et équipements (notamment scolaires) et profitent de l'offre de loisirs...

Evolution du nombre d'individus par ménage sur la commune de Vieux-Port (1968 - 2007)

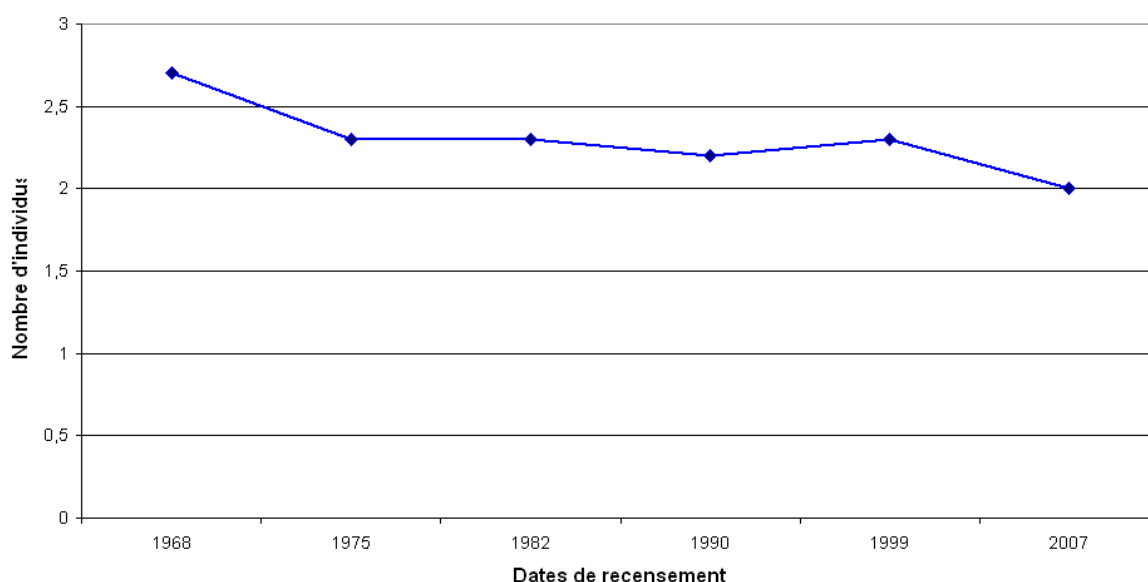


Figure 18 : La décohabitation sur la commune de Vieux-Port

Synthèse

Vieux-Port : une commune rurale de 65 habitants :

- ⇒ dont la population augmente régulièrement depuis 20 ans après avoir connu trente ans de chute continue;*
- ⇒ densément peuplée en comparaison aux autres communes rurales du canton ou du Département, du fait de la très faible superficie du territoire;*
- ⇒ dont l'attractivité est retrouvée au vu d'un solde migratoire nettement positif, à imputer à un cadre de vie de très grande qualité ;*
- ⇒ dont la population vieillit nettement du fait de l'installation de couples de retraités, ce qui s'accompagne d'une très forte décohabitation...*

La situation de la commune, recluse dans les méandres de la Seine inférieure, l'absence d'offre d'équipements, de commerces et de services la rend peu attractive pour les familles avec enfants. Par contre, les retraités et les personnes âgées sont friands de cette offre d'habitat alliant tranquillité et authenticité.

2.3.2 Logements et constructions

2.3.2.1 Structure et évolution du parc de logements : des résidences secondaires prédominantes ...

Vieux-Port présente une structure de son **parc de logements très atypique**, comparable à une station balnéaire : en effet, le **nombre de résidences secondaires est supérieur à celui des résidences principales**.

Les nouvelles constructions sont très rares : en 40 ans, on n'en recense qu'une dizaine environ sur la commune, certaines provenant de la réhabilitation du bâti traditionnel existant et de sa transformation en habitation. En 2007, on dénombrait **67 logements**, soit autant que d'habitants ...

Si, entre 1968 et 1982, le parc de logements était relativement équilibré entre résidences principales et résidences secondaires, un « virage » s'est opéré à la fin des années 1980 avec la création de plusieurs résidences secondaires, notamment du fait de la conversion de résidences principales ... Cette tendance a perduré dans les années 90, avec le principe de « vases communicants ». Depuis le début des années 2000, on observe un **rééquilibrage**.

Les résidences secondaires représentent 53% du parc de logements. Il n'y a plus de logements vacants. A titre de comparaison, les résidences secondaires ne représentent que 12% du parc de logements du canton de Quillebeuf-sur-Seine et 16% en moyenne sur les autres communes rurales de l'Eure.

La commune présente donc une **réelle vocation touristique**. Cela est à relier à la très grande authenticité du bâti mais aussi au caractère retiré de la commune : les ménages ne viennent pas s'installer à l'année car la commune est excentrée par rapport aux principaux pôles d'emplois régionaux et dénuée de commerces et de services. Par contre, l'été, ou pour un week-end, le cadre de vie est propice à la plaisance ... Cet intérêt pour les résidences secondaires est profitable à la fois à l'économie locale et à la préservation du patrimoine bâti. En effet, les résidences secondaires sont un véritable moteur pour la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes.

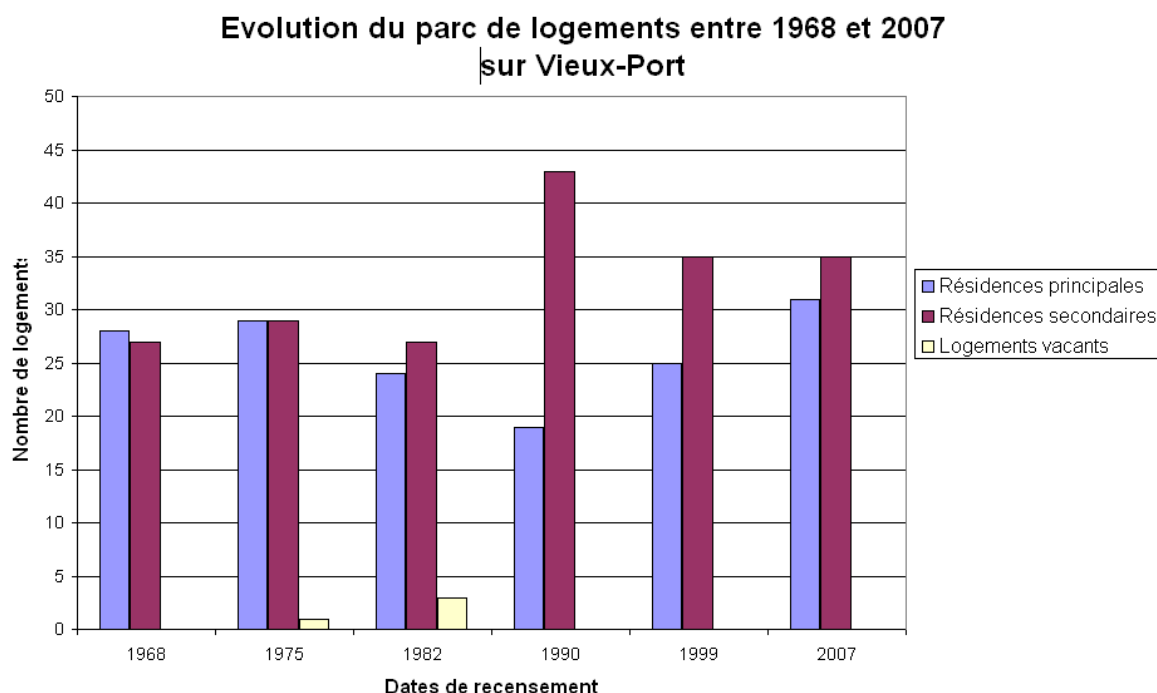


Figure 19 : Un parc de logements qui fait la part belle aux résidences secondaires

2.3.2.2 L'habitat individuel : le mode d'urbanisation exclusif

Le parc de logements est composé à **99%** de **maisons individuelles**, la plupart de type chaumière/longère.

Le **modèle de l'habitat individuel** capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire ou de locataire se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

L'objectif du Grenelle de l'environnement est de faire évoluer les mentalités. Ce type d'**urbanisation diffuse** génère une forte consommation d'espaces naturels et agricoles et accroît les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif.

Pourtant, il faut garder à l'esprit que ce type d'habitat est à l'origine de **formes urbaines à l'identité rurale très forte**. Le développement d'une offre d'habitat collectif sur Vieux-Port s'inscrirait en inadéquation, à la fois avec la morphologie urbaine et la typologie du bâti, peinerait à s'intégrer à l'environnement bâti et, finalement, pourrait irréversiblement porter atteinte à l'authenticité de la commune.

La municipalité n'a donc pas intérêt à favoriser des formes bâties modernes, qui s'inscrirait en rupture avec l'habitat traditionnel. Le souci d'une gestion économe de l'espace doit passer avant toute chose par une délimitation cohérente des zones constructibles et par une limitation des capacités d'accueil pour du nouvel habitat ...

L'habitat demeure sur la commune très majoritairement traditionnel. On ne dénombre en effet qu'à peine une demie douzaine de constructions contemporaines, voire récentes, c'est-à-dire édifiées depuis 1950.

Répartition des résidences principales sur la commune de Vieux-Port selon la date d'achèvement (2006)

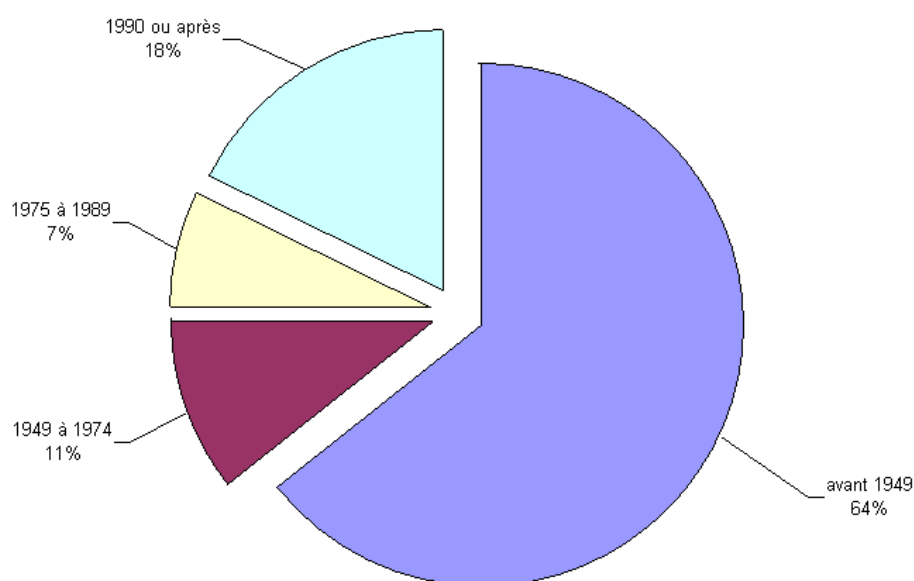


Figure 20: La prépondérance de l'habitat traditionnel

2.3.2.3 Une rotation du parc de logements dynamique

Les logements sont occupés à hauteur de **80% par leurs propriétaires** (soit **20% de locataires**). C'est un taux équivalent à celui des autres communes de l'Eure ou à celui du canton (22%). Le **locatif** apparaît donc **bien représenté** sur Vieux-Port même s'il est en net recul par rapport à 1999 (-10%). Il n'y a **aucun logement social** sur le territoire communal. Le locatif participe à la rotation du parc de logements qui peut constituer un atout pour le renouvellement de la population et apporter du dynamisme à la commune ... même si Vieux-Port ne dispose d'aucun équipement ou commerce à pérenniser. Il n'y a qu'à comparer l'ancienneté moyenne d'emménagement sur la commune : 18 ans pour les propriétaires contre 8 ans seulement pour les locataires ...

En moyenne, les ménages occupent leurs logements **depuis 15 ans**. Sur des communes très rurales, il n'est pas rare que cette ancienneté atteigne une vingtaine d'années... La rotation du parc de résidences secondaires s'effectue plus rapidement que celui des résidences principales ...

44,4% des habitants habitant aujourd'hui à Vieux-Port n'y habitaient pas il y a dix ans..., alors que seulement 3 habitations ont été édifiées... ! **La rotation naturelle du parc de logements est donc particulièrement dynamique et permet de maintenir un bon dynamisme pour la commune.**

» Emménagement sur le village de Vieux-Port

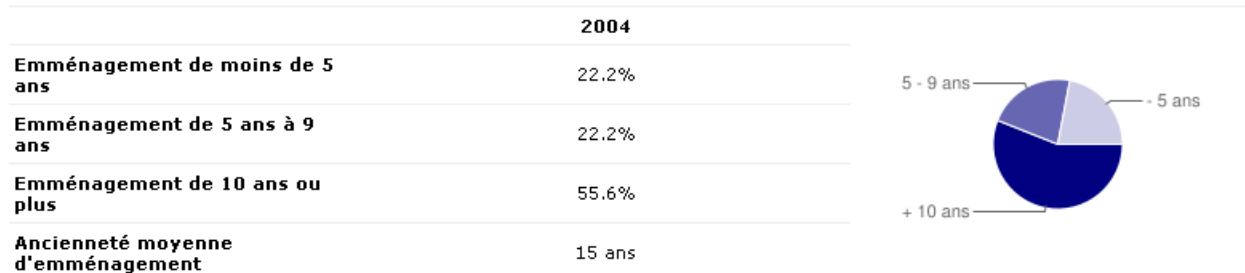


Figure 21: Un bon renouvellement des habitants

2.3.2.4 Des logements aujourd'hui confortables

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. Le parc de logements apparaît en très **bon état** avec 100% des habitations principales qui disposent du confort minimal, à savoir WC à l'intérieur et douche (ou baignoire). Plus de la moitié des logements sont équipés du chauffage central (53%).

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2007	%	1999	%
Ensemble	31	100,0	25	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	31	100,0	23	92,0
Chauffage central collectif	2	6,7	0	0,0
Chauffage central individuel	17	53,3	13	52,0
Chauffage individuel "tout électrique"	6	20,0	4	16,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Figure 22: Etat de confort des résidences principales

On notera en outre que la taille des logements ne cesse d'augmenter. Il y avait en moyenne en 2006 **4,5 pièces par habitation**.

Par ailleurs, Vieux-Port peut bénéficier d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** pilotée sur la Communauté de Communes de Quillebeuf-sur-Seine. Cette action, concertée entre l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la communauté de communes, a pour objectif de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements par le biais de subventions ainsi que, éventuellement, de requalifier dans son ensemble un hameau, un bourg ou un espace rural. Des subventions peuvent donc être distribuées à la commune comme à des particuliers. Dans ce dernier cas, des conditions particulières de revenus des demandeurs mais aussi de salubrité, d'aspect extérieur et de confort des logements, notamment, sont requises pour pouvoir bénéficier de l'aide. Celle-ci est attribuée sur la demande et sur l'initiative du particulier. Les travaux peuvent prendre aussi la forme de ravalements de façades lorsque ces dernières sont visibles depuis la voie publique.

2.3.2.5 Une pression foncière très faible, voire inexistante

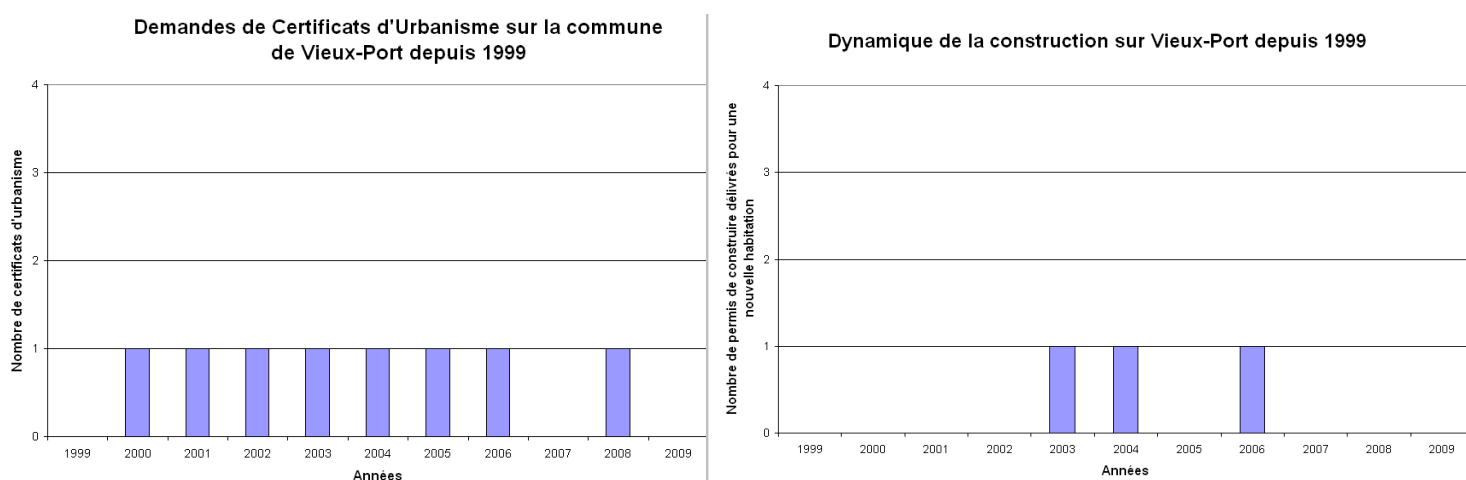
Les chiffres des permis de construire délivrés sur le territoire de la commune depuis les dix dernières années mettent en évidence une dynamique très faible de la construction. **Depuis le début des années 2000, seules trois nouvelles habitations ont été édifiées ;**

- une en 2003, en retrait en lisière des bois, a adopté la typologie d'une longère normande traditionnelle (lieu-dit 'La Grande Pièce', Chemin de l'Enfer du Roy) ;
- une en 2004 également sous la forme d'une longère traditionnelle ; elle est située le long de la RD 95, dans le centre Village ;
- une en 2006 avec un volume plus moderne et complexe et un habillage en pans de bois ; elle est implantée sur les coteaux herbagés et surplombe les constructions du bourg ...

Les chiffres présentés sont issus de la **base de données SIT@DEL2** (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données ELémentaires) complétés par les données de la mairie. Les constructions édifiées sont généralement assez vastes (SHON comprise entre 125 et 294 m²). Il est à noter que plusieurs permis de construire pour des extensions de constructions existantes ont aussi été accordés (5 extensions environ en dix ans).

En ce qui concerne les demandes de Certificat d'Urbanisme, la commune en enregistre en moyenne une chaque année. Toutefois, il s'agit essentiellement de demandes de Certificats d'urbanisme d'information, lors de la vente d'un bien. Une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (pour deux lots à bâtir) a été déposée à deux reprises en 2007 et 2008 sur un terrain situé en lisière des bois, au sommet des coteaux, accessible depuis le Chemin du Clos Clérout. La demande n'a pas abouti, le terrain n'ayant pas été jugé convenablement desservi ni par les réseaux, ni par la voirie (étroite et non revêtue). De plus, une construction sur ce terrain, en net surplomb aurait pu avoir un impact irréversible sur le paysage et l'harmonie bâtie de la commune.

Récemment, aucun travaux notable en terme de **réseaux** n'a été nécessaire pour assurer la desserte des nouvelles constructions. Il faut dire que la dynamique étant très faible, les réseaux sont peu sollicités...



Figures 23 et 23bis: Dynamique de la construction et de la pression foncière sur Vieux-Port entre 1999 et 2009

Synthèse

Les logements et les constructions sur Vieux-Port :

- ⇒ *sont équilibrés entre résidences principales et résidences secondaires, ce qui reflète la forte vocation de la commune pour la villégiature, ceci, en lien avec un patrimoine bâti d'une rare authenticité;*
- ⇒ *sont occupés majoritairement par des propriétaires, même si les locataires représentent 1/5 des habitants ;*
- ⇒ *demeurent majoritairement traditionnels, les constructions contemporaines n'excédant pas la dizaine d'unités;*
- ⇒ *sont en bon état.*

La commune connaît une pression foncière très faible. Les besoins en matière d'accueil d'un nouvel habitat sont donc réduits à la portion congrue...

ENJEUX

- ⇒ *Proposer une nouvelle offre d'habitat très limitée et ciblée*
- ⇒ *Accompagner l'évolution du bâti existant pour maintenir l'attractivité de la commune et sa vocation touristique*

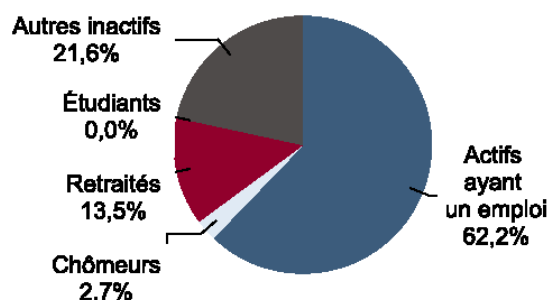
2.3.3 Les emplois

2.3.3.1 Une population active en baisse, reflet du vieillissement de la population

Les actifs de Vieux-Port ne représentaient en 2009 que **43% de la population totale** (source : commune): il s'agit d'un taux assez faible dans le canton de Quillebeuf-sur-Seine (46%). La population active est en baisse sur 10 ans (- 3 actifs) ... Les retraités représentent 25% de la population de Vieux-Port (contre 22% en 1999, dont 13% de la population active !) et les inactifs 22% de la population active ...

Le vieillissement de la population identifié à partir de la comparaison entre les pyramides des âges se confirme donc au niveau de l'analyse de la population active. Il n'y avait que deux actifs de moins de 25 ans sur le territoire communal en 1999 ; il n'y en avait plus en 2007 ... En effet, le problème vient du fait que les jeunes actifs ne viennent pas s'installer sur la commune. Cela est à relier, là encore, au caractère reclus de la commune ; de toute manière, par les très rares activités présentes, elle ne peut pourvoir aux emplois de ses habitants... Par conséquent, il y a lieu de limiter les capacités d'accueil pour une nouvelle population et de favoriser avant toute chose son renouvellement ...

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Figure 23: Composition de la population active en 2007

2.3.3.2 Des conditions d'emploi stables

En 2007, un seul chômeur était identifié sur la commune contre 4 en 1999. Le taux de chômage sur le canton de Quillebeuf est comparable à la moyenne nationale avec 9,7%.

Par ailleurs, en 2006, 92% des actifs ayant un emploi sont salariés et 85% d'entre eux disposent d'un **contrat à durée indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique**. La situation de la commune ne peut être qualifiée de précaire, ce qui est à relier avec les caractéristiques du parc de logements : **accession à la propriété**, maison individuelle, etc... Les ménages qui viennent s'installer sur la commune depuis 1999 sont donc, soit des retraités, soit des couples d'actifs dont au moins l'un des deux membres dispose d'un emploi.

Revenus	Zone de comparaison	
	Territoire	
Revenu net imposable moyen par foyer fiscal en 2007, en euros (1)	29 997	22 002
Foyers fiscaux imposés en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2007 (1)	62,9	57,1
Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2007, en euros (2)	c	17 708

Note

c : information(s) soumise(s) au secret statistique

Figure 24: Un revenu moyen des habitants sensiblement supérieur à la moyenne du Département

2.3.3.3 Des catégories socio professionnelles variées permettant une bonne mixité sociale

Les catégories socio professionnelles sont quasiment toutes représentées à Vieux-Port malgré un très faible nombre d'actifs. Selon les sources de la commune, en 2009, sur les habitants des résidences principales, les catégories les plus représentées sont, dans l'ordre, les employés (10 personnes soit 38% des résidents principaux), les professions intermédiaires³ (7 personnes soit 27% des résidents principaux) et les cadres (6 personnes soit 23%). (Figure 25).

Les autres catégories sont sous représentées : on ne dénombre qu'un seul ouvrier et deux artisans commerçants (respectivement 4 et 8% des résidents principaux). Il n'y a plus d'agriculteurs.

Cette diversité de représentation s'explique par la diversité des pôles d'emplois : le bassin originellement foncièrement industriel (Port du Havre, Pont-Audemer, Notre-Dame de Gravenchon) tend à se reconvertir... Par ailleurs, les pôles urbains régionaux proposent une offre d'emplois de plus en plus diversifiée...

En intégrant les résidents secondaires dans l'indicateur, la mixité sociale est beaucoup moins flagrante : en effet, le taux de cadres et de professions supérieures/intellectuelles est logiquement amplifié (68% des résidents secondaires ...) ...

Répartition des actifs de Vieux-Port (résidents principaux) ayant un emploi par catégorie socio professionnelle (2009)

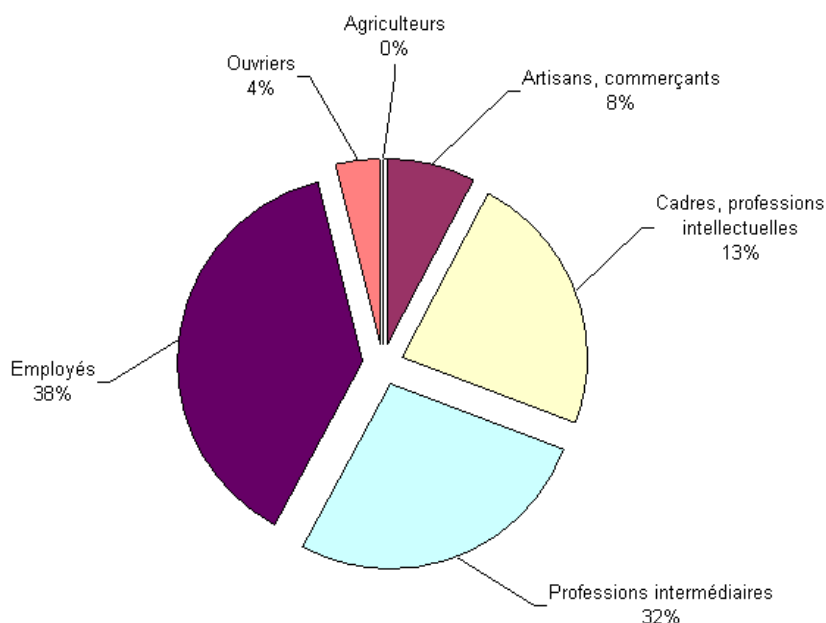


Figure 25: Répartition des actifs de Vieux-Port ayant un emploi par catégorie socio professionnelle (2009)

³ Les **professions intermédiaires** correspondent à des personnes ayant à la fois un statut hiérarchiquement intermédiaire (entre les cadres supérieurs et les employés ou ouvriers), et jouant un rôle d'intermédiaire. Il s'agit dans ce sens des instituteurs, maîtres-auxiliaires, infirmiers, éducateurs, assistantes sociales, contrôleurs de la fonction publique, ... Dans les entreprises, les professions intermédiaires sont représentées par la maîtrise, les représentants, les gradés des banques, ...

Synthèse

Les emplois sur Vieux-Port :

- ⇒ une population active vieillissante et qui ne se renouvelle plus suffisamment ;*
- ⇒ une surreprésentation des retraités ;*
- ⇒ un niveau de vie confortable et des conditions d'emplois stables ;*
- ⇒ une diversité de catégories socioprofessionnelles liée à la diversité des pôles d'emplois*

CONCLUSION

Le territoire de la commune de Vieux-Port:

- ⇒ est très peu peuplé ;*
- ⇒ accueille préférentiellement des résidents secondaires pour la villégiature ;*
- ⇒ est composé exclusivement de maisons individuelles avec un pouvoir très structurant sur la forme urbaine de la commune ;*
- ⇒ subit une pression foncière très faible, mais non négligeable.*

Le PLU devra s'attacher à préserver ces caractéristiques, essentielles à l'authenticité, à l'identité et à la pérennité du cadre rural de qualité de la commune.

2.4 Une composition urbaine marquée par une faible densité et une typologie du bâti presque exclusivement traditionnelle

2.4.1 Typologie du bâti : architecture traditionnelle versus architecture contemporaine

Le bâti de la commune est demeuré très majoritairement traditionnel : moins d'une dizaine de constructions ont été réalisées depuis les années 1950 ...

2.4.1.1 Le bâti ancien

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 traditionnelles**, d'abord, le modèle le plus représenté est la chaumière : ce type d'habitation, qui date des XVII-XVIII^{èmes} siècles environ, est caractérisé par (*Figures 26 et 29*) :

- un volume simple, (beaucoup) plus long que large avec un rez de chaussée et des combles aménageables (R+C) ; le rapport longueur/largeur est souvent supérieur à 3, voire 4 ; la largeur des chaumières excède rarement 4 à 5 mètres.
- un toit en général à 3 ou 4 versants (parfois 2) à forte inclinaison (fréquemment supérieur à 45°) avec de **longs débords** qui permet une bonne protection contre les eaux de pluies, fréquentes dans la région, mais rend l'habitation peu lumineuse ;
- des matériaux : le chaume pour le toit, rarement remplacé par l'ardoise (l'authenticité des chaumières est de manière générale bien préservée) et les pans de bois, la bauge ou le torchis recouverts d'un enduit à base de chaux (ton blanc cassé) pour les murs ; les soubassements associent briques, silex et pierres calcaires ;
- des motifs : les lucarnes : rampantes (2), en trapèze, à jou(é)es galbées ou en chapeau de gendarme (1), principalement ; les charreteries et la **queue de geai** ou demi-croupe : sur les modèles traditionnels, cette dernière est implantée sur le pignon Est, à l'abri des vents dominants et est accessible par un escalier extérieur ; on y faisait sécher les réserves de bois...



- les menuiseries en bois (parfois peint en blanc ton pierre), plus hautes que larges ; les fenêtres sont pourvues de petits carreaux ;
- des volets en bois, souvent absents, parfois présents, teints de couleurs naturelles (bois) ou de coloris pastels (vert plus ou moins foncé, bleu normand) ;
- la cheminée, en briques.

Les chaumières sont traditionnellement accompagnées de **portails en bois, à claire voie, ou de porches en chaume** (Figure 27), **assez emblématiques sur la commune**. Elles sont en général implantées à proximité immédiate des voies de communication, parfois même à l'alignement avec le domaine public. Pour les $\frac{3}{4}$ d'entre elles, elles sont orientées parallèlement à la Seine. Elles sont souvent agrémentées de **cours fruitières**, de plus en plus clairsemées, et closes par des haies d'essences régionales. Ce sont les caractéristiques typiques de la « Normandie d'Epinal ».

➤ des **demeures « un peu plus cossues »**, indifféremment côté Seine ou côté coteau de la RD 95 (Figure 30): elles sont d'ordinaire plus récentes que les chaumières (XVIII^{ème} siècle) et se distinguent des précédentes par :

- leur volume, sensiblement moins allongé que celui des chaumières mais surtout plus haut à R+1+C;
- un toit à 2 (ou 4) versants moins inclinés que les chaumières (40° environ) avec des débords moins prononcés ; les toitures à la Mansart sont également assez fréquentes sur ces constructions ;



- les matériaux : pans de bois, associés à de la brique et des soubassements en pierres (calcaire et/ou silex), ardoises pour le toit ; la tuile (plate ou mécanique) est très peu répandue, en général réservée aux annexes plus récentes ;
- les motifs : les lucarnes normandes (à demi croupe), capucines (à croupe) (4) et jacobines (à deux pans) (5) sont les plus utilisées. Les châssis vitrés sont très rares et en général discrets ;



- les ouvertures plus hautes que larges à l'instar des chaumières;
- une implantation à très faible distance de la voie ou avec un fort retrait.

- les **maisons de maître**, assez prestigieuses, conçues par des architectes de renom (*Figure 28*): elles sont rares sur la commune et ont été bâties au XIX^e siècle, les dernières maisons de maître datant de 1910.
- un volume étroit, moins long que celui des constructions précédentes et un peu plus haut (R+1+C), avec une **symétrie** axiale parfaite ;
 - un toit à 2 ou 4 versants avec une inclinaison équivalente à celle des constructions précédentes (40° en moyenne) ;
 - les matériaux : principalement la **brique** pour les murs, accompagnée parfois de silex et de pierres calcaires ; les matériaux de façade ont été fréquemment recouverts au début du siècle d'un enduit qui, aujourd'hui parfois dégradé, peut faire perdre une partie de l'authenticité de la construction ou en altérer la structure en empêchant les murs de « respirer ». Par exemple, les façades de la Mairie, maison de maître typique, sont entièrement enduites. Les toits sont exclusivement constitués d'ardoises ; une maison de maître côté Seine est recouverte de petites tuiles plates.
 - les motifs : les lucarnes rencontrées sont un peu plus variées que celles listées pour les constructions précédentes : c'est ainsi que l'on peut rencontrer des lucarnes à fronton (6), des (h)outeaux (7), ... ;



- les ouvertures plus hautes que larges ;
- une implantation sur des parcelles de petite superficie, à faible distance de l'axe de communication, en général.

Les maisons de maître sont communément accompagnées d'**ouvrages métalliques** (grilles, portail, ..) mais aussi de petits murets de briques, pierres et/ou silex.



Figure 26: Chaumière authentique Chemin de l'Enfer du Roy – Lucarnes rampantes et queue de geai traditionnelle

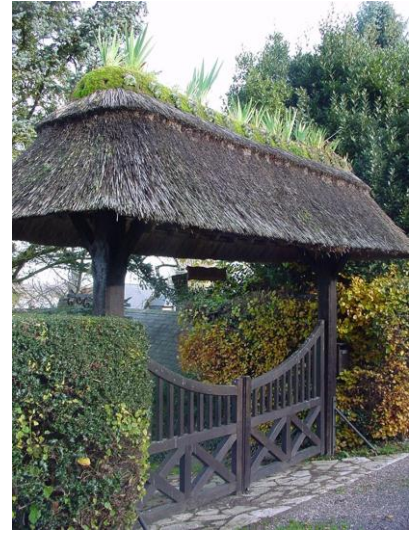


Figure 27: Porche en entrée Ouest de la commune (RD n°95)



Figure 28: Maison de maître 'La Renardière'



Figure 29: Autre chaumière traditionnelle (centre bourg)



Figure 30: Demeure en briques et pans de bois implantée à l'alignement de la RD n°95 (bourg centre)



Figure 31: Dépendance traditionnelle au domaine de la Bonne Auberge

- les **constructions des années 1920 – 1930** : rares sur la commune, elles peuvent réemployer des matériaux traditionnels mais préfèrent en général « s'essayer » au pastiche et au « trompe-l'œil » et offrent une plus grande diversité de volumes et de motifs (*Figures 32 et 32bis*). Elles s'inspirent de l'architecture balnéaire néo normande. Elles associent des matériaux assez variés, allant du pan de bois (peint en vert d'eau ou en bleu normand), à la brique en passant par le silex. Les toitures sont en petites tuiles plates, à défaut en ardoises. Seuls deux spécimens ont été identifiés sur la commune. Les enduits, parfois assez vifs, sont souvent utilisés.



Figures 32 et 32bis: 2 spécimens d'habitations s'inspirant de l'architecture balnéaire néonormande

Toutes ces constructions traditionnelles sont fréquemment accompagnées de dépendances et de petits **bâtiments annexes** (*Figure 31*) qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Ils sont en général bien assortis à la construction principale (en chaume lorsque la construction principale est une chaumière). Ils sont pour la plupart bien entretenus et participent à la richesse du patrimoine bâti de la commune. Certaines dépendances sont coiffées de toits en tuiles mécaniques. Les garages, annexes « modernes » s'insèrent en général convenablement dans la trame bâtie traditionnelle préexistante (habillage en faux pans de bois, enduits sombres, ...)

Les **restaurations** et extensions doivent être menées avec une grande précaution et une connaissance de l'architecture traditionnelle locale afin de ne pas conduire à des dénaturations irréversibles et fortement dommageables pour le patrimoine bâti communal. C'est ainsi que des matériaux tels que l'aggloméré, le parpaing, la brique creuse, doivent être employés avec beaucoup de circonspection. D'autres pratiques peuvent aussi se révéler dommageables : les rehaussements ou les extensions qui modifient les volumes, le percement de velux, l'emploi de fenêtres ou de volets roulants en PVC, ... ; ces derniers motifs, typiquement empruntés aux constructions contemporaines, participent à la perte des repères de l'identité architecturale... La juxtaposition de matériaux différents, voire disparates, est également discutable ...

Enfin, le patrimoine bâti de Vieux-Port est également constitué d'un ensemble de petits ouvrages particulièrement typiques et qui doivent faire l'objet d'une protection adéquate :

- les fours à pain ;
- les **puits**, (*Figures 33, 33bis, 33ter*) très nombreux (pas moins d'une trentaine soit la moitié des propriétés qui en sont dotées), en raison de la proximité de la nappe phréatique et des multiples sources existantes sur le territoire communal. Ils datent d'une époque relativement récente (XVIII^{ème} siècle). Ils sont en général constitués d'un appareillage de rognons de silex et de blocs calcaires taillés en arrondi. Les plus authentiques d'entre eux sont recouverts par un **cône de chaume** ; d'autres sont simplement coiffés d'une feuille de métal. Ils sont indissociables du patrimoine bâti communal ; à noter qu'ils étaient, jusqu'au milieu des années 60, le seul mode d'alimentation en eau potable des habitants de Vieux-Port, le réseau d'eau potable ayant été installé à cette époque ...
- les porches en chaume (*cf. précédemment*) et certains piliers de portails en pierre.



Figures 33, 33bis et 33ter: Quelques puits ouvrages qui font l'objet d'un recensement dans le cadre du PLU



Figure 34: Pilier de barrière en pierre sur portail traditionnel

2.4.1.2 Le bâti récent/contemporain

L'architecture des **habitations récentes**, c'est-à-dire datant d'après 1930, est symptomatique de leur année de construction.

Elles diffèrent des constructions traditionnelles par leur volume, les matériaux utilisés, les motifs, ... On peut distinguer :

- les **constructions des années 60** au **volume carré massif** (*Figure 35*): elles sont de plain-pied et présentent un sous-sol souvent imposant (plus de 80 cm); l'enduit presque systématiquement blanc est agressif et le toit, à 4 versants, présente des pentes faibles et est dénué de tout motif ; elles s'inscrivent en rupture forte avec les caractéristiques du bâti traditionnel ; on dénombre un spécimen sur la commune, le long du Chemin rural de l'Enfer du Roy...
- les **constructions des années 80-90** sont majoritairement de type pavillonnaire. Sur la commune, trois constructions ont été édifiées à cette époque :
 - à l'extrémité Ouest, en bordure avec la commune de Trouville-la-Haule : il s'agit d'un habitat typiquement pavillonnaire qui s'inscrit en nette rupture avec le bâti traditionnel existant (*Figure 35bis*);
 - une construction insérée à la trame bâtie du bourg (côté Seine de la RD 95), en pastiche : les pans de bois ne sont pas structurels, la toiture est en tuiles mécaniques et la queue de geai réemployée en garage... Malgré tout, la construction parvient à s'insérer relativement honnêtement à la trame bâtie existante (*Figure 36*).
 - Une construction entièrement en bois, de type chalet Nord américain, en entrée Est de la commune (côté coteaux de la RD 95) : cette construction a connu plusieurs remaniements. Là aussi, par sa typologie, elle s'inscrit en nette rupture avec le bâti traditionnel existant (*Figure 37*).
- les **constructions des années 2000** proposent un **certain renouveau architectural** : soit elles respectent scrupuleusement les modèles traditionnels (dans leur volume, leurs motifs et l'emploi des matériaux) leur permettant de s'insérer parfaitement à la trame bâtie existante (c'est le cas de deux d'entre elles), soit elles proposent une architecture plus moderne, plus « innovante » en tenant toutefois compte de l'identité du bâti existant. C'est le cas de la maison d'architecte édifiée en surplomb du bourg (volumes plus complexes et anguleux, baies vitrées, tonalités plus colorées, ...). Dans ce cas particulier, plus que la pertinence des choix architecturaux de la construction, c'est sa localisation qui peut poser question ... (*Figures 38, 39 et 40*)



Figure 35: Pavillon typologie années 60, Chemin de l'Enfer du Roy



Figure 35bis: Pavillon des années 80 en limite avec Trouville la Haule



Figure 36: Pastiche d'une longère (RD n°95, côté Seine)



Figure 37: Habitation type « chalet » en entrée de la commune par la RD 95 (côté Aizer)



Figure 38: Construction neuve à l'extrémité du Chemin de l'Enfer du Roy



Figure 39: Habitation neuve en surplomb du bourg

Tout comme le bâti traditionnel, le bâti contemporain peut être « accompagné » d'éléments qui participent à créer une rupture avec le bâti existant et sur lequel il convient de se montrer particulièrement vigilant afin de ne pas perdre les repères identitaires ruraux et verser dans une atmosphère plus « périurbaine » : c'est le cas des murs en briques (flammées, ...), en parpaings ou en aggloméré, de certains portails en bois laqué (Figure 40)...

Les **haies traditionnelles sont constituées d'essences régionales** (charmes, noisetiers, cornouiller, houx, ifs, aubépines, etc ...) (Figures 41 et 41bis). Ces haies, qui oeuvrent à l'authenticité de la commune, ont parfois eu tendance à être remplacées par des haies de conifères (type thuyas et chamecyparis) ou de lauriers jugés plus faciles à entretenir et plus aptes à préserver l'intimité. Ces essences ne sont pas locales ; elles appauvrissent la diversité écologique et banalisent le paysage (Figure 42).

Le choix de la haie rustique tend à revenir dans les mœurs, aidé en cela par les démarches de sensibilisation du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande.

Enfin, la minéralisation des cours, la pauvreté des plantations dans les jardins, l'installation d'annexes standardisées peuvent aussi avoir des effets néfastes sur l'authenticité fragile de la commune.

Toutes ces constatations devront guider la municipalité dans la détermination de règles adaptées pour accompagner l'évolution du bâti existant et les éventuelles futures nouvelles constructions ...



Figure 40: Type de portail et de pilier de briques flammées accompagnant l'habitat contemporain, en rupture avec les motifs ruraux traditionnels



Figure 41 : Haie champêtre d'essences régionales (à base de houx, charmes, aubépines, noisetiers, ...)



Figure 40bis: Type de portail et de muret et pilier de briques accompagnant l'habitat contemporain, en rupture avec les motifs ruraux traditionnels



Figure 41bis : La « Normandie d'Epinal » : les haies d'essences régionales accompagnent le bâti traditionnel

Synthèse

Un bâti assez varié composé :

- ⇒ *très majoritairement de constructions traditionnelles ;*
- ⇒ *de quelques constructions contemporaines et récentes.*

Des constructions traditionnelles diversifiées ...

- ⇒ *les chaumières en pans de bois et torchis au volume simple (rez de chaussée et combles aménageables) et au toit de chaume à 4 pans, pentes fortes et longs débords et aux motifs reconnaissables (lucarnes, queue de geai);*
- ⇒ *les demeures en pans de bois et plus hautes, un peu plus cossues;*
- ⇒ *les maisons de maître, étroites et hautes (un étage et combles aménageables) en briques (et éventuellement silex) et au toit d'ardoises à 4 pans et pentes plus faibles*

Des constructions traditionnelles qui s'accompagnent :

- ⇒ *de dépendances fragiles mais bien entretenues pour la plupart qui participent à l'harmonie et à la richesse du patrimoine bâti;*
- ⇒ *de portails à claire voie souvent en bois garnis de piliers de barrières en pierres ou surmontés d'un porche en chaume;*
- ⇒ *de haies vives d'essences régionales variées ;*
- ⇒ *de (quelques) cours fruitières résiduelles.*

Des règles simples de restauration à respecter pour sauvegarder l'authenticité des constructions traditionnelles et auxquelles la population est particulièrement sensible, consciente de sa responsabilité dans le maintien de la notoriété de la commune:

- ⇒ *respect des volumes ;*
- ⇒ *respect du nombre et de la proportion des motifs et des ouvertures ;*
- ⇒ *respect des matériaux traditionnels.*

Des constructions contemporaines et récentes très rares dont certains spécimens s'inscrivent en rupture forte avec le bâti traditionnel existant du fait :

- ⇒ de volumes massifs, standardisés ;*
- ⇒ des matériaux employés (béton, aggloméré, PVC) ;*
- ⇒ des coloris employés (enduit blanc pur agressif) ;*
- ⇒ des motifs qui l'accompagnent (piliers de briques, portails en bois,, haies de conifères ou de lauriers, ...);*

Des constructions nouvelles qui devront être fortement encadrées, que ce soit dans leur quantité, leur localisation, leur implantation, leur accompagnement paysager ou leur architecture afin de ne pas porter atteinte de manière irréversible à l'harmonie bâtie de la commune.

2.4.2 Structure du bâti, liaisons et dynamiques

2.4.2.1 Une centralité à peine esquissée

Plusieurs facteurs sont déterminants dans l'organisation du territoire en particulier le relief, la végétation et les voies de communication, qui, en assurant la desserte du territoire et ses liens vers l'extérieur, déterminent l'implantation du bâti.

La commune est composée d'une **seule zone bâtie globale, diffuse**, de laquelle il n'est pas possible de distinguer des quartiers, hormis, à la rigueur, le quartier de l'Enfer du Roy.

La commune se définit elle-même comme un **hameau**. Les constructions se répartissent de part et d'autre de la **RD 95**, véritable **artère de développement**, parallèle à la Seine. Il ne s'agit pas pour autant d'un village-rue traditionnel : il n'existe aucun front bâti et les constructions s'implantent à des distances très variables de la voie. Elles s'établissent sur de vastes terrains présentant une superficie moyenne comprise entre 2000 et 2400 m² environ (superficie moyenne équivalente côté Seine ou côté coteau de la RD 95). Côté Seine, les voies secondaires de desserte, perpendiculaires à la RD 95, mènent à des impasses (berges de la Seine).



Figure 42 : Jardin paysagé de la mairie

Côté coteau, le système viaire est peu développé, hormis au niveau du quartier de l'Enfer du Roy où le relief, moins prononcé, a permis l'implantation du bâti.

Le **Centre Village** est matérialisé par un **double espace public** réparti de part et d'autre de l'embranchement menant à la cale de l'ancien bac :

- côté Ouest la mairie et son petit parc paysagé (Figures 42 et 42bis);
- côté Est l'Eglise et l'ancien presbytère accompagnés d'une vaste aire de stationnement aménagée sur les berges de la Seine avec les conteneurs du tri sélectif et par un petit espace public paysagé avec l'arrêt du car scolaire, une pancarte pédagogique du Parc de Brotonne présentant les spécificités de la commune et sa renommée littéraire ainsi qu'une cabine téléphonique (Figure 43).



Figure 43 : Espace public paysagé à côté du cimetière



Figure 42bis : Jardin paysagé de la mairie (2)

2.4.2.2 Les potentialités d'accueil d'une nouvelle population

Les propriétés sont, pour la plupart, paysagées et aménagées de telle manière que les opportunités de densification sont limitées... Dans la plupart des cas, une parcellisation dévaluerait irréversiblement la construction existante. Toutefois, des divisions ponctuelles ne peuvent jamais être écartées et il conviendra d'évaluer avec beaucoup de précaution le potentiel de densification et l'adapter en fonction des besoins d'accueil d'une nouvelle population sur les dix années à venir.

En tout état de cause, dans un souci d'économie d'espace, il est nécessaire dans un premier temps d'**optimiser les potentialités d'accueil du bâti existant** en favorisant la dynamique de **renouvellement urbain** : ce renouvellement, dans une commune comme Vieux-Port, peut se traduire par :

- Le réinvestissement de propriétés vacantes, ou abandonnées : toutefois, aucune habitation n'est inhabitée sur la commune;
- La conversion de résidences secondaires en résidences principales ;
- L'évolution du bâti existant, à travers les rénovations, les **extensions** (mesurées) pour répondre aux besoins évolutifs des occupants ;
- Le changement de destination en faveur de l'habitat des dépendances (essentiellement traditionnelles). Quelques spécimens intéressants pourraient potentiellement être réhabilités.

Dans l'hypothèse où le potentiel de renouvellement urbain serait insuffisant pour permettre à la commune de répondre à ses besoins en terme d'accueil d'une nouvelle population pour garantir l'équilibre prévu à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, alors, et dans ce cas seulement, il conviendrait de réfléchir à une **densification par de nouvelles habitations** : cette densification pourrait prendre la forme :

- D'un comblement des « dents creuses » résiduelles existantes (terrain non bâti inclus dans la trame bâtie existante) : un terrain côté Seine semble répondre à cette caractéristique ;
- D'une augmentation de la densité du bâti par un morcellement des plus grands terrains : cette éventualité devra être envisagée avec beaucoup de prudence et son impact sur l'harmonie du Village dûment évalué.

Ceci étant posé, dans l'éventualité où les besoins en accueil d'une nouvelle population n'étaient pas satisfaits par les deux leviers précédents, la dernière piste de réflexion à engager porterait sur un développement mesuré, au-delà de la trame bâtie existante, aux dépens des espaces naturels présentant le moins d'intérêt, que ce soit pour l'activité agricole, l'équilibre écologique ou le paysage.

2.4.2.3 Localisation de la pression foncière sur Vieux-Port (lire aussi à cet effet le chapitre 2.3 consacré à l'analyse socio économique)

Les herbages des coteaux et ceux situés en marge du quartier de l'Enfer du Roy ont fait l'objet de tentatives d'urbanisation qui ont (heureusement) échoué dans la plupart des cas en partie grâce à l'application de la règle dite de 'constructibilité limitée' de l'Article L111-1-2 du Code de l'urbanisme.

Les « vellétés » de construction sur les coteaux peuvent s'expliquer par le cadre de vie et la vue exceptionnelle qui s'offrirait aux futurs habitants ... mais c'est oublier l'atteinte irréversible qui serait portée au paysage et à l'harmonie de la commune... Le risque de morcellement des coteaux est l'une des menaces qui plane sur le territoire ; le PLU doit constituer un « rempart » ...



Figure 44 : Terrains objets de pressions urbanistiques (non exhaustif) ... plus ou moins satisfaites ... -
Source : demandes de Certificats d'Urbanisme - témoignages - Commune



Figure 45 : Herbage des coteaux vulnérable à la pression foncière

Synthèse

La structure bâtie de Vieux-Port est caractérisée par :

- ⇒ Une seule entité bâtie diffuse, bénéficiant d'une centralité très discrète et développée de part et d'autre de la RD 95, véritable artère de développement de la commune ;*
- ⇒ Un développement urbain fortement canalisé par la Seine au Nord et par les coteaux herbeux et boisés au Sud ;*
- ⇒ Une consommation d'espace naturel et agricole mesurée malgré des terrains de très grande superficie ;*
- ⇒ Une pression foncière légère mais perceptible, qui menace l'intégrité des coteaux*

ENJEUX :

- ⇒ Se montrer vigilant dans l'accueil d'un nouvel habitat : adapter le projet aux besoins réels de la commune en terme d'accueil d'une nouvelle population et prendre garde à ne pas altérer de manière irréversible la trame bâtie de la commune (structure parcellaire, implantation du bâti, typologie traditionnelle des constructions, ... etc.);*
- ⇒ Lutter contre l'étalement urbain et la tentation de dispersion des constructions.*

2.4.3 Les fonctionnalités du territoire

2.4.3.1 Des équipements et des services publics très limités

Les équipements publics sont très restreints puisqu'ils se cantonnent à la **mairie**, l'Eglise et son cimetière (*Figure 48, page suivante*).

La municipalité entend, dans le cadre de son mandat, faire évoluer le cimetière. Ainsi, 4 projets sont envisagés :

- Mise à jour de la gestion des concessions et du plan du cimetière ;
- Création d'un ossuaire ;
- Relevé de 6 tombes abandonnées ;
- Création d'un columbarium.

La commune ne dispose pas d'école. Les enfants sont orientés vers l'école de Bourneville (*Figure 46 ci-dessous*). Jusqu'en 2008, l'école était de la stricte compétence de la commune de Bourneville ; elle acceptait les enfants de Vieux-Port par voie de convention. En 2009, un SIVOS (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire), EPCI sans fiscalité propre, a été créé, associant les communes de Bourneville, Sainte-Croix-sur-Aizier et Vieux-Port. Il gère les inscriptions, l'entretien des locaux et équipements, la cantine et assure la communication avec les parents d'élèves.



Figure 46 : Ecole de Bourneville

Le nombre d'enfants de Vieux-Port inscrits à l'école de Bourneville a triplé ces 3 dernières années (*Figure 47 ci-dessous*). La création du SIVOS permet de mieux prendre en compte les intérêts des enfants de la commune de Vieux-Port et de réguler le budget par élève.

Evolution des effectifs des écoliers de Vieux-Port entre 2006 et 2010

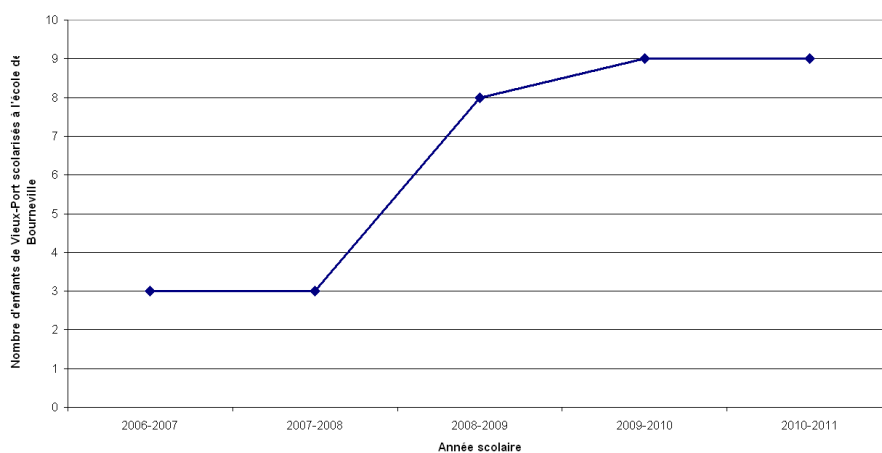


Figure 47 : Evolution des effectifs des enfants de Vieux-Port scolarisés à l'école de Bourneville entre 2006 et 2010

En ce qui concerne les **transports scolaires**, la commune compte un arrêt près de l'Eglise.

Il n'y a pas de garderie. Une « petite » **salle des Fêtes** est incluse à la mairie ; elle est mise à la disposition des habitants, sur réservation.

Pour répondre à des besoins en équipements plus spécifiques (terrain de sport, gymnase, ...etc), les habitants doivent se tourner vers les pôles de centralité du canton (Bourneville ou Quillebeuf-sur-Seine), voire au-delà (Pont-Audemer).



Figure 48 : Mairie de Vieux-Port

Synthèse

Les équipements publics de Vieux-Port sont extrêmement limités et ne peuvent répondre aux besoins quotidiens des habitants. Toutefois, ces besoins restent limités et une mutualisation des services et des équipements constitue une réponse viable financièrement.

2.4.3.2 Les activités

2.4.3.2.1 Les activités agricoles

Aucune donnée issue du recensement agricole de 2000 n'est disponible pour la commune. **Il n'existe plus d'exploitations agricoles professionnelles sur la commune.** Les herbages des coteaux, seuls espaces ayant un potentiel agricole, sont aléatoirement pâturés par quelques animaux de particuliers.

Dans ce contexte, la Chambre d'Agriculture n'a pas élaboré de diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration de ce PLU. Néanmoins, suite à une demande du Conseil Général de l'Eure, une étude agricole sera réalisée sur l'ensemble du canton de Quillebeuf-sur-Seine au premier trimestre 2011. Certaines informations pourraient éventuellement intéresser la commune ...

Le **maintien de ces herbages** demeure malgré tout une composante essentielle à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de ce PLU, notamment afin de **pérenniser les structures paysagères**. En l'absence d'agriculteurs, c'est à chacun qu'incombe le maintien et l'entretien des haies vives (dont certaines à base d'arbres taillés en têtards), des talus, des fossés, indispensables au bon fonctionnement des paysages et à leur diversité (écologique, en particulier).

A noter que quelques particuliers disposent d'animaux pour leur loisir et pour compléter leurs besoins (brebis, volailles, ...). Ces animaux ne génèrent pas de nuisances de voisinage notables et participent à l'atmosphère de ruralité de la commune. Ces activités ne sont pas soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

2.4.3.2.2 Les activités artisanales, commerciales et de services

Vieux-Port ne dispose plus d'**aucun commerce de proximité**.

Seuls quelques artisans sont présents sur la commune :

- Le photographe Jean-Pierre Lagarde (*Figure 49 ci-dessous*); renommé, certains de ses clichés sont exposés au musée du Louvre ; il a été publié dans *Vogue* et réalisait les collections presse pour Yves Saint-Laurent et Christian Dior. Il poursuit aujourd'hui une collaboration avec la revue *Votre maison* et la revue *Maisons normandes*. Il a ouvert un **atelier galerie** sur la commune.
- Un auto entrepreneur (carrosserie) ;
- L'entreprise Biens (entretien de propriétés).

On recense également une petite **entreprise d'espaces verts** qui emploie deux salariés.

Ces activités artisanales s'adressent à une **clientèle locale** et n'ont pas une aire de rayonnement importante. Il est à noter qu'il n'y a pas d'activité industrielle ni d'activité particulièrement polluante sur le territoire communal.

En terme de **loisirs**, on notera l'existence dans les bois jouxtant la commune (sur Aizier) d'un **parc d'aventure** proposant 4 circuits à sensation forte associant escalade, saut dans les arbres, accro branche ('Viking Aventure')... Une buvette et une aire de pique nique sont à la disposition des visiteurs.



Figure 49 : Jean-Pierre Lagarde, artisan photographe de Vieux-Port

2.4.3.2.3 Les activités touristiques

Le **site de la Bonne Auberge**, autrefois particulièrement réputé, propose désormais 4 **chambres d'hôtes indépendantes**, avec vue sur la Seine et Salle de bain privative. Le domaine, demeuré entièrement authentique, dispose d'un cadre paysager exceptionnel (parc avec marronniers, ifs et frênes plusieurs fois centenaires).



Figure 50 : Panneau relatant le passé prestigieux de la Bonne Auberge



Figures 51 et 51bis : La Bonne Auberge : ensemble de chaumières traditionnelles et parc paysagé avec vue directe sur la Seine



Figure 51ter : Marronniers tricentenaires du parc paysagé du domaine de la Bonne Auberge

Le domaine « **Les Fauvettes** » propose un **gîte rural** ouvert en haute et moyenne saison, d'une capacité de 6 personnes (3 chambres). Il s'agit d'une chaumière normande authentique, basse, à colombages (datée du XVII^{ème} siècle), également avec vue sur la Seine.

Le photographe, Monsieur Lagarde, a récemment aménagé une chambre d'hôtes au sein de sa (longue) chaumière.

Enfin, la longère récemment bâtie en face du presbytère a ouvert également des chambres d'hôtes en juin 2010.



Figure 52 : Domaine des Fauvettes : chaumière traditionnelle du XVII^{ème} siècle dans son parc arboré

Synthèse

Vieux-Port : une commune peu dynamique en terme d'activités ... :

- ⇒ *Une absence d'activités agricoles, industrielles ou commerciales ;*
- ⇒ *Quelques artisans et prestataires de services ;*
- ⇒ *Les domaines de la Bonne Auberge et des Fauvettes qui participent à la renommée touristique de la commune, associée aux différents chemins de randonnée qui traversent la commune.*

ENJEUX :

- ⇒ *Une vocation touristique exclusivement, à conforter notamment en assurant le maintien de l'authenticité de la commune et/ou en réfléchissant à de nouveaux modes d'accueils ...*

2.4.3.3 Les communications et les déplacements

2.4.3.3.1 Fréquentation et typologie des infrastructures routières

➤ **La RD 95**

La commune est traversée par la **RD 95**, qui constitue une véritable « **épine dorsale** » : cet axe de communication relie Sainte Opportune la Mare à Caudebec-en-Caux et longe la Seine sur une grande partie de son tracé.

Elle est identifiée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande sous le vocable « **Route des chaumières** » en raison de la grande typicité du bâti qu'elle dessert.

Il s'agit d'une voie peu fréquentée (route de deuxième catégorie). Toutefois, de nombreux excès de vitesse sont régulièrement enregistrés et la sécurité routière est au cœur des préoccupations des habitants. La vitesse est d'autant plus ressentie comme un danger que la route est particulièrement étroite dans sa traversée de Vieux-Port. Cette impression d'étroitesse est renforcée par la présence de bâti à l'alignement et de haies plantées sur talus.

Pour infléchir cette tendance et lutter contre les incivilités routières, plusieurs solutions sont envisagées avec l'Agence Routière de Beuzeville. Dès la fin de l'année 2010, une **zone 30**, pour l'ensemble de la zone agglomérée, a été créée. D'autres mesures sont à l'étude :

- Installation d'un panneau lumineux relevant la vitesse des véhicules ;
- Installation d'obstacles type « chicanes » ;
- Installation de « coussins berlinois » ou « dos d'âne » ;
- Renforcement de la signalétique au sol (marquages au sol).

Plusieurs essais sont en cours sur la commune afin d'évaluer l'intérêt et l'efficacité de chacun des dispositifs.



Figure 53: Zone 30 installée au début de l'année 2011

➤ **Les autres voies**

La commune se caractérise par un système viarie assez pauvre, en raison de la morphologie singulière du territoire, entre coteaux boisés et Seine.

Les autres voies sont des **chemins ruraux**, convenablement calibrés pour la **circulation locale** et qui conservent pour la plupart un caractère rural. Ces rues assurent les liaisons entre les différentes parties de la commune et sont souvent bordées de haies d'essences régionales...

Ces voies ne sont pas encombrées par le stationnement en bordure de la voie publique qui ne se rencontre qu'en de rares occasions.

2.4.3.3.2 Le réseau piéton et le potentiel de développement des circulations douces

➤ Réseau intra-urbain

Le Village n'est pas doté de trottoirs. Les habitants utilisent les délaissés de la RD 95 pour se déplacer à pied.

Les chemins ruraux, particulièrement peu fréquentés, sont aussi empruntés par les promeneurs...

➤ Chemins de randonnées

La commune est traversée par le GR 23 : ce **chemin de grande randonnée** relie Tancarville à la Bouille, en longeant la Seine sur sa Rive Gauche et en traversant la Forêt de Brotonne. Sur Vieux-Port, le GR 23 emprunte le Chemin rural n°6, en lisière des bois, une partie du chemin de l'Enfer du Roy et le Chemin rural de la Grande Côte, avant de rejoindre Aizier.

Le chemin pédestre des **Sources Bleues**, créé et aménagé par la Communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine, a été ouvert au public en avril 2010.

Ce circuit, au départ de l'Eglise d'Aizier, traverse les marais des bords de Seine, Vieux-Port en empruntant la RD 95 puis le GR 23 avant de retourner à Aizier par les bois des coteaux. Sur Vieux-Port, le circuit vallonné

offre de nombreux panoramas et des vues imprenables sur la Seine, notamment la Boucle de Norville.

A dominante forestière, le circuit présente malgré tout une grande variété de paysages, avec du bocage et un patrimoine bâti très riche. Il permet également de découvrir les ruines de la Chapelle Saint-Thomas sur Aizier.



Figure 54bis: Autre entrée du Chemin des Sources bleues par le marais



Figure 54: Portion du GR 23 sur Vieux-Port, faisant également partie du tracé du chemin pédestre des Sources bleues



Figure 55: Vue sur la Boucle de Norville (Eglise de Petiville) depuis le Chemin rural n°6 (GR23), sur le tracé du chemin pédestre des Sources bleues



Figure 56: Tracé du Chemin pédestre des Sources bleues

Synthèse

La commune est desservie par la RD 95, voie touristique de premier ordre, véritable « épine dorsale » de l'urbanisation. Des aménagements sont en cours d'expérimentation afin d'améliorer la sécurité routière et réduire la vitesse des automobilistes.

Le réseau piéton est particulièrement fourni mais consacré à la randonnée pédestre. La commune est traversée par le GR23. Depuis le printemps 2010, l'ouverture au public du chemin des Sources bleues a renforcé la fréquentation touristique de la commune et rend encore un peu plus essentielle la préservation de son cachet.

2.5 Histoire et identité culturelle de la commune de Vieux-Port

2.5.1 Un site archéologique : l'Eglise Saint-Michel

Le Service Régional de l'Archéologie a identifié 1 seul site archéologique, sur le territoire de la commune. Il s'agit de **l'Eglise Saint-Michel** dont les fondations datent du Moyen-Âge. Le monument actuel est une construction édifée entre 1856 et 1867 par un architecte de Pont-Audemer (Monsieur Dupuis). La toiture du clocher a été tout récemment restaurée grâce à des fonds de l'Etat, du Conseil Général et de mécènes.

Bien que possédant une très belle statue de la Vierge, en bois, du XVII^{ème} siècle, et une Sainte Barbe en pierre polychrome du XVI^{ème} siècle, c'est Saint Fiacre, patron des jardiniers, qui est à l'honneur dans la commune. Le jour de la fête, il est de coutume d'offrir une fleur et un morceau de pain bénit à chaque personne présente.

Dans le cimetière, se trouve un **calvaire de pierre** du XV^{ème} siècle. Il a peut être été érigé suite aux désastres de la Guerre de Cent Ans. Cette croix obéit à des données architecturales classiques. Elle est posée sur un socle octogonal et montre un Christ sculpté. La sculpture, en calcaire, a été fortement altérée par les fréquentes précipitations. L'ouvrage est fragile et nécessite un entretien permanent.

L'inventaire archéologique n'a pas de portée réglementaire. Il est susceptible d'évoluer et d'être réactualisé au gré des découvertes. Il peut aussi être retrouvé dans la Seine, lors des dragages, du mobilier préhistorique.

Rappelons quoi qu'il en soit que si le propriétaire veut construire ou creuser sur un site identifié, **le Service Régional de l'Archéologie** sera prévenu et jugera de la nécessité d'effectuer ou pas des fouilles. Il n'a pas vocation à interdire les constructions. Mais il peut être imposé au pétitionnaire, et à ses frais, de **réaliser des fouilles archéologiques** avant tout projet de construction, ceci, conformément à la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et à celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance. Les archéologues peuvent emporter les objets découverts, sauf lorsque ces éléments sont difficilement déplaçables (des tombes, par exemple). Dans le cas où le site présente un grand intérêt, le Service de l'Archéologie peut éventuellement obtenir le droit d'acquérir les terrains par voie d'expropriation afin de les protéger de toute nouvelle construction.

Enfin, toute personne est tenue d'informer la préfecture dès lors qu'elle identifie quelque chose sur son terrain.



Figure 57: Toiture du clocher de l'Eglise Saint-Michel récemment restaurée



Figure 58: Calvaire du XV^{ème} siècle (cimetière de Vieux-Port)

2.5.2 Toponymie et quelques données historiques

La forme médiévale *Portus Tutus*, attestée en 1147 est une latinisation probable, selon un processus courant en toponymie, de *Port Twit* mentionné en 1174, tout comme la forme *Vetus Portus* « Vieux port » au XIII^{ème} siècle. Il s'agit d'un composé du français « port » et du vieux danois « *thveit* », *Thuit*, « essart » ou éventuellement « pièce de terre », fréquemment attesté dans le Roumois. Il signifie donc « l'essart du port ».

Le passage de *Port-Thuit* à *Vieux-Port* a dû s'effectuer entre le XII^{ème} siècle et le XIII^{ème} siècle pour des raisons qui demeurent obscures.

Vieux-Port fut donné à l'abbaye de Jumièges par Guillaume-Longue-Épée et l'on assure que Guillaume le Conquérant y traversa la Seine, à gué. **La commune fut rattachée à Trouville la Haule jusqu'à la Révolution.** Au vu de sa très faible superficie et son urbanisation très limitée, la commune peut encore être considérée comme un « hameau » de Trouville la Haule ...

Les natifs du pays étaient pêcheurs: la Seine regorgeait d'anguilles, de saumons et de bouquets apportés par la marée.

Jusque dans les années 50, la commune était reliée à la Rive Droite par un **bac**, dont le souvenir subsiste aujourd'hui à travers la présence de la cale bitumée. Ce bac permettait un trafic fluvial de faible intensité mais malgré tout porteur d'un certain dynamisme économique local : des bachots à voiles et à rames reliaient les deux rives et transportaient voitures et bestiaux. Lieu de villégiature, Vieux-Port accueillait de nombreux artistes.

La disparition du bac a provoqué un véritable « repli sur lui-même » du Village, qui ne subit plus la pression foncière en provenance de la Rive Droite (en lien avec les industries de Port-Jérôme et de Notre-Dame de Gravenchon), ce qui lui a permis de conserver une certaine authenticité. La Seine demeure malgré tout un élément très attractif du Village, animée par de nombreux bateaux remontant le fleuve en direction de Rouen ou le descendant vers Le Havre et Port-Jérôme. Deux **phares** encadrant le Village témoignent de ce trafic fluvial.



Figure 59: Passage des bateaux sur la Seine à Vieux-Port : un spectacle sans cesse renouvelé

2.5.3 Réseau associatif

La **vie sociale** et **associative** est assez **développée** sur la commune : les habitants peuvent se retrouver et partager des passions grâce à des associations qui fédèrent au-delà même de la commune : ainsi, l'Association des amis de Vieux-Port (Comité de loisirs) regroupe plus de 80 membres.

Il existe également un club de la Fraternité (Club des seniors) qui regroupe une vingtaine de personnes ainsi que le festival de Vieux Port (3 personnes)

La circulation des informations au sein de la commune est permise depuis 2008 et la nouvelle équipe municipale grâce au **bulletin communal**, qui paraît à un rythme relativement irrégulier, en général semestriel. Il constitue le lien entre la municipalité et les habitants, en publiant les informations pratiques, les manifestations avec leurs adresses, le budget communal et les projets.

2.5.4 La prise de conscience d'un patrimoine d'exception : le projet de site classé de la Boucle de Brotonne et de la Boucle du Marais Vernier

Actuellement, la commune de Vieux-Port n'est concernée par aucune mesure de protection visant à préserver l'authenticité de son patrimoine, hormis une servitude AC2 de protection des sites et des monuments naturels inscrits qui porte sur l'Eglise, le cimetière, le calvaire et la place de l'Eglise (AM du 20.02.1932). Cette servitude ne s'applique que sur le monument désigné. Il s'agit de la protection d'un site ponctuel (et non élargi). L'**inscription** à l'inventaire des sites naturels constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'Architecte des Bâtiments de France émet un **avis simple** sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition (**sur le seul site identifié**).

Dans ce contexte, le patrimoine bâti peut évoluer relativement « librement » sans que la commune ou l'Etat ne puisse s'y opposer ...

Toutefois, un **projet de site classé** est en cours d'élaboration sur chacune des Boucles de la Seine Inférieure. La première concernée, la plus vulnérable à la pression foncière en provenance de l'Agglomération rouennaise, est la Boucle de Roumare. Les nombreux conflits d'intérêt, et notamment la pression des acteurs économiques, retardent actuellement l'approbation du périmètre qui a déjà fait l'objet d'une enquête administrative fin 2008. Il aurait dû être approuvé en 2009 ; il devrait l'être courant de l'année 2011.

Un certain nombre de partenaires sont sollicités par le Préfet dans le cadre de la conception et de l'approbation du projet de site classé :

- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- Les Services départementaux (Eure et Seine-Maritime) de l'Architecture et du Patrimoine ;
- Les deux Commissions Départementales de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

La décision du classement du site est prise par arrêté du ministre chargé des sites ou par décret en Conseil d'Etat.

La Boucle du Marais Vernier (à laquelle a été rattaché Vieux-Port) est la suivante concernée par le processus de classement, puis viendront la Boucle de Brotonne et, enfin, les Boucles de Jumièges et d'Anneville-Ambourville. Le processus devrait être encore long et peut être durer 5 à 10 ans...

Le classement est une **protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné**, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. **Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale** ; tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de Département pour les travaux de moindre importance : travaux de ravalement, clôtures, piscines non couvertes, ... autrement dit pour la plupart des travaux simplement soumis à déclaration. En site classé, le camping et le caravaning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes nouvelles sont interdits.

Le projet de classement concernerait l'intégralité de la commune de Vieux-Port Il témoigne de la reconnaissance d'un patrimoine exceptionnel et de sa très haute vulnérabilité.

Carte 2 - Classement de la vallée de la Seine au titre des sites
Proposition de délimitation du périmètre (DIREN) - juin 2007

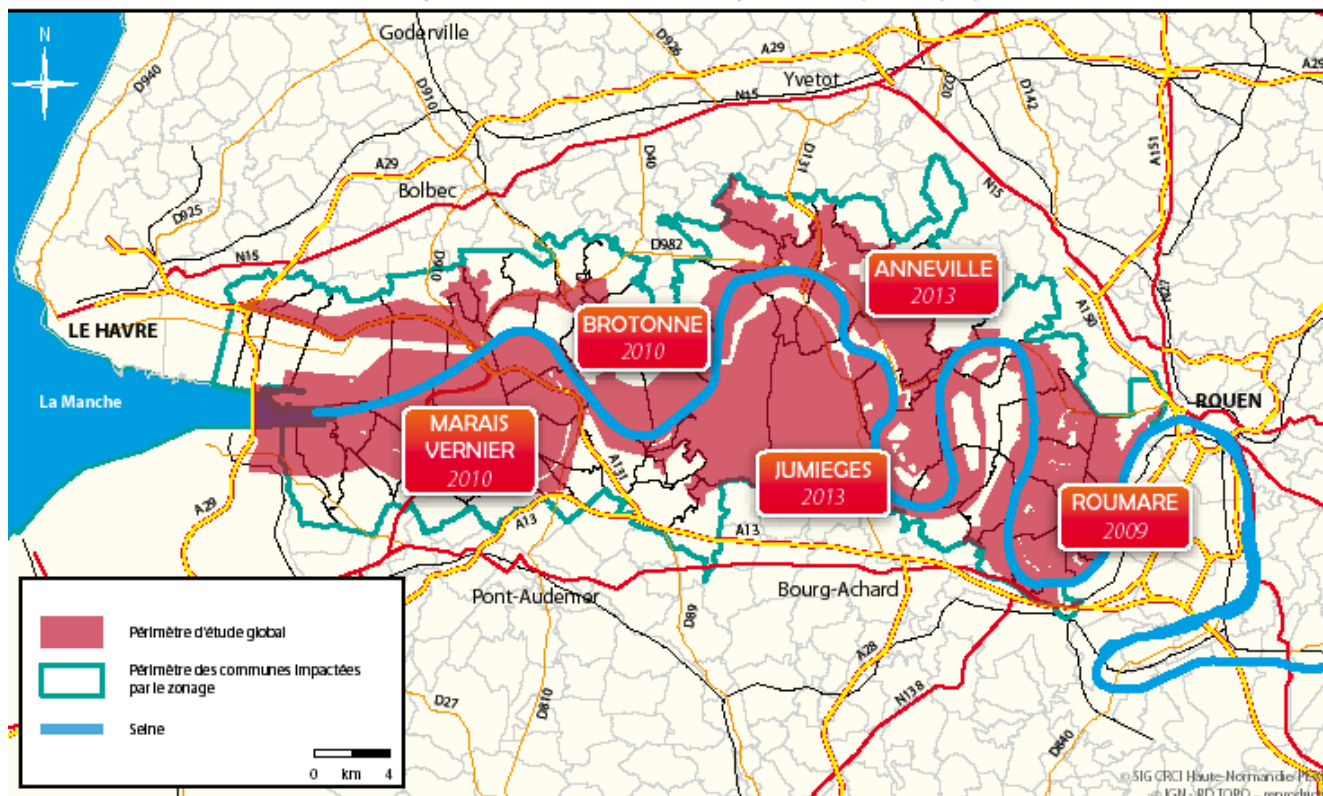


Figure 60: Processus de classement des Boucles de la Seine Inférieure – Le calendrier indiqué est obsolète

CONCLUSION

La composition urbaine de Vieux-Port révèle :

- ⇒ une densité moyenne de la population accentuée par la très faible superficie du territoire et sa configuration singulière, entre Seine et coteaux;*
- ⇒ une urbanisation organisée autour d'une « épine dorsale » : la RD 95, Route des Chaumières » ;*
- ⇒ un patrimoine bâti très riche et d'une rare authenticité, au sein duquel seuls quelques spécimens d'architecture contemporaine dénotent ;*
- ⇒ une très forte vulnérabilité des coteaux à la pression foncière dont l'urbanisation altérerait de manière irréversible l'harmonie du Village ;*
- ⇒ une activité agricole très discrète, marquée simplement par le pâturage des herbages des coteaux;*
- ⇒ des activités commerciales et artisanales rares ;*
- ⇒ des équipements regroupés autour de l'Eglise, sa place et la mairie ;*
- ⇒ une implication renforcée à la vie intercommunale, à travers notamment la création d'un SIVOS en 2008 ;*
- ⇒ un potentiel d'accueil touristique grâce à la grande authenticité du bâti, au cadre de vie préservé exceptionnel et à sa mise en valeur par des chemins de randonnée ;*
- ⇒ Un patrimoine paysager et bâti exceptionnel – en témoigne le projet de site classé de la Boucle de Brotonne et de la Boucle fossile du Marais vernier- dont la vulnérabilité doit être appréhendée à sa juste valeur à travers l'élaboration du PLU.*

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les spécificités du paysage de Vieux-Port ?
Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?
Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?
L'étude du territoire va permettre de définir les potentiels à valoriser et les contraintes à prendre en compte pour assurer le développement cohérent de la commune.

3.1 Caractéristiques de la géographie physique du territoire

3.1.1 Topographie, relief : Plateau du Roumois versus Vallée de la Seine

La commune de Vieux-Port est située à l'extrémité Nord-Ouest du plateau du Roumois et surplombe la Seine. Son altitude moyenne est comprise entre 0 mètre dans la Seine et 50 mètres sur le haut des coteaux.

La mairie est implantée à une altitude de moins de 10 mètres environ.

Doucement vallonné et incliné vers le Nord, le plateau du Roumois conduit à la forêt (Bois de Fécamp), puis, arasé par le méandre concave de la Seine, il découvre à l'Est un **coteau de craie peu abrupt et désormais entièrement végétalisé (falaise « morte »)** qui domine le fleuve à une altitude de 50 mètres environ (Figure 1).

Au pied du coteau s'est organisé un habitat en hameau-rue sur les quelques espaces disponibles pour l'implantation humaine. L'altitude n'y dépasse pas **une trentaine de mètres** et les inondations peuvent être provoquées davantage par des remontées de nappe que par un débordement du fleuve, ce dernier inondant bien plus volontiers les plaines alluviales de la Boucle de Norville, situées sur la Rive Droite. Les coteaux sont marqués par des lignes de ruissellements prononcés qui ont creusé des rus menant à la Seine.

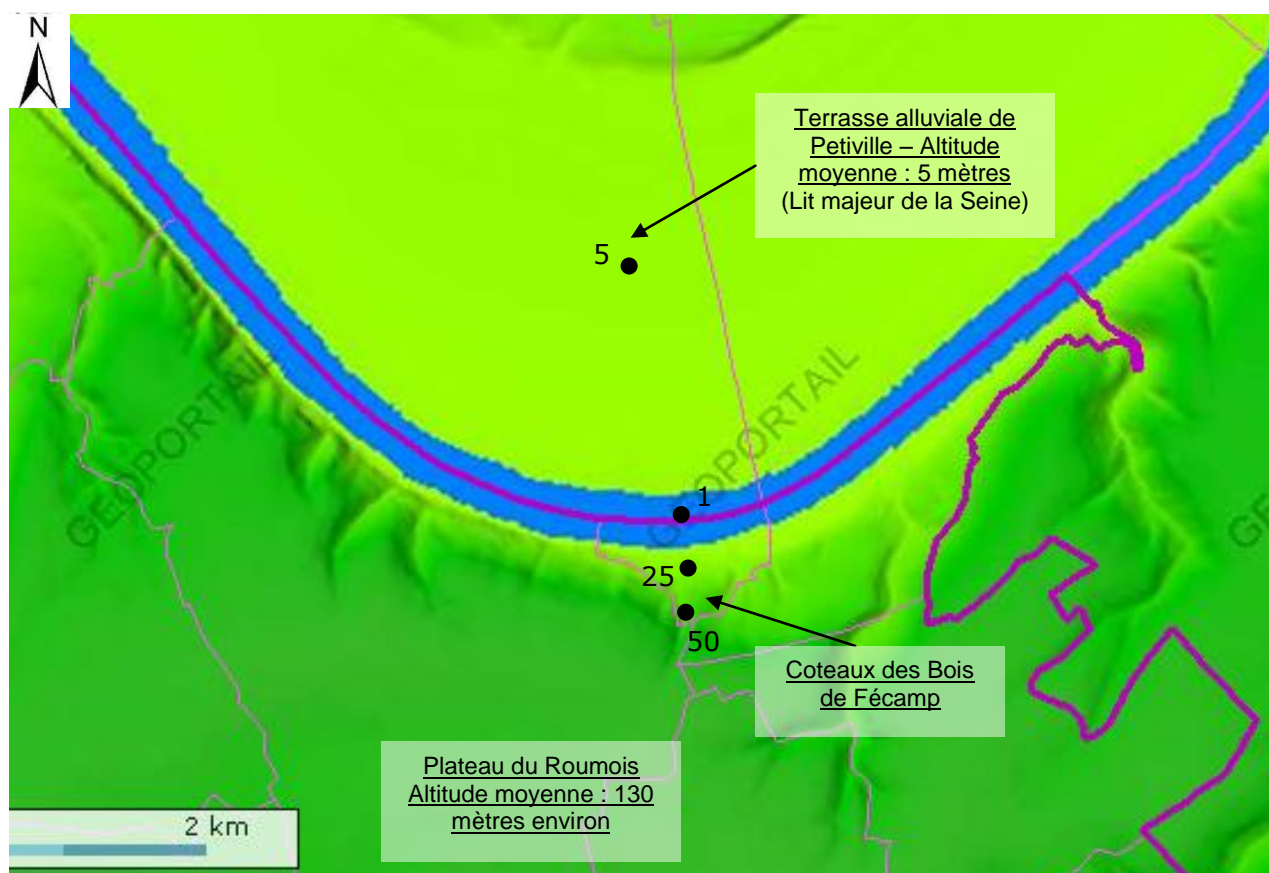


Figure 1 : Topographie de la commune de Vieux-Port

La commune couvre une superficie de **57 hectares** dont 3 hectares sont occupés par des boisements, soit 5% du territoire communal et 15 hectares par la Seine (**26%**).

3.1.2 Une géologie et une pédologie déterminées par le fleuve

Trois formations géologiques principales sont différenciées sur le territoire communal :

- Les **limons des fonds de vallées sèches** : occupant les herbages des versants du coteau ainsi que la plus grande partie des terrains plus ou moins partiellement bâtis; ils se caractérisent par leur couleur jaune orangée à beige marron et leur texture où prédomine la fraction limoneuse. Ces dépôts irréguliers peuvent atteindre une dizaine de mètres d'épaisseur par endroits ; les terres sont relativement pauvres et non propices à la culture de céréales.
- Les **formations sédimentaires, en bordure du plateau : les limons ont été ravinés et le sol est très pauvre et impropre à la culture**. Il est occupé par des boisements;
- En Vallée de Seine, ce sont des **alluvions modernes** que l'on rencontre ; ils correspondent au lit de la Seine et à la terrasse alluviale moderne. L'altitude y est très faible. Les dépôts dépendent de l'orientation des méandres du fleuve. Ils se retrouvent davantage en face sur la Rive Droite (Boucle de Norville). Les terrains sont majoritairement inondables, sauf au niveau du cordon alluvial, pratiquement absent sur le trio de communes Petiville / Saint-Maurice d'Etelan / Norville...

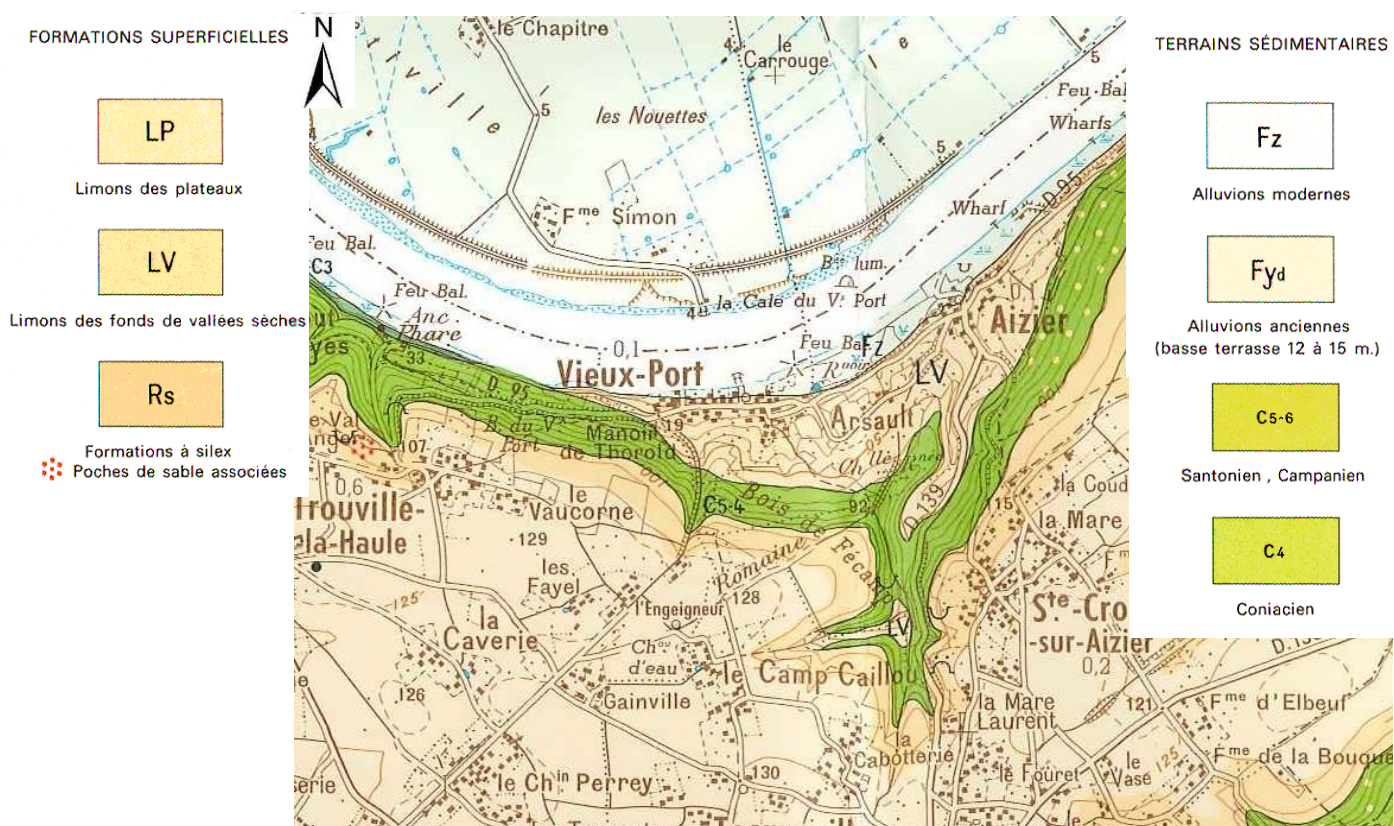


Figure 2bis : Extrait de la carte géologique de Pont-Audemer focalisée sur la commune de Vieux-Port

CONSTAT

Le relief est très contrasté autant que la pédologie du sol, ce qui est source de diversité dans l'occupation du sol, les formations végétales et, de manière générale, les paysages.

ENJEU

Mise en valeur des spécificités liées aux différentes situations paysagères rencontrées.

3.1.3 Hydrographie – Hydrologie – Eaux pluviales

L'hydrographie est marquée par la présence de la **vallée de la Seine** qui longe le territoire communal. Par ailleurs, le territoire est sujet à des **ruissellements ponctuels souterrains et superficiels**.

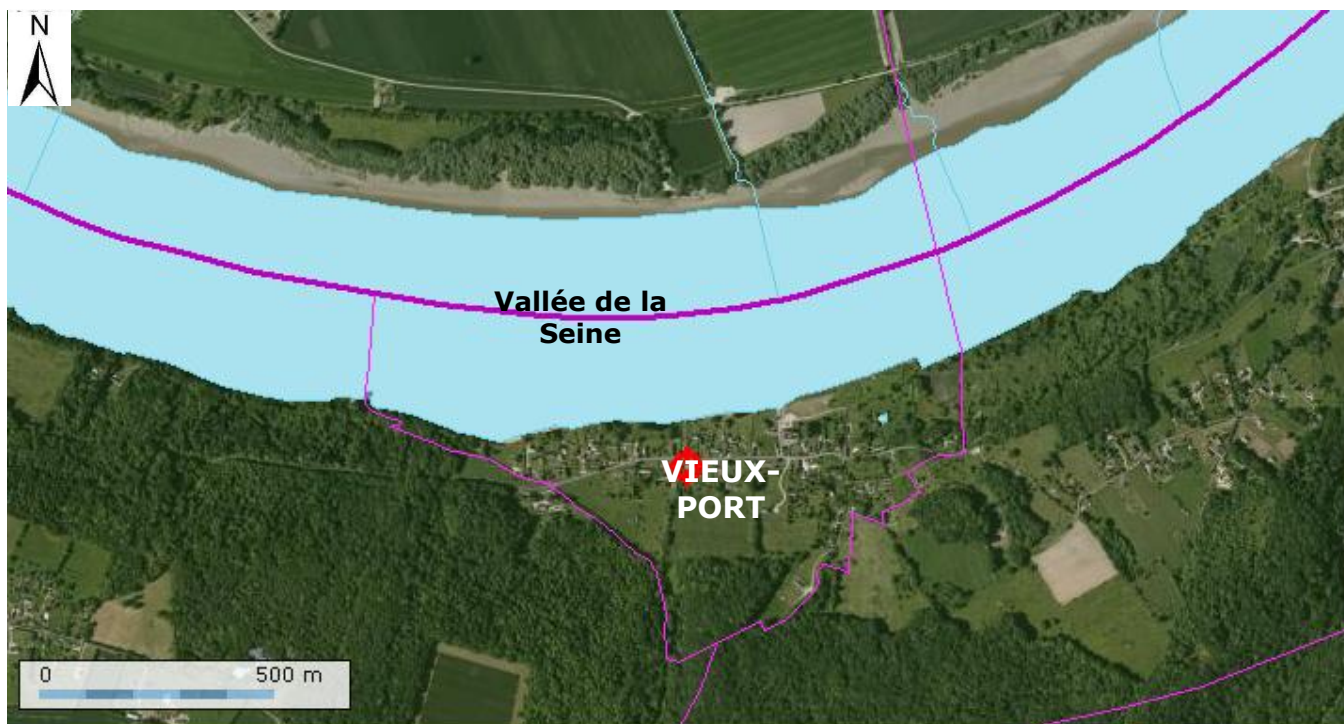


Figure 3 : Situation de la commune au sein du réseau hydrographique local

Le sol, avec son couvert végétal, est la première étape des eaux de pluie. C'est principalement lui qui conditionne leur destination en les distribuant (inhibition, infiltration, rétention, ruissellement...), la végétation et le climat influençant l'évapotranspiration. C'est aussi dans le sol que l'eau d'infiltration acquiert une part importante de ses qualités physico-chimiques et de son potentiel chimique.

La topographie singulière de la commune la rend particulièrement vulnérable aux ruissellements concentrés en provenance du plateau du Roumois.

Toutefois, la **ceinture forestière** qui sépare la zone bâtie du plateau, la présence d'herbages permanents et la **conservation des mares, des haies et des talus** contribuent à la limitation des ruissellements en favorisant la dispersion des eaux et leur infiltration dans les sols. L'urbanisation, en particulier sur les coteaux, peut engendrer ou accentuer des désordres hydrauliques car une habitation s'accompagne d'une artificialisation des terrains qui peut se traduire par la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, l'arasement de talus, l'arrachage de haies ou le comblement de mares ...

CONSTAT

Du fait de sa topographie et de sa situation, la commune de Vieux-Port est sujette aux ruissellements des eaux de surface, et les pratiques d'urbanisation récentes, sans respect des structures hydrauliques originelles, peuvent aggraver la situation ...

ENJEUX

Assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales

Préserver les structures hydrauliques existantes (fossés, mares, ...)

3.1.4 Le climat

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

La pluviométrie annuelle enregistrée par la station de ROUTOT (la plus proche de la commune, côté rive gauche de la Seine) avoisine les 930 mm depuis une dizaine d'années, alors qu'elle atteignait seulement 800 mm/an sur une période de relevés plus longue (1891-1960, donnée Atlas Hydrogéologique).

3.2 Les ressources naturelles

3.2.1 L'eau

3.2.1.1 La loi sur l'eau de 1992

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 en principe être dotée d'un schéma directeur d'assainissement eaux usées et d'un schéma d'assainissement eaux pluviales.

La très faible densité du bâti et le petit nombre de constructions sur la commune ont conduit à opter pour un **assainissement non collectif**.

Par ailleurs, la commune n'a pas encore engagé l'élaboration d'un **schéma directeur d'assainissement 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 et des risques d'inondation, 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*).

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

3.2.1.2.1 Le réseau et la desserte

Aucun problème de desserte en eau potable n'a été identifié sur la commune. Les canalisations sont en général bien dimensionnées et bénéficient de la proximité du point de captage et de distribution d'eau potable créé en 1962.

Des canalisations en acier de diamètre 200 mm et 80 mm parcourent le territoire communal. Sur les chemins perpendiculaires à la RD 95, les canalisations sont en PVC et de diamètre plus modeste. Elles ne desservent que quelques habitations...

3.2.1.2.2 Le captage d'eau potable et la protection de la qualité de la ressource en eau à destination de la consommation humaine

La commune dépend du **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Fond des Vaux**. Il dessert 23 communes, soit une population sédentaire de 11 381 habitants. La Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR) assure le pompage, le traitement et la distribution de l'eau potable dans le cadre du SIAEP du Fond des Vaux.

L'alimentation du réseau d'eau potable du syndicat du Fonds des Vaux est effectuée à partir de sources résurgentes en connexion directe avec la nappe phréatique. L'alimentation des abonnés de Vieux-Port provient précisément de la **dérivation d'eau souterraine de la Source de Lebardier à Vieux-Port, située à Aizier (forage du Fonds des Vaux)**.

Ce captage bénéficie de **périmètres de protection** instaurés suite à une étude réalisée par un hydrogéologue agréé. Ces périmètres relèvent de la servitude AS1 instaurée par arrêté préfectoral du 12 juillet 1999.

L'étude de l'hydrogéologue identifie les sources potentielles de pollution du captage et présente un certain nombre de propositions d'aménagements. Un règlement est établi dans chaque périmètre défini (périmètres immédiat, rapproché, éloigné).

La commune de Vieux-Port est concernée par :

- le **périmètre de protection rapprochée principal**: le règlement de l'arrêté préfectoral de 1999 interdit notamment tout type de construction nouvelle, sauf les **extensions** n'excédant pas **20%** de la superficie construite initiale, interdit le dépôt de déchets, l'épandage de lisier sur les terres agricoles, la création de puits, d'étangs, de stabulations, la transformation de prairies en cultures, le camping, ... Des mises en conformité peuvent également être exigées ;
- le **périmètre de protection éloignée**, où il est simplement demandé d'appliquer la réglementation générale avec une grande vigilance, spécifiquement vis à vis des impacts sur l'eau souterraine des activités qui s'y déroulent.

(voir le report des périmètres en pièce n°0-2b : plan des servitudes d'utilité publique).

3.2.1.2.3 Disponibilité de la ressource en eau potable et besoins de la population du Pays Risle Estuaire

Le Syndicat d'Adduction d'eau potable du Fond des Vaux estime les consommations annuelles par personne (hors jardin) à :

- 55 m³ pour une personne ;
- 100 m³ pour 2 personnes ;
- 135 m³ pour 3 personnes ;
- 165 m³ pour 4 personnes.

En l'absence de schéma départemental d'adduction d'eau potable, il est difficile d'évaluer les besoins futurs de la population de l'estuaire (Rive Gauche) en terme d'eau potable et, donc, les conséquences du PLU sur celle-ci. Cette question devrait être réglée au niveau du futur SCOT (non encore prescrit ...).

Sur la Source de Vieux-Port, il est autorisé de prélever l'eau potable souterraine avec un débit maximal de 585 m³/jour. En seulement 6 jours, les besoins en eau potable de la trentaine de foyers de Vieux-Port sont satisfaits ... L'impact de la consommation en eau potable de la population de Vieux-Port sur la capacité du forage est donc négligeable...

Clairement, la ressource en eau potable ne serait pas sollicitée dans sa totalité et les 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...

3.2.1.2.4 Eaux superficielles et souterraines – Connexions avec le captage d'eau potable et vulnérabilité de la ressource

Les sources et résurgences qui affleurent en bords de Seine sont directement issues de la formation géologique du sous-sol. Les terrains sont d'origine sédimentaire, avec un réseau de nappes aquifères très développé et très proche de la surface.

Ainsi, de **nombreux puits** ont pu être creusés au fil des siècles dans les différentes propriétés, permettant aux habitants de Vieux-Port de conserver une certaine autonomie dans leur adduction en eau potable ...

Une grande partie de la zone bâtie de Vieux-Port est ainsi concernée par les **remontées de nappes phréatiques**, liées aux fluctuations de la hauteur du fleuve. Cette nappe est en connexion directe avec la Source située à Aizier. Sa faible profondeur la rend très vulnérable aux pollutions de toute nature. La qualité des eaux souterraines peut ainsi subir des atteintes par les rejets de la population davantage que par les rejets d'origine agricole ou industrielle, ces activités étant absentes de la commune ...



Figure 4 : Un des nombreux puits, motif typique de la commune de Vieux-Port ...

3.2.1.3 L'état des eaux superficielles : la Seine :

La qualité des eaux superficielles est présentée à partir des données interprétées grâce au SEQ-EAU (Système d'Évaluation de la Qualité de l'Eau). Ces données proviennent de la DREAL Haute-Normandie.

Les cours d'eau sont identifiés en plusieurs classes qui sont les suivantes :

- Classe 1 A : Eaux exemptes de pollution ;
- Classe 1 B : Eaux de qualité moindre, pouvant satisfaire tous les usages;
- Classe 2 : Eaux de qualité médiocre, suffisante pour des usages peu exigeants ;
- Classe 3 : Eaux polluées, inapte à la vie biologique ;
- Classe 4 : Eaux très polluées, inapte à tous usages, pouvant constituer une menace pour la santé publique et l'environnement.

La Seine, en aval de Rouen, présente une qualité des eaux médiocre (classe 2), les pollutions étant diverses et tenaces, avant de redevenir acceptable, une fois Vieux-Port passé (classe 1B).

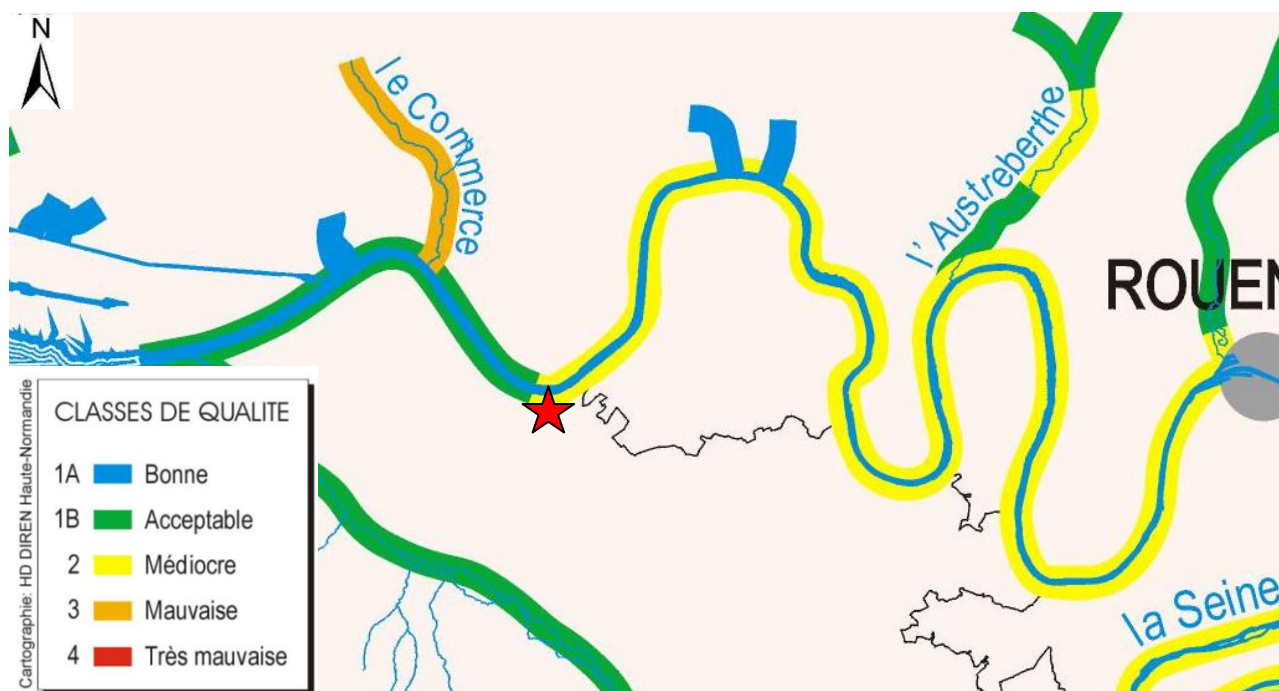


Figure 5 : Qualité des eaux de la Seine et de ses affluents. Source : SEQ-EAU de la DREAL Haute-Normandie

3.2.1.4 La gestion des eaux pluviales

Il n'existe aucun **réseau de collecte des eaux pluviales**. Des fossés et rus dévalant les pentes des coteaux permettent de canaliser les eaux de ruissellements lors d'épisodes pluvieux intenses, pour un rejet final dans la Seine.

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.

De manière générale, la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine, qui détient la compétence « gestion des eaux pluviales », a retenu les principes suivants :

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

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

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

CONSTAT

Aucun réseau de collecte, de régulation et de gestion des eaux pluviales.

ENJEU

Réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval en privilégiant une urbanisation qui limite l'imperméabilisation des sols ou le cas échéant, qui prévoit des mesures en terme de gestion des eaux pluviales.

3.2.2 Les ressources énergétiques

3.2.2.1 Le réseau électrique

Aucune chute de tension n'a été identifiée sur la commune.

Le Village est, de manière générale, convenablement desservi par le réseau électrique.

Le très faible développement enregistré ces dernières années n'a eu pour conséquence que des extensions de réseaux ponctuelles et très limitées. Aucun renforcement ne s'est avéré nécessaire. Il n'y a qu'un seul transformateur pour desservir la commune ; il se situe en limite Est de la commune.

CONSTAT

Une ressource en eau potable « solide » en terme de quantité mais une forte sensibilité aux pollutions d'origine anthropique.

Des réseaux convenablement calibrés pour l'existant, sur lesquels peu de travaux se sont avérés nécessaires ces dernières années en raison du très faible rythme de développement de la commune.

3.2.2.2 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 : éolienne, énergie solaire ou hydraulique. Seule la forêt peut ponctuellement fournir du bois.

3.2.2.3 Qualité environnementale des constructions

Cette démarche pourrait s'intensifier sur le territoire communal avec le Grenelle de l'environnement. Celui-ci a en effet édicté une série de mesures en faveur de l'efficacité énergétique des constructions qui prendront effet dans les années à venir.

De plus, 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 « positive », c'est-à-dire qu'elle produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme : les matériaux (brique creuse, bois), une architecture et une implantation particulières contribuent à des économies d'énergie (exposition plein sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles, ...).

3.2.2.4 Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent un potentiel pour réduire la dépendance énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont issues de sources non fossiles et servent à produire de la chaleur et de l'électricité. Ces énergies sont théoriquement inépuisables puisque renouvelables. Toutefois, elles présentent des potentiels variables selon la localisation géographique, les facteurs climatiques... Elles n'ont que peu d'impacts négatifs sur l'environnement. En particulier, leur exploitation ne donne pas lieu à des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont donc l'un des facteurs de lutte contre le changement climatique.

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

Sur le territoire communal, le potentiel solaire permet d'offrir de bons rendements énergétiques pour les installations solaires thermiques et photovoltaïques qui tendent à se développer (50 à 70% des besoins annuels en eau chaude d'une famille). La région possède également un fort potentiel pour l'exploitation de la géothermie sur nappe et un potentiel géothermique très basse température en sous-sol équivalent à celui de la région parisienne. Elle est également très propice au développement d'opérations sur champs de sondes géothermiques grâce à un niveau d'eau très proche de la surface et à une bonne conductivité thermique des sols. En ce qui concerne l'éolien, le schéma régional de l'éolien approuvé et mis à la disposition du public depuis le 12 juillet 2011 classe Vieux-Port dans une zone non propice au développement éolien.

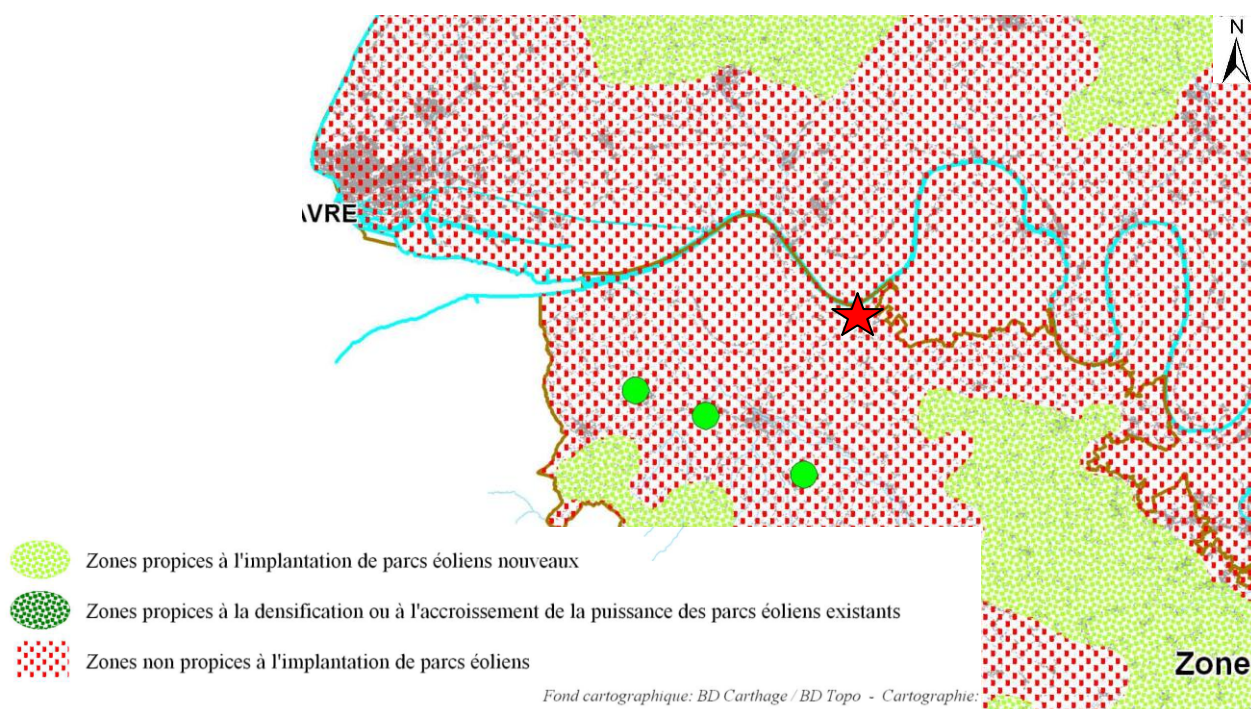


Figure 6: Localisation de Vieux-Port au sein des zones propices à l'implantation d'éoliennes en Haute Normandie (2011) – Extrait du schéma régional éolien terrestre

Quoiqu'il en soit, les projets d'énergie solaire et éolienne ne sont pas envisagés sur la commune ; il faut dire que sa situation, protégée par d'épais boisements, ne la rend pas propice à l'installation d'aérogénérateurs. Quant aux panneaux solaires, leur installation sur des chaumières n'est, ni techniquement, ni esthétiquement, souhaitable...

ENJEU

Si la politique gouvernementale favorise le développement des énergies renouvelables, leur installation sur la commune, au vu de sa configuration et de son caractère bâti, ne semble néanmoins pas pertinente...

3.2.3 Le patrimoine naturel

La commune est concernée par plusieurs mesures destinées à protéger son patrimoine naturel.

3.2.3.1 Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Z.N.I.E.F.F.)

L'inventaire ZNIEFF n'a pas de portée juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Le Plan Local d'Urbanisme fait partie de ces projets. La loi de 1976 sur la protection de la nature interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier ».

ZNIEFF Type I

De superficie limitée, elles sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement. Ces zones, créées à l'instigation du Ministère de l'Environnement en 1982, sont prises en compte dans les outils décisionnels (études d'impacts ou P.L.U) mais ne constituent pas des instruments réglementaires en soi. Il n'existe aucune disposition juridique les protégeant. Dans certains cas, l'obtention d'une autorisation administrative sera nécessaire.

La D.R.E.A.L. n'émet aucune restriction particulière en matière de chasse, de pêche ou d'accès (promeneurs) sur ces sites. Néanmoins, les espèces protégées et leurs écologies doivent être prises en compte, ce qui implique en général une impossibilité de construire sur les secteurs classés en ZNIEFF de type I.

ZNIEFF Type II

Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF de type II peut abriter une ou plusieurs ZNIEFF de type I. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique, notamment dans les programmes de développement afin de respecter une dynamique d'ensemble.

La commune de Vieux-Port est concernée par 2 ZNIEFF de deuxième génération, validées par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel, ce qui signifie qu'elles sont issues de la modernisation de l'inventaire des ZNIEFF, qui est en cours dans le département de l'Eure et qui remplacera l'inventaire de première génération : ne seront donc évoquées présentement que les ZNIEFF de deuxième génération.

- Une **ZNIEFF de type I intitulée « Les Marais d'Aizier et de Vieux-Port »**, d'une superficie de près de 47 hectares environ. Ces marais sont implantés entre la Seine et les pentes raides du rebord du massif forestier de Brotonne, sur des terrains alluviaux récents. Consécutivement à l'endiguement de la Seine, la zone n'est plus que très rarement inondée, lors de crues exceptionnelles. En limite avec la commune d'Aizier, se rencontrent les **sources issues de la nappe de la craie**. La flore y est riche et composée de saules, frênes, aulnes et peupliers. Plus en aval, le marais est envahi par la Vrillée du Japon, plante invasive et exotique qui menace la diversité biologique et l'équilibre écologique du marais... L'intérêt de cette ZNIEFF réside principalement dans son rôle de régulation hydraulique, d'expansion naturelle des crues, d'auto épuration des eaux, de zone d'habitat, de passage et d'échange pour la faune et la flore.
- Une **ZNIEFF de type II intitulée : « La Forêt de Brotonne »** : elle concerne deux secteurs sur la commune : les Bois de la Grande Pièce qui ceinturent le Sud de la commune et les bois rivulaires en limite Ouest de la commune. La Forêt offre une grande diversité de conditions topographiques et pédologiques à l'origine de l'installation de peuplements boisés très diversifiés. Sur la commune de Vieux-Port, on rencontre des chênes, hêtres, charmes, frênes, néfliers, ..., une diversité biologique plutôt stable, alors que d'autres secteurs de la Forêt connaissent un enrésinement ...









Figure 6 : Bois rivulaires en bordure Ouest de la commune (ZNIEFF de type II)



Figure 6bis : Lisière à fougères Aigle des Bois de la Grande Pièce (ZNIEFF de type II)



Figure 6ter : Invasion par la Vrillée du Japon des Marais de Vieux-Port (ZNIEFF de type I)

-  znief de type I de Haute-Normandie
-  znief de type I de première génération en Haute-Normandie
-  znief de type I 76
-  znief de type II de Haute-Normandie
-  znief de type II de première génération en Haute-Normandie
-  znief de type II 76

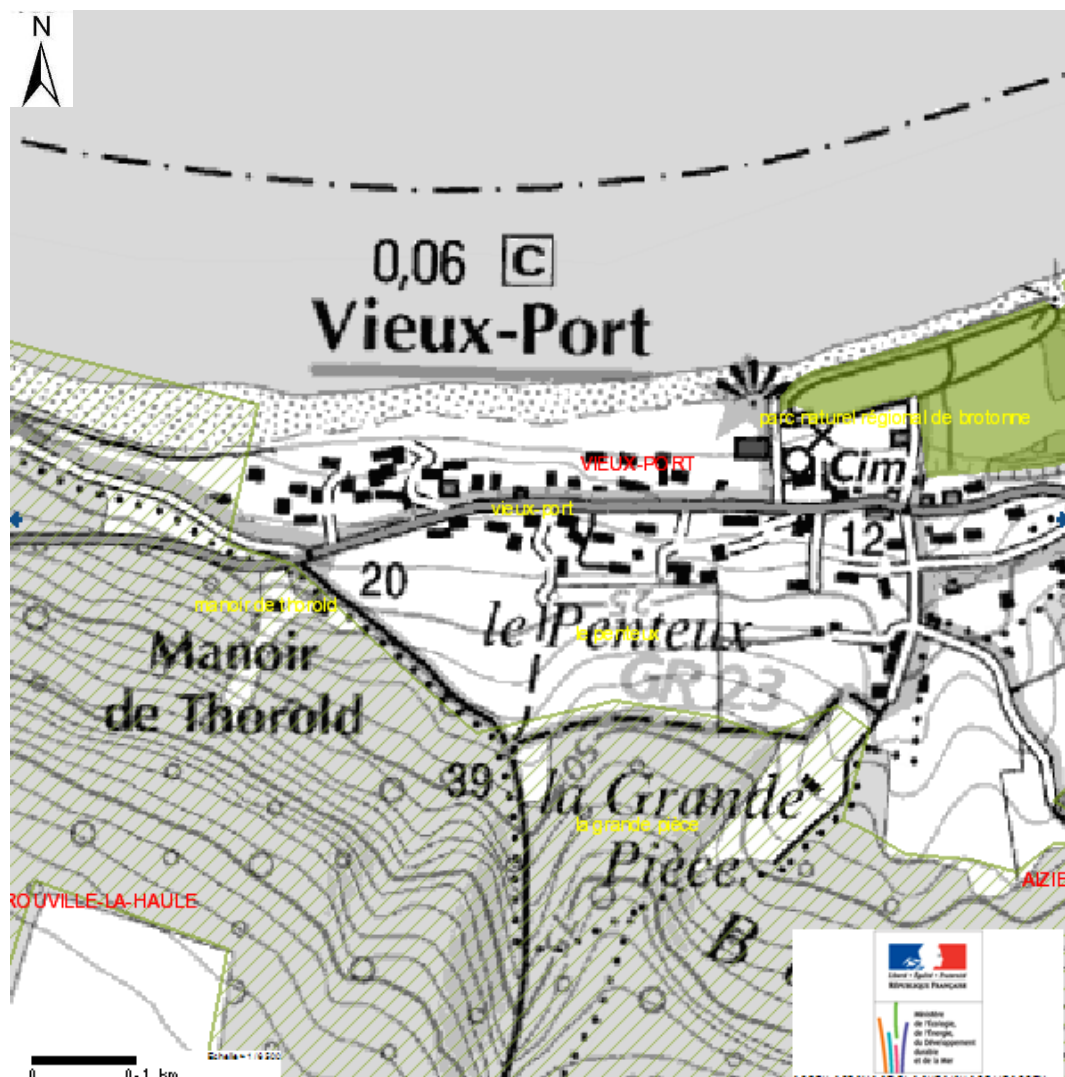


Figure 7 : Extrait de la Cartographie [C@RMEN](#) de la DREAL de Haute Normandie sur la commune de Vieux-Port – Localisation des ZNIEFF de type I et II de deuxième génération Voir aussi le plan des mesures de protections environnementales – Pièce n°0-3 du dossier de PLU

3.2.3.2 Le réseau NATURA 2000

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

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

Ce réseau comprend :

- des zones de protection spéciale (conservation des espèces d'oiseaux menacées, vulnérables ou rares) découlant de la **Directive Oiseaux** de 1979;
- des zones spéciales de conservation découlant de la **Directive Habitats** de 1992: il s'agit de sites écologiques présentant:
 - soit des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire, de part leur rareté, ou de part le rôle écologique primordial qu'ils jouent ;
 - soit des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, là aussi pour leur rareté, leur valeur symbolique, le rôle essentiel qu'ils tiennent dans l'écosystème.

Les États membres de l'Union doivent sélectionner sur leur territoire les sites naturels qui doivent former le réseau, et fournir ensuite une liste nationale des sites soumis à la formation du réseau Natura 2000. La seconde phase de réalisation de Natura 2000 consiste en la sélection définitive des **sites d'importance communautaire** (SIC), qui seront ensuite intégrés au réseau Natura 2000.

Le site Natura 2000 sur la commune de Vieux-Port fait partie du site du Marais Vernier et de la Basse Vallée de la Risle. Celui-ci a été proposé comme Site d'Importance Communautaire en avril 2002 (pSIC) au titre de la Directive Habitats (ZSC). Le site est désormais inscrit depuis 2004 comme site d'intérêt communautaire pour l'Union européenne et est intégré au réseau Natura 2000.

Le site NATURA 2000 s'étend sur une grande partie du méandre fossile du Marais Vernier et sur l'estuaire de la Risle, pour une superficie de plus de **7600 ha**.

Le site du Marais Vernier joue un rôle primordial pour les oiseaux migrateurs, complémentaire à celui de l'estuaire proprement dit.

Sur Vieux-Port, sont classées en NATURA 2000 :

- la couverture boisée des coteaux, qui bénéficie également de la protection ZNIEFF de type II ;
- la partie des marais, également classée en ZNIEFF de type I qui n'a pas été envahie par la Vrillée du Japon et où se retrouvent les sources d'eau douce.

Le document d'objectifs a été validé en décembre 1999 puis en 2003 dans sa forme définitive. Il a fait l'objet de nombreuses réunions de concertation et a été rédigé par le Parc Naturel des Boucles de la Seine normande.

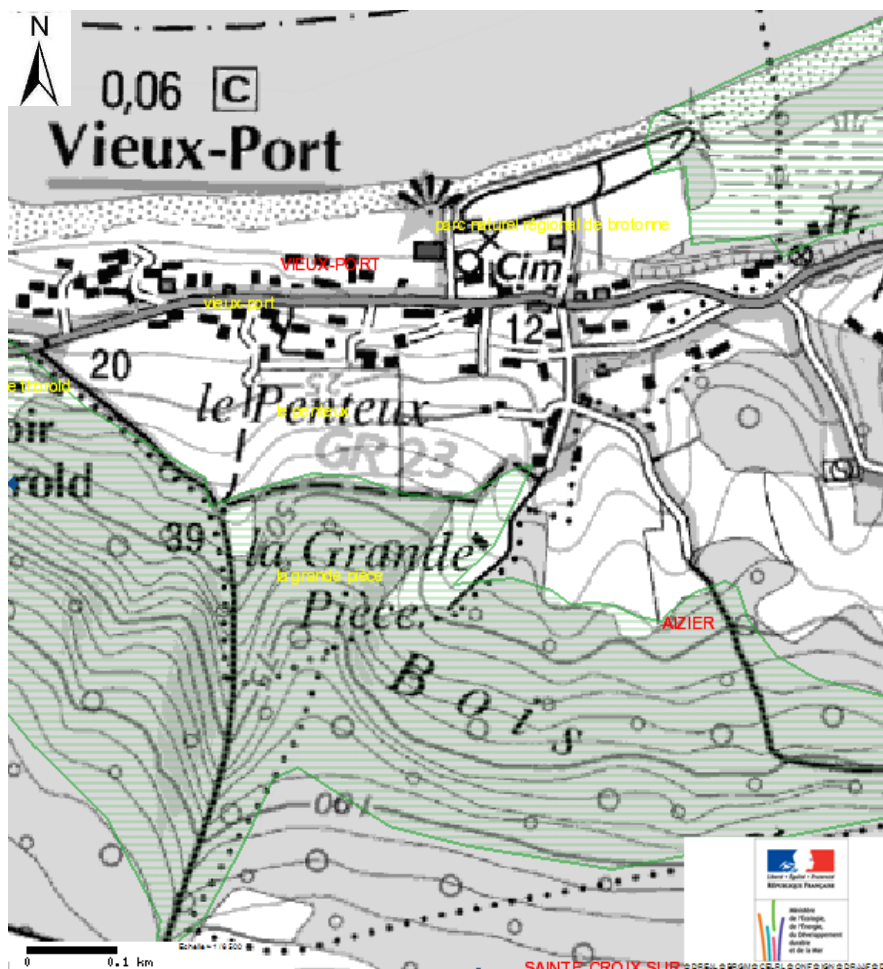






Figure 8: Délimitation du site Natura 2000 du Marais Vernier et de la Risle maritime sur Vieux-Port (ZSC)

-  sites Natura2000 Directive Habitats (ZSC, SIC, pSIC) de Haute-Normandie
-  sites Natura2000 Directive Oiseaux (ZPS) de Haute-Normandie
-  forêts relevant du régime forestier en Haute-Normandie
-  parc naturel régional de Haute-Normandie

Les principaux objectifs de protection sur Vieux-Port se concentrent autour :

- pour le marais alluvionnaire : du maintien du caractère humide de la zone par son entretien, voire sa restauration ;
- pour les versants et pentes : du maintien de la nature actuelle des bois, en favorisant la gestion irrégulière des peuplements.

3.2.3.3 L'inventaire des zones humides

Selon l'article 2 de la loi sur l'eau de 1992, on entend par « zone humide » les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les **zones humides d'intérêt environnemental particulier** recensées sur Vieux-Port sont des **marais** et des **bois rivulaires**. Elles constituent des **écotones**, espaces de transition entre la terre et l'eau, qui remplissent diverses fonctions leur conférant des valeurs biologiques (grande biodiversité en constituant des lieux d'abris, d'hivernage, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces inféodées à l'eau), hydrologiques (régulation du débit de la Seine, atténuation des crues et prévention des inondations), et sociologiques (lieux de détente, de découverte et de loisirs, notamment à travers le sentier pédestre) remarquables. Leur maintien ou leur restauration présente un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant de la Seine inférieure

Dans ces ZHIEP, l'autorité administrative, en concertation avec les acteurs locaux, doit établir des **programmes d'actions** pour durablement les restaurer, préserver, gérer et mettre en valeur. Ces programmes préciseront les pratiques favorables aux zones humides, dont certaines peuvent être rendues obligatoires et bénéficier de financement. Ils seront intégrés au Schéma Local d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui n'a pas encore été élaboré sur le territoire englobant Vieux-Port ...

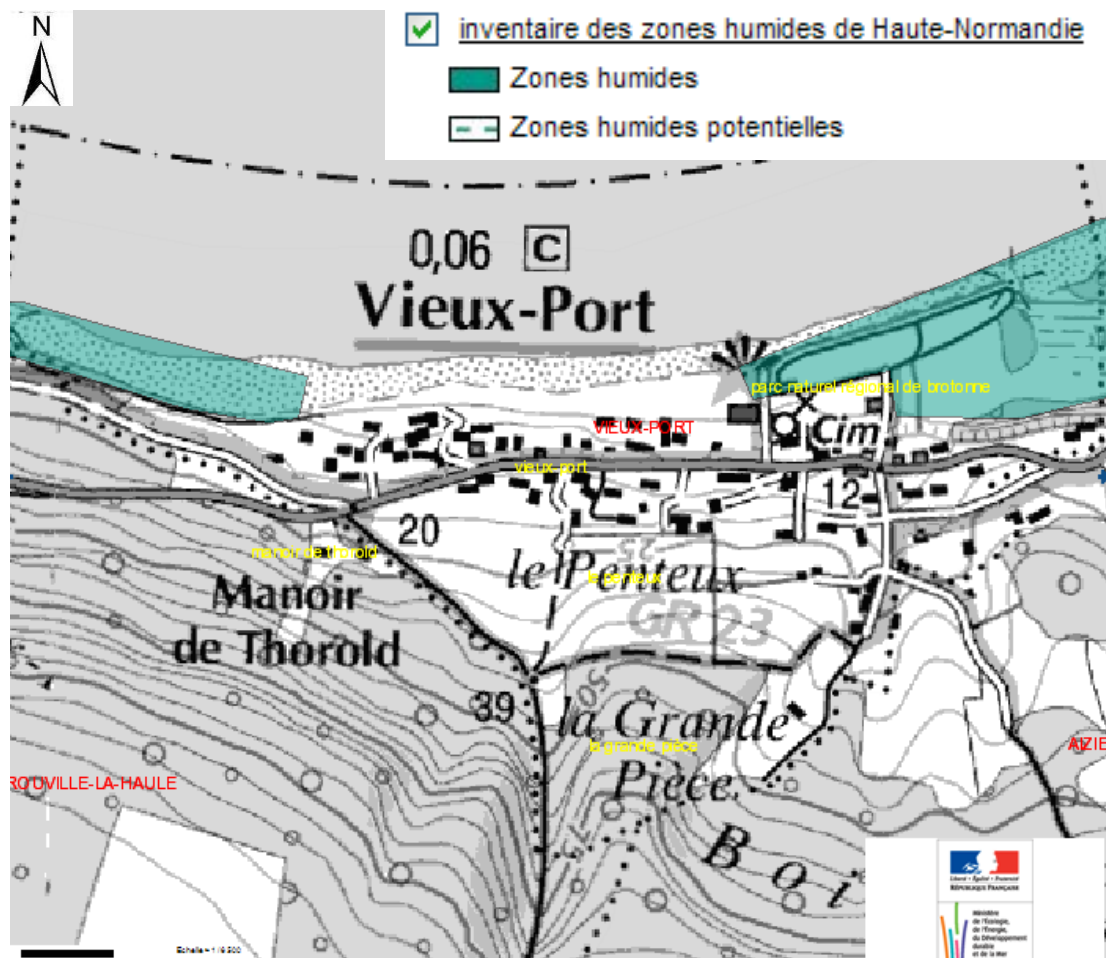


Figure 9: Inventaire des zones humides sur Vieux-Port

CONSTAT ET ENJEUX :

Les mesures de protections environnementales, assez nombreuses sur le territoire communal témoignent de sa grande richesse écologique mais aussi de sa grande vulnérabilité. Vieux-Port renferme des milieux aussi variés que des coteaux boisés, des bois de rive, des marais, ...

Si ces périmètres ne sont que très anecdotiquement bâtis, il convient d'en respecter l'intégrité et l'équilibre par des mesures de protection adéquates à édicter dans le cadre du PLU.

3.2.4 Les composantes de la trame verte locale

3.2.4.1 Définition

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

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

De fait, les constituants de la trame verte sont souvent des continuums biologiques ou physiques.

- Ils peuvent être continus ou en "pointillés" (on parle alors parfois de « structures en gué » ou « en pas japonais ») ;
- Ils peuvent être permanents ou non (cf. migration des oiseaux, poissons, amphibiens, insectes), différents selon les espèces ou groupes d'espèces ;
- Ils peuvent être "immatériels" (axes migratoires des oiseaux, des poissons marins).

À titre d'exemple, sont considérés comme éléments de trame verte : certaines forêts, les zones humides, les coteaux calcaires, les zones dunaires, les falaises, les haies, dans la mesure où ils constituent des milieux assez épargnés par les impacts des activités humaines ou infrastructures (perturbations, pollutions, bruit, pollution lumineuse, engrais et pesticides ou destruction directe).

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

Dans ce contexte, il a été procédé à un recensement des éléments de la trame verte de la commune.

La trame verte locale se compose donc des **bois (de pente ou rivulaires), de haies d'essences régionales, et comprend également plusieurs alignements d'arbres (taillés en têtards), arbres remarquables isolés, cours de fruitiers hautes-tiges, etc..**

3.2.4.2 Les réservoirs de biodiversité : les bois

Les formations boisées surplombant les coteaux, appelées aussi 'Bois de la Grande Pièce', rattachées au massif des Bois de Fécamp, font partie intégrante de la trame verte régionale. Il s'agit essentiellement de **feuillus** (chênes, hêtres, charmes, châtaigniers, ... etc.). Comme déjà évoqué, leur rôle écologique, climatique et fonctionnel est majeur : habitat pour la faune et la flore, refuge, lutte contre l'érosion des sols et les ruissellements, protection contre les vents, ...

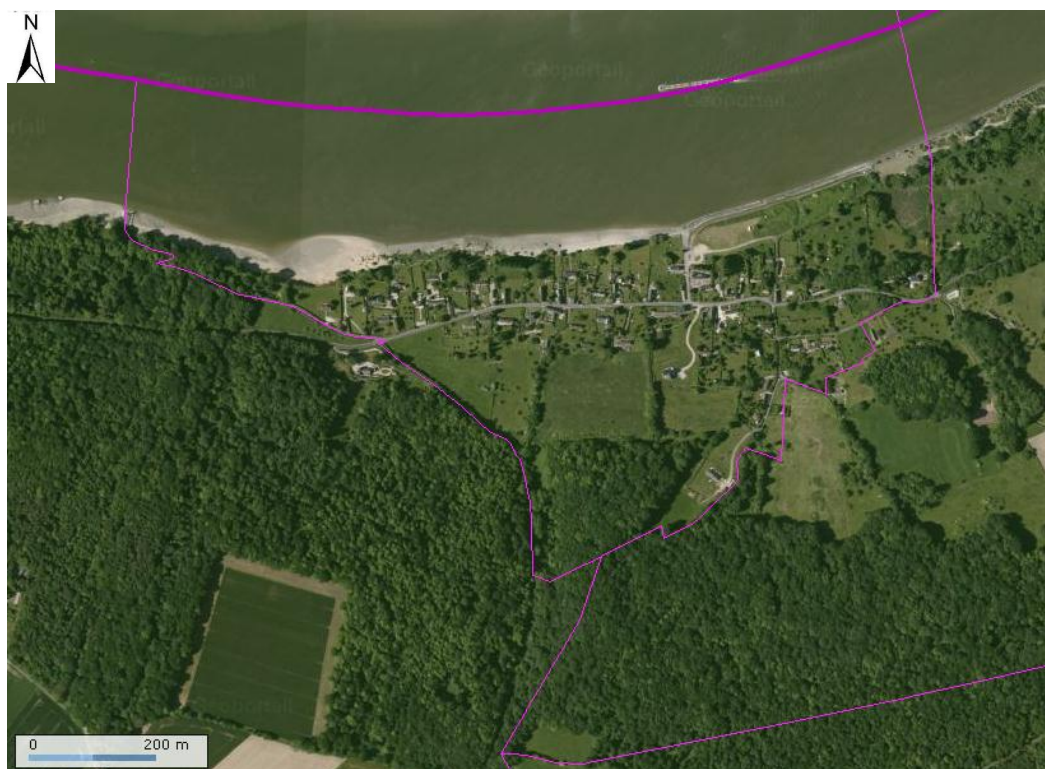


Figure 10 : Couverture forestière sur Vieux-Port rattachée au massif forestier des Bois de Fécamp: en grande majorité des feuillus...

3.2.4.3 Les corridors écologiques

3.2.4.3.1 Les corridors écologiques linéaires : les haies libres

Le patrimoine végétal de la commune est composé de quelques **haies - plus ou moins libres - d'essences régionales**, parcourant le coteau, en longeant les chemins ou les ravins.

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondaient à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture.

Les haies peuvent être arrachées pour éviter de les entretenir. Par ailleurs, la variété des essences tend à s'appauvrir (disparition des espèces les moins compétitives, tels que le merisier, par exemple).

Pourtant, le rôle écologique des haies est primordial. Elles sont un **refuge** naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales. Elles

servent de « **corridor écologique** » assurant le déplacement, la dispersion et la rencontre entre les espèces. Les haies associées aux talus jouent également des rôles fonctionnels tels que la régulation de l'écoulement des eaux en provenance du plateau et la lutte contre l'érosion des sols (protection contre le vent). Elles bordent les chemins et contribuent à en faire des lieux de promenade agréables. Enfin, elles forment un **maillage** fortement structurant.



Figure 11 : Haie bordant les chemins en limite Ouest du territoire communal ...

3.2.4.3.2 Les corridors écologiques linéaires anthropisés : les haies domestiques

Il faut distinguer les haies libres, presque « sauvages », des haies domestiques qui ont un rôle esthétique et de « camouflage » de l'habitat. Les **haies domestiques** sont taillées à 1 mètre voire à 1m50 ; elles présentent des essences encore assez diversifiées : charmes, charmilles, noisetiers, houx et aubépines sont les essences les plus utilisées sur la commune, même si la dernière citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées ; en plus de leur participation à la biodiversité, elles sont indissociables de l'ambiance rustique et champêtre d'un secteur bâti.

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de **conifères** (thuyas, chamaecyparis, ...) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant (lauriers), elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espèces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain... Laissées en libre développement, elles achèvent de fermer le paysage et lui font perdre son identité (Figure 13)...



Figure 12 : Haie à base de houx et d'aubépines (secteur Ouest de la commune)



Figure 13 : Haie de thuyas en libre développement en bordure de Seine : un motif en inadéquation avec le caractère des lieux ...

3.2.4.3.3 Les corridors écologiques discontinus ou « en pas japonais » : les alignements d'arbres



Figure 14 : Arbre têtard en lisière des Bois de la Grande Pièce

Il subsiste sur Vieux-Port, en quelques rares endroits, et notamment en lisière des bois de coteaux, des alignements d'arbres taillés en **têtards**. Ce type de plantation est assez fréquent dans la Vallée de la Seine (Figure 14). Les arbres peuvent être anciens et atteindre jusqu'à 200 ans. Autrefois employés pour nourrir le bétail et leur faire de l'ombre, pour délimiter les parcelles ou pour le bois de chauffage, ils servent encore aujourd'hui à protéger du vent et à maintenir les talus par leurs racines mais sont de moins en moins bien entretenus. Les branches, qui doivent être taillées tous les 5 à 10 ans selon l'espèce, ne le sont plus assez régulièrement.

Trop lourdes, elles déséquilibrent l'arbre, se brisent ou fendent le tronc, rendant l'arbre vulnérable aux attaques de parasites et à la pourriture. Les cavités développées naturellement par l'arbre servent de refuge à de nombreuses espèces animales (insectes essentiellement).

3.2.4.3.4 Les arbres isolés et les arbres signaux : des « micro » réservoirs de biodiversité

Les **arbres remarquables isolés** font également partie du patrimoine végétal ; on désigne objectivement par « arbre remarquable » :

- un arbre qui représente un patrimoine culturel, historique ou cultuel pour la commune ;
- un arbre reconnu particulièrement âgé ;
- un arbre d'une espèce autrefois spécifique de la région ;
- un arbre à la morphologie singulière (diamètre du tronc, hauteur, silhouette, ...)

Plus subjectivement, un arbre peut également être estimé « remarquable » si son absence appauvrit notablement le paysage. Il s'agit en général d'arbres isolés de grande taille qui constituent des points de repère.

Ces éléments du paysage pourront être recensés en vue d'être préservés tout comme un talus, planté ou non, des alignements et des haies libres, etc.

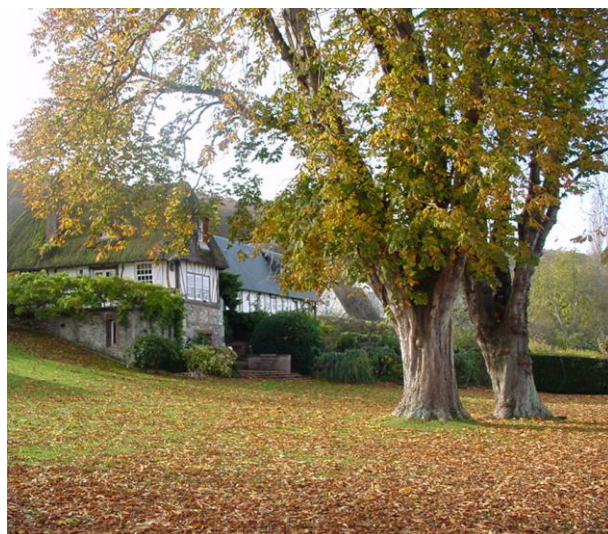


Figure 15 : Marronniers du domaine de la Bonne Auberge



Figure 16 : If, autre arbre remarquable

CONSTAT

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

ENJEUX

Gérer, entretenir et valoriser ce patrimoine paysager.

Diversifier les types de haies, éviter les haies de conifères et les haies mono spécifiques.

Développer l'urbanisation en s'appuyant sur la structure bocagère de manière à conserver la lisibilité de l'espace et limiter l'impact des constructions sur le paysage.

3.2.4.3.5 Les composantes mixtes, à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques : les vergers et cours fruitières

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



Figure 17 : Plantation de quelques fruitiers hautes tiges chez un particulier

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

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

De tels **vergers** sont peu nombreux sur le territoire communal, en l'absence de corps de ferme... Lorsqu'ils existent, ils participent néanmoins à la qualité paysagère des secteurs bâtis en offrant des espaces de « respiration », de transition.

Certains particuliers ont également à cœur de replanter des fruitiers afin d'agrémenter leur propriété (Figure 17).

CONSTAT

Les vergers traditionnels sont rares sur le territoire communal, mais certains particuliers s'attachent à enrichir les paysages en plantant quelques fruitiers hautes tiges dans leur propriété.

ENJEUX

Préserver les vergers les plus intéressants, zones de respiration au cœur des espaces urbanisés et favorisant l'aération de la trame bâtie.

3.2.5 Les éléments constitutifs de la trame bleue locale (*lire aussi le chapitre consacré à l'hydrographie*)

3.2.5.1 Définition

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

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

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

Des milieux artificiels ou semi-artificiels tels que ceux qui apparaissent sur les fonds de carrière en fin d'activité peuvent être des éléments de la trame bleue.

3.2.5.2 Les composantes de la trame bleue

3.2.5.2.1 La Seine

La Seine constitue un élément de la trame bleue d'ores et déjà identifié à l'échelle régionale. Il apparaît important de souligner la nécessité de préserver les dernières berges naturelles existantes et de restaurer les îlots de biodiversité dès que possible ... notamment à travers un **aménagement de la digue adapté et respectueux des équilibres écologiques**.

A noter également que l'état de pollution de l'eau réduit la diversité faunistique ...



Figure 18 : La Seine, composante majeure de la trame bleue régionale

3.2.5.2.2 Les mares

Elles sont très rares sur le territoire communal en raison de la configuration de la commune (coteaux et fond de vallée de la Seine). Les quelques **mares** existantes permettent de valoriser les jardins des particuliers (Figure 19). Outre leur **fonction récréative**, elles jouent également un **rôle tampon** lors des fortes pluies en recevant les ruissellements. Leur entretien participe, en l'associant à d'autres actions, à la prévention des risques d'inondations et de ruissellements. Enfin, les mares sont de véritables **réservoirs de biodiversité**, abritant une faune et une flore particulières et offrant une ressource en eau pour la faune environnante..



Figure 19 : Une des rares mares présente sur le territoire communal

3.2.5.2.3 Les fossés, les ravins et oueds

Les **fossés** sont d'origine anthropique. Ils sont assez rares sur la commune. Ils sont conçus pour résoudre des désordres hydrauliques rencontrés. Il s'agit donc de structures ponctuelles, pas toujours connectées entre elles, ce qui relativise leur intérêt écologique.

De plus, des ravins se sont tracés naturellement au fil des épisodes pluvieux : ils dévalent les coteaux et conduisent les eaux de ruissellement du plateau du Roumois vers la Seine.



Figure 20 : Ravin menant à la Seine



Figure 20bis : Identification du ravin dévalant les coteaux herbagés

3.2.5.2.4 Les sources et résurgences



Figure 21 : Les Sources Bleues en limite avec la commune d'Aizier

La nappe phréatique est abondante dans le sous-sol de Vieux-Port et laisse apparaître, en majorité en bord de Seine, **des résurgences d'eau douce** qui rejoignent la Seine : les Sources bleues.

Une autre source a également été identifiée, sur une propriété située à l'Est du territoire communal ...

3.2.5.2.5 Les zones humides

Les **zones humides** ont déjà été décrites dans le chapitre consacré aux mesures de protections environnementales. Elles font partie intégrante de la trame bleue locale.



Figure 22 : Vue sur le « Marais » d'Aizier et de Vieux-Port depuis la calle

Le PLU devra donc prendre des mesures adéquates pour garantir une gestion économe des espaces ..., d'autant que la superficie de la commune est très réduite, avec plus du quart occupé par le fleuve ...

CONSTAT

Une surconsommation d'espace pour de l'habitat qui ne respecte pas les principes d'un développement durable du territoire communal

ENJEU

Encadrer le développement de la commune et prendre des mesures concrètes qui vont dans le sens d'une gestion plus économe de l'espace

3.2.6.3 Les Aires d'Appellation d'Origine

La commune n'appartient à aucune aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC) ; elle appartient à trois aires d'indications géographiques protégées (IGP) : Cidre de Normandie, Porc de Normandie, Volailles de Normandie.

3.3 Caractéristiques paysagères du territoire communal

3.3.1 La loi Paysage

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

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

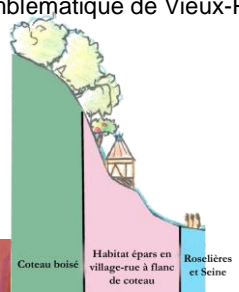
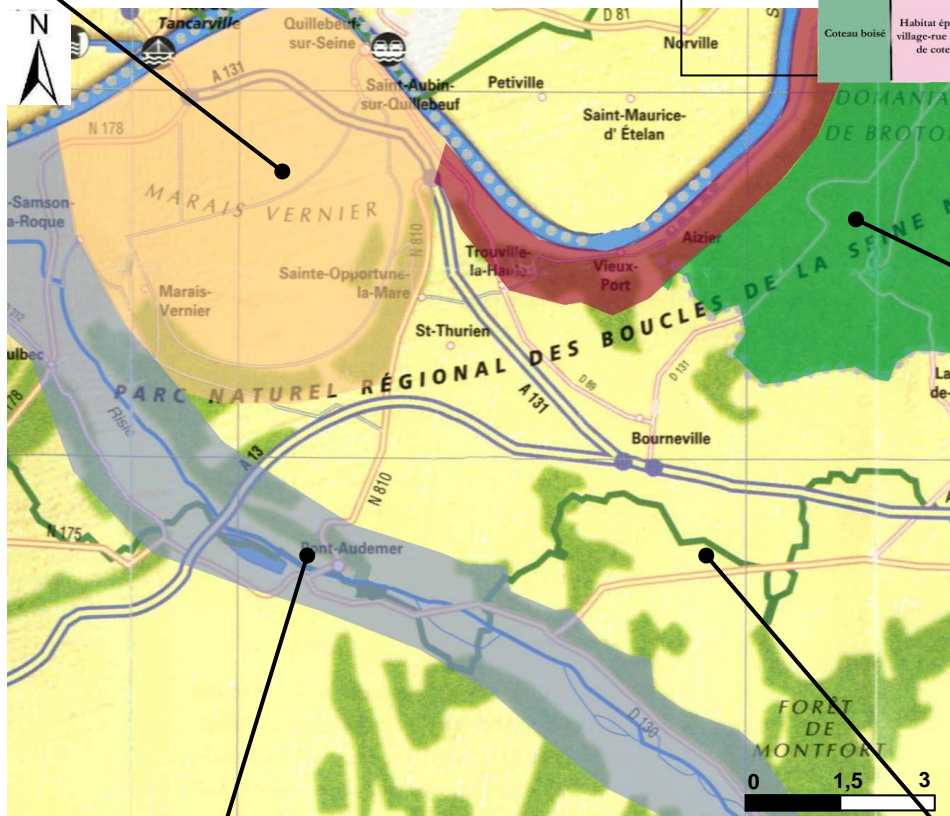
Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permet notamment, au sein des PLU, d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique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

Cette mesure de 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.

3.3.2 Description des entités paysagères adjacentes

Cuvette du Marais Vernier (orange) :
 vestige d'un méandre fossile de la Seine : Unité paysagère caractérisée par des milieux humides (marais à la structure semi bocagère préservée) reconnus d'intérêt national et par un patrimoine bâti traditionnel (chaumières et cours fruitières sur les coteaux) d'une grande richesse.

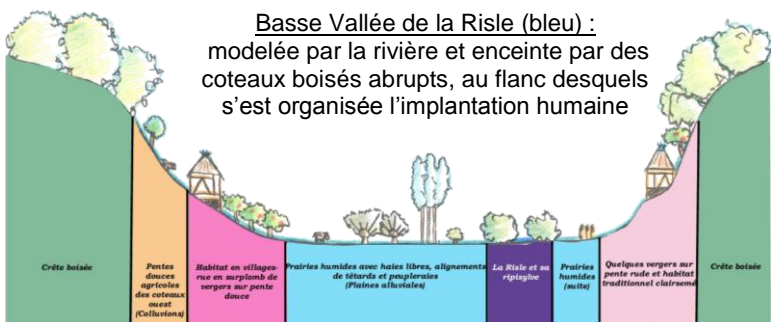
Coteaux boisés et abrupts de la face concave du méandre de la Seine (bordeaux) :
 site emblématique de Vieux-Port

Forêt domaniale de Brotonne (vert) :
 boisement dense planté de feuillus

Figure 23 : Localisation de la commune de Vieux-Port par rapport aux unités paysagères adjacentes

Plateau du Roumois (jaune)
 (voir description page suivante)



La commune de Vieux-Port est située sur l'extrémité Nord du **plateau du Roumois** : cette entité paysagère, très peu ondulée, 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). En effet, aujourd'hui, il est caractérisé 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 des forêts qui le bordent au Nord, notamment la **Forêt de Brotonne**.

On assiste donc à une **banalisation de cette entité paysagère** qui, années après années, se rapproche dans ses caractéristiques du plateau du Neubourg. La périurbanisation soutenue a également contribué à l'altération du paysage.

La totalité du territoire communal se rattache aux coteaux de la face convexe du méandre de la Seine : le fleuve crée **deux types de paysages très contrastés, asymétriques mais indissociables** : il a arasé le plateau sur la face convexe du méandre tandis qu'il a déposé les sédiments et limons sur la face concave, aboutissant au paysage de **terrasse alluviale de la Rive Droite** (Boucle de Norville). C'est ce même type de paysage qui se retrouve à Barneville-sur-Seine, en face du Mesnil-sous-Jumièges. En face de Vieux-Port, l'habitat est complètement absent, le fleuve n'ayant pas généré un cordon alluvial suffisamment prononcé pour permettre l'implantation d'un habitat en dehors de la zone inondable. Il s'agit d'un ensemble de prairies ou de labours - où se pratique essentiellement la maïsiculture - qui a été intensément drainé dans les années 1970 ...

Vieux-Port se trouve à l'interface de paysages à l'identité forte, particulièrement sensibles et à singuliers:

- ⇒ *les Boucles de la Seine aval : Boucle de Norville en face, Boucle de Brotonne à l'Est;*
- ⇒ *les coteaux de la Vallée de la Seine ;*
- ⇒ *le Plateau du Roumois ;*
- ⇒ *le méandre fossile du Marais Vernier.*

3.3.4 Analyse paysagère et éléments identitaires du paysage

Le territoire de la commune de Vieux-Port offre **un type de paysage caractéristique de la Vallée de la Seine, organisé par étages** :

- a) la ceinture boisée localisée au sommet du coteau, en bordure du plateau du Roumois ;
- b) la pente herbagée des coteaux ;
- c) le **cordons d'habitat linéaire localisé en pied de coteaux, en bord de Seine**;
- d) les marais.

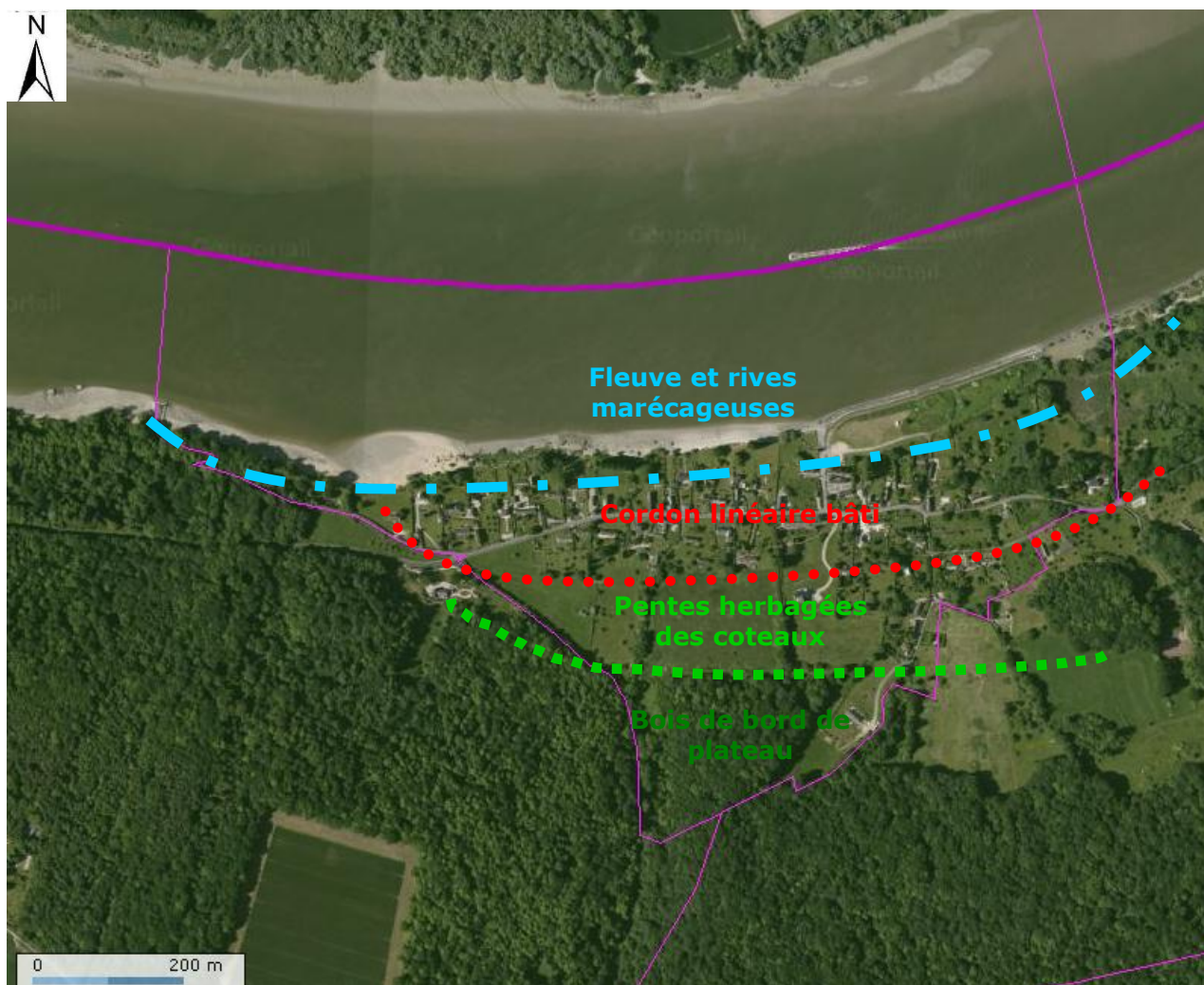


Figure 24 : Organisation des paysages de la commune de Vieux-Port

Afin de conserver la lisibilité du paysage de la commune, il est primordial de respecter l'organisation et les caractéristiques de chaque « étage » ...

Les **bois de la Grande Pièce**, implantés en bordure du plateau du Roumois, en surplomb de la Seine, créent une sorte de « **ceinture de protection** » en **fermant le paysage**: ils confèrent une véritable **intimité** à la commune en générant une atmosphère **rafraîchissante, verdoyante, secrète**. Les bois sont exclusivement composés de feuillus (chênes, hêtres, châtaigniers, noisetiers, ...), offrant ainsi une diversité de couleurs en fonction des saisons, à l'origine d'ambiances variées. Cette particularité est intéressante à souligner car certaines forêts locales voient leurs feuillus remplacés par des conifères, à l'intérêt paysager moindre mais qui constituent une biomasse exploitable plus rapidement et plus régulièrement. Cette évolution est perceptible dans la Forêt de Brotonne toute proche ...



Figure 25 : Vue sur la lisière des Bois de la Grande Pièce ceinturant la commune

Le **relief est vallonné** ; un cheminement piéton accompagne la lisière permettant aux promeneurs, chasseurs, touristes, exploitants, de profiter de la Forêt.

L'« étage » du dessous est occupé par des **étendues d'herbages**. En pente douce, ils conduisent vers le cordon d'habitat linéaire ... La petitesse de la commune et la raréfaction des terrains constructibles au sein des « dents creuses » du cordon linéaire a conduit à l'apparition d'habitations venues « empiéter » sur les coteaux herbagés. Ce mode de développement conduit à « **brouiller** » la **perception de l'organisation du paysage**.



Figure 26 : Un mitage amorcé des coteaux herbagés

Cette nouvelle urbanisation, en créant un « précédent », peut avoir pour conséquence un phénomène « boule de neige » qui se traduirait par d'autres initiatives, accélérant le mitage des coteaux ... Une urbanisation des coteaux pourrait avoir un impact irréversible sur l'harmonie du Village ... **Le PLU doit constituer un « rempart » et asseoir définitivement l'organisation des paysages par des mesures de protection adaptées**

A noter la présence de **haies bocagères**, accompagnant les chemins serpentant sur les coteaux, qui rythment le paysage. Ces haies ont un rôle primordial dans la gestion des ruissellements en provenance du plateau.

Plus bas, le **cordon d'habitat linéaire** est développé de part et d'autre de la RD 95, véritable « artère » de la commune. La densité est plus importante côté fleuve que côté coteau. Constitué très majoritairement de **constructions traditionnelles**, il conserve une rare authenticité (*relire à cet effet le chapitre consacré à l'analyse architecturale et des formes bâties*).

Enfin, les **berges de Seine**, minérales à certains endroits (en lien avec la digue), ont conservé à d'autres un caractère plus naturel, sauvage ... Des **marais**, rarement inondés du fait de l'endiguement du fleuve, se sont développés dans les secteurs les plus humides. Le **chemin de halage** est encore perceptible, ... en pointillés ... En face, sur la Rive Droite, la berge est agrémentée de nombreux buissons et de roselières.



Figure 27 : Cordon d'habitat linéaire côté fleuve de la RD 95



Figure 28 : Etagement du cordon d'habitat linéaire jusqu'à la Seine



Figure 29 : Mise en évidence de l'organisation des paysages de Vieux-Port depuis les berges de la Seine : la ceinture boisée participe au caractère très « secret », intimiste de la commune



Figure 30 : Un fleuve endigué : des berges dont il faudra faire évoluer l'aménagement

BILAN

Vieux-Port appartient à une unité paysagère tout à fait singulière caractérisée par :

- ⇒ la verticalité des coteaux qui surplombent la Seine à plus de 50 mètres d'altitude;*
- ⇒ un paysage étagé dont il faut maintenir l'organisation ;*
- ⇒ un bâti peu dense, majoritairement traditionnel, implanté en pied de coteau, sur des espaces d'ampleur limitée en raison de la proximité du fleuve et des risques de crues.*

Des paysages qui peuvent se trouver menacés par :

- ⇒ une densification par du bâti contemporain en rupture avec les caractéristiques morphologiques du bâti existant ;*
- ⇒ le mitage des pentes herbagées des coteaux par de nouvelles constructions...*

Vieux-Port apparaît clairement dans le schéma d'une commune qui se caractérise par un patrimoine et des paysages remarquables d'une part et des menaces, voire un déséquilibre entre protection du patrimoine et développement en raison de prescriptions du Règlement National d'Urbanisme inadaptées à la commune.

3.3.4 Le phénomène de covisibilité Rive Droite / Rive Gauche

La **covisibilité** est un phénomène à prendre soigneusement en considération. Si les constructions et éléments sur la Rive Droite – qui se résument à des buissons et des roselières – ont un impact sur les vues depuis la commune de Vieux-Port, il faut garder à l'esprit que d'éventuels aménagements sur la commune, en particulier sur les pentes des coteaux, auront également un impact sur les paysages de la Rive Droite. Une architecture soignée, un accompagnement par des végétaux autochtones peuvent faciliter l'intégration des constructions. Leur position est également un facteur important : plus les constructions sont implantées en hauteur sur les coteaux, plus elles marquent le paysage ...

Les vues portant sur la Rive Droite depuis la lisière des bois permettent d'appréhender la sensibilité des pentes herbagées et l'intérêt de leur préservation ... afin de conserver la qualité des vues. On y peut notamment apercevoir les Villages de Petiville et de Saint-Maurice d'Etelan (identifié par son château d'eau) mais aussi les installations pétrochimiques de Port-Jérôme ...



Figure 31 : Vue sur le bourg de Saint-Maurice d'Etelan identifié par son château d'eau ...



Figure 32 : Vue sur le bourg de Petiville (habitat linéaire de plateau)

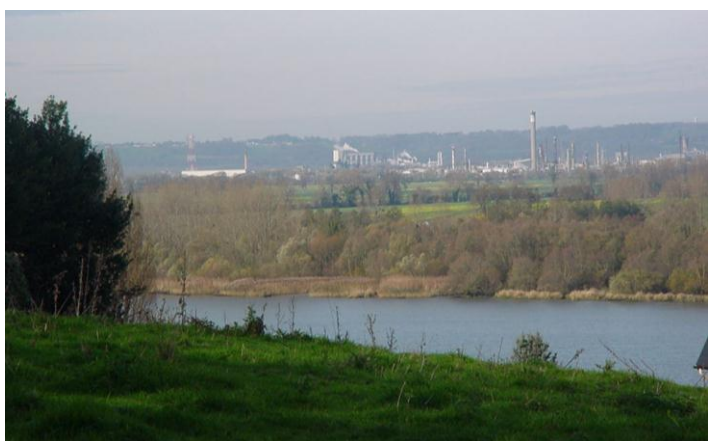


Figure 33 : Vue sur les installations pétrochimiques de Notre-Dame de Gravenchon

3.4 Pollutions, risques et nuisances

3.4.1 Les pollutions et les nuisances

3.4.1.1 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers est assurée par le service de ramassage des **ordures ménagères** (une fois par semaine, le jeudi) qui dépend de la Communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine. La collecte des habitations situées le long du chemin de l'Enfer du Roy se fait à pied en raison d'une voirie très étroite et de l'absence de possibilité pour le camion de faire demi-tour. Un point de rassemblement des poubelles pourrait être créé à l'entrée du chemin ...

La commune pratique par ailleurs le **tri sélectif** : un espace de collecte pour le verre, les cartons et papiers et les vêtements est présent derrière l'Eglise, à côté de la mairie.

Depuis 2001 et jusqu'en avril 2009, le tri sélectif était organisé sur le canton en apport volontaire. Des plateformes de tri étaient ainsi disposées sur tout le canton. Pour augmenter le taux de collecte des déchets recyclables et faciliter le tri pour les usagers, la Communauté de communes a instauré depuis avril 2009 la collecte du tri sélectif en "porte à porte". Pour cela, une poubelle de 240 litres a été attribuée à chaque habitation...

La déchetterie est située sur la zone d'activité de la Mare du Hamel, sur la Commune de Trouville la Haule. Elle est ouverte gratuitement aux habitants du canton.



Figure 34 : Espace de tri sélectif derrière l'Eglise (Quais de Seine)

CONSTAT

La gestion des déchets, parfaitement assurée aujourd'hui sur le territoire communal, a permis d'endiguer les problèmes de décharge sauvage notamment dans les secteurs boisés de la commune. Elle n'est aujourd'hui source d'aucune pollution, ni d'aucune nuisance, hormis visuelle(s)...

3.4.1.2 Assainissement et gestion des eaux usées

Pour ce qui est des eaux usées, un **Schéma Directeur d'Assainissement** a été élaboré sur la commune. Il prévoit que la totalité du territoire communal demeure en assainissement individuel.

Au vu de la faible profondeur de la nappe phréatique, de la multiplication des puits et des sources sur la commune, il convient de se montrer très vigilant quant au respect des normes sanitaires en vigueur des filières d'assainissement retenues pour chaque maison.

L'un des objectifs du PLU doit être de lutter contre les pollutions d'origine domestique à travers des dispositions réglementaires adaptées.

3.4.1.3 Le bruit

3.4.1.3.1 Les sources de nuisances sonores

Traversée par une Route Départementale assez peu fréquentée, la commune de Vieux-Port est soumise à des nuisances sonores relativement limitées, liées essentiellement à la circulation automobile... La récente réduction de la vitesse maximale dans le bourg à 30 km/h doit contribuer à atténuer ces nuisances sonores ...

Le « ronronnement » des bateaux sur la Seine peut également ponctuellement créer des désagréments, notamment pour le sommeil des habitants...

Il peut exister d'autres sources de nuisances sonores sur le territoire communal comme la salle des Fêtes incorporée à la mairie, ... où se rassemblent les habitants. Toutefois, ces nuisances restent très anecdotiques.

CONSTAT

Des sources de nuisances sonores assez peu prononcées sur le territoire communal, concentrées le long de la RD 95.

ENJEUX

Protéger les constructions nouvelles des nuisances sonores existantes

Préserver la qualité de l'environnement sonore lorsqu'elle est satisfaisante

3.4.1.4 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.

Vieux-Port est relativement proche des grands pôles urbains et industriels régionaux (Le Havre, Port-Jérôme). Les vents dominants d'Ouest emportent parfois les **odeurs des raffineries** sur Vieux-Port.

La circulation automobile et le chauffage peuvent également être à l'origine d'émissions d'oxydes d'azote, de monoxyde de carbone, d'ozone, ... Les secteurs les plus touchés se situent aux alentours des agglomérations : Evreux, de Rouen et du Havre, qui concentrent les habitants et les flux de circulation. 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.

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 ». Vieux-Port se rattache à cette dernière dont la qualité de l'air est analogue aux stations de relevé qualifiées de « rurales », comme celle établie en Forêt de Brotonne. Les deux autres types sont « industriel » ou « urbain ». Seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux. En ce qui concerne les autres polluants dans l'atmosphère, le seuil minimal n'est pas dépassé.

CONSTATS :

La circulation automobile et les raffineries de Port-Jérôme sont les principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste malgré tout convenable. Le PLU ne peut agir que sur une seule source, celle liée à la circulation automobile.

ENJEUX :

Limiter les déplacements automobiles

Préserver les ressources en oxygène par une gestion durable des bois et forêts

3.4.2 Les risques

3.4.2.1 Les risques naturels

3.4.2.1.1 Les risques de glissement de terrain

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. Ces investigations ont abouti à la réalisation d'un recensement par la Cellule Prévention des Risques et Gestion de Crise - Service Sécurité Contrôle et Prévention des Risques de la DDTM d'EVREUX pour les besoins du PLU. Ce recensement est régulièrement réactualisé ; la version prise en compte dans le PLU date de **novembre 2010**.

Il n'existe que **deux indices de glissement de terrain** localisés sur deux parcelles situées à l'extrémité Ouest du territoire communal. Il peut s'agir d'un risque de glissement de terrain lié à l'érosion du fleuve (*Figure 35*). La configuration et la pédologie de la commune ne la rendent pas propice à la création de cavités souterraines. En effet, l'extraction de calcaire et marnes pour l'amendement des sols agricoles s'effectuait principalement sur le plateau du Roumois et non en Vallée de Seine.

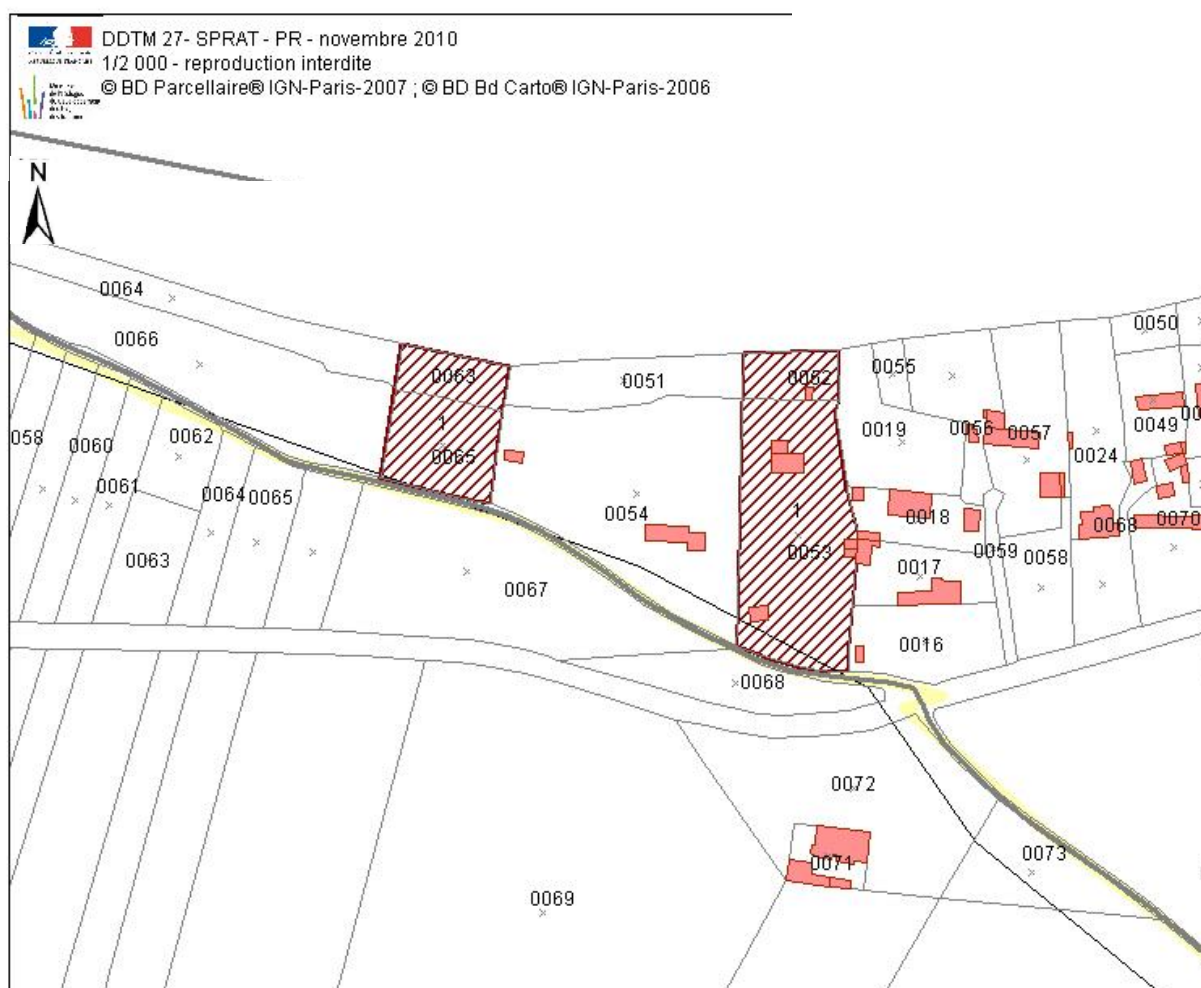


Figure 35 : Parcelles concernées par un risque de glissement de terrain d'origine indéterminée

3.4.2.1.2 Les risques d'éboulement

L'érosion de la Seine dans le plateau crayeux du Roumois a formé des falaises sur la rive extérieure des boucles à laquelle appartient Vieux-Port. La Seine étant désormais canalisée et son lit endigué, **ces falaises ne sont plus soumises à l'érosion du fleuve.** Elles sont pour l'essentiel « mortes », soumises à l'érosion climatique. Les falaises sur Vieux-Port sont particulièrement anciennes, très érodées et végétalisées, ayant atteint **un état de stabilité**. De plus, la falaise sur Vieux-Port est peu abrupte : sa **penne est inférieure à 50%**. **Les risques d'éboulement sont donc négligeables...**

3.4.2.1.3 Les risques d'inondations liées aux débordements du fleuve

La doctrine départementale est construite notamment à partir de :

- la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages en zones inondables :
 - veiller à ce que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts ;
 - contrôler l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues ;
 - éviter tout endiguement ou remblais nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.
- La circulaire du 21 janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et de l'adaptation des constructions en zone inondable par :
 - La maîtrise du développement urbain en contrôlant l'urbanisme dans les communes fortement exposées ;
 - L'adaptation des constructions existantes aux risques d'inondation ;
 - La gestion des ouvrages de protection existants.

Pour la Seine, en aval de Rouen, des basses pressions et des forts vents, associés à des coefficients de marée importants, peuvent provoquer des débordements (exemples : 1995, 1999 et 2010) avec des côtes supérieures à celles atteintes lors des crues exceptionnelles générées dans le bassin amont, en particulier celle de 1910, de référence centennale à Paris.

Prévisibles, les crues de la Seine ont une **cinétique lente** lorsqu'elles proviennent de son bassin amont. Elles peuvent durer de 3 à 15 jours.

La commune est comprise dans l'aire d'étude de **l'atlas des plus hautes eaux connues de la vallée de la Seine**, étude actualisée en 2003.

Pour la définition de la **côte de référence** au niveau de Vieux-Port, il convient de se rapprocher de la côte observée sur le marégraphe le plus proche : il s'agit de celui d'Aizier. Le **niveau maximum de 5m NGF** a été constaté le 3 janvier 1999 avec un débit moyen de la Seine de 626 m³/s, avec un fort coup de vent (108 km/h) et un coefficient de marée important (100). Le niveau de 4,41 m NGF a été constaté le 28 février 2010.

Suite aux événements liés à la tempête Xynthia en Vendée, le Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire (SPRAT) de la DDTM de l'Eure a produit une cartographie du risque d'inondation par submersion du fleuve de toutes les communes longées par la Seine.

Sur Vieux-Port, l'aléa est qualifié de faible à moyen. **L'aléa moyen correspond à la côte de référence de 5 mètres.**

L'ensemble des marais est concerné par le risque de submersion, plus ou moins prononcé. Les constructions concernées par un aléa moyen sont très rares. A noter que la mairie et l'Eglise en font toutefois partie ...

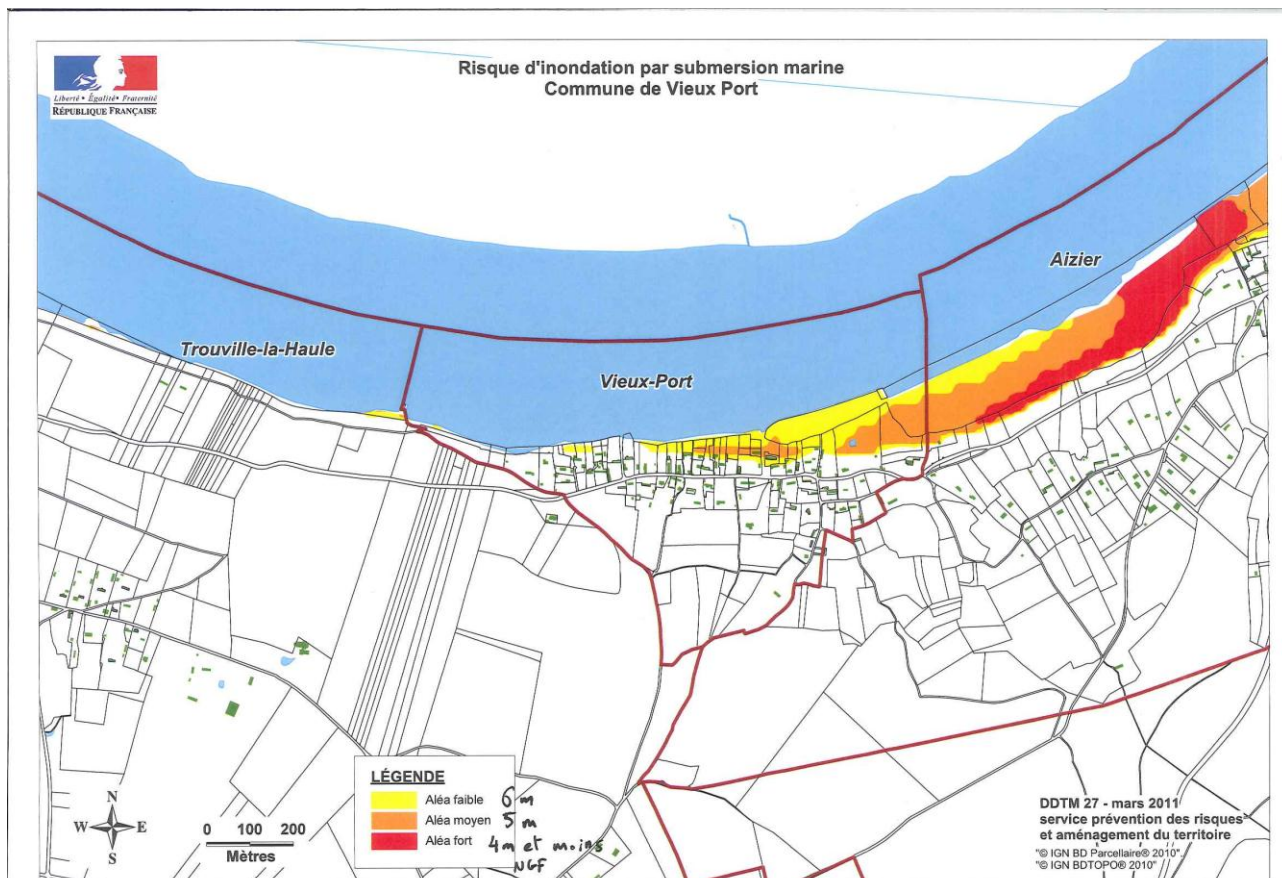


Figure 36 : Cartographie du risque d'inondation par débordement du fleuve sur Vieux-Port

3.4.2.1.4 Les risques d'inondations par remontée de nappe

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse, durant l'été, la recharge est faible ou nulle. Ainsi, on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle «**battement de la nappe**» la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'«**étiage**». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau (dans le cas de Vieux-Port : la Seine) et les sources. **Une hauteur importante du fleuve peut aussi expliquer la difficulté pour la nappe de se vidanger ...**

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé, se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est **l'inondation par remontée de nappe**.

On conçoit que, plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable. Justement, sur Vieux-Port, l'épaisseur de la zone non saturée est très faible ... **Cette inondation par remontée de nappe peut se coupler à une crue de la Seine ...** Pour le moment, en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé...

Les phénomènes susceptibles d'être rencontrés sur Vieux-Port sont les suivants :

- **inondations de sous-sols**, de garages semi-enterrés ou de caves. Ce type de désordres peut se limiter à de faibles infiltrations et à quelques suintements, mais l'humidité en remontant dans les murs peut arriver à la longue à désagréger les fondations, d'autant plus si le phénomène est fréquent ;
- **dommages au réseau routier**. Par phénomène de sous-pression consécutive à l'envahissement de l'eau dans le sol, les couches de granulats utilisées dans la fabrication des routes se trouvent désorganisées. Des tassements différentiels mènent à des désordres importants ;
- **pollutions**. Les désordres dus aux pollutions causées par des inondations sont communs à tous les types d'inondation. On citera notamment les pollutions liées à l'assainissement individuel (fosses sceptiques).

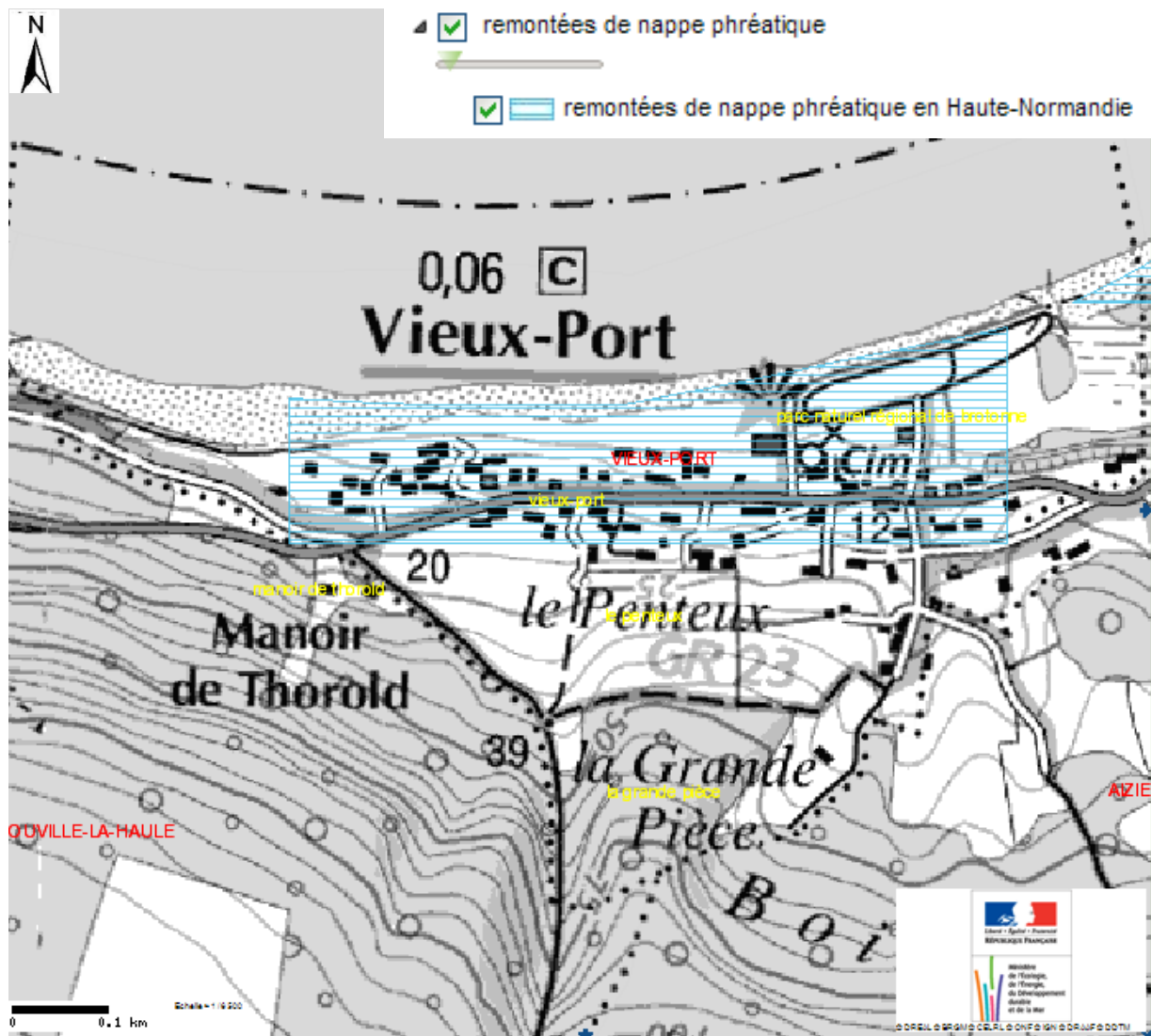


Figure 37 : Zone concernée par le risque de remontée de nappe (Source Cartographie [@RMEM](#) Haute Normandie)

3.4.2.1.5 Les risques d'inondations par ruissellements superficiels

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 à l'infiltrabilité de la surface du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien » ;
- dans le second, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Des inondations par ruissellement peuvent se produire lorsque l'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement font obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses.

Si l'inondation reste un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher, l'intervention humaine en est parfois un facteur aggravant. Le ruissellement est ainsi d'autant plus important que les terrains sont rendus imperméables, le tapis végétal est plus faible, la pente est plus forte et les précipitations sont plus violentes.

En cas d'inondation par ruissellement, le temps de la montée des crues est assez court, de l'ordre de quelques dizaines de minutes à quelques heures. En outre, les phénomènes orageux, souvent très localisés, peuvent concerner des zones limitées à quelques km². La prévision de l'événement devient dès lors particulièrement difficile...

Les mesures de prévention du risque d'inondation peuvent se traduire par la réalisation d'ouvrages ou des méthodes de gestion : bassins de rétention, chaussées réservoirs ou drainantes, infiltration à la parcelle, ...

L'existence du risque de ruissellement, renforcé par le processus d'urbanisation, pose donc avec acuité la question de la gestion de l'assainissement pluvial, qui est aujourd'hui pris en charge, en grande partie, par les collectivités locales.

Le cadre réglementaire de la loi sur l'eau rend obligatoire la gestion des eaux de pluie et de ruissellement générées par l'aménagement et l'urbanisation des territoires. Les articles L. 2224-8, L. 2224-10, L. 2224-11 et L. 2224-12 du Code Général des Collectivités Territoriales demandent aux communes ou à leurs Etablissements publics d'établir, entre autres, un zonage d'assainissement pluvial définissant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour l'heure, la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine a diligenté une étude hydraulique en 2007 sur les bassins versants de « la Vallée Bédard Amont », « Le Bout des Hayes », et « **Le Penteux** ». Vieux-Port n'est concerné qu'en partie par ce dernier (*Figure 38*).

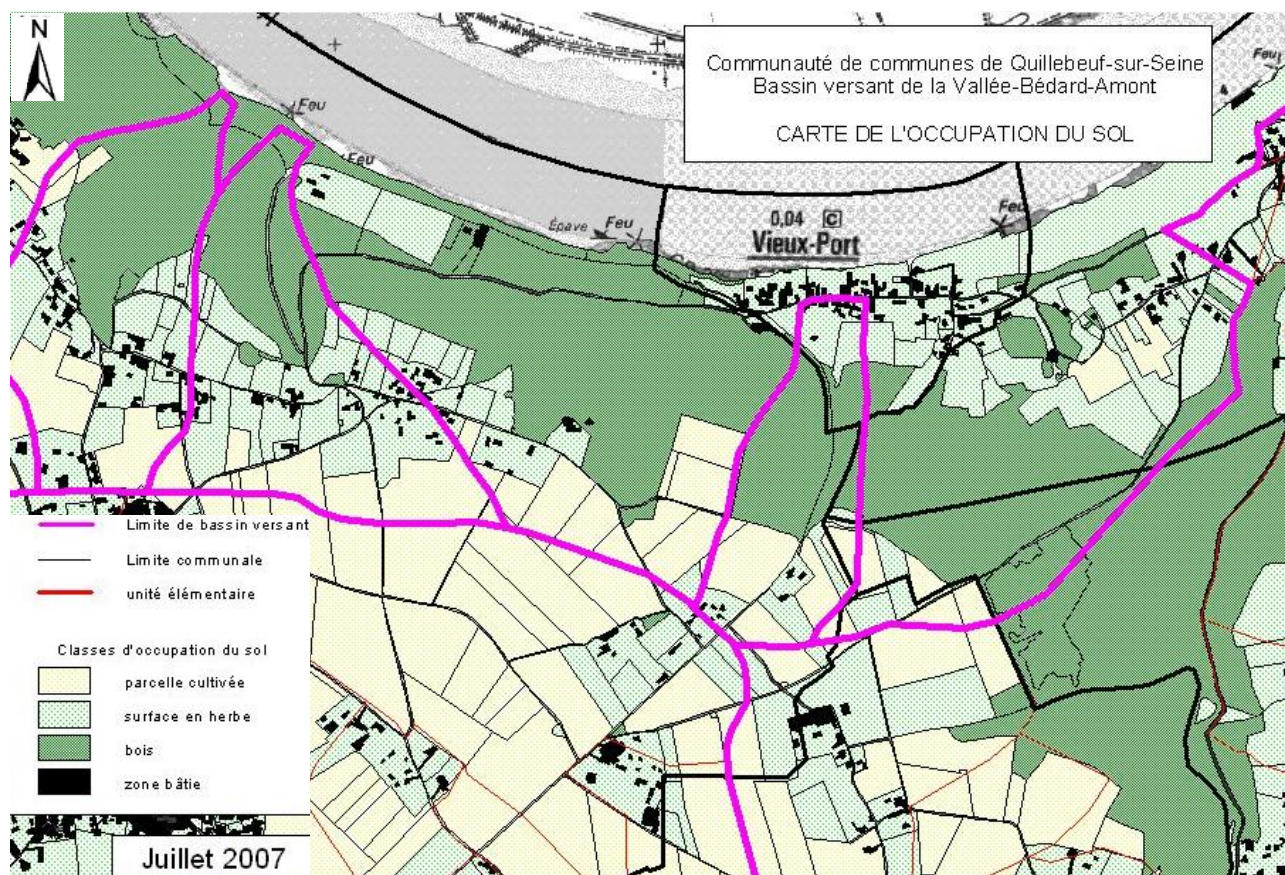


Figure 38 : Carte des bassins versants intéressant Vieux-Port

Cette étude a permis :

- d'identifier et localiser certains désordres hydrauliques rencontrés sur la commune ainsi que les chemins hydrauliques principaux (deux axes principaux de ruissellements ont été repérés sur Vieux-Port);
- de proposer des solutions curatives ou préventives, c'est-à-dire :
 - réduire de manière notable les diverses sources de ruissellements ;
 - supprimer les rejets sur voirie pour des pluies d'intensité décennale ;
 - proposer des aménagements et dimensionnements d'ouvrages pour réguler et canaliser les ruissellements.

Le bassin versant du Penteux forme une unité hydraulique d'une trentaine d'hectares. Le versant menant à la Seine, occupé par des bois et des herbages, présente des pentes assez prononcées ; cette caractéristique, liée à la présence de sols fragiles, explique l'existence de ravines profondes (*relire à cet effet le chapitre consacré à la trame bleue*).

Le bourg de Vieux-Port se situe à l'exutoire de ce bassin versant. Lors d'événements pluvieux conséquents, on observe une brutale concentration des eaux dans l'axe du talweg et une forte érosion du versant boisé ; d'importants volumes de matériaux sont charriés en direction de la vallée où ils se déposent en bordure de deux habitations qui encadrent son exutoire.

Les principaux dysfonctionnements hydrauliques rencontrés sur Vieux-Port sont :

- l'érosion du talweg boisé ;
- quelques risques d'inondations d'habitations ;
- un risque de détérioration de la canalisation d'eau potable (diamètre 200 mm), en provenance du plateau de Trouville la Haule et qui traverse les boisements. Elle a été mise à nu à plusieurs reprises, en raison du phénomène d'érosion du sol ;
- des inondations ponctuelles le long du Chemin de l'Enfer du Roy.

Un reprofilage de la chaussée de la Rue de l'Enfer du Roy a permis de limiter les écoulements en direction des chaumières longeant le chemin. Par ailleurs, des aménagements pour canaliser les phénomènes de ruissellements peuvent être envisagés, notamment à travers un aménagement et/ou un entretien du ravin existant afin de préserver / adapter ses capacités de débit actuel.

Les désordres hydrauliques pourraient par ailleurs être diminués par des aménagements à réaliser en amont de la commune, en bordure de plateau : ouvrages de rétention, fossé et remise en herbe des terrains de labours en lisière des bois... La réalisation d'un ouvrage de stockage est également recommandée à l'intersection entre le Chemin du Clos Clérout (qui délimite la lisière des bois de la Grande Pièce) et le ravin.

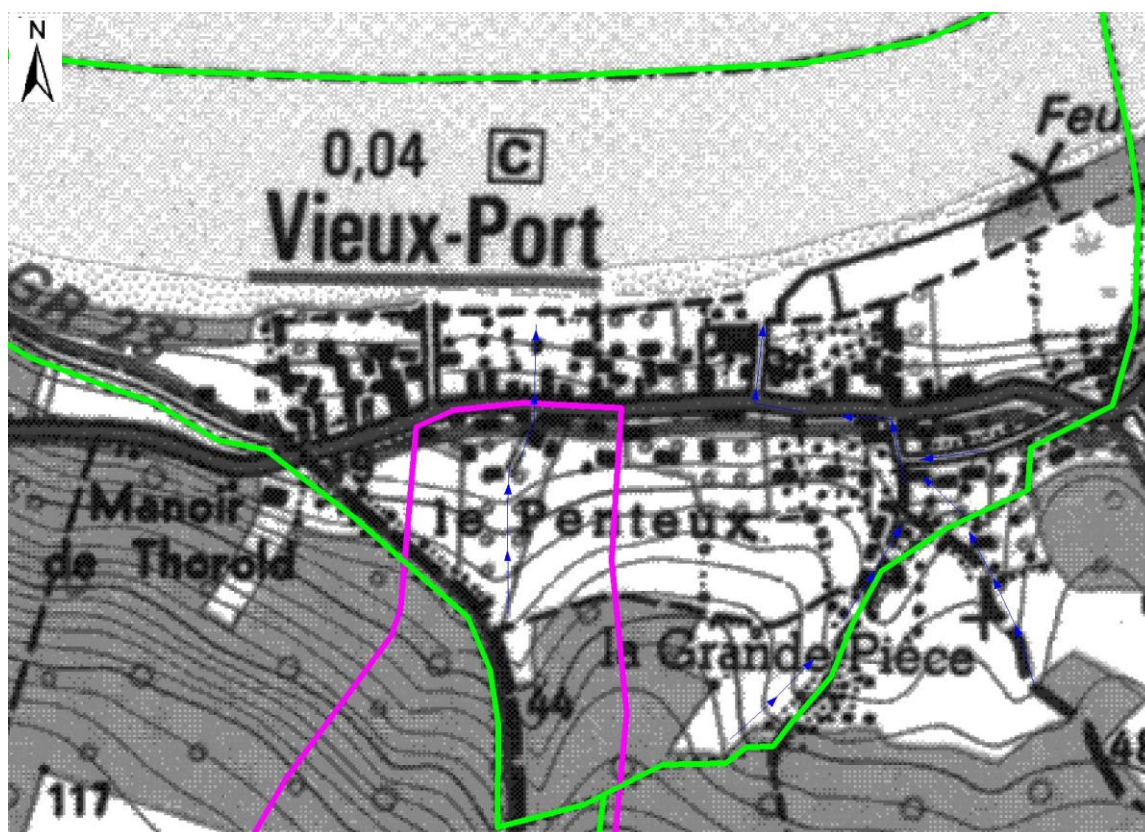


Figure 38bis : Principaux axes de ruissellements sur Vieux-Port

3.4.2.1.6 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. **Les sols de Vieux-Port étant très peu argileux, l'aléa a été qualifié de faible** (alors qu'il est moyen un peu plus au Sud, sur les rebords du plateau du Roumois ...)

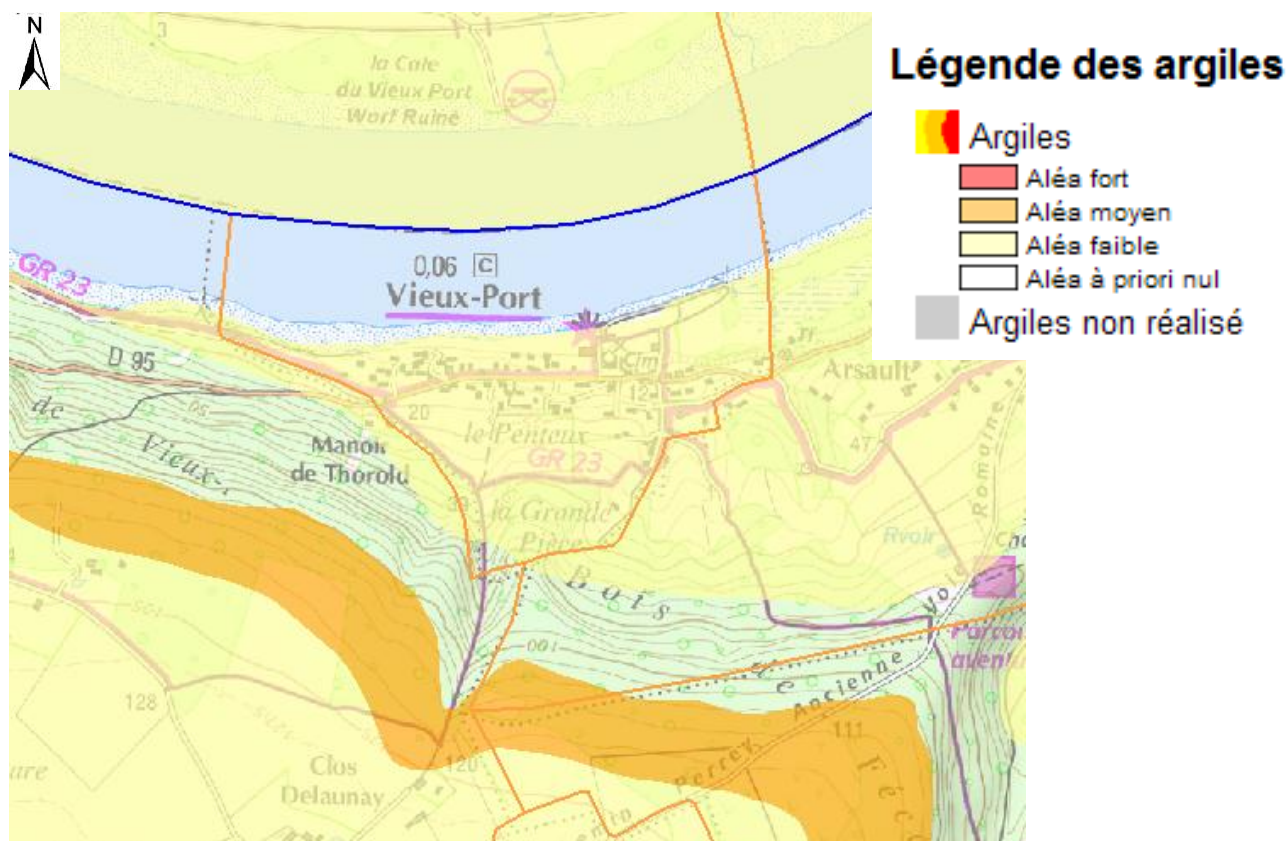


Figure 39 : Cartographie du BRGM délimitant les zones d'aléas moyen et faible de retraits et gonflements des argiles sur la commune de Vieux-Port

3.4.2.2 Les risques technologiques

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques, ...

3.4.2.2.1 Les transports de matières dangereuses

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 produits transportés sont ceux employés ou fabriqués au sein des entreprises industrielles locales.

La forte industrialisation du Département, notamment dans les secteurs du pétrole et de la chimie, se traduit par la présence, au 15 octobre 2007, de 60 sites industriels concernés par la directive SEVESO 2. La directive SEVESO 2, adoptée par l'Union Européenne le 9 décembre 1996 et transposée en droit français au printemps 2000, vise les établissements potentiellement dangereux à travers une liste d'activités et de substances associées à des seuils de classement. Ces établissements sont essentiellement implantés le long de la Seine, avec une concentration sur trois pôles: la zone de Port-Jérôme, qui concerne directement la commune, et les agglomérations de Rouen, du Havre et d'Elbeuf.

La commune de Vieux-Port est concernée par **deux types de vecteurs de transport de matières dangereuses** :

- **Transport fluvial** : Le tissu dense des industries chimiques et pétrolières de la vallée de la Seine fait de ce fleuve un **vecteur très important pour le transport de toutes sortes de marchandises** (hydrocarbures divers, produits chimiques, propane, butane, ammoniac, liquides inflammables, explosifs...). Les barges d'hydrocarbures et de gaz de pétrole liquéfié provenant des raffineries de Port-Jérôme, destinées à approvisionner les dépôts de la région parisienne, constituent 10 % du trafic fluvial et 80 % du trafic de matières dangereuses en Seine ;
- **Transport routier** : 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 la voie la plus fréquentée : la route départementale n°95.

3.4.2.3 La sécurité routière

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 des Territoires et de la Mer sur le territoire communal.

Toutefois, les élus signalent la vitesse excessive enregistrée par les automobilistes sur la RD 95. Des mesures ont d'ores et déjà été prises pour abaisser la vitesse maximale autorisée et des aménagements pourraient être entrepris très prochainement (*relire à cet effet la page 84*).

3.4.2.4 La défense incendie

La quasi-totalité du territoire communal est protégée par la défense incendie. Rappelons à cet effet que, en théorie, les habitations doivent être protégées par une source d'eau située à **moins de 200 mètres par les voies de circulation** et capable de délivrer **60 m³ par heure pendant deux heures** sous une pression dynamique d'un bar. La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire.

Il existe **deux bornes incendie le long de la Route Départementale n°95** qui assurent l'essentiel de la défense incendie du Village, celui-ci étant très peu étendu.

L'incendie non maîtrisé en 2009 d'une habitation traditionnelle, située en limite avec la commune d'Aizier, laisse penser que le débit actuel des bornes est insuffisant ...

L'eau du fleuve peut constituer aussi une réserve incendie intarissable ...

CONCLUSION

BILAN de l'Etat initial de l'environnement sur Vieux-Port:

- ⇒ un patrimoine naturel riche d'habitats naturels rares (coteaux boisés, marais, ...), comme en témoignent les multiples mesures de recensement et de protection (ZNIEFF, NATURA 2000, ...);*
- ⇒ un patrimoine végétal associant haies bocagères, haies domestiques, alignements d'arbres têtards, vergers de fruitiers hautes tiges et plusieurs arbres remarquables isolés;*
- ⇒ la proximité d'une ressource en eau potable vulnérable et d'intérêt majeur pour le Nord du Roumois (source de Vieux-Port à Aizier);*
- ⇒ un paysage des coteaux bordant la Seine inférieure, reconnu nationalement pour sa singularité et sa vulnérabilité;*
- ⇒ un risque de banalisation et de dégradation des paysages caractéristiques des bords de Seine et des enjeux de covisibilité Rive Droite - Rive Gauche à soigner;*
- ⇒ un projet de site classé sur l'ensemble du territoire communal dont il faut d'ores et déjà tenir compte dans les choix d'aménagement et qui témoigne du caractère hautement patrimonial de la commune et des Boucles de la Seine inférieure en général;*
- ⇒ des risques et des nuisances inhérents à la configuration de la commune, (inondations par différents facteurs, ...) et qui pèseront dans les choix d'urbanisme de la municipalité : offrir un cadre de vie sécurisé sera au coeur de la stratégie d'élaboration du PLU, à la fois par des mesures préventives et par des mesures curatives.*

SYNTHESE DES ENJEUX

4.1 Des enjeux très forts de préservation

4.1.1 Un territoire avec une très grande richesse du patrimoine bâti

Le territoire communal renferme des **constructions traditionnelles d'une très grande valeur patrimoniale**, en particulier les **chaumières** qui ont conservé une exceptionnelle authenticité et qui demeurent le bâti majoritaire de la commune et le plus emblématique. Si le projet de site classé devrait en assurer la préservation en l'état dans les années à venir, le Plan Local d'Urbanisme doit, dès à présent, en sa qualité de document d'urbanisme, en être le garant.

La pression foncière est faible mais le **risque de banalisation des paysages bâtis**, voire de dénaturation, est réel (apparition de motifs périurbains, constructions d'habitations modernes en rupture avec les caractéristiques du bâti traditionnel, ...). En effet, les possibilités de densification du parcellaire au sein de la trame bâtie sont encore fortes, en raison d'une urbanisation particulièrement diffuse...

4.1.2 Des secteurs de forte sensibilité écologique sous « haute surveillance »

Les **coteaux** ainsi que les **marais et berges humides de la Seine**, présents sur le territoire communal, constituent des **milieux naturels d'une rare valeur** et sont un véritable « puits » de biodiversité. A ce titre, ils font l'objet de nombreuses **protections réglementaires** en raison des espèces rares ou menacées qu'ils renferment (ZNIZEFF, NATURA 2000, inventaire des zones humides d'intérêt communautaire, ...). L'entretien et la pérennité de ces zones sont incompatibles avec une quelconque artificialisation qui peut générer des nuisances irréparables..., notamment celle qui pourrait être liée à l'urbanisation...

4.1.3 Un paysage unique : la face convexe d'un méandre de la Seine Inférieure

Vieux-Port tire aussi sa singularité de l'**organisation étagée** de ses **paysages** :

- ⇒ la Seine et ses berges ;
- ⇒ le cordon bâti traditionnel en pied de coteau ;
- ⇒ les herbages sur les pentes des coteaux ;
- ⇒ les bois en crête de coteaux.

Ces paysages sont particulièrement **fragiles et sensibles à l'action de l'Homme** : la nouvelle urbanisation peut en brouiller la perception et l'identification ... et porter atteinte aux motifs qui le constituent (arrachage des haies, des talus, des alignements d'arbres, ...).

4.1.4 Les bois, la trame bocagère et les cours fruitières, les mares et les zones humides, ... : des éléments de biodiversité composant la trame verte et bleue régionale

La **trame bocagère**, outre son intérêt écologique et paysager, participe activement à l'insertion des constructions et à l'atmosphère champêtre et authentique du Village.

Les **cours fruitières** constituent aussi des motifs identitaires typiques, indissociables du bâti haut normand ; leur pérennité doit permettre de conserver le cachet et l'authenticité des ensembles bâtis de la commune.

Les **espaces boisés**, qui couvrent une partie du territoire communal, ont un intérêt paysager et écologique, en jouant un rôle dans l'accueil de la faune et de la flore et dans le ruissellement des eaux pluviales. Du fait de ces caractéristiques, les espaces boisés de la commune doivent faire l'objet d'une préservation adaptée.

Enfin, les **zones humides** ne présentent pas une, mais une multitude, de facettes plus intéressantes les unes que les autres. En effet, ces milieux remplissent diverses fonctions leur conférant des valeurs biologiques, hydrologiques, économiques, patrimoniales, éducatives, sociologiques, ...

4.1.5 La ressource en eau potable

La **Source captée de Vieux-Port**, située sur la commune d'Aizier, alimente en eau les habitants de la commune ainsi qu'une grande partie du territoire couvert par le Syndicat du Fonds des Vaux. La protection de cette ressource en eau présente donc un intérêt majeur pour l'ensemble du Pays Risle Estuaire. Elle doit passer par un strict respect des périmètres de protection définis par l'arrêté préfectoral de 1997... Il convient également de noter que la **nappe phréatique** est à une très faible profondeur et que les **puits** sont nombreux sur le territoire communal : ils sont indissociables de l'identité de Vieux-Port...

4.2 Des enjeux de développement très restreints et ciblés

4.2.1 Un positionnement excentré et une pression foncière particulièrement faible, ... mais une urbanisation récente particulièrement consommatrice d'espace préoccupante...

La localisation de la commune, **en marge des principaux pôles urbains régionaux**, enclavée entre Seine et coteaux, son absence d'équipements, de commerces et de services de proximité et la systématisation de l'usage de la voiture particulière, la rendent peu propice à l'accueil d'une nouvelle population résidente, au regard des **enjeux du Grenelle de l'environnement**. De plus, sa très faible superficie et les contraintes de son territoire limitent fortement les possibilités d'implantation d'un nouvel habitat.

L'absence de document d'urbanisme planificateur a conduit, ces dix dernières années, à l'implantation de quelques habitations en marge du secteur bâti du bourg. Cette urbanisation, qui a commencé à miter les coteaux, s'est révélée particulièrement consommatrice d'espaces naturels.

Il y a lieu, dès à présent, de « tirer la sonnette d'alarme » en stoppant de manière nette et radicale cette dynamique, d'autant que le territoire communal est particulièrement restreint et qu'il ne faut pas compromettre **l'équilibre existant très fragile entre espace artificialisé et espace naturel...**

4.2.2 Une évolution du bâti existant à encadrer

Le **bâti traditionnel est en constante mutation** pour s'adapter au parcours résidentiel de ses occupants mais aussi aux pratiques de la vie moderne.

Le PLU doit donc encourager l'évolution du bâti existant, source de vitalité et d'attractivité de la commune, tout en l'encadrant, afin de respecter ses caractéristiques vernaculaires.

4.2.3 Une urbanisation contrariée par la présence de risques et de nuisances

De nombreux risques naturels sont susceptibles de contrarier le développement de la commune, comme les **inondations par débordement de la Seine**, mais aussi les **ruissellements en provenance des coteaux** ou les effondrements liés à l'érosion du fleuve.

Ces contraintes devront être prises en compte pour définir la stratégie d'urbanisation de la commune.

4.2.4 Des atouts touristiques de premier ordre à mettre en valeur

La proximité de la Seine, le bâti traditionnel particulièrement authentique, les coteaux boisés et herbagés sont autant d'atouts que la municipalité souhaite réinvestir en renforçant la **vocation touristique de la commune**.

Le diagnostic a mis en évidence deux sources de développement en la matière :

- ⇒ le **chemin pédestre** des Sources bleues qui traverse la commune ;
- ⇒ les **gîtes ruraux** et les **chambres d'hôtes** en plein essor....

En conclusion, le PLU s'attachera à trouver un équilibre entre, d'une part, préservation des espaces naturels, des spécificités paysagères du territoire et, d'autre part, développement résidentiel, en identifiant les vocations de chaque secteur.

4.3 Détermination des perspectives de développement: quel projet démographique pour Vieux-Port et quels besoins en logements sur la prochaine décennie ?

Le Grenelle de l'environnement souligne la nécessité d'appréhender les prévisions en matière de constructions au regard des besoins existants sur le territoire.

Sur les dix dernières années, **trois habitations** ont été édifiées sur le territoire communal, soit l'apport théorique de trois nouveaux ménages.

En outre, depuis 1999, la population de Vieux-Port s'est établie autour d'une soixantaine d'habitants, oscillant entre 59 et 65 individus. La décohabitation est assez marquée puisque les ménages sont en moyenne constitués de deux personnes seulement.

La rotation du parc de logements s'est montrée pour sa part particulièrement soutenue puisque 44% des habitants actuels se sont installés sur la commune il y a moins de dix ans, assurant un bon renouvellement de la population.

Le PLU table donc sur la **stabilisation de la population actuelle** sur les dix prochaines années.

En l'absence d'équipements, de commerces, de services de proximité et de desserte par les transports en commun, elle n'a pas lieu de prétendre à une augmentation de ses effectifs, ce qui s'inscrirait en contradiction avec les objectifs du Grenelle de l'environnement.

En effet, Vieux-Port doit être considéré, à une échelle de planification globale et cohérente (intercommunale voir échelle du Pays, par exemple) comme un **hameau** dépourvu d'équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer afin de limiter le mitage de l'espace et les obligations de déplacements ; en effet, les principaux pôles (semi-urbains) locaux sont les bourgs de Bourneville et Quillebeuf-sur Seine et, dans une moindre mesure, Trouville la Haule et Sainte Opportune la Mare ...

Dans ce contexte, la **rotation naturelle du parc de logements** associée à la construction de trois nouvelles habitations environ, sur les dix prochaines années, doit, **par mimétisme** avec ce qui s'est produit sur la dernière décennie, remplir l'objectif de stabilité.

Le potentiel de réhabilitation / mutation/ changement de destination des constructions existantes, notamment des **dépendances**, est estimé à **6 à 8 unités** environ. En partant sur l'hypothèse d'une **rétenion du foncier** relativement forte (60%) en raison de la faible attractivité de la commune, cela représente la possibilité d'édifier, sur la durée de vie du PLU, trois nouvelles habitations, **uniquement en exploitant le bâti existant**.

Par conséquent, il n'y a donc pas besoin d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains, que ce soit par densification de l'existant ou par extension au-delà de la trame bâtie existante (*relire à cet effet le chapitre 2.4.2.2. en page 83*)...

La municipalité a retenu un objectif de stabilisation de la population actuelle à l'horizon 2020...

**PIECE N°0-b: RAPPORT DE PRESENTATION –
Partie Projet**



**Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé**

Procédure :

Prescrit le : 16.06.2010

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

Signature :

MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

5.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

- 5.1.1 Les fondements du PADD
- 5.1.2 Justification de chaque orientation du PADD
- 5.1.3 Les différentes zones du PLU
- 5.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

5.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

- 5.2.1 Le zonage
 - 5.2.1.1 Le secteur du bourg
 - 5.2.1.2 Le quartier de l'Enfer du Roy et de la Grande Côte
 - 5.2.1.3 Les zones naturelles et forestières
 - 5.2.1.4 Le secteur Ns de la Seine et ses berges
 - 5.2.1.5 Le secteur Ne de protection de la ressource en eau potable
- 5.2.2 Le règlement
 - 5.2.2.1 Le règlement de la zone UR
 - 5.2.2.2 Le règlement de la zone N, du secteur Ne et du secteur Ns
- 5.2.3 Les secteurs à réglementations spécifiques
 - 5.2.3.1 Les secteurs à risques de glissement de terrain
 - 5.2.3.2 La zone inondable (crues)
 - 5.2.3.3 Les lignes de ruissellements
 - 5.2.3.4 Les espaces boisés classés
 - 5.2.3.5 Les éléments ponctuels du paysage et les sites et secteurs paysagers à préserver et mettre en valeur
 - 5.2.3.6 Les éléments ponctuels du patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur
 - 5.2.3.7 Le périmètre d'intérêt patrimonial et les constructions traditionnelles de type chaumières
 - 5.2.3.8 Les sentiers piétonniers à protéger
- 5.2.4 Réglementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain
 - 5.2.4.1 Les clôtures
 - 5.2.4.2 Le permis de démolir
 - 5.2.4.3 Le droit de préemption urbain
- 5.2.5 Le bilan du zonage
 - 5.2.5.1 Répartition des différentes zones du PLU
 - 5.2.5.2 Bilan des capacités d'accueil

5.3 Les emplacements réservés

5.4 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

6.1 La DTA de l'Estuaire de la Seine

6.2 La Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

7.1 L'environnement physique

- 7.1.1 Géologie et relief
- 7.1.2 Climat
- 7.1.3 Hydrologie

7.2 L'environnement biologique

- 7.2.1 Protection des espèces végétales et animales

7.3 Les ressources naturelles

- 7.3.1 Les richesses du sous-sol
- 7.3.2 Le sol
- 7.3.3 L'eau
- 7.3.4 Les énergies renouvelables

7.4 Les pollutions et les nuisances

- 7.4.1 Les nuisances sonores
- 7.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques
- 7.4.3 L'air

7.5 Les risques majeurs

- 7.5.1 Les risques naturels
- 7.5.2 Les risques technologiques

7.6 Le cadre de vie

- 7.6.1 La santé publique
- 7.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologie
- 7.6.4 Le paysage
- 7.6.5 L'activité agricole
- 7.6.6 Les déchets

CONCLUSION GENERALE ET COMPATIBILITE AVEC LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

A quels objectifs répondent les orientations du PADD ?
Pourquoi élaborer des orientations particulières d'aménagement ?
 Pour répondre à quels enjeux ?
 Quelles sont les limites de chaque zone ?
 Pourquoi établir une telle règle ?
Comment prendre en compte les risques et les nuisances ?
Quels sont les outils utilisés pour assurer l'équilibre entre développement et
 préservation ?

5.1 MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

5.1.1 Les fondements du PADD

Le parti d'aménagement retenu dans le PLU prend en compte à la fois :

- la position de la commune en marge des dynamiques de développement urbain et économique ;
- l'identité profondément rurale et intimiste de la commune ;
- les spécificités paysagères et bâties du territoire communal ;
- sa forte vocation touristique.

Le diagnostic territorial a mis en évidence l'absence de besoin d'édifier de nouvelles habitations sur la commune pour satisfaire l'objectif de stabilisation de la population sur les dix ans à venir. Dès lors, sur l'ensemble du territoire communal, avec des variations et nuances en fonction des secteurs, le projet mise sur un **simple renouvellement urbain**, favorisant l'évolution des propriétés bâties existantes, à travers :

- des extensions encadrées;
- la réhabilitation/rénovation des constructions existantes;
- le changement de destination, par exemple de dépendances, notamment en faveur de l'habitat;
- la construction d'annexes;
- la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, notamment du fait d'un sinistre,

... sous réserve qu'une parfaite harmonie avec le cadre bâti et paysager existant soit respectée et sous réserve de ne pas générer de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens ...

De plus, le fondement du projet communal repose sur la synthèse du diagnostic territorial qui a fait émerger plusieurs enjeux essentiels synthétisés autour des 5 orientations majeures suivantes :

1- Préserver le paysage, le milieu naturel et ses ressources

La commune dispose d'un **cadre bâti et paysager de très grande qualité**, en raison notamment de sa situation sur la Rive gauche de la Seine et de la richesse et la grande authenticité du bâti traditionnel constituant la zone urbanisée... C'est grâce à ces caractéristiques que s'exprime la **forte identité normande et rurale** de la commune, principal atout pour attirer nouveaux résidents et visiteurs. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur. A ces caractéristiques s'ajoute une **haute sensibilité environnementale** des coteaux de la Seine et des zones humides comme en témoignent les diverses mesures de protection mises en place: des habitats éligibles NATURA 2000 de type forêt et le recensement ZNIEFF.

2- Améliorer et préserver la qualité du patrimoine bâti

Cette orientation met l'accent sur la qualité du bâti qui constitue le bourg : chaumières, longères, maisons de maître, ... Les constructions d'architecture contemporaine sont rares ce qui a permis au Village de conserver

son harmonie et son identité. Dans ce contexte, l'évolution des formes bâties doit être accompagnée et encadrée afin de ne pas les dénaturer

3- Soutenir l'attractivité touristique de la commune

La vocation touristique découle en grande partie des atouts listés dans les orientations n°1 et 2 et s'est traduite par le développement des hébergements touristiques et la création d'un chemin de randonnée. Cette dynamique doit être encouragée, voire renforcée.

4- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe à la qualité du cadre de vie, une **prise en compte des risques et des nuisances** est fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les inondations, les effondrements du sol sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices au renouvellement urbain et en définir les conditions.

5- Proposer une offre d'habitat équitable et évolutive pour de nouveaux habitants, adaptée au niveau d'équipement de la commune et à ses caractéristiques intrinsèques

Les besoins en nouveaux logements sur le territoire communal sont extrêmement restreints. Toutefois, s'il n'y a pas lieu d'engager un accroissement démographique sur la prochaine décennie, **le PLU s'attache à favoriser et encourager le renouvellement de la population actuelle, source de dynamisme**. Ce projet de stabilisation des effectifs se conçoit à la lumière des nouveaux enjeux du Grenelle de l'environnement qui incite, notamment, à limiter l'usage des voitures particulières. En effet, la commune ne peut pas tabler, ni sur un développement du transport en commun à court terme (à l'horizon 2020), ni sur un développement des circulations douces pour remédier à l'usage systématique des automobiles. Dès lors, il y a lieu de se montrer vigilant et raisonnable dans l'accueil d'une nouvelle population résidente. Car développer l'urbanisation sur une commune comme Vieux-Port, c'est générer un surcoût de dépenses dans le quotidien des ménages qui s'y installeront, en raison du prix des hydrocarbures qui ne cessent d'augmenter ...

Une fois les transports en commun mis en place, ou plus probablement une fois que le potentiel de mutation attaché au bâti existant aura été exploité, cette orientation forte du projet de territoire pourra éventuellement être débattue, pour conduire à une révision du PLU et autoriser de nouvelles habitations neuves...

En outre, proposer une offre d'habitat équitable et évolutive, c'est aussi permettre aux **bâtiments actuels de pouvoir évoluer et se mettre aux normes pour réduire les dépenses énergétiques des ménages** (chauffage, lumière, ...).

Le projet communal consiste donc, d'une part, à profiter de l'attractivité communale, liée notamment à la qualité de son cadre de vie, pour accueillir une nouvelle population résidente pour conforter les effectifs actuels et, d'autre part, préserver ses richesses paysagères et bâties et les mettre en valeur notamment en encourageant le développement des activités touristiques.

5.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

⇒ Préserver les paysages, le milieu naturel et ses ressources

Depuis les années 1970, le sens du patrimoine a été largement étendu. Il ne se limite plus au cadre strict des éléments architecturaux remarquables et au patrimoine écrit et graphique, mais se consacre également aux éléments faunistiques et floristiques, paysagers, ... etc. Dès lors, la préservation des paysages et des milieux naturels prend toute sa place dans cette dynamique de mise en valeur du patrimoine communal.

- L'une des ressources fondamentales pour l'équilibre et les besoins des populations, actuelles et futures, est la **ressource en eau potable**. Vieux-Port occupe une position stratégique en la matière, pour une partie des populations du Pays Risle Estuaire, puisque son territoire borde le captage d'eau potable de la Source de Vieux-Port à Aizier et présente une vaste nappe phréatique à très faible profondeur. Une partie de la population couverte par le Syndicat du fonds des Vaux est dépendante de la station d'Aizier. Il est nécessaire de pérenniser la ressource, quantitativement, mais aussi qualitativement, en la protégeant d'éventuelles pollutions. Ces pollutions sont principalement d'origine anthropique. Des **servitudes** ont été instaurées pour en garantir l'intégrité ; elles doivent se traduire par des mesures concrètes de protection au niveau du PLU, en particulier en encadrant très strictement toute urbanisation nouvelle dans les périmètres sensibles définis.

De plus, une **gestion raisonnée par chacun de ses eaux pluviales**, évite de rejeter dans le milieu naturel des eaux chargées en polluant qui peuvent à terme rejoindre la nappe et polluer la ressource ... Enfin, la proximité de la nappe phréatique a permis le développement de **puits** qui étaient, jusque dans les années 60, la seule source d'approvisionnement en eau potable pour les habitants. Il est nécessaire de les préserver car ils font partie de ce que l'on peut nommer le « petit » patrimoine de la commune. Le « petit patrimoine », ou patrimoine vernaculaire, peut être défini comme l'ensemble des constructions ayant eu, dans le passé, un usage dans la vie de tous les jours. Enfin, en bords de Seine, il existe de nombreuses résurgences qui rejoignent le fleuve. Elles se situent dans les marais et les zones inondables des berges qui doivent également être protégées.

- La **protection des paysages** constitue également un des enjeux forts du PADD ; les richesses du paysage se concentrent autour **des massifs boisés et des coteaux herbagés**, mais aussi du **cordon d'habitat au pied** des falaises. Le lien entre Rive Droite et Rive Gauche est particulièrement fort, car l'impact de l'urbanisation sur une rive a forcément des conséquences visuelles et esthétiques sur l'autre. L'intérêt du paysage des coteaux de bords de la Seine Inférieure est reconnu internationalement : il est de la responsabilité des élus locaux d'en assurer la préservation.

La richesse de ce paysage est aussi **source de biodiversité**. A cet effet, le PADD prévoit de préserver les habitats éligibles NATURA 2000 de type forêt ainsi que les zones humides et marécageuses recensées en bords de Seine.

Le PADD s'intéresse aussi aux **éléments du paysage** qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune : on parle de la « biodiversité ordinaire », qui tient une place de choix dans la

trame verte et bleue : les haies libres d'essences régionales, les mares, les cours fruitières, les talus enherbés plantés ou non d'arbres, les alignements d'arbres têtards, les arbres d'ornement isolés comme les ifs, ...: leur intérêt paysager et écologique et leur action sur le fonctionnement hydraulique ont été démontrés dans la partie consacrée à l'état initial de l'environnement. Afin d'assurer leur pérennité, le PADD prévoit une action pour les sauvegarder, qui se traduira au niveau du zonage par un recensement de ces éléments. Enfin, les entités bâties des bords de Seine restent caractérisées par la constitution de clôtures à base de haies d'essences régionales, parfois remplacées par des espèces exotiques, telles que le thuya et le laurier. Afin de remédier à cette évolution « dangereuse », le PADD encourage le maintien, la restauration, voire les replantations.

- La Loi Grenelle II impose au PADD des PLU de « fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » Le diagnostic territorial a permis de démontrer le caractère très consommateur d'espace de l'urbanisation opérée ces dix dernières années. Au rythme (effréné) de deux hectares tous les dix ans, et en considérant qu'il ne reste plus que 5,6 hectares d'herbages sur les coteaux (en excluant les bois), **la commune serait entièrement urbanisée dans une trentaine d'années** ... (!) Dès lors, que restera-t-il pour les générations futures ? Cette dynamique compromet clairement les capacités des générations futures à répondre à leurs besoins : il y a lieu de l'enrayer dès à présent. **En considérant l'optimisation du bâti existant comme son objectif fondamental, le PADD démontre sa capacité à modérer la consommation d'espaces naturels puisque les coteaux herbagés seront intégralement protégés et qu'aucun étalement urbain supplémentaire ne sera concédé.**

⇒ **Améliorer et préserver la qualité du patrimoine bâti**

- Cette orientation concerne la **préservation et la mise en valeur du bâti patrimonial**. Elle se traduit à travers plusieurs actions concrètes :

Limiter le processus d'urbanisation des groupes bâtis en se concentrant sur l'évolution du bâti existant (incluant aussi la construction d'annexes). Cette orientation 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.

Prendre les mesures nécessaires pour **protéger de toute dégradation les constructions et ensembles de constructions emblématiques du patrimoine bâti** (y compris le « petit » patrimoine bâti) de la commune en les recensant, en se prémunissant contre tout développement d'un habitat à leurs abords, contre leur destruction...

Le PADD prévoit aussi de permettre l'évolution des constructions anciennes (extension, restauration, réhabilitation, ...) nécessaires à leur pérennité dans le respect de leur logique vernaculaire : cette orientation portera d'une manière générale sur l'ensemble du bâti traditionnel encore présent sur la commune.

⇒ **Soutenir l'attractivité touristique de la commune**

L'orientation principale n°3 vise à **faire fructifier les richesses** décrites et **protégées par les orientations n°1 et 2.**

C'est ainsi que le PADD prévoit de développer **le tourisme vert** sur le territoire communal à travers plusieurs actions suivantes:

- Préserver le cachet et l'authenticité du bâti et des paysages du Village : cette orientation rejoint la précédente.
- Favoriser l'accueil touristique à travers les **gîtes ruraux et les chambres d'hôtes**, la commune étant très propice à ce genre d'activités;
- Engager une réflexion sur la mise en valeur des bords de Seine à travers le développement d'un cheminement, dans le respect de l'intégrité des propriétés privées concernées : en effet, l'aménagement des bords de Seine est en cours d'étude, en association avec le Département et le Port Autonome : les élus souhaitent utiliser le PLU comme un levier pour obtenir un aménagement respectueux du cadre bâti et paysager ; la restauration d'un **chemin de halage** est également étudiée afin d'ouvrir davantage les bords de Seine aux visiteurs...
- Par ailleurs, le tourisme vert peut être favorisé à travers **le développement ou la préservation des cheminements piétons**. Ceux-ci constituent en effet de véritables outils de la découverte des richesses des paysages naturels et bâtis de la commune. La commune est dotée d'un **réseau particulièrement étoffé** qui opère le lien entre Seine et coteaux. Un chemin de randonnée a même été « tracé » par la communauté de communes (chemin des Sources bleues). Le PADD prévoit de protéger les éléments du paysage et du « petit » patrimoine que l'on rencontre sur le parcours et aussi d'éviter toute nouvelle urbanisation qui viendrait altérer les vues depuis ce chemin. Cette orientation est destinée, à la fois à maintenir la trame bocagère et les paysages et à rendre les chemins plus agréables pour la promenade.
- Engager des opérations d'information et de sensibilisation auprès des habitants et des visiteurs pour respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.

⇒ **Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances**

Les **risques et les nuisances**, omniprésents sur le territoire, constituent des **contraintes fortes au développement de l'habitat**. Le diagnostic a permis de les recenser, de les identifier et de les localiser afin d'appliquer le **principe de précaution**. Le PLU doit donc composer avec ces informations et proposer des mesures concrètes pour protéger les habitants actuels et futurs... Les risques et les nuisances portent sur les **glissements de terrain et les inondations**, ... Les inondations peuvent être dues aux **crues de la Seine** ou aux **ruissellements**. Il convient d'intégrer la connaissance du risque et d'encadrer les conditions de constructions :

- Sur les coteaux, la **lutte contre les ruissellements** passe par une gestion raisonnée des eaux pluviales lors de tout projet de construction, le maintien des 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, ...), l'identification et la protection des chemins hydrauliques existants (lignes de ruissellements, fossés, rus, ...) et l'interdiction de toute nouvelle construction susceptible de générer des désordres hydrauliques en aval par une imperméabilisation des terrains.
- En bords de Seine, **l'aléa d'inondation** est faible à moyen, selon les secteurs. Afin d'éviter tout dégât sur des constructions, actuelles ou futures, à plus forte raison depuis la tempête Xynthia, le PADD prévoit, non seulement d'interdire toute urbanisation nouvelle en dehors des espaces actuellement bâtis mais aussi d'encadrer les conditions d'évolution du bâti existant dans les zones sensibles...
- Le dernier risque rencontré sur la commune est le **risque de glissement de terrain** : il est beaucoup plus localisé que les précédents : les affaissements de sols peuvent se produire en bords de Seine, en raison de l'érosion du fleuve, là où la berge est aléatoirement dessinée. Là encore, le PADD prévoit d'appliquer le principe de précaution.

⇒ **Proposer une offre d'habitat équitable et évolutive pour de nouveaux habitants, adaptée au niveau d'équipement de la commune et à ses caractéristiques intrinsèques**

Cette orientation vis à exploiter au mieux les potentialités du bâti existant pour accueillir une nouvelle population résidente.

Ainsi donc, puisqu'il a été jugé que les besoins en constructions neuves étaient nulles sur la prochaine décennie, le PADD s'attache à favoriser et encourager la mutation du bâti existant : ainsi, il projette de :

- Faire du processus naturel de la rotation du parc de logements la principale source d'apport d'une nouvelle population résidente ;
- Compléter l'apport d'une nouvelle population résidente en autorisant l'évolution des constructions existantes, y compris leur extension et leur changement de destination en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, les possibilités d'évolution du bâti existant doivent être suffisamment « ouvertes » pour « glisser » vers une **meilleure prise en compte de l'environnement**, notamment en favorisant, par des dispositions adaptées dans le règlement écrit du PLU, le recours aux énergies renouvelables, la limitation des besoins de consommations énergétiques et la limitation des rejets des eaux pluviales.

La réduction des besoins de consommation énergétique peut par exemple être permise en permettant l'adaptation, l'amélioration, l'aménagement (avec possiblement la création d'ouvertures) des constructions existantes, intégrant notamment une réflexion sur l'optimisation des apports calorifiques et lumineux liés à l'ensoleillement.

5.1.3 Les différentes zones du PLU

Le plan de zonage comporte :

- **1 type de zone Urbaine (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 :
 - **la zone UR** qui correspond au secteur bâti du bourg ainsi qu'aux quartiers de l'Enfer du Roy et de la Grande Côte, constitué d'un bâti très majoritairement traditionnel à faible densité. Cette zone doit permettre l'évolution encadrée du bâti existant (rénovation, transformation, extension mesurée, changement de destination, reconstruction, ...) ainsi que la construction d'annexes.

- **3 types de zones naturelles et forestières dites zones N** qui 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. On distingue :
 - **la zone N** qui est une **zone de protection paysagère**. Elle englobe essentiellement les bois de pente et les coteaux herbagés ; les constructions existantes sont rares et s'inscrivent en dehors de la trame bâtie traditionnelle existante.
 - **le secteur Ns** est un secteur réservé à l'entretien et à la mise en valeur de la **Seine** : il correspond à **l'emprise du fleuve et à ses berges ainsi qu'aux zones humides inondées lors des crues** ;
 - **le secteur Ne** coïncide avec le périmètre de protection rapprochée du captage de la Source de Vieux-Port : les dispositions réglementaires sont calquées sur celles de l'arrêté préfectoral instaurant la servitude d'utilité publique afin de **protéger la ressource en eau potable**.

5.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

I) GARANTIR UNE PRESERVATION OPTIMALE DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver le paysage, le milieu naturel et ses ressources	
Protéger les bois de la Grande Pièce, supports de diversité de flore et de faune et supports d'activités de promenade et de loisir (site NATURA 2000)	Classement en zone N des bois Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N Classement des bois en espaces boisés classés
Préserver les qualités paysagères et naturelles des coteaux herbagés d'une poursuite des processus d'urbanisation et de mitage entamés par l'implantation marginale de constructions	Classement en zone N des coteaux Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N
Soigner les enjeux de visibilité avec la Rive Droite de la Seine et lutter contre la banalisation des paysages	Délimitation entre zone N et zone UR respectant l'organisation traditionnelle étagée du paysage communal Classement en zone N des coteaux herbagés Réglementation encadrant l'évolution des constructions existantes en zone UR (articles 10 et 11 en particulier)
Préserver les composantes du maillage bocager qui constituent des corridors verts assurant l'équilibre et le dynamisme écologique communal	Classement en zone N des bois et des coteaux herbagés Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N
Renforcer les exigences en matière de plantations en essences locales de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages de la commune	Réglementation et recommandations imposant les plantations en essences locales/ la constitution de haies d'essences locales pour les clôtures, ... à l'article 13 du règlement de toutes les zones du PLU Mise en place de règles portant sur l'accompagnement paysager des constructions imposant notamment la création d'un minimum d'espaces verts
Sauvegarder les boisements, les arbres remarquables, les vergers, les talus plantés, les bois, ...	Recensement complet des haies d'essences régionales, des talus, des alignements d'arbres remarquables, des cours fruitières, des bois rivulaires, jardin emmuré... en qualité, soit d'éléments ponctuels du paysage, soit de secteurs paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme Réglementation particulière portée à l'article 2 du règlement de chaque zone définissant les mesures destinées à protéger ces éléments et secteurs

I) GARANTIR UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

<p>Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue régionale: mares, rus, ravins et fossés, source, ...etc</p>	<p>Recensement complet des mares, fossés, ruisseaux, ... en qualité d'éléments ponctuels du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p> <p>Réglementation particulière portée à l'article 2 du règlement de chaque zone définissant les mesures destinées à protéger ces éléments</p>
<p>Préserver l'intérêt écologique des zones humides et « marécageuses » recensées en bord de Seine (ZNIEFF de type I et site NATURA 2000)</p>	<p>Recensement des zones humides à préserver au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Classement en zones Ns ou Ne des zones humides</p> <p>Dispositions réglementaires particulières sur les zones humides portées à l'article 2 du règlement des zones Ne et Ns</p>
<p>Soutenir un aménagement des berges de Seine respectueux des équilibres écologiques</p>	<p>Dispositions réglementaires particulières portées à l'article 2 du règlement de la zone Ns</p>

II) VEILLER A LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU

<p>Protéger le captage d'eau potable de la source de Vieux-Port situé à Aizier par le respect des dispositions réglementaires instaurées sur les périmètres de protection prescrits par arrêté préfectoral (servitude A\$1)</p>	<p>Création d'une zone Ne où seule l'évolution du bâti existant est autorisée et encadrée (périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable des Varras)</p> <p>Les occupations et utilisations du sol autorisées se conforment à l'arrêté préfectoral de 1999.</p>
<p>Protéger les puits et les sources existants sur le territoire communal contre une démolition</p>	<p>Recensement complet des puits et des sources en qualité d'éléments ponctuels remarquables du paysage et du patrimoine bâti au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction de démolir les puits portée à l'article 2 du règlement de chaque zone</p>
<p>Protéger les zones humides de toute pollution et de toute dégradation</p>	<p>Recensement des zones humides à préserver au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Classement en zones Ns ou Ne des zones humides</p> <p>Dispositions réglementaires particulières sur les zones humides portées à l'article 2 du règlement des zones Ne et Ns</p>
<p>Maîtriser les rejets d'eaux pluviales, chargées en polluants, dans le milieu naturel au moyen de dispositifs de stockage et de traitement des eaux, à réaliser à la parcelle</p>	<p>Recommandations et prescriptions portées à l'article 4 du règlement de chaque zone afin de favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales à la parcelle</p>

III) LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

<p>Opter pour un mode de renouvellement urbain qui exclut tout nouvel étalement sur les espaces naturels, en exploitant au mieux les capacités de réhabilitation, transformation, extension et changement de destination du bâti existant</p>	<p>Classement en zone N des coteaux herbagés</p> <p>Classement en zone UR de la zone bâtie du bourg où seules l'évolution des constructions existantes, la reconstruction et la construction d'annexes sont autorisées</p> <p>Mise en place de règles permettant une densification encadrée du bâti (emprise au sol, superficie traitée en espaces verts...) dans une logique de limitation de l'artificialisation des espaces</p>
--	--

2^{ème} ORIENTATION GENERALE Améliorer et préserver la qualité du patrimoine bâti	
Lutter contre la banalisation du bâti communal en limitant le processus d'urbanisation de la commune dans les années à venir à la simple évolution du bâti existant (extensions, rénovations, réhabilitations, changements de destination, constructions d'annexes)	Classement en zone UR de la zone bâtie du bourg où seules l'évolution des constructions existantes, la reconstruction et la construction d'annexes sont autorisées
Garantir la pérennité des constructions anciennes et permettre leur adaptation aux besoins évolutifs (parcours résidentiel) des habitants, en favorisant leur évolution, voire leur transformation dans le respect de la logique vernaculaire des bâtiments et en harmonie avec les formes bâties	Réglementation stricte encadrant les possibilités d'évolution/ de transformation du bâti existant (articles 10, 11, en particulier...) Orientations d'aménagement et de programmation traitant spécifiquement de l'évolution du bâti traditionnel
Identifier, recenser les constructions et ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt afin d'en préserver l'authenticité	Création d'un périmètre d'intérêt patrimonial au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme au sein duquel s'applique le permis de démolir et au sein duquel des mesures particulières encadrant l'évolution du bâti existant sont prises (article 11) Recensement complet des constructions de type chaumière à protéger et mettre en valeur au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et détermination des mesures réglementaires adaptées pour encadrer leur évolution (article 11 du règlement de la zone UR) Recensement complet des éléments ponctuels du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et mesures particulières édictées à l'article 2 du règlement de chaque zone Instauration du permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e) du Code de l'urbanisme. <u>Le permis de démolir est par ailleurs obligatoire en sites inscrit et classé.</u>

3^{ème} ORIENTATION GENERALE Soutenir l'attractivité touristique de la commune	
Développer l'accueil touristique à travers les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes	Mise en place de règles favorisant le changement de destination dans les zones N et UR du PLU Autorisation de la construction d'annexes/dépendances dans la zone UR du PLU
Préserver le cachet et l'authenticité du bâti et des paysages du Village, en encadrant avec une grande vigilance son évolution, afin d'en maintenir – voire d'en renforcer - l'attractivité pour de nombreux touristes	Classement en zone UR de la zone bâtie du bourg où seules l'évolution des constructions existantes, la reconstruction et la construction d'annexes sont autorisées Réglementation stricte encadrant les possibilités d'évolution/ de transformation du bâti existant (articles 10, 11, en particulier...) Classement en zone N des coteaux herbagés
Profiter de l'aménagement des berges de la Seine pour engager une réflexion sur la mise en valeur des bords de Seine à travers le développement d'un cheminement, dans le respect de l'intégrité des propriétés privées concernées	Dispositions particulières portées à l'article 2 du règlement de la zone Ns
Valoriser le circuit de randonnée pédestre des Sources bleues pour en faire un outil de la découverte des richesses des paysages naturels et bâtis de la commune	Classement en zone N des bois de la Grande Pièce et des coteaux herbagés + orientations d'aménagement et de programmation traitant spécifiquement de la problématique de la qualité paysagère Réglementation stricte encadrant les possibilités d'évolution/ de transformation du bâti existant (articles 10, 11, en particulier...) Recensement complet des constructions de type chaumière à protéger et mettre en valeur au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et détermination des mesures réglementaires adaptées pour encadrer leur évolution (article 11 du règlement de la zone UR) Recensement complet des éléments ponctuels du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et mesures particulières édictées à l'article 2 du règlement de chaque zone Recensement complet des haies d'essences régionales, des talus, des alignements d'arbres remarquables, des cours fruitières, des bois rivulaires, jardin emmuré... en qualité, soit d'éléments ponctuels du paysage, soit de secteurs paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

<p>Préserver les chemins verts existants, supports d'activités de promenades pour les habitants et les visiteurs; en particulier, mettre en valeur les accès piétonniers à la Seine</p>	<p>Recensement complet des chemins non revêtus à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme et mesures particulières édictées aux articles 2 et 12 du règlement de chaque zone</p> <p>Orientations d'aménagement et de programmation traitant spécifiquement de la problématique de l'accès à la nature</p>
<p>Engager des opérations d'information et de sensibilisation auprès des habitants et des visiteurs pour respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti</p>	<p>Concertation et sensibilisation des habitants sur les outils mis en place dans le PLU à travers la réalisation d'expositions, le bulletin communal, ...</p>

4^{ème} ORIENTATION GENERALE

Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

<p>Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques de glissement de terrain</p>	<p>Report des indices avérés de glissement de terrain sur le plan de zonage en application de l'article R123.11 alinéa b du Code de l'urbanisme</p> <p>Dans toutes les zones du PLU, le règlement rappelle en en tête la mention suivante (<i>en application de l'article R111-2</i>): <i>« Dans les secteurs touchés par des risques de glissement de terrain, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.</i></p>
---	--

II) PRENDRE LA MESURE DU RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DU FLEUVE

<p>En dehors des secteurs déjà urbanisés, proscrire toute nouvelle urbanisation dans les zones d'expansion des crues de la Seine</p>	<p>Report du périmètre de la zone potentiellement inondable sur le plan de zonage en application de l'article R123.11.b</p> <p>Classement en zone Ns de la Seine et de ses berges humides</p>
<p>Déterminer les conditions d'évolution du Village dans les secteurs déjà bâtis des bords de Seine, en intégrant la connaissance du risque</p>	<p>Dans toutes les zones du PLU, le règlement rappelle en en tête la mention suivante (<i>en application de l'article R111-2</i>):</p> <p>« Dans les secteurs inondables (<i>en raison des crues de la Seine</i>), repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement des eaux et éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondations. A cette fin sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le changement de destination en faveur de l'habitat des constructions existantes ; ▪ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ; ▪ l'édification de clôtures ou la plantation de haies susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux ; ▪ les dépôts divers de déchets et produits toxiques susceptibles de générer une pollution du fleuve. <p>Toutefois, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée si cela n'engendre pas une aggravation des risques pour les biens et les personnes et sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.»</p>
<p>Proscrire l'implantation de toute nouvelle habitation sur les coteaux, susceptible de recevoir les eaux de ruissellement; en provenance du plateau du Roumois et d'en rejeter en aval, en direction de la Seine</p>	<p>Classement en zone N de coteaux herbagés et des bois de pente</p>
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p>	<p>Limitation des règles d'emprise au sol (article 9) sur la zone UR du PLU</p>
<p>Identifier et protéger les chemins hydrauliques principaux connus</p>	<p>Recensement des lignes de ruissellements connus (étude hydraulique de la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine) au titre de l'article R123-11 alinéa b du Code de l'urbanisme et définition de mesures réglementaires visant à les protéger et à éviter tout risque pour des biens et des personnes (article 2) :</p> <p>« Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite »</p>

III) PRENDRE LA MESURE DU RISQUE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENTS

III) PRENDRE LA MESURE DU RISQUE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENTS

<p>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, ...)</p>	<p>Recensement complet des haies d'essences régionales, des talus, des mares, des alignements d'arbres remarquables, des cours fruitières et des bois en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et définition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 2)</p>
<p>Gérer et / ou ne pas aggraver les problèmes de ruissellements</p>	<p>Ajout de règles et de préconisations à l'article 4 du règlement de toutes les zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction (à la parcelle)</p>

5^{ème} ORIENTATION GENERALE

Proposer une offre d'habitat équitable et évolutive pour de nouveaux habitants, adaptée au niveau d'équipement de la commune et à ses caractéristiques intrinsèques

I) REDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET LES DEPENSES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

<p>Favoriser et encadrer la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (géothermie, ...) sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement au cadre bâti et paysager existant</p>	<p>Instauration d'un chapitre dédié aux énergies renouvelables à l'article 11 du règlement de toutes les zones</p>
<p>Réduire les rejets d'eaux pluviales sur le domaine public et favoriser leur percolation à la parcelle et leur réutilisation éventuelle (arrosage, nettoyage, ...)</p>	<p>Ajout de règles et de préconisations à l'article 4 du règlement de toutes les zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction (à la parcelle)</p>
<p>Réduire les besoins de consommation énergétique en permettant l'adaptation, l'orientation, l'aménagement (avec possiblement la création d'ouvertures) des constructions existantes, intégrant notamment une réflexion sur l'optimisation des apports calorifiques et lumineux liés à l'ensoleillement</p>	<p>Réglementation accordant des possibilités d'évolution/ de transformation du bâti existant en zone UR (article 11, en particulier...)</p> <p>Orientations d'aménagement et de programmation traitant spécifiquement de l'évolution du bâti traditionnel et de la réduction des dépenses énergétiques</p>

II) ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANS A TRAVERS LA MUTATION ET LA ROTATION DU PARC DE LOGEMENT

<p>Compléter l'apport d'une nouvelle population résidente en autorisant l'évolution des constructions existantes, y compris leur extension et leur changement de destination en faveur de l'habitat</p>	<p>Classement en zone UR de la zone bâtie du bourg où la mutation des constructions existantes, la reconstruction et la construction d'annexes sont autorisées</p>
--	--

5.2 LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

5.2.1 Le zonage

5.2.1.1 Le secteur du bourg (Figures 1 et 1bis)

Le secteur du bourg est classé en zone UR dont l'objectif est d'assurer l'évolution du bâti existant dans le respect de ses spécificités.

La **zone UR** est ainsi instaurée sur les **espaces bâtis - ou partiellement bâtis - du bourg**, où l'habitat est moyennement dense. Ce secteur est correctement desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité. **La zone UR se cantonne aux strictes limites du bâti existant, sans aucune extension concédée, que ce soit en direction des coteaux ou en direction de la Seine.**

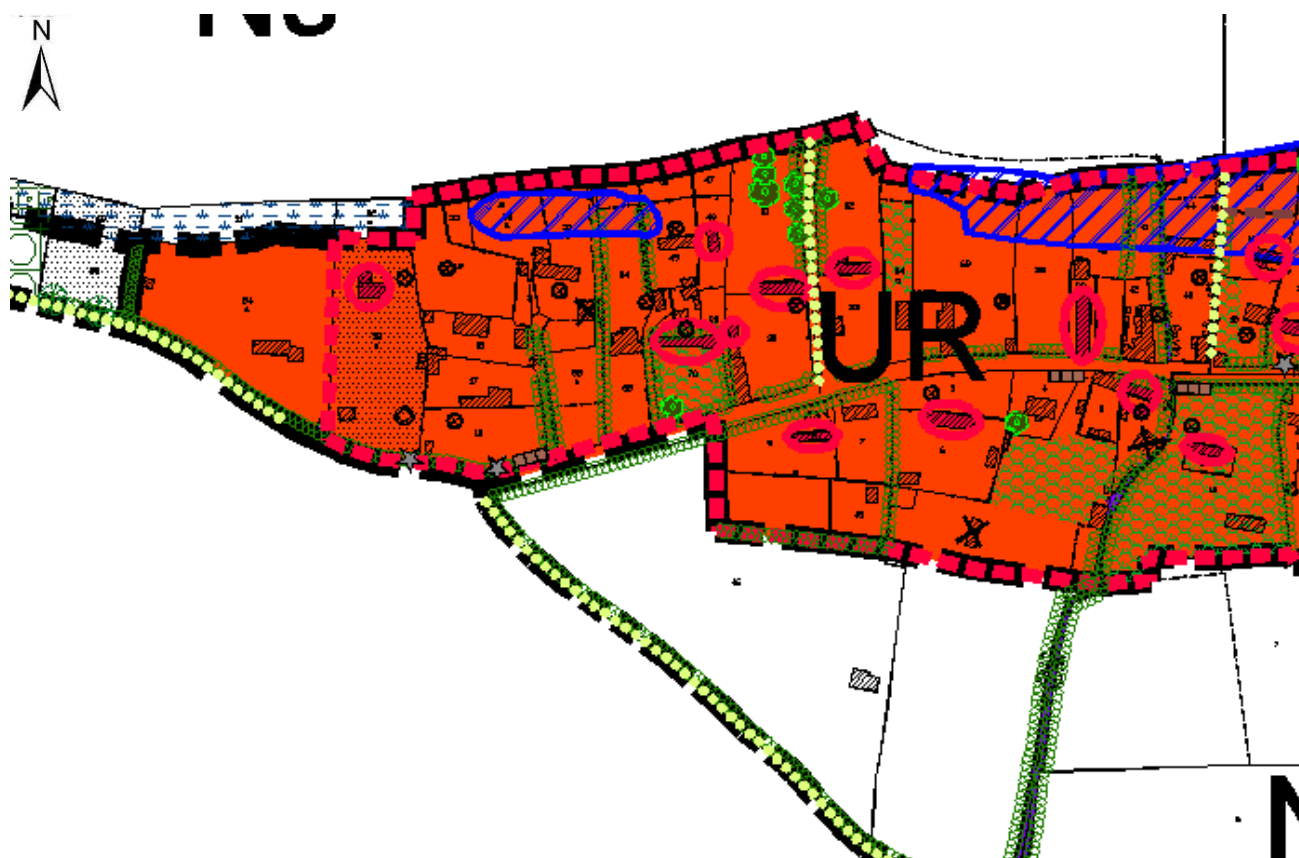


Figure 1 : Zone UR du bourg (partie Ouest)

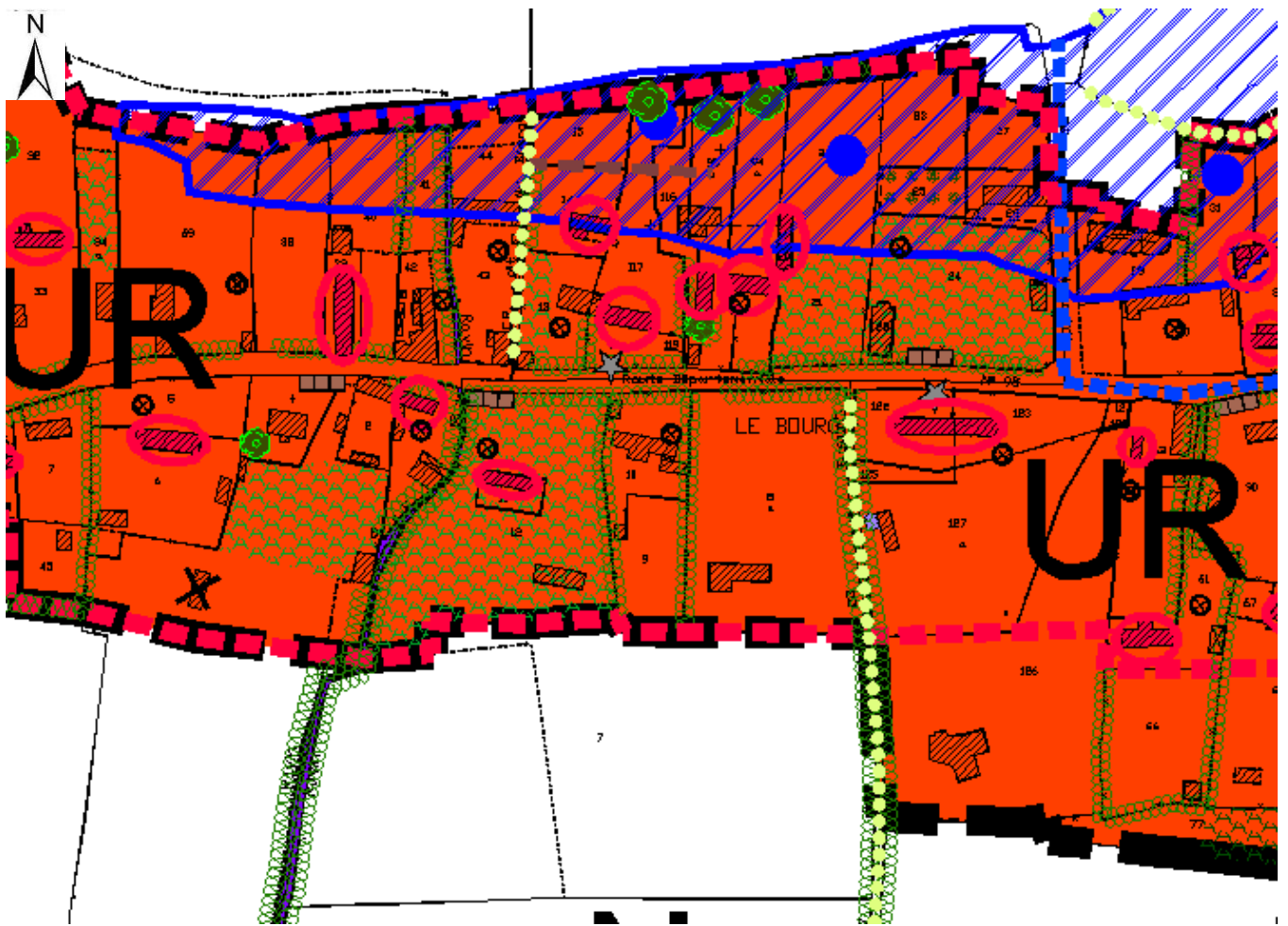


Figure 1bis : Zone UR du bourg (partie Est)

5.2.1.2 Le quartier de l'Enfer du Roy et de la Grande Côte (Figure 2)

Le quartier de l'Enfer du Roy s'inscrit en continuité avec celui du bourg. **La zone UR couvre, selon le même principe, les propriétés bâties situées de part et d'autre du Chemin de l'Enfer du Roy et de celui de la Grande Côte, sans aucune extension aux dépends des herbages environnants, en particulier ceux des coteaux.**

Une habitation plus excentrée sur les coteaux et dont elle a entamé le mitage, est, quant à elle, classée en zone Naturelle (*lire à cet effet le chapitre suivant*).

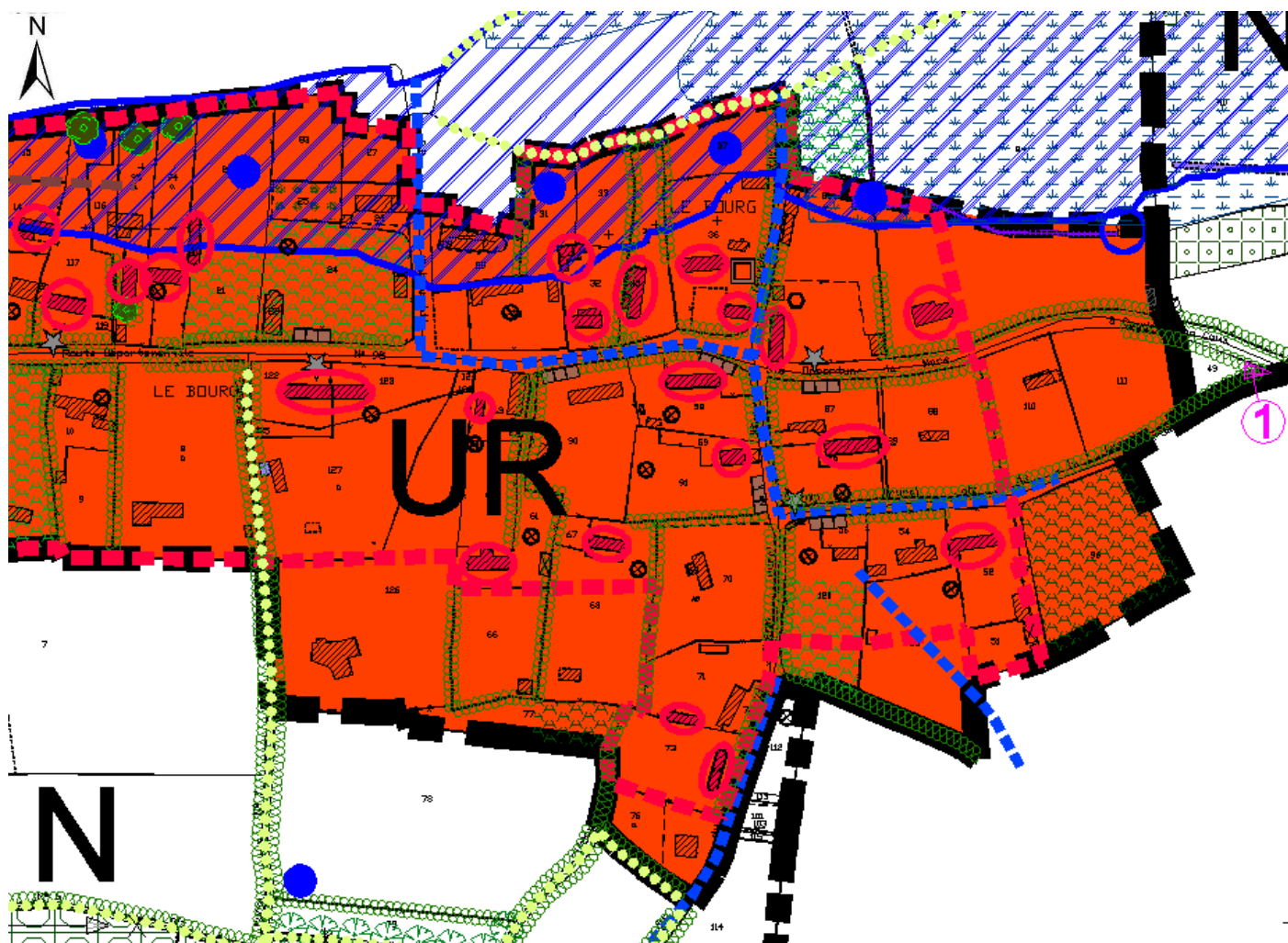


Figure 2 : Zone UR du quartier de l'Enfer du Roy et de la Grande Côte

5.2.1.3 Les zones Naturelles et forestières (Figures 3 à 5)

Contrairement aux zones urbanisées, les parcelles faisant l'objet de ce classement ont un caractère naturel (dominant) qu'il convient de préserver, à des degrés différents, selon les enjeux environnementaux, culturels et patrimoniaux, ou économiques dont ils font preuve.

La zone N correspond au degré maximal de préservation. Les constructions y sont très rares.

⇒ **Les bois de la Grande Pièce**

Le but affiché, en réponse au PADD, est la préservation de la forêt et des pentes boisées des coteaux dont l'intérêt paysager et écologique a été mis en évidence dans le diagnostic.

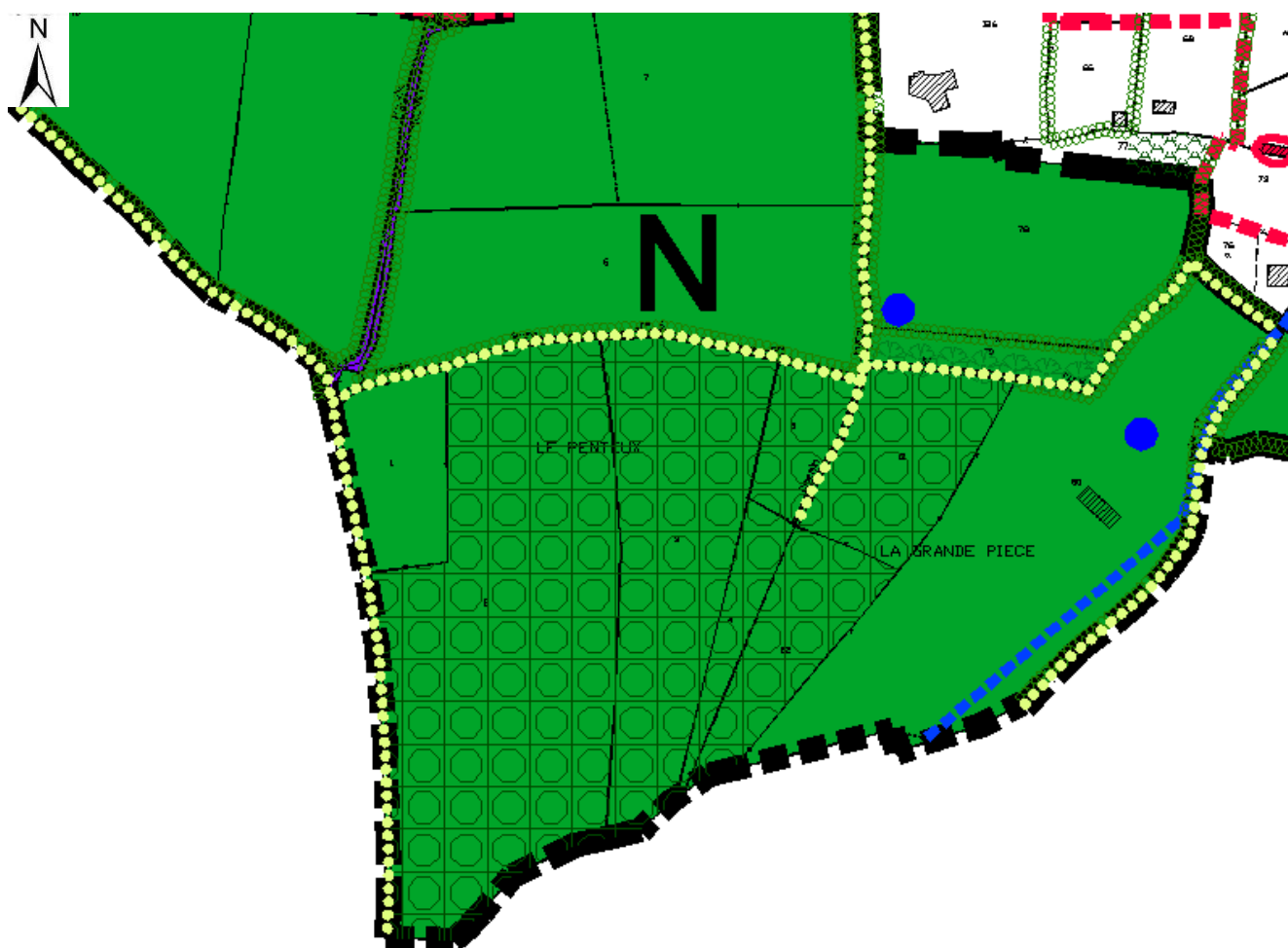


Figure 3 : Zone N établie sur les bois de la Grande Pièce

⇒ **Les coteaux herbagés à très forte sensibilité paysagère**

Outre les bois, la zone N englobe aussi de **vastes herbages hautement sensibles et à fort intérêt paysager**, situés en lisière des bois et sur les pentes des coteaux. Une habitation a été implantée au sein de cette entité paysagère. Elle s'inscrit en dehors des limites traditionnelles du cordon d'habitat. Elle a provoqué une artificialisation non négligeable des coteaux.

L'un des objectifs phares du PADD est d'enrayer cette dynamique. Par conséquent, les mesures de protection s'appliquent également sur cette très vaste parcelle bâtie afin d'éviter la poursuite ou l'accentuation du mitage de l'espace (poursuite de l'imperméabilisation, construction d'annexes, agrandissement des constructions, etc ...) qui pourrait porter atteinte de manière encore plus irréversible aux paysages.

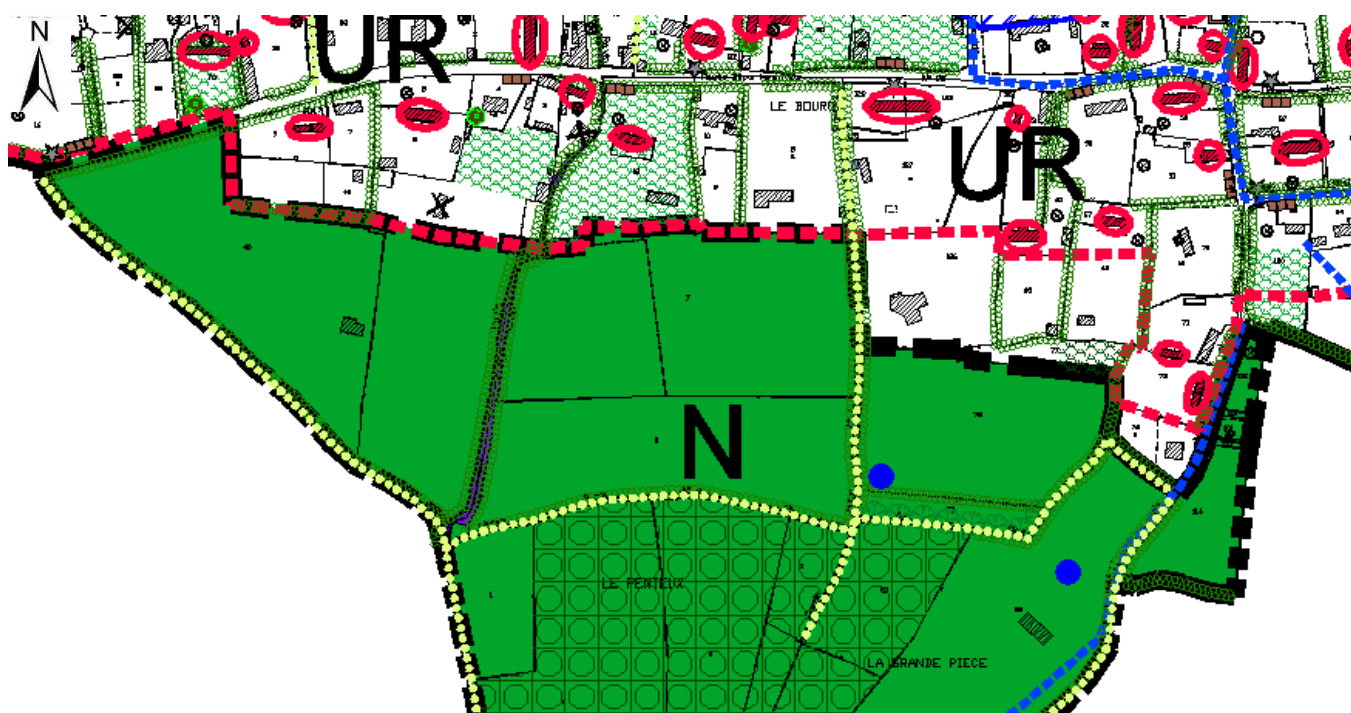


Figure 4 : Zone N établie sur les coteaux herbagés

⇒ **Autre zone naturelle**

Enfin, une autre « petite » zone naturelle a été établie à l'extrémité Ouest non bâtie du bourg : il s'agit d'un herbage, plus ou moins bien entretenu, et de bois surplombant les berges de la Seine et faisant partie du massif des bois de Vieux. Ils présentent un caractère naturel qu'il convient de préserver (ZNIEFF de type II).

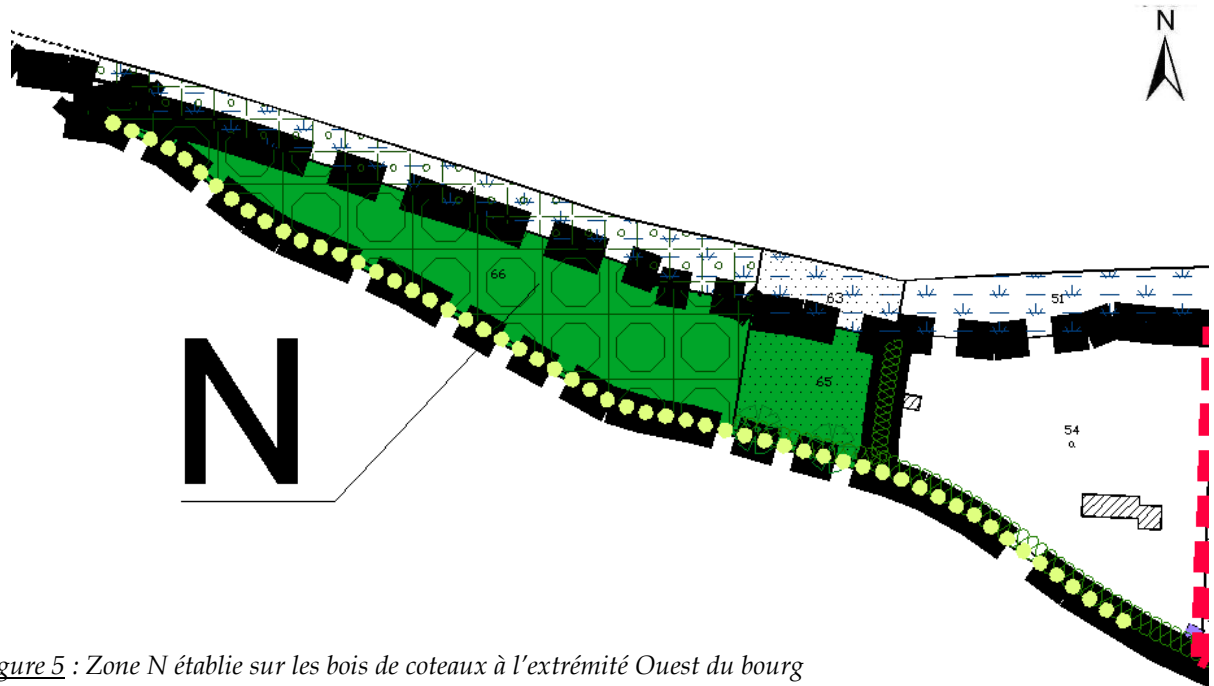


Figure 5 : Zone N établie sur les bois de coteaux à l'extrémité Ouest du bourg

5.2.1.4 Le secteur Ns de la Seine et de ses berges (Figures 6 et 6bis)

Le **secteur Ns** correspond au **fleuve et à ses berges**, incluant la majeure partie des zones humides des marais d'Aizier et de Vieux-Port, par ailleurs inscrites en NATURA 2000. Cette zone a été établie afin de protéger ces zones humides et permettre l'implantation d'équipements nécessaires à la bonne gestion de la navigation fluviale. Elle est limitée à l'Est par le secteur Ne (*lire ci-après*).

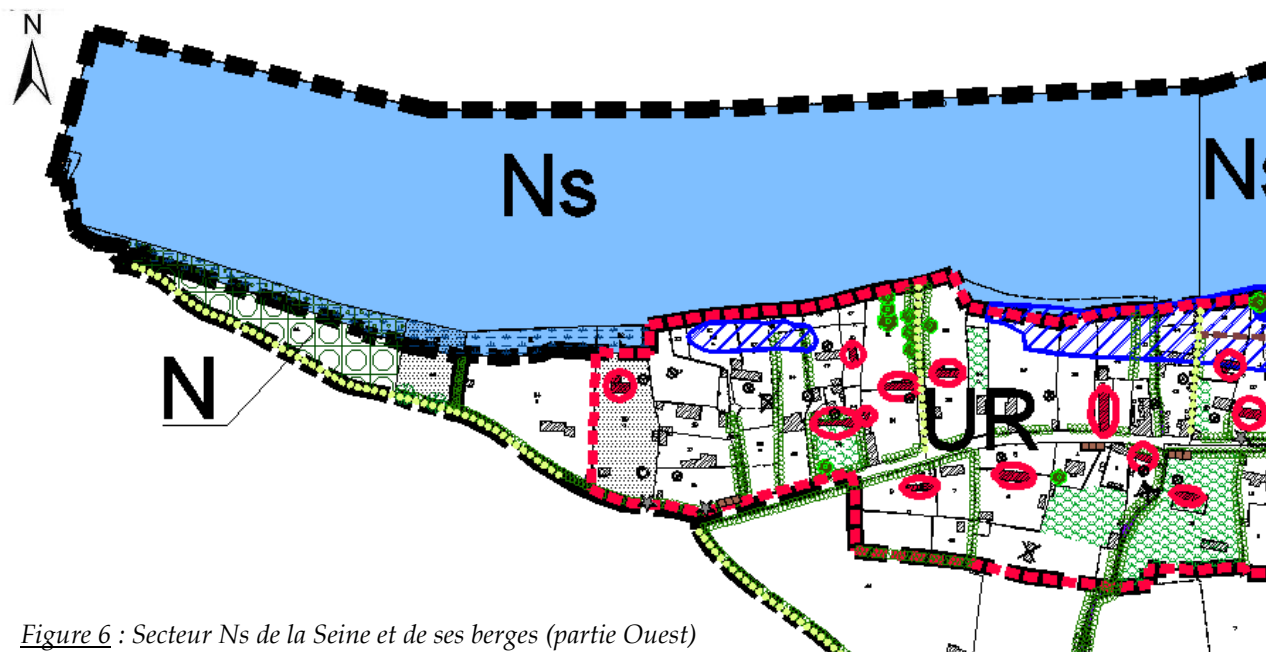


Figure 6 : Secteur Ns de la Seine et de ses berges (partie Ouest)

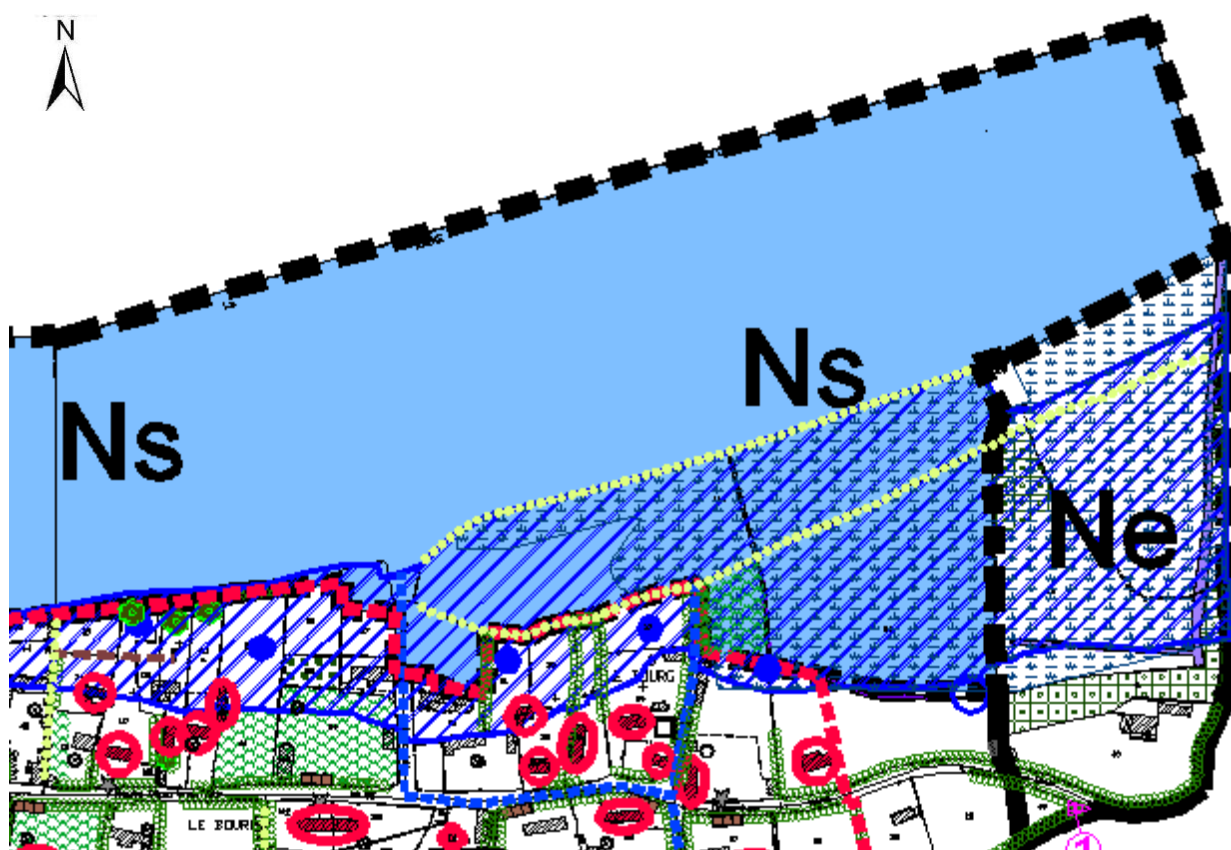
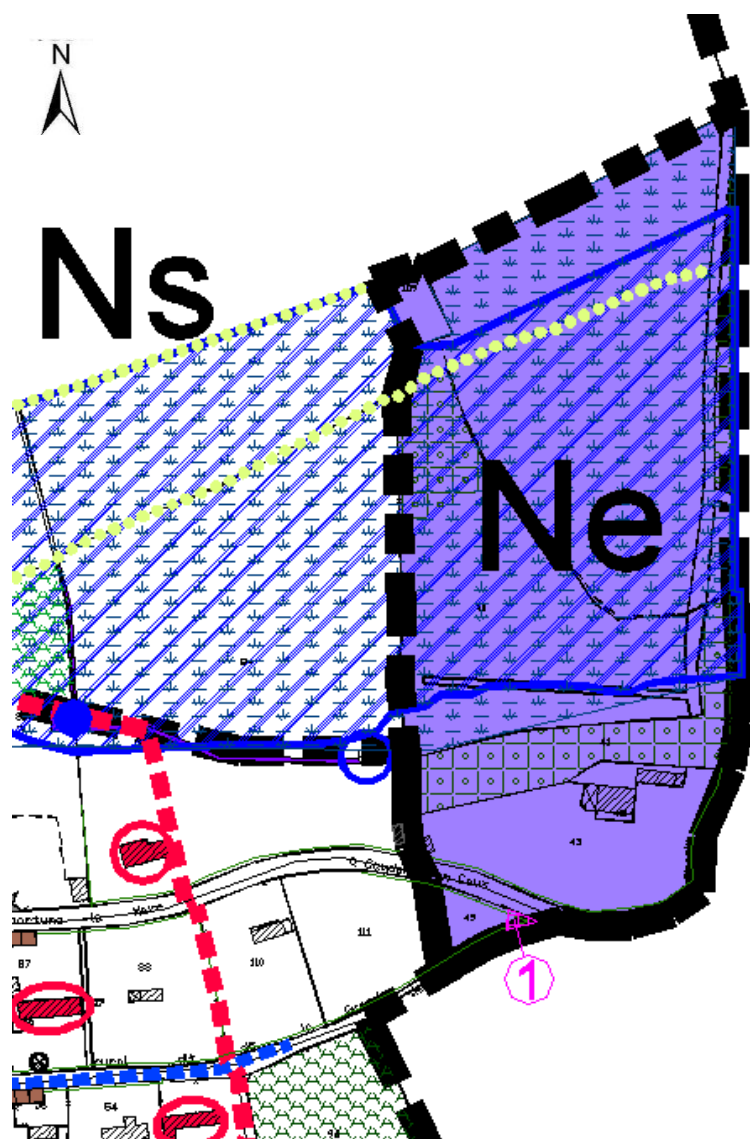


Figure 6bis : Secteur Ns de la Seine et de ses berges (partie Est)

5.2.1.5 Le secteur Ne de protection de la ressource en eau potable (Figure7)



Le secteur Ne coïncide avec le périmètre rapproché du captage d'eau potable de la Source de Vieux-Port, une servitude qui limite fortement la constructibilité de ce secteur en encadrant l'évolution du bâti existant et en interdisant certaines occupations et utilisations du sol susceptibles de polluer la ressource en eau.

Figure 7 : Secteur Ne de protection de la ressource en eau potable

5.2.2 Le règlement

Le règlement de chaque zone a été rédigé selon les orientations générales du PADD, de manière à respecter les spécificités de chaque secteur, qu'il soit urbanisé ou non, et à garantir, d'une part, un urbanisme de qualité et, d'autre part, la préservation des objectifs d'environnement afin d'assurer aux générations actuelles et futures un cadre de vie agréable.

D'une manière générale, le principe retenu est la mise en place de règles qui ont 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.

5.2.2.1 Le règlement de la zone UR

De nombreuses règles préexistaient déjà sur la commune, à travers le Règlement National d'Urbanisme, notamment celles relatives aux accès ou à la desserte par les réseaux puisqu'elles sont motivées par des objectifs de sécurité et de salubrité publiques applicables même en l'absence de PLU.

➤ **Articles 1 et 2**

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UR reflètent les orientations du PADD : en effet, il est prévu de s'en tenir à une évolution du bâti existant, à la fois par :

- La **rénovation, l'amélioration, la restauration** des constructions existantes ;
- Les **extensions** : le bâti existant présente des superficies assez variables, comprises entre 50 m² et 150 m². L'objectif est de permettre à chacun de faire évoluer son habitation, de ne pas pénaliser les habitants des maisons les plus petites, et d'encadrer l'évolution de l'existant afin de ne pas permettre des projets extravagants, hors de proportion avec l'existant. Ainsi donc, pour les **habitations les plus grandes** (plus de 75 m² d'emprise au sol), le règlement autorise l'**extension mesurée**, fixée à **35% maximum de la surface du bâtiment** ; pour les **habitations les plus petites** (moins de 75 m² d'emprise au sol), le règlement autorise l'**extension**, jusqu'à **50% maximum de la surface du bâtiment**, ce qui représente entre 25 et 37,5 m² environ, soit l'équivalent d'une à deux pièces à vivre). L'objectif est de ne pas trop bouleverser l'harmonie du bâti existant : autoriser de trop fortes possibilités d'extension aux constructions existantes (y compris les plus petites) peut conduire à complètement les transformer, même à les dénaturer ;
- Le **changement de destination** des constructions existantes : cette possibilité porte essentiellement sur les annexes et dépendances, dont le volume bâti permet sa transformation en espace habitable : une demie douzaine de constructions sur la zone UR pourraient être transformées ; le changement de destination permet également la transformation des dépendances en gîtes ou chambres d'hôtes, ce qui vient servir l'orientation du PADD encourageant le développement touristique ;
- Les **constructions d'annexes ou dépendances** : comme pour les extensions, leur superficie est limitée à 35% de la superficie du bâtiment principal de la propriété bâtie et ne pourra pas excéder 50 m², afin d'éviter des constructions trop massives, qui pourraient s'apparenter, par exemple, à de nouvelles habitations ... ;

- Les piscines couvertes ou non couvertes ;
- La **reconstruction** des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans, en application de l'Article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

Toutes ces occupations et utilisations du sol sont, de manière générale, autorisées à condition de ne pas provoquer une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni de risques pour les personnes et les biens.

A ces occupations et utilisations du sol s'ajoutent, les **ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux** (eau potable, électricité, gaz, télédiffusion), **ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif** sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté. Il s'agit d'ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics qui ne peuvent pas être interdits puisqu'ils servent l'intérêt général. **A ce titre, ils peuvent déroger aux règles du PLU.** Toutefois, la solution la moins néfaste pour le paysage, dès lors où les coûts d'installation restent raisonnables, devra toujours être privilégiée, ...

Afin de soutenir une bonne gestion des eaux pluviales (orientation du PADD), la municipalité a souhaité également mieux encadrer la **création d'exhaussements ou d'affouillements** qui peuvent participer à des désordres hydrauliques ou en créer de nouveaux s'ils sont réalisés sans précaution : ainsi, les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition que leur réalisation :

- *soit nécessaire à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;*
- *et/ou contribue à supprimer ou à anticiper des désordres hydrauliques ;*
- *et/ou ne compromette pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;*
- *ne porte pas atteinte au caractère paysager du site. »*

A noter enfin que sont également autorisées les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un accompagnement paysager ainsi que les clôtures (à l'exclusion des murs, lire à cet effet les dispositions de l'article 11) sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

➤ **Article 3 :**

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...

Dans un souci de **sécurité et de salubrité publiques**, le second alinéa rappelle que toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Cette disposition, même si elle ne précise pas les caractéristiques techniques des voies, s'avère nécessaire pour éviter des projets trop ambitieux, en décalage par rapport à la voirie existante ou à créer, d'autant plus que 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. Le PLU doit donc désormais prévoir des règles assurant la sécurité et la salubrité publiques.

Pour des raisons identiques, **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.** Il s'agit de la restitution de l'Article R111-5 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquait déjà sur le territoire communal.

Les clôtures et les portails seront implantés **en retrait de 5 mètres de la voie publique** de sorte qu'une **aire de stationnement temporaire** de 25 m² minimum, par exemple, ce qui permet d'accueillir l'équivalent de deux véhicules légers, soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique (*Figure 8*). Le traitement et l'aménagement de cette aire, qui devront être définis dans la demande de permis de construire, seront à la charge des pétitionnaires. Cette règle facilitera la circulation et le croisement de deux voitures sur les voies étroites de la commune et permettra à deux voitures de stationner dans l'entrée de la propriété, sans déborder sur le domaine public de la commune. Le fait d'imposer la création d'accès, en recul de la voie publique, améliore la sécurité des usagers en leur assurant une meilleure visibilité.



Figure 8 : Portail implanté en retrait de la voie ménageant une aire de stationnement temporaire

Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement ou de déplacement d'accès existants à la date d'approbation du PLU.

De même, la volonté de **jumeler les accès**, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter les 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. Dans un registre identique, 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.

➤ **Article 4 :**

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 potable et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. Là encore, il est à noter que ces dispositions s'appliquaient déjà sur la commune, avant l'approbation du PLU (*Article R111-9 du Code de l'Urbanisme en particulier*)

De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible. Cela signifie que, pour des motifs techniques ou financiers, il peut être dérogé à cette règle sous réserve que la solution retenue soit justifiée et n'entraîne pas une dégradation irréversible du paysage. Dans ce cas, elle devra être accompagnée de mesures visant à réduire l'impact de ces installations.

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.

« Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Toutefois, les installations non conformes à la réglementation en vigueur peuvent être autorisées si elles ont fait l'objet d'une évaluation attestant qu'elles permettent un traitement correct des eaux.»

Là encore, ces dispositions sont inspirées de l'*Article R111-8 du Code de l'urbanisme*.

En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau.

Le 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 rappeler les principes fondamentaux de la **loi sur l'eau** qui sont parfois très aléatoirement respectés...

Sont également joints en annexe les principes fondamentaux des articles 640 et 641 du Code civil qui traitent de la question des servitudes liées à la libre circulation des eaux.

« Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

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. Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que la servitude d'écoulement des eaux ne soit pas aggravée, c'est-à-dire que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement ne soit pas supérieur au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. »

La municipalité, consciente des **enjeux en terme d'économie d'eau potable**, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Par ailleurs, en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Enfin, l'article 4 traite également de la vidange des piscines privées. En effet, sans précaution, le rejet du contenu de la piscine peut provoquer une inondation en aval, surtout avec les pentes très prononcées de certains terrains ... Même temporaire, il s'agirait d'une aggravation de la servitude d'écoulement des eaux. Ainsi, la règle suivante est ajoutée :

« Dans le cas de la vidange de piscines privées, le propriétaire est libre du choix des moyens de vidange à utiliser (recours à un vidangeur professionnel, arrosage de sa propriété, etc.) à condition de ne pas aggraver de manière anormale la servitude d'écoulement par un rejet des eaux sur les propriétés voisines. »

➤ **Article 5 :**

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 Urbanisme et Habitat, 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. Une pédologie du sol très variable sur le territoire communal ne permet pas de généraliser des superficies minimales sur toutes les zones du PLU.
- 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 héritée de pratiques ancestrales. Aujourd'hui, si l'urbanisation est globalement diffuse, la trame bâtie ne présente toutefois pas une configuration du parcellaire homogène...

A l'appui de ces constats et au vu des très faibles enjeux d'urbanisation arrêtés par le projet communal, il a été décidé de ne pas renseigner cet article.

➤ **Articles 6 et 7 :**

Le bâti sur la commune est implanté avec des distances très variables, que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ou par rapport aux limites séparatives de propriété (article 7). Cette implantation est le résultat :

- d'une urbanisation très ancienne qui s'établissait sans règles particulières ;
- de la division de propriétés bâties ;
- des dispositions très souples du Règlement National d'Urbanisme.

A l'appui de ces constatations et étant donné les (très) faibles enjeux d'urbanisation programmés, la municipalité a proposé de réutiliser les règles des articles R111-16 et R111-17 du Règlement National d'Urbanisme qui accordent une très **grande liberté dans l'implantation des constructions**.

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points »

« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

Afin de **favoriser l'évolution, la reconversion et la mise en valeur du bâti existant, notamment traditionnel**, la municipalité a prescrit un certain nombre de dérogations : ainsi, dans le cas de constructions déjà existantes ne respectant pas la règle, la reconstruction après destruction ou démolition datant de moins de dix ans, l'évolution du bâti existant sous forme d'extension ou de changement de destination est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Enfin, à l'Article 7, la règle suivante est ajoutée : *« Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives de propriété »* dans l'optique d'éviter des nuisances au voisinage et conflits qui en résultent ...

➤ **Article 8 :**

Les seules constructions nouvelles seront des annexes et la municipalité n'a pas vocation à en réglementer l'implantation par rapport aux autres constructions de la propriété, car cela dépend des préférences et des commodités de chacun. **Cet article n'est pas réglementé.**

➤ **Articles 9 et 14 :**

« L'emprise au sol (voir définition au lexique) des constructions de toute nature est limitée à 25% de la superficie du terrain.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, le changement de destination, la transformation ou la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans sont autorisés. »

La limitation de l'**emprise au sol à 25% permet de satisfaire l'objectif d'une densification mesurée et encadrée en lien avec les caractéristiques actuelles du bâti.** Il s'agit d'un garde fou, les superficies des propriétés étant extrêmement variables. La zone étant maintenue en système d'assainissement individuel, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées doit être assurée à la parcelle. Ainsi, la limitation de l'emprise au sol des constructions permet de se prémunir (en partie) contre une imperméabilisation excessive des terrains, ce qui pourrait, non seulement générer des désordres hydrauliques en aval, mais aussi dégrader les paysages.

Les dérogations sont prévues pour le bâti existant, si l'emprise au sol de celui-ci excède les règles mises en place, afin de ne pas empêcher les propriétaires de petites parcelles de faire évoluer leur bâti (changement de destination, reconstruction après un sinistre, etc ...).

Concernant le **coefficient d'occupation des sols** de l'article 14, il a été décidé de ne pas le réglementer. Les seules créations de SHON prévues le seront par des extensions mesurées ou (éventuellement) la construction d'annexes dont l'ampleur est déjà définie (35% à 50% de la superficie de l'habitation). Les risques d'une trop forte densification sont donc exclus.

L'éventualité de l'instauration d'un COS a été envisagée par la municipalité mais il s'avère qu'il existe trop de disparités entre les propriétés et que sa mise en place aurait été, soit inefficace, soit discriminatoire pour les propriétés les plus petites et les plus bâties. En effet, après analyse des propriétés, le COS oscille entre 0,02 et 0,15 environ (différentiel x 7,5).

➤ **Article 10 :**

La **hauteur des constructions** est relativement homogène sur le territoire communal, puisque celles à usage d'habitation comprennent entre un et deux niveaux de plancher (rez de chaussée exclu) tandis que les annexes sont rarement d'une hauteur supérieure à 5,5 mètres au faîtage (*Figures 9, 10 et 11*).



Figure 10 : Maison de maître à R+1+C en bords de Seine



Figure 9 : Habitation de type chaumière à R+C dans le bourg



Figure 11 : Habitation bourgeoise à R+1+C en bords de Seine

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 ou étages, qui ne peuvent excéder **3**, c'est-à-dire **R+1+C et 9 mètres**. Cette règle permet de faciliter l'insertion des futurs projets d'extensions ou de rehaussement dans le paysage. En effet, il est préférable que les extensions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact... Cette règle respecte par ailleurs la typologie du bâti traditionnel et permet de favoriser une certaine diversité d'architecture en évitant la standardisation par des règles de hauteur trop restrictives (2 niveaux à R+C, par exemple).

Pour les autres constructions, leur hauteur ne devra pas être supérieure à **5,5 mètres**, afin de rester dans un gabarit identique aux dépendances et annexes présentes sur le territoire communal.

➤ **Article 11 :**

Il existe un corps de règles qui ont un rôle de « **garde-fou** », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant. La rédaction de cet article répond à la volonté de l'équipe municipale de prôner un bâti de qualité respectueux de ses caractéristiques et de son identité.

Les cinq alinéas du paragraphe « généralités » 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.

De plus, les annexes doivent « *présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume et devront faire l'objet d'une réelle composition architecturale rappelant celle de la (ou des) construction(s) principale(s) dont elles dépendent* ».

A noter que l'alinéa 1 n'est ni plus ni moins que le rappel de l'énoncé de l'Article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

« *Les constructions préfabriquées ou d'aspect temporaire, de quelque nature qu'elles soient (y compris les clôtures), sont interdites, à l'exception des abris de jardin, sous réserve(s) :*

- *de s'inscrire en harmonie avec la construction principale ;*
- *et/ou d'être non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;*
- *et/ou de la création d'un écran végétal constitué d'essences locales.* »

Très souvent disgracieuses, la multiplication de ce type de constructions peut avoir un effet « dévastateur » sur l'harmonie architecturale du bâti de la commune. Elles sont donc interdites. Toutefois, une dérogation est accordée pour les abris de jardins, souvent par nature disponibles en préfabriqué dans les magasins de bricolage et de jardins...

Enfin, « *Les **vérandas**, **les verrières** et **les piscines couvertes** (extensions et annexes vitrées) sont autorisées. Elles devront être construites en harmonie tant en style qu'en volumétrie avec les façades de la construction principale. La structure devra présenter une unité de couleur avec les matériaux employés sur la construction principale. Les couvertures sous forme de dôme ou courbes sont notamment interdites.* » Les extensions autorisées sur les constructions existantes peuvent être vitrées, comme les vérandas, par exemple. L'harmonisation de ce type de construction avec la structure bâtie existante (majoritairement) traditionnelle peut s'avérer très inégale, d'où la mise en place de cette règle, qui doit être garante du choix de projets les plus réfléchis et les plus cohérents possibles.

L'article se développe ensuite en **4 thématiques** :

- Matériaux et couleurs;
- Motifs, ouvertures ;
- Eléments techniques ;
- Clôtures.

Les matériaux et les couleurs :

L'article 11 porte sur l'aspect extérieur : il n'a donc pas nécessairement vocation à interdire des matériaux, plutôt à en encadrer le rendu définitif (revêtement) et à assurer son harmonisation avec le bâti existant.

Rappelons que l'aspect extérieur renvoie à une apparence, à une configuration qui s'offre aux regards depuis un lieu public ou privé, externe à l'immeuble considéré.

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 (*Figure 12*), dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti.



Figure 12 : Briques creuses non recouvertes d'un enduit ... marquant fortement le paysage

Dans cette même optique, les bardages métalliques sont interdits (en façade comme en pignon) en raison de leur caractère disgracieux.

La disposition suivante porte sur les imitations de matériaux : cette pratique est de plus en plus répandue : on parle de **pastiche** : les matériaux utilisés sont moins coûteux mais le rendu très aléatoire. La municipalité ne souhaite pas les interdire pour ne pas léser les plus petits budgets mais simplement s'assurer, qu'en cas de recours à cette pratique, l'intégration avec le bâti existant et son environnement soit parfaite : « *Les **imitations de matériaux** (faux moellons de pierres, fausses briques, ... et **faux pans de bois**) sont tolérées si et seulement si leur agencement présente une unité d'aspect et de couleur avec les matériaux véritables et structurels employés sur les constructions de typologie traditionnelle (c'est-à-dire datant d'avant 1914) ou préexistants sur la construction concernée.* »

En ce qui concerne 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 les teintes vives, criardes** 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 en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région* », autrement dit qu'elles adoptent un ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle.

Toujours pour servir le même objectif, la municipalité a souhaité également encadrer la teinte des huisseries et menuiseries qui peuvent heurter le regard tout autant que les façades. Les bois des constructions répondent à un certain code de couleurs à respecter.

« *Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, devront être :*

- *soit laissés à l'état naturel ;*
- *soit peints, teints ou imprégnés :*
 - *soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...),*
 - *soit de teintes colorées pastelées diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...).*

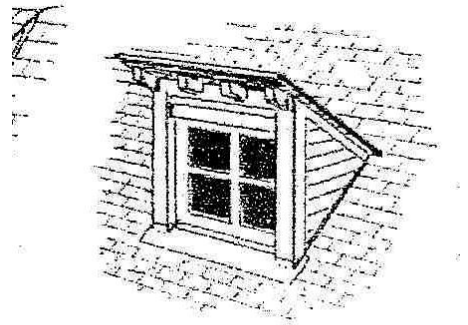
Toute couleur vive, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite. »

Les toitures des constructions de la commune sont, soit en chaume (majoritairement), soit en ardoises, soit, dans une (bien) moindre mesure, en tuiles plates ou mécaniques. Il y a lieu de respecter l'harmonie de ces matériaux, sans forcément en imposer l'usage ; par contre, les matériaux exotiques, d'aspect disgracieux ou en rupture trop forte avec l'existant, doivent être écartés :

« *Les matériaux employés sur les toitures devront respecter l'harmonie de la construction et, dans la mesure du possible, l'harmonie de celles situées dans le voisinage bâti immédiat. On privilégiera le chaume (ou le roseau), l'ardoise ou la petite tuile plate. La tuile canal, la tuile PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux, le bac acier sont interdits en matériaux de couverture.* »

Les motifs et les ouvertures :

La municipalité a souhaité 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 adaptés.



De plus, il est précisé que les lucarnes doivent être **en harmonie avec le style de la construction.**

Tout autre type d'ouverture de toit est autorisé, y compris les châssis vitrés qui doivent être implantés harmonieusement, dans le plan du toit, pour éviter les saillies pouvant altérer l'aspect extérieur de la construction.

lucarne retroussée, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai chien assis

Éléments techniques et ouvrages en saillies :

Les **éléments techniques** qui « fleurissent » sur les constructions, y compris traditionnelles, sont des motifs liés aux modes de vie moderne. Leur multiplication et l'absence de réflexion quant à leur intégration peuvent **altérer le cachet du bâti communal**. Par conséquent, il est nécessaire de les réglementer pour en limiter l'impact, soit en les dissimulant, soit en en soignant l'aspect afin d'obtenir le rendu le plus discret possible.

« Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti. »

« Les antennes et paraboles et les équipements de ventilation (moteur VMC et de climatisation) doivent être préférentiellement placés à l'intérieur des constructions. A défaut et sauf impossibilité technique liée à la réception du signal hertzien ou numérique, ils devront être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique (éviter toute saillie sur les façades visibles depuis la voie publique). Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni à celle des constructions avoisinantes. Les paraboles devront être de teinte sombre »

« Les éléments de climatiseur, et de pompes à chaleur doivent être intégrés au site :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;*
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec les clôtures sur rue ou la structure végétale existante. »*

Dans le cadre du Grenelle II de l'environnement, la municipalité, non seulement ne peut plus s'opposer au développement des énergies renouvelables, mais devrait même en encourager l'usage... Les **panneaux solaires** sont donc admis sur le territoire communal. **Toutefois, les caractéristiques intrinsèques très typiques du bâti communal ne se prêtent pas forcément à l'installation de tels dispositifs.** Les toits en chaume sont, par exemple, inadaptés. En effet, les panneaux solaires peuvent porter atteinte à l'harmonie et aux équilibres architecturaux du bâti. Il y a donc lieu de se montrer très circonspect voire réservé quant à leur usage ...

« Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des constructions avoisinantes et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Ils devront être implantés dans le plan du toit, sans aucune saillie, et ne devront pas provoquer un mitage de la toiture. Ils sont interdits sur les toits en chaume. »

Les clôtures :

Le droit de se clore consacré par l'article 647 du code civil comporte naturellement le droit de se clore comme celui de ne pas se clore. Cela signifie que, à défaut de disposition légale contraire, le PLU ne peut pas interdire de se clore, comme il ne peut pas imposer de le faire. Il peut, en revanche, régir le mode de clôture. La loi SRU n'a pas repris le régime de l'article L. 441-3 qui prévalait antérieurement, aux termes duquel l'édification d'une clôture pouvait faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la clôture, pour des raisons d'urbanisme ou d'environnement. Cela ne signifie pas pour autant qu'il ne soit pas possible d'en régir l'aspect extérieur, dès lors qu'il s'agit bien d'une construction...

Dans ce contexte, 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, par exemple) mais également pour assurer une intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement naturel et bâti. **La clôture est en effet le premier contact qui existe entre le promeneur et l'espace privé. Il est donc fondamental de la soigner.**

Ces objectifs sont résumés à travers la règle suivante, que l'on pourrait qualifier de bon sens, ... mais qui n'est pas toujours respectée :

« D'une manière générale, les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être sobre, conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Toute fantaisie ou élément dit « décoratif », telles que les extrémités de piliers et moulures en forme de tête d'animaux, est interdit »

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 seules clôtures autorisées sont donc les haies végétales d'essences locales.** *« Les grilles, grillages et lices sont autorisés sous réserve qu'ils soient doublés d'une haie d'essences régionales et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. **Le long de la voie publique, la hauteur de l'ensemble du (ou des) dispositif(s) ne pourra pas excéder 1 mètre 50** »*, ceci, afin de ne pas occulter les vues sur les habitations traditionnelles mais aussi, et surtout, sur la Seine, atouts touristiques de la commune.

Tout autre type de clôture est interdit, parce qu'elle s'inscrit en rupture avec les caractéristiques paysagères de la commune et/ou véhicule une atmosphère plus périurbaine, en inadéquation avec l'identité rurale de la commune :

- *« Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.*
- *Les clôtures pleines ainsi que tout type de mur, de quelque hauteur et de quelque nature qu'ils soient, sont interdits. Toutefois, la reconstruction de murs existants à la date d'approbation du PLU, détruits ou démolis depuis moins de dix ans, est autorisée à l'identique (mêmes matériaux, mêmes hauteur et épaisseur).*
- *Les palissades, les claustras et les échelas ainsi que les garde-corps en balustres sont interdits. »*

Les portails doivent également se montrer discrets, intégrés à la haie et revêtir un caractère champêtre. Ceux qui répondent le mieux à ces caractéristiques sont les **portails à deux vantaux à claire voie (ajourés)**. Les autres sont interdits. Afin d'éviter les sujets grossiers se rapprochant des portails pleins, la disposition suivante est ajoutée : *« Ils respecteront des proportions de vides au moins égales à celles des pleins »*. Comme pour les haies, leur hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre 50.

Enfin, pour des motifs liés à la sécurité publique, dans le même esprit que les règles portant sur les accès à l'article 3, *« Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment*

au niveau des intersections. », ceci, dans le but de dégager la visibilité au niveau des carrefours ...

➤ **Article 12 :**

La municipalité n'a pas souhaité renseigner cet article et laisse à la libre appréciation de chacun le nombre de places de stationnement à créer pour assurer le bon fonctionnement de son projet. Il est simplement notifié la règle suivante :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. »

➤ **Article 13 :**

Dans cet article, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant, il est rappelé que les **haies végétales** seront impérativement composées d'**essences locales**, si possible variées, de manière à éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand... et sujettes aux attaques de parasites. Cette règle vient corroborer les orientations du PADD qui visaient notamment à renforcer les objectifs de plantations.

De plus, *« en cas de reconstitution de haies d'essences non locales (telles que thuyas, chamaecyparis, cupressocyparis, aucuba, laurier palme ou laurier cerise, laurier du Portugal, Photinia, bambous, ...), les essences devront être choisies dans la liste d'essences locales figurant en annexe du règlement »*. L'objectif, à terme, est de voir disparaître ces haies exotiques ...

Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles, ... doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales, ceci, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.

La municipalité souhaite encadrer **l'imperméabilisation des terrains** ainsi que l'accompagnement paysager des constructions afin d'éviter un bétonnage complet de la cour de l'habitation qui aurait un effet « désastreux » sur le paysage bâti du bourg, sur la gestion des eaux de ruissellement et sur les équilibres biologiques. Toutefois, les emprises nécessaires au stationnement des véhicules, aux accès ou à la réalisation de chemins, à l'assainissement, ... doivent pouvoir être réalisées sur la propriété.

*« Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **60%** de la superficie du terrain, 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. »*

Il est enfin vivement recommandé d'**agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales**; ceci permet de favoriser un minimum de « verdure » pour chaque parcelle. Elle permet également d'inciter à recréer les « cours plantées », motifs typiques du bâti traditionnel haut normand. Enfin, elle permet de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

➤ **Articles 15 et 16 :**

Ils ne sont pas règlementés. Les orientations d'aménagement et de programmation sont jugées suffisantes pour améliorer la performance énergétique des constructions. De plus, sur du bâti ancien, il paraît hasardeux de leur exiger d'atteindre une certaine performance en la matière.

5.2.2.2 Le règlement de la zone N et des secteurs Ne et Ns

➤ **Articles 1 et 2 :**

Le **règlement du secteur Ne** est particulièrement restrictif en raison des contraintes liées à la protection de la ressource en eau. Dans ce contexte, ne sont autorisées que les constructions et installations elles-mêmes autorisées par l'arrêté préfectoral de 1999 portant déclaration d'utilité publique du captage de la source de Vieux-Port, en particulier :

- 1- « La **rénovation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.**
- 2- **L'extension limitée** des habitations existantes légalement édifiées ne dépassant **pas plus de 20% de la surface construite initiale**, à l'exception des sous-sols.
- 3- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans **à l'identique**. »

De plus, dans le secteur Ne, tout projet d'intervention (drainage, fossés, etc.) nécessitera la constitution d'un dossier de déclaration (ou d'autorisation) au titre de la loi sur l'eau.

Le **secteur Ns**, pour sa part, comprend la Seine, ainsi que la digue et les zones humides marécageuses. Il a été établi afin de permettre l'implantation d'équipements nécessaires à la bonne gestion de la navigation fluviale et maritime. Il s'agit d'un secteur très sensible d'un point de vue environnemental et un certain nombre de précautions ont donc été prises...

Ne sont admises, sous réserve de la prise ne compte du risque d'inondation, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- « Les infrastructures et les superstructures nécessaires à la navigation, en ce qui concerne l'exploitation de la voie d'eau et la sécurité de la navigation :
 - côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) ainsi que tout aménagement des berges, pouvant inclure l'aménagement d'un chemin de halage;
 - côté fleuve, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digues de calibrage y compris le remblayage en arrière de ces digues, murs de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc...) sur toute l'étendue du fleuve située sur le territoire de la commune,

... sous réserve que ces aménagements et constructions soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués ». La rédaction de cet énoncé vise particulièrement le projet d'aménagement des berges en cours de réflexion.

2- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, sous les mêmes conditions qu'en zone UR. **Les zones de dragage et les chambres de dépôts sont interdites.**

3- Les **aires de stationnement sont également autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées et/ou minérales** (pavés, gravier-gazon, dalles alvéolées, ...), et,

dans tous les cas, **perméables**, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère. Cette rédaction permet de préserver le caractère humide du secteur sans compromettre d'éventuels projets de développement et d'accueil touristique : il s'agit d'un bon compromis entre l'orientation du PADD qui vise à développer l'attractivité touristique de la commune (notamment les bords de Seine) et celle qui prévoit la préservation des milieux naturels sensibles.

La **zone N**, enfin, est une **zone de protection paysagère et des milieux naturels** (bois). Les constructions admises ne doivent pas être incompatibles avec la vocation naturelle du secteur, appréciation étroitement liée à la nature de la zone naturelle. Il a été démontré dans le diagnostic territorial le caractère hautement sensible des paysages de coteaux et le risque de mitage qui s'y exerce. Dans ces conditions, les occupations et utilisations du sol sont très limitativement énumérées : il s'agit de :

- 1- *« La rénovation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens ;*
- 2- *La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique. Un déplacement du bâtiment pourra être autorisé sous réserve qu'il contribue à limiter l'impact de la construction sur le cadre paysager de la commune. »*

Ainsi, **cette zone devrait être maintenue dans son état naturel.**

De plus, pour des motifs liés à **la mise en valeur touristique et à l'ouverture au public des espaces**, prévue par le PADD, sont autorisées des aménagements légers, dans l'ensemble de la zone N ainsi que dans les secteurs Ne et Ns :

- 1- *« les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ;*
- 2- *les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;*
- 3- *les postes d'observation de la faune ;*
- 4- *Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales. »*

Enfin, sont également autorisées, comme en zone UR :

- 5- *« 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 – y compris les constructions et installations liées à la protection de la ressource en eau - à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent destinée ou non à une autoconsommation ;*
 - *aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs,abri bus...*

sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués ».

➤ **Article 3 :**

On retrouve les mêmes règles portant sur la sécurité publique déjà présentes dans le règlement de la zone UR. Les enjeux d'urbanisation étant quasiment nuls en zone N, les règles portant sur le recul du portail et le jumelage des accès ne sont pas retranscrites.

➤ **Article 4 :**

Il s'agit des mêmes règles que pour la zone UR

➤ **Articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15 et 16**

Il n'existe aucun enjeu en terme d'urbanisation, les nouvelles constructions autorisées seront extrêmement rares (équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure essentiellement) : **il n'y a donc pas lieu de réglementer ces articles.**

➤ **Article 11 :**

Il s'agit des mêmes règles que pour la zone UR. Rappelons que les annexes sont interdites.

➤ **Article 12 :**

Idem au règlement de l'article 12 de la zone UR

➤ **Article 13 :**

Les objectifs de plantations et de traitement des espaces libres sont les mêmes que pour la zone UR.

5.2.3 Les secteurs à réglementations spécifiques

5.2.3.1 Les secteurs à risques de glissement de terrain

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

La commune de Vieux-Port, afin de prendre en considération ces problèmes, a reçu de la part de l'Unité Prévention des Risques du Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire de la DDTM d'Evreux une liste d'indices assortie de leur localisation (approximative dans la plupart des cas). **Ce recensement n'est pas exhaustif**, en raison des limites de certaines investigations : photo aérienne, archives départementales, paroles des anciens...

En réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à des affaissements du sol ou à des glissements de terrain a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 alinéa b par des pointillés noirs, qui se superposent au zonage traditionnel : « les documents graphiques du règlement font 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 naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Le risque concerne deux parcelles situées à l'extrémité Ouest du territoire communal, en bord de Seine. Il s'agit probablement d'un **risque lié à l'érosion par le fleuve**, la berge dans ce secteur étant très instable...

Au sein de la trame repérée au plan de zonage, s'appliquent des dispositions particulières (article 2 du règlement de la zone UR) : « *toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.* »

L'ensemble de ce recensement est annexé au dossier de PLU en pièce n°0-1.

5.2.3.2 La zone inondable (crues)

Les terrains potentiellement inondables ont été recensés lors de l'élaboration de ce PLU en se basant sur la cartographie élaborée par la DDTM d'Evreux. En effet, suite aux dégâts provoqués par la tempête Xynthia (février 2010) sur les côtes Vendéennes, il a été demandé aux services de l'Équipement d'améliorer leur connaissance du risque d'inondations par submersion marine et par crue des fleuves. Il en a résulté sur le département de l'Eure la constitution d'une cartographie par commune concernée par le risque d'inondation.

En effet, Vieux-Port, implantée sur les rives de la Seine, est soumise de façon récurrente à cet aléa, qui a toutefois de faibles conséquences sur l'urbanisation, puisque les habitants se sont habitués et adaptés à ce risque. De plus, au vu des objectifs de la municipalité qui renonce à tout processus d'urbanisation nouvelle, les risques pour les personnes et les biens sont relativement limités.

Le risque lié aux crues de la Seine, a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123.11.b par des secteurs inondables, qui se superposent au zonage traditionnel (hachures bleues). Ces derniers sont majoritairement classés en zones Ns, et faiblement à très faiblement bâtis... **Ce secteur inondable englobe aléas faible et moyen** (relire à cet effet l'état initial de l'environnement dans sa partie consacrée aux risques).

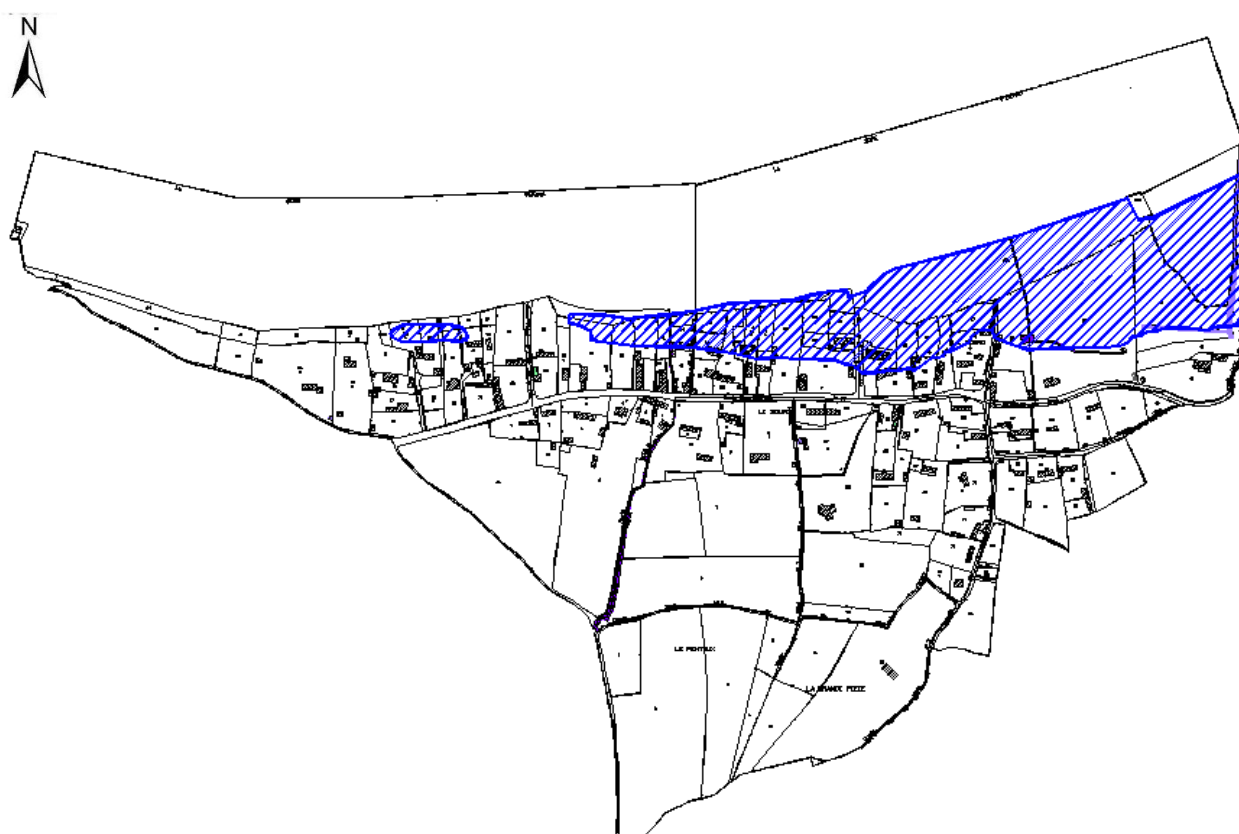


Figure 13 : Zone inondable sur Vieux-Port, aléas faible et moyen confondus

Dans ce secteur inondable, des dispositions particulières ont été établies à l'article 8 du chapitre 1^{er} du règlement, relatif aux dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du PLU. Il est ainsi rappelé que dans les secteurs inondables, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, « *toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement des eaux et éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondations. A cette fin sont interdits :*

- *le changement de destination en faveur de l'habitat des constructions existantes ;*
- *tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
- *l'édification de clôtures ou la plantation de haies susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux ;*
- *les dépôts divers de déchets et produits toxiques susceptibles de générer une pollution du fleuve.*

Toutefois, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée si cela n'engendre pas une aggravation des risques pour les biens et les personnes et sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux. »

5.2.3.3 Les secteurs à risques de ruissellements

Les **chemins hydrauliques** repérés par l'étude de la communauté de communes ont eux aussi été reportés sur le plan de zonage au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme par un **trait bleu discontinu**: là encore, il s'agit d'un risque pour les biens et les personnes qui doit être porté à la connaissance des pétitionnaires et pour lequel des dispositions particulières doivent être prises. Celles-ci figurent à l'article 2 du règlement de chaque zone avec l'intitulé suivant :

« Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. »

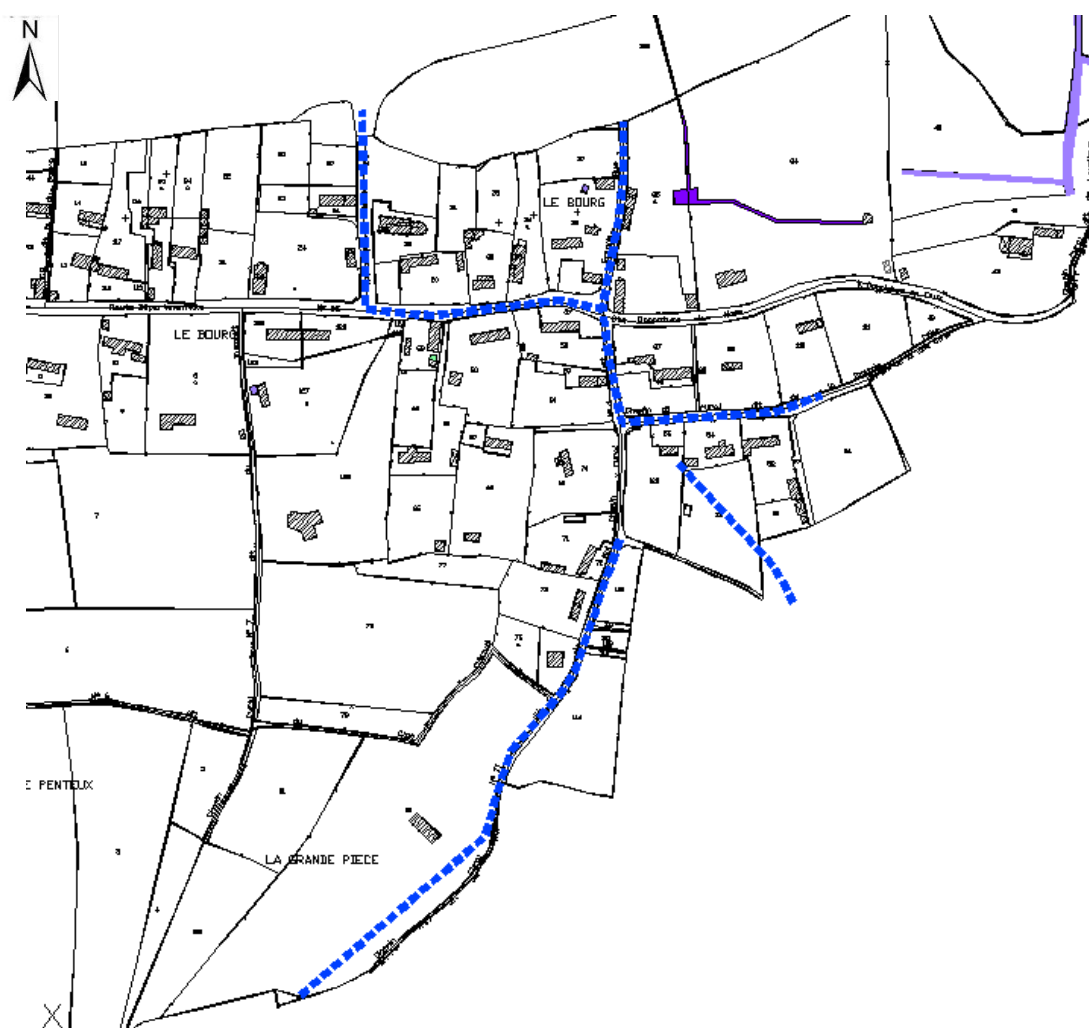


Figure 14 : Lignes de ruissellements reportés au plan de zonage

5.2.3.4 Les espaces boisés classés

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 forestier⁴, 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.

Le **classement EBC** permet de **protéger les boisements présentant des enjeux importants**. Ainsi, la municipalité a souhaité classer les ensembles les plus sensibles d'un point de vue environnemental.

Les **critères de sélection** suivants ont été retenus :

- la **qualité paysagère et/ou patrimoniale** : sont concernés les bois de pente indispensables à la perception de l'organisation du paysage communal ;
- la **préservation d'écosystèmes particuliers**, de forêts relictuelles : habitats éligibles NATURA 2000 de type forêt et ZNIEFF de type I.

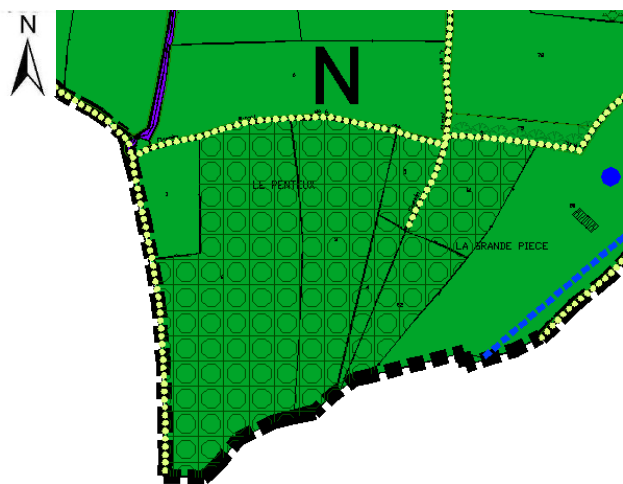


Figure 15 : Espaces boisés classés des bois de la Grande Pièce (site NATURA 2000)

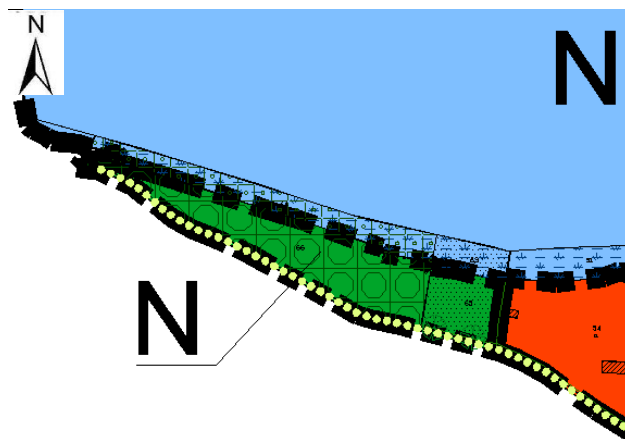


Figure 15bis : Espaces boisés classés sur les bords de Seine (limite Ouest du territoire communal), ZNIEFF de type I

Les autres éléments boisés (haies et autres alignements d'arbres, ...etc) ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 (lire ci-après). Il s'agit d'une mesure moins contraignante que le classement EBC qui s'avère adaptée pour protéger certains boisements sur le territoire communal tels que les haies, bosquets, plantations d'alignement, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions

⁴ Relèvent du régime forestier les forêts appartenant à l'Etat (forêts domaniales) ou aux collectivités (régions, départements, communes), aux établissements publics, aux établissements d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne ainsi qu'à certains groupements de propriétaires forestiers.

ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien liée aux lignes électriques, clôtures, accès, par exemple ...)

5.2.3.5 Les éléments ponctuels du paysage et les sites et secteurs paysagers à préserver et mettre en valeur

Conformément aux orientations du PADD, les **éléments constitutifs de la trame verte et bleue régionale** doivent faire l'objet de mesures de protection. Ainsi donc, en plus des espaces boisés classés, il a été procédé à un recensement, d'une part des **éléments ponctuels du paysage** (haies bocagères d'essences locales, talus enherbés plantés ou non, alignements d'arbres remarquables, arbres d'ornement isolés, mares, sources et fossés), d'autre part des **secteurs et sites paysagers** (cours fruitières, bois rivulaires, jardin emmuré, zones humides) au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme. 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 (*relire à cet effet l'état initial de 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 et plantations de fruitiers hautes tiges (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 20%. »

« Les mares, fossés et ruisseaux (Epp) ne doivent pas être comblés ou obstrués. »

« Au sein des zones humides (Ssp) identifiées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;

- *Les remblais, les déblais et les drainages sont interdits ;*
- *Toute imperméabilisation lié(e) à une occupation ou une utilisation du sol autorisée par le règlement de la zone devra faire l'objet de mesures compensatoires destinées à préserver/restaurer les équilibres écologiques et à écarter tout risque de pollution du milieu naturel ;*
- *Tout rejet et/ou abandon de déchets est interdit ;*
- *Les aires de stationnement minérales et/ou végétales perméables sont autorisées. »*

5.2.3.6 Les éléments ponctuels du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur

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, non seulement à travers ses chaumières, mais aussi à travers des éléments plus ponctuels, tels que :





- Les puits ;
- Les kiosques ;
- Les fours à pain ;
- Les pressoirs ;
- Les porches en chaume ;
- Les piliers de barrières en pierres (parfois sculptées) ou en briques ;
- Les vestiges du quai du Moyen Âge servant à décharger les denrées...

Ces éléments du « petit » patrimoine bâti font l'objet d'un **recensement** au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 et des dispositions particulières sont ajoutées dans le règlement écrit (article 2) afin de les préserver:

« La destruction des éléments ponctuels du patrimoine bâti et paysager (Epb) est :

- *interdite pour les puits, fours à pain et pressoirs ;*
- *autorisée pour les porches et les portails avec piliers si et seulement si elle est rendue nécessaire par le passage des véhicules modernes. »*

Éléments identitaires et ponctuels du patrimoine bâti et paysager (Epb) à protéger et/ou mettre en valeur, recensés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

	Puits
	Pressoir
	Kiosque
	Porches en chaume
	Entrées avec piliers
	Four à pain
	Ancien quai (vestiges)

5.2.3.7 Le périmètre d'intérêt patrimonial et les constructions traditionnelles de type chaumières

L'article L 123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir la deuxième orientation du PADD : « **protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti** ».

Le champ matériel d'application de l'article L. 123-1-5 7^{ème} 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. Il peut s'agir de tout type de bâtiment : des édifices monumentaux (bâtiments culturels, religieux...), des bâtiments plus modestes ou des **constructions caractéristiques** (chaumières dans le cas de Vieux-Port). La disposition vise également, depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, tout « élément de paysage » (*relire précédemment*).

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 chaumières typiques et a mis en place un périmètre d'intérêt patrimonial avec des dispositions réglementaires particulières.

Les constructions patrimoniales protégées au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 sont précisément identifiées et localisées sur le plan de zonage du PLU par un cercle rouge (*article R 123-11 alinéa h du Code de l'Urbanisme*). Elles figurent dans la liste des éléments patrimoniaux protégés (*pièce n°3-1 du dossier de PLU, partie « chaumières »*). Chaque chaumière recensée y a fait l'objet d'un **descriptif illustré** destiné à mettre en évidence sa valeur patrimoniale.

Le périmètre d'intérêt patrimonial englobe pour sa part la majeure partie de la zone UR, en excluant les cours non ou faiblement bâties et les terrains en périphérie édifiés de constructions de typologie contemporaine (4 terrains répondent à ce cas de figure).



Ensemble bâti (périmètre d'intérêt patrimonial) à protéger et/ou mettre en valeur, en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme



Constructions de type chaumières à protéger et/ou mettre en valeur, en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

L'article L 123-1-5 alinéa 7 et l'article R 123-9 alinéa 11 donnent la possibilité de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux. L'identification au document graphique entraîne, déjà, par nature, des conséquences juridiques: l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un **permis de démolir** préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

Le règlement du PLU définit donc un corps de règles destiné à protéger les caractéristiques du bâti traditionnel communal. Ces règles figurent aux **articles 2, 10 et 11** du règlement de la zone UR.

Des dispositions portent spécifiquement sur les chaumières.

Ainsi donc, « au sein du secteur d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la **démolition des constructions de type chaumière**, identifiées comme telles au plan de zonage, est interdite, sauf dans les cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour les personnes handicapées, isolation, ...)
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) du fait que la construction menace de ruine, en application du code de la construction et de l'habitation, ou en cas de construction insalubre, en application du code de la santé publique »

Cette protection vise à **garantir la pérennité des chaumières recensées** et rappelle les cas de figures prévus par le Code de l'urbanisme pour lesquels une démolition ne peut être refusée.

A l'article 10, figure la disposition suivante : « Dans le cas des constructions patrimoniales de type « chaumière », présentant une hauteur R+C (1 niveau), recensées sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toute extension conduisant à l'ajout d'un niveau - ou étage - de construction est interdite ». Les chaumières sont le bâti typique de la commune, à l'origine de son attractivité : leurs caractéristiques morphologiques sont très singulières : pour résumer : un volume beaucoup plus long que large, un toit en chaume avec des pentes très prononcées, des fenêtres à petits carreaux et un seul niveau au-dessus du rez de chaussée. Dès lors, une opération conduisant à surélever une chaumière, même en partie, dénaturerait le caractère (ajout d'un niveau = modification du volume, de la hauteur et des pentes du toit). L'objectif est de respecter l'authenticité de ces constructions, d'où **l'interdiction de toute surélévation**.

Dans le même esprit, d'autres mesures de protection des chaumières sont portées à l'article 11 afin d'en préserver les caractéristiques, sans toutefois se montrer trop contraignant :

- « Sur les constructions patrimoniales de type « chaumière » recensées sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le **remplacement du chaume** ou du roseau sur les toitures par tout autre type de matériau est interdit ;
- « Les **volets roulants extérieurs** et les persiennes en tableau sont interdits sur les constructions patrimoniales de type « chaumière » recensées sur le plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. » Les volets roulants constituent des motifs modernes/contemporain dont l'intégration sur du bâti de typologie traditionnelle peut se révéler inadaptée : modification et dysharmonie de la façade, occultation des ouvertures caractéristiques, ...

Sur le secteur patrimonial de manière générale, l'article 11 du règlement de la zone UR poursuit **l'objectif d'un accompagnement de l'évolution des constructions existantes, dans le respect de leurs caractéristiques** ; ainsi, il stipule que :

- « 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 (extensions mesurées, réhabilitations, changements de destination, rénovations...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle. Une unité d'aspect avec l'existant devra être assurée. L'ordonnancement et les équilibres des éléments et volumes bâtis devront être respectés. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception

architecturale contemporaine, dès lors qu'elles ne dénaturent pas les constructions et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale. »

Le dernier alinéa permet une ouverture encadrée à l'architecture moderne : la rupture avec l'ancien par une greffe de modernité peut constituer un parti pris architectural intéressant et faire évoluer le village avec son temps, pour ne pas en faire une « carte postale », figée dans le passé ...

En ce qui concerne les couleurs, le bâti traditionnel est caractérisé par des teintes liées aux matériaux extraits du sol ou du sous-sol localement. Afin de guider le pétitionnaire dans son projet de ravalement, de telle façon que son choix de coloris s'inscrive en harmonie avec le caractère bâti du Village, un **nuancier de couleurs est annexé au règlement du PLU**. Ce nuancier a été établi en fonction des couleurs rencontrées sur la commune ou sur des communes de Haute Normandie présentant les mêmes caractéristiques et une identité rurale équivalente.

Il distingue les couleurs à employer pour les façades (tons terre, sable, ocre, pierre, blanc cassé, ...) des couleurs à employer pour les menuiseries, huisseries et pans de bois, pour lesquels une plus grande diversité peut être tolérée afin d'égayer et enrichir la palette de couleurs locale (brun rouge, vert d'eau, vert foncé, bleu normand, gris, ...)

« Les couleurs employées pour les façades, pignons, huisseries, pans de bois, ...devront respecter les recommandations et le nuancier joints en annexe n°11 du présent règlement. »

Les trois règles suivantes encadrent les **motifs et les ouvertures** :

- *« Les ouvertures de toit sous forme de châssis vitrés sont interdites.*
- *Les marquises et les stores capote/corbeille sont interdits.*
- *Lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, les huisseries des diverses ouvertures doivent respecter les proportions de celles déjà existantes sur la construction. Les bow-windows sont interdits. »*

La première règle permet de **maintenir le recours aux lucarnes**, typiques du bâti traditionnel, notamment des chaumières, lors d'un aménagement des combles. A noter que les châssis vitrés sont extrêmement rares sur le territoire communal, sauf en dehors du secteur patrimonial ...

La seconde règle exclut le recours à des motifs inadaptés au caractère rural et au caractère du bâti communal.

Enfin, les fenêtres du bâti traditionnel sont presque systématiquement plus hautes que larges avec des petits carreaux et deux ventaux. La création de bow-windows remettrait en cause l'équilibre architectural des façades

La règle de l'alinéa 9 vient compléter celle figurant dans les dispositions générales qui figurent en entête de l'article 11 du règlement de la zone UR :

*« Les **vérandas, les verrières** et les **abris des piscines** (extensions et annexes vitrées) devront être réalisés en ossature bois. A défaut, le matériau utilisé devra s'intégrer, en terme d'aspect extérieur (couleur en particulier) à l'expression architecturale de la construction. Les toitures et couvertures devront être constituées de matériaux similaires d'aspect et de module à ceux existants sur la construction principale. Le recours au chaume ou au roseau n'est pas imposé». L'ossature bois permet de garantir une bonne intégration de ces « appendices », plus satisfaisante qu'avec des structures métalliques ou en PVC ... étant donné les caractéristiques traditionnelles du bâti très majoritairement à base de bois... Toutefois, l'usage de l'aluminium, par exemple, à partir du moment où la teinte employée est sombre, peut s'intégrer relativement harmonieusement au cadre bâti.*

Enfin, les règles des alinéas 10 et 11 traitent spécifiquement de la reconstruction de constructions légalement édifiées à la date d'approbation du Plu détruites ou démolies depuis moins de dix ans. Ces constructions peuvent :

- soit présenter des caractéristiques et une typologie traditionnelles, en harmonie avec le cadre bâti : dans ce cas, il est demandé que la **reconstruction s'effectue à l'identique**. Le règlement précise ce qu'il entend par « à l'identique » : même(s) volume(s), pentes de toiture, emprise au sol et emplacement ; matériaux possiblement différents sous réserve de présenter un aspect similaire avec celui de la construction préexistante. Les toits en chaume devront être reconstitués en chaume ;
- soit présenter un aspect en rupture avec les caractéristiques du bâti traditionnel, voire même disgracieux. Dans ce cas, la reconstruction après démolition ou destruction, doit permettre de résorber cette « verrue », et améliorer la situation : *« la reconstruction est autorisée sous réserve que la nouvelle construction respecte par sa situation, ses dimensions et son aspect extérieur le cadre bâti environnant. Le parti pris architectural devra s'inspirer de la typologie des constructions traditionnelles (c'est-à-dire datant d'avant 1914) rencontrées dans le secteur. L'emprise au sol et la hauteur du bâtiment reconstruit ne pourront pas être plus importantes que celles de la construction préexistante mais pourront être égales ou inférieures. »*

5.2.3.8 Les sentiers piétonniers

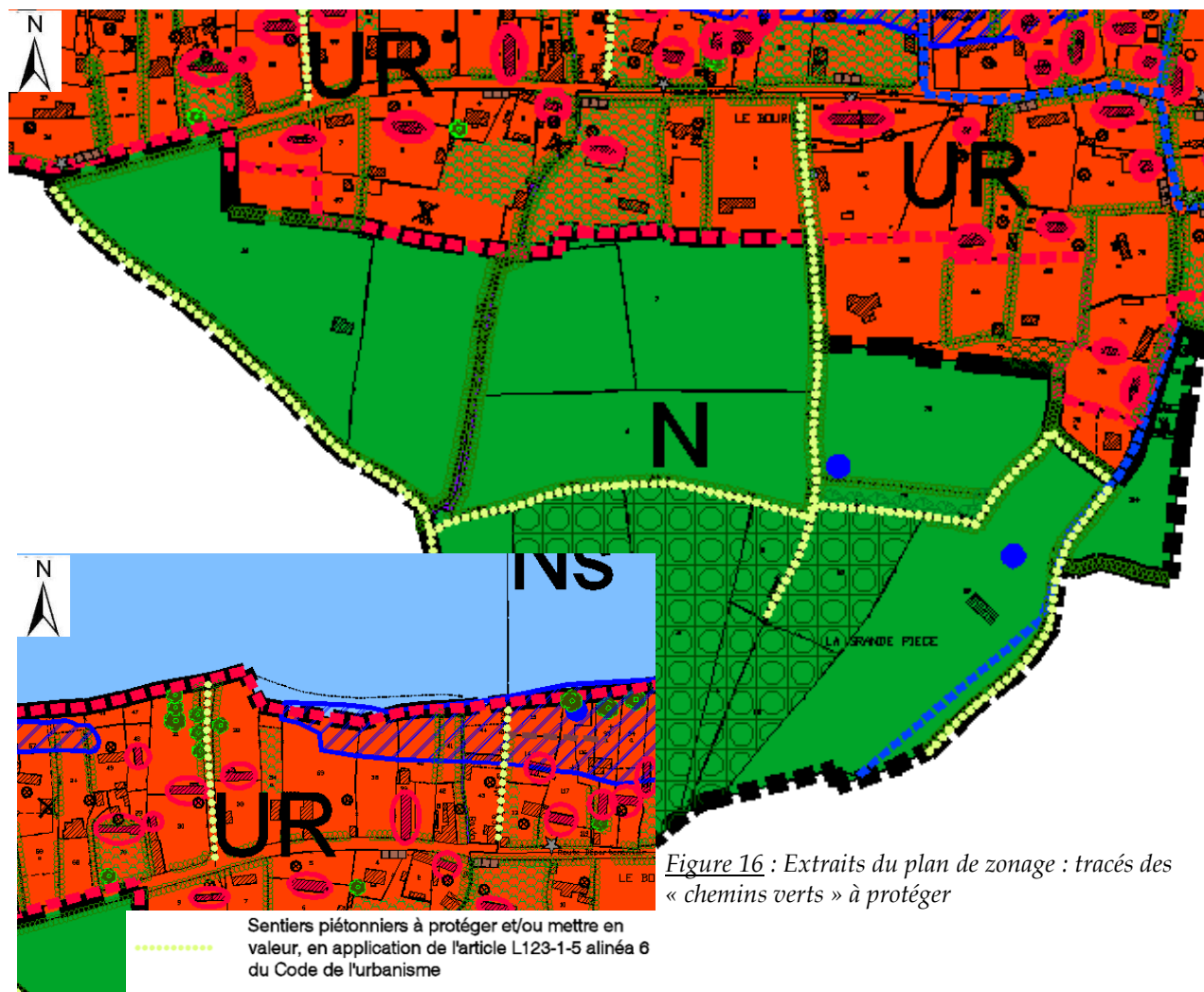
L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose, dans son alinéa 6, que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou **sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] » Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les cheminements piétons, non revêtus, en particulier ceux qui font partie du tracé du chemin touristique des Sources Bleues.

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 :

A l'article 2 du règlement de toutes les zones du PLU figure l'intitulé suivant : « **Les sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée (sauf éventuellement en cas d'épisode pluvieux exceptionnel et en cas de grande marée pour les tracés des sentiers situés en zone inondable). Ils ne seront ni revêtus ni bitumés. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit. »

A l'article 12 du règlement de la zone UR, la règle suivante est instaurée :

« Le stationnement, à titre temporaire ou permanent, de tout type de véhicules sur les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes est strictement interdit. »



5.2.4 Permis de démolir, droit de préemption urbain et réglementation sur les clôtures

5.2.4.1 Les clôtures

Article R 421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

[...]

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les élus ont souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire afin que les règles qu'ils ont édictées sur les clôtures à l'article 11 soient convenablement respectées. **La clôture constitue le premier contact visuel entre le promeneur ou l'automobiliste et l'espace privatif d'un particulier.** Elle se doit donc d'être soignée et respectueuse du cadre bâti ou naturel. C'est pourquoi il est nécessaire d'assurer le suivi pour anticiper toute dégradation du paysage ou atteinte à la sécurité publique.

5.2.4.2 Le permis de démolir

« 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 :

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, **située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article** ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

La municipalité a décidé de recourir à cet outil dans le secteur d'intérêt patrimonial ainsi que pour les constructions de type chaumières recensées comme telles au plan de zonage (en tout état de cause elles-mêmes situées dans le périmètre d'intérêt patrimonial).

Ainsi, toute destruction d'un bâtiment situé dans le périmètre d'intérêt patrimonial sera soumise à autorisation à déposer en mairie. Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Malgré tout, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi de ce permis quand elles sont imposées par un acte administratif ou judiciaire: démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant de ruine ou sur un immeuble insalubre, démolitions résultant d'une décision de justice devenue définitive... »

Le but affiché est de **lutter contre l'appauvrissement du patrimoine bâti** en favorisant la restauration plutôt que la destruction. La municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir. Elle dispose ainsi d'un **outil de suivi de l'évolution du bâti**. Elle souhaite l'appliquer dans le secteur de la commune le plus emblématique, celui qui véhicule le mieux l'image et l'histoire locales.

5.2.4.3 Le droit de préemption urbain (voir la pièce n°6 du dossier de PLU)

En vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, « les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public [...] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (U et AU), [...] ». »

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.

5.2.5 Le bilan du zonage

5.2.5.1 Répartition des différentes zones du PLU

Zone	Superficie PLU (ha)
Urbanisable (habitat) UR	16,56
A Urbaniser	0
Agricole	0
Naturelle/protection	38,90
N	13,61
Ns	22,34
Ne	2,95

Les **zones U** à vocation principale d'habitat représentent environ **le quart** du territoire communal. Si cette proportion peut sembler forte au prime abord, il faut rappeler, à la fois la faible superficie de la commune et le caractère très étalé, diffus du bâti. De plus, cette urbanisation se cantonne à l'évolution du bâti existant et à la construction encadrée d'annexes, ce qui limite fortement l'artificialisation des espaces. La municipalité s'est attachée à éviter toute extension de la zone d'habitat au-delà des limites actuelles du bâti et aux dépens des coteaux herbagés. Le projet communal a appréhendé le bourg en fonction de ses spécificités, notamment du point de vue du patrimoine bâti, naturel et des paysages mais aussi des risques et des nuisances existants.

Aucune **zone AU** n'a été délimitée, le projet communal s'attachant à conforter l'existant. Aucun besoin de nouvelles constructions n'ayant été identifié et le souhait de ne pas empiéter davantage sur les espaces naturels et agricoles justifient cette décision.

Dans la mesure où il n'existe plus aucune exploitation agricole sur la commune et que les herbages sont davantage entretenus par quelques bêtes qu'exploités, le projet n'a pas non plus eu recours à la **zone Agricole**.

C'est l'intérêt paysager et écologique des espaces qui a été mis en évidence, d'où l'instauration de zones naturelles.

Les **zones Naturelles (N, Ne, Ns)** permettent de protéger les boisements, les espaces semi-bocagers de lisière, les coteaux herbagés, le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable ainsi que la Seine et ses berges. Elles représentent les **trois quarts du territoire communal (72%)**.

Le phénomène de périurbanisation, de mitage de l'espace et d'urbanisation diffuse est nettement enrayé à travers la politique communale. Le PLU permet une meilleure prise en compte des atouts paysagers et bâtis de la commune (protection des éléments remarquables du paysage, préservation des secteurs traditionnels, des coteaux, ...).

5.2.5.2 Bilan des capacités d'accueil

Entité bâtie	Superficie totale	Potentiel de réhabilitation/ transformation/ changement de destination	Nombre de terrains effectivement bâtis (Rétention du foncier de 60%)
Le bourg (UR)	16,56 ha	4	2
L'Enfer du Roy – La Grande Côte (UR)		3	1
Coteaux et des bois	13,61 ha	0	0
Zone Ns	22,34 ha	0	0
Zone Ne	2,95 ha	0	0
TOTAL	55,5 ha	7	3

Le zonage du PLU permet de construire à plus ou moins long terme, en tenant compte de la rétention du foncier, **3 nouvelles habitations** par transformation et changement de destination de l'existant.

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à **2** (chiffres INSEE 2008), le projet de PLU assure un apport de population de l'ordre de 6 habitants à l'horizon 2020..., ce qui, associé à la rotation naturelle du parc de logements, devrait assurer une stabilisation de la population actuelle.

Population en 2009 : 65 habitants

Population en 2020: 70 habitants

⇒ **Stabilisation de la population en adéquation avec les équipements et services existants, la volonté de préserver l'authenticité du cadre bâti de la commune et l'équilibre des paysages.**

Le projet de PLU préserve le potentiel de développement pour les générations futures en exploitant prioritairement les capacités du bâti existant ... avant de construire du « neuf », répondant ainsi aux principes mêmes du développement durable...

5.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré **un emplacement réservé** en vue de la réalisation d'espaces publics dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Cet emplacement réservé (indiqué n°1) est destiné à **sécuriser le carrefour entre le Chemin de la Grande Côte et la Route Départementale n°95** : en effet, la visibilité est insuffisante et, surtout, les possibilités de manœuvrer des véhicules, même légers, très délicates...

Les différentes étapes de définition et de réalisation de l'aménagement de cette intersection seront menées conjointement avec la Communauté de communes, qui détient la compétence voirie, le Chemin de la Grande Côte ayant été reconnu d'intérêt communautaire ...

Le terrain concerné par l'emplacement réservé est actuellement en friche ...

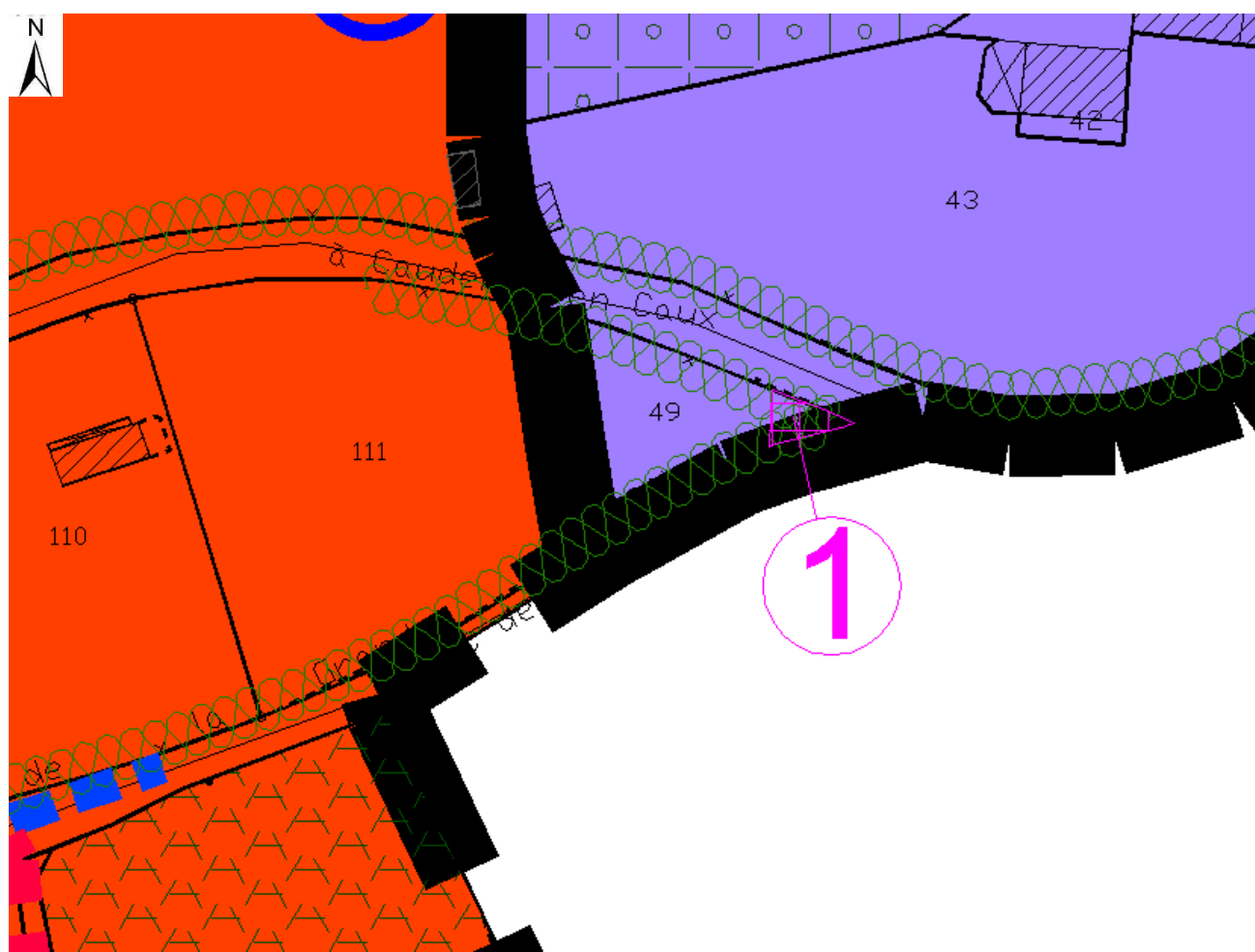


Figure 17 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°1 pour un aménagement de l'intersection entre le Chemin rural dit de la Grande Côte et la Route Départementale n°95

5.4 MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation est de proposer, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des principes d'urbanisation garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives.

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et assurer le développement de la commune.

Etant donné que le projet communal ne prévoit pas de zones à urbaniser, la municipalité s'est concentrée sur **trois thématiques** :

- Habitat et patrimoine bâti ;
- Paysages et biodiversité ;
- Déplacements.

Chaque orientation d'aménagement et de programmation s'attache donc à véhiculer les principes forts du PADD :

- **La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti** (orientation n°2 du PADD): les orientations permettent de guider le pétitionnaire dans son projet de transformation de sa construction, afin de ne pas la dénaturer et la valoriser, notamment à travers un changement de destination : un patrimoine bâti qui trouve un usage adapté aux besoins et commodités modernes est un patrimoine bâti qui sera pérennisé.
- **L'évolution du patrimoine bâti pour limiter les dépenses énergétiques** (orientation n°5 du PADD): si la pose d'ouvrages utilisant les énergies renouvelables sur la façade ou la toiture des constructions doit être réfléchi avec beaucoup de prudence, le bâti traditionnel peut, par contre, évoluer afin de limiter les déperditions énergétiques et améliorer la luminosité. Toutefois, certaines constructions comme les chaumières en particulier, ont une conception qui les rend particulièrement sombres (ouvertures petites, toit très bas à forte pente ...). Il convient donc de rechercher, au cas par cas, les solutions les plus adaptées à la construction concernée ...
- **le respect et la mise en valeur du paysage communal** (orientation n°1 du PADD): les orientations rappellent la nécessité de protéger ce qui fait la richesse des espaces naturels de la commune. Elles insistent sur la nécessité de ne pas poursuivre l'étalement urbain enregistré ces dix dernières années. Enfin, elles encouragent à paysager les secteurs bâtis, véritables vitrines de la commune (cours et jardins paysagés, plantations de haies d'essences régionales, soin apporté aux abords des constructions, etc.
- **les déplacements et l'accès à la nature** (orientation n°3 du PADD): les orientations d'aménagement proposent de renforcer les liaisons douces entre seine et coteaux, favoriser l'accès à la seine par des modes doux de déplacements, préserver els vues sur la seine et els coteaux et atténuer toute interférence bâtie ...
- **la circulation routière** : cette orientation vient rappeler le projet de l'équipe municipale d'aménager la zone agglomérée de la RD 95 qui traverse la commune : les habitants se plaignent en effet d'une vitesse excessive de la part des automobilistes ; plusieurs pistes de réflexion sont ainsi proposées : pose de panneaux lumineux enregistrant la

vitesse des automobilistes, équipements divers tels que des chicanes, des dos d'âne (ou cassis), marquage au sol... Enfin, l'équipe municipale s'engage à développer le covoiturage entre les habitants en les mettant en relation, *via* le bulletin communal.

Ces orientations d'aménagement, même si elles sont peu développées, présentent l'avantage de 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 ..., ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU.

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 la DTA,
le Schéma directeur et la charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la
Seine normande?

6.1 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

La commune de Vieux-Port est concernée par la DTA qui a défini des **enjeux majeurs de protection sur les coteaux de la Seine** :

- ⇒ **En renonçant à tout processus d'urbanisation nouvelle autre que la transformation du bâti existant et la construction d'annexes, le PLU permet d'optimiser les enjeux de protection liés à la haute sensibilité du territoire des Boucles de la Seine inférieure.** En permettant la reconversion du patrimoine bâti existant, le PLU encourage sa mise en valeur et son adaptation aux modes de vie modernes.

La sauvegarde du patrimoine immobilier est assurée car les zones UR et N du PLU prévoient la possibilité d'un changement de destination en faveur de l'habitat. Enfin, la commune a réalisé un **recensement de ses éléments bâtis emblématiques** et le **permis de démolir** a été instauré sur les parties du territoire les plus sensibles et les plus riches.

- ⇒ **Sauvegarde des éléments paysagers caractéristiques**

La DTA affirme la nécessité de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques de la Vallée de la Seine. Il s'agit pour la commune de Vieux-Port de la **trame bocagère** (haies constituées d'essences locales entourant les parcelles, alignements d'arbres, ...), qui peut être élargie aux cours fruitières et arbres isolés remarquables associés aux parcelles bâties qui composent également les paysages de la commune.

Pour ce faire, le PLU s'est attaché à recenser les éléments remarquables du paysage au titre de l'article **L 123-1-5 alinéa 7** du Code de l'urbanisme afin d'encadrer leur évolution et assurer leur préservation : les éléments identifiés sont les haies libres d'essences régionales, les alignements d'arbres de haut jet et d'arbres têtards, les cours fruitières, les mares, les talus enherbés, les bois rivulaires et les zones humides. Les espaces boisés de pente sont quant à eux classés.

Par ailleurs, les **orientations d'aménagement et de programmation** viennent renforcer, dans le chapitre consacré aux paysages et à la biodiversité la protection de ces éléments et encouragent même leur restauration ou de nouvelles plantations.

Enfin, le **classement en zone N** des bois et du secteur des coteaux herbagés ainsi que le classement en **secteurs Ns et Ne** des marais humides de bords de Seine empêchent la poursuite de tout processus d'urbanisation qui est, en général, l'un des responsables de la destruction/de l'appauvrissement du maillage bocager et des zones humides et, finalement, du patrimoine végétal en général..

⇒ **Prévenir les risques**

En ce qui concerne les risques d'inondation, la DTA précise la nécessité de prendre en compte ce type de risque par bassin versant afin d'avoir une politique globale de prévention.

Le risque d'**inondation** est lié à **deux types de facteurs** en fonction de la localisation sur le territoire communal :

- Les ruissellements dévalant les coteaux ;
- Les crues de la Seine.

Pour prévenir les risques d'inondations par ruissellements, les chemins hydrauliques ont été recensés et des mesures particulières pour les protéger ont été mises en place (« *toute construction ou installation nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite* »).

Pour ce qui est du risque d'inondation par débordement de la Seine, la prise en compte par le PLU est assurée par :

- Une identification du périmètre inondable en application de l'Article R123-11 alinéa b ;
- L'instauration de mesures réglementaires particulières, en application de l'Article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Face aux risques liés aux **effondrements, éboulements**, 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. Deux indices de glissement de terrain figurent sur le plan de zonage...

Le PLU, par l'ensemble de ses dispositions, s'inscrit donc en compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement.

6.2 La Charte du Parc Naturel Régional

La Charte d'un PNR est un contrat signé, après enquête publique, entre les communes, la Région et les départements du territoire ainsi que les partenaires socioprofessionnels et les associations et qui fixe les objectifs à atteindre sur le territoire ainsi que les mesures à mettre en oeuvre pour y parvenir.

A ce titre le PLU de Vieux-Port doit être compatible avec les objectifs fixés dans la charte pour la commune : ceux ci se regroupent autour de 3 thématiques :

- la **protection des paysages et de l'environnement** concerne avant toute chose les **coteaux boisés et les zones humides**. Ces derniers sont respectivement classés en zone N et Ns ou Ne. La charte du Parc insiste également sur la nécessité de **maintenir les structures paysagères** existantes et ses motifs (haies libres d'essences régionales, mares, vergers, ...) : tous ces éléments sont protégés dans le PLU grâce à un classement en espace boisé ou à un inventaire exhaustif inscrit au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme. Les zones humides sont protégées. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter ces recensements en oeuvrant pour **l'amélioration et la restauration les éléments constitutifs du paysage**.

S'agissant de l' « **évolution du patrimoine bâti** », la municipalité a repéré plusieurs ensembles traditionnels remarquables et a encadré leur évolution à la fois par la mise en place de la zone UR, d'un secteur d'intérêt patrimonial où s'applique le permis de démolir, et par un recensement des chaumières typiques ; un certain nombre de **mesures réglementaires (article 11 essentiellement)** ont été édictées.

- un **développement économique encadré** : cette orientation concerne peu Vieux-Port puisque aucune zone d'activité n'y est programmée. La mixité des fonctions urbaines est néanmoins encouragée, sous réserve d'une compatibilité entre activités et habitat. Quant à la RD n°95 (Route des chaumières), elle a été identifiée dans le plan de la charte du Parc comme un **axe touristique majeur particulièrement sensible à la banalisation du paysage**. En n'autorisant en zone UR que l'évolution du bâti existant, le PLU se prémunit contre la poursuite d'une densification par des constructions standardisées, en rupture morphologique et esthétique avec l'existant.
- Une **vocation touristique à renforcer** : sur Vieux-Port, les enjeux dans ce domaine sont divers : le développement des **gîtes ruraux et des chambres d'hôtes** est encouragé en privilégiant la rénovation et le changement de destination d'anciens bâtiments traditionnels et dépendances. De plus, les portions exclusivement pédestres du **chemin de randonnée des Sources bleues** sont protégées au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme avec des mesures réglementaires adaptées.

D'autres cheminements piétons, notamment ceux qui mènent à la Seine, font également l'objet de ce recensement.

Les objectifs de la charte sont correctement restitués à travers le PLU de Vieux-Port. La municipalité a en effet traduit les orientations du PADD « protéger et mettre en valeur les richesses bâties, naturelles et paysagères de la commune » à travers de nombreuses actions concrètes.

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 ?

7.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

7.1.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief est contrasté, à l'origine d'un paysage très singulier ; les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur les spécificités locales.

Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme la protection des bois en espaces boisés classés et le classement des bois et des coteaux herbagés en zone N.

7.1.2 Climat et déplacements

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 les industries pétrochimiques...

Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une **limitation du trafic routier** :

- ✓ **Préservation des chemins pédestres existants**, recensés au titre de l'Article L 123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme ;
- ✓ **Limitation de l'accueil d'une nouvelle population résidente** en se cantonnant à la simple rotation du parc de logements et/ ou à la transformation/évolution du bâti existant.

Pour les transports en commun, cette politique est davantage du ressort des structures intercommunales locales comme la communauté de communes de Quillebeuf-sur-Seine.

7.1.3 Hydrologie

La commune de Vieux-Port est bordée par la Seine et sa localisation, sur la face convexe du méandre, a néanmoins permis le développement de **zones humides**, moins étendues cependant que sur la Rive Droite. Dans ce contexte, la Seine et ses abords immédiats font l'objet d'un classement en zone naturelle Ns, dans laquelle toute urbanisation est proscrite, hormis quelques exceptions, nécessaires à la mise en valeur et à l'entretien du fleuve...

Par ailleurs, l'étude de la communauté de communes relative à la prise en compte des **ruissellements** a permis d'identifier les chemins hydrauliques qui sont reportés sur le plan de zonage, avec une réglementation particulière au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme. Les coteaux sont entièrement classés en zone Naturelle afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions susceptibles de générer des désordres hydrauliques.

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. La **limitation de l'emprise au sol** dans les zones urbaines s'inscrit aussi dans cette logique, tout comme les dispositions portant sur la vidange des piscines privées : « *Dans le cas de la vidange de piscines privées, le propriétaire est libre du choix des moyens de vidange à utiliser (recours à un vidangeur professionnel, arrosage de sa propriété, etc.) à condition de ne pas aggraver de manière anormale la servitude d'écoulement par un rejet des eaux sur les propriétés voisines.* » En principe, le propriétaire d'une piscine qui, lors de la vidange de celle-ci, inonde le fonds voisin doit, même en l'absence de dommage matériel, réparer le trouble de jouissance subi par le propriétaire du fonds inondé...

En outre, les quelques **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.

Enfin, la **zone inondable** en raison des crues de la Seine a été reportée sur le plan de zonage avec, là encore, une réglementation spécifique en application du principe de précaution (application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme) : interdiction de nouvelles habitations, du changement de destination en faveur de l'habitat, de tout obstacle limitant l'écoulement des eaux, de dépôt susceptibles de générer une pollution, ...

7.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

7.2.1 Protection des espèces végétales et animales et des espaces naturels en général

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 sites naturels, ils font l'objet de forts enjeux de préservation dans le cadre NATURA 2000 qui s'est traduit dans le PLU par la mise en place d'une **zone N (sur les coteaux) et d'une zone Ns ou Ne sur les marais** où tout est interdit à l'exception d'aménagements légers utiles à l'entretien et à la mise en valeur des espaces.

De plus, les massifs boisés identifiés comme éligibles au titre NATURA 2000 bénéficient, en plus du zonage 'N', d'un **classement en espaces boisés** au titre de l'article L 130-1 du Code forestier...

Quant aux **zones humides**, elles sont identifiées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et sont protégées par une série de mesures réglementaires :

- *« Les remblais, les déblais et les drainages sont interdits ;*
- *Toute imperméabilisation lié(e) à une occupation ou une utilisation du sol autorisée par le règlement de la zone devra faire l'objet de mesures compensatoires destinées à préserver/restaurer les équilibres écologiques et à écarter tout risque de pollution du milieu naturel ;*
- *Tout rejet et/ou abandon de déchets est interdit ;*
- *Les aires de stationnement minérales et/ou végétales perméables sont autorisées. »*

Par ailleurs, l'entièreté des coteaux herbagés identifiés dans le diagnostic est protégée en zone N afin d'y éviter une poursuite du processus d'urbanisation qui pourrait altérer les équilibres écologiques et les paysages.

Enfin, en ce qui concerne le patrimoine végétal, sa protection est assurée par le biais de l'article L.123.1.5 7^oalinéa, au titre duquel les **haies et les alignements d'arbres remarquables mais aussi les mares, les cours fruitières, les bois rivulaires, corridors écologiques pour certains, réservoirs de biodiversité pour d'autres**, ont été identifiés de manière à obliger les propriétaires à déposer une demande (déclaration préalable) en mairie pour tous travaux les touchant. Cette mesure fera l'objet d'une large diffusion auprès des habitants afin d'améliorer son efficacité...

7.3 LES RESSOURCES NATURELLES

7.3.1 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement n'a pas identifié d'activités d'extraction de matériaux du sous-sol sur le territoire communal.

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.

Par ailleurs, un **captage d'eau potable** est présent au voisinage immédiat du territoire communal (la source de Vieux-Port à Aizier). Son périmètre de protection rapprochée est classé en **zone Naturelle (Ne)** dont le règlement s'inspire très étroitement de celui de l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1999 qui a instauré la servitude d'utilité publique.

7.3.2 Le sol

Le PLU, par l'instauration de la zone UR, peut conduire à une réduction substantielle d'espaces naturels du fait de la poursuite de l'artificialisation des parcelles plus ou moins densément bâties du bourg. Toutefois, les concentrations d'herbages des coteaux ont été préservés grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines ont été mises en place sur les secteurs déjà urbanisés sans aucune extension aux dépens des espaces naturels environnants.

Les élus ont cherché à **économiser au maximum l'espace et à utiliser avec parcimonie leur territoire.**

Ainsi, la municipalité a cherché à favoriser l'exploitation optimale du **bâti existant : par la rotation du parc de logements et par la simple évolution du bâti existant** (extensions, changement de destination, construction d'annexes), le besoin en accueil d'une nouvelle population sur Vieux-Port est satisfait pour la prochaine décennie. Aucune densification supplémentaire ne sera donc opérée et aucune extension aux dépens des espaces naturels existants actuellement ne sera concédée. Les équilibres actuels sont donc maintenus.

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 et agricoles, accompagnée d'une économie d'espace et d'une préservation du cadre de vie et de l'identité rurale.

7.3.3 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 la maîtrise de l'urbanisation et la stabilisation de la population communale** ; il a été démontré dans le chapitre de l'état initial de l'environnement consacré à la consommation en eau potable le caractère compatible entre les objectifs de développement de la municipalité et les capacités de distribution de la ressource en eau principale (source de Vieux-Port) ;
- de la **protection de la source** contre les pollutions par l'instauration d'une **zone Ne** coïncidant avec le périmètre de protection rapprochée instauré par déclaration d'utilité publique ;
- 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'assainissements individuels conformes aux législations en vigueur ;
- ...

Sur la durée de vie du PLU, soit une dizaine d'années environ, l'augmentation de la consommation en eau potable des habitants s'avèrera dérisoire au vu des capacités de la ressource.

7.3.4 Les énergies renouvelables

Les élus se sont montrés ouverts mais aussi vigilants sur le recours aux énergies renouvelables ; en effet, il va de soi, par exemple, que l'emploi de **capteurs solaires** sur les toitures en chaume n'est pas adapté...

Deux alinéas de l'article 11 portent sur les énergies renouvelables :

- 1- *« Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des constructions avoisinantes et qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Ils devront être implantés dans le plan du toit, sans aucune saillie, et ne devront pas provoquer un mitage de la toiture. Ils sont interdits sur les toits en chaume.*
- 2- *Les éléments de climatiseur, et de pompes à chaleur doivent être intégrés au site :*
 - *soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ouverte à la circulation publique ;*
 - *soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec les clôtures sur rue ou la structure végétale existante. »*

De plus, la **transformation d'une habitation pour améliorer sa performance énergétique** est encouragée, sous réserve de tenir compte des contraintes du bâti traditionnel et de ses spécificités. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation traitent spécifiquement de cette thématique afin de guider le pétitionnaire dans son projet.

- 3- *« Aider/Encourager les habitants à adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges:*
 - *isolation des murs, des planchers, des combles;*
 - *restauration ou remplacement des ouvertures;*
 - *amélioration de l'éclairage (naturel ou artificiel).*

*Ces améliorations, qui doivent être permises, devront toujours être **engagées dans le respect de la logique vernaculaire et des qualités patrimoniales des constructions**. Il s'agira de rechercher, au cas par cas, les solutions les plus adaptées à la construction concernée. Habiter dans un logement ancien reste un mode de vie particulier qui profite d'un environnement riche et complexe, auquel l'occupant doit s'adapter. Cela inclut aussi l'éventualité de s'abstenir de modifier, afin de privilégier les qualités spécifiques du bâtiment. »*

7.4 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

7.4.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par une infrastructure routière, assez peu empruntée, essentiellement par des véhicules légers et qui génère peu de nuisances sonores ...

Le bruit provenant du passage des bateaux sur la Seine fait également partie du « charme » de Vieux-Port.

Au vu des très faibles enjeux en la matière, aucune disposition particulière n'a été prise en la matière dans le PLU.

7.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement qui précise que l'intégralité du territoire demeurera en **assainissement individuel**. Il faut dire que le territoire est très peu étendu et le bâti diffus ; un réseau collectif n'est donc pas pertinent.

Le fait que le développement urbain de la commune se cantonne à l'évolution du bâti existant, la création de nouveaux systèmes d'assainissement sera très rare (uniquement dans le cas de changements de destination de dépendances en habitation). Les sources de pollutions bactériennes seront donc limitées. De plus, l'article 4 du règlement de la zone UR rappelle que « *toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement. Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.* »

Par ailleurs, des dispositions particulières portant sur les milieux naturels les plus sensibles (zones humides) sont également mises en place : Tout rejet et/ou abandon de déchets est interdit dans les zones humides.

7.5 LES RISQUES MAJEURS

7.5.1 Les risques naturels

La commune est concernée par trois types notables de risques naturels :

- les **glissements de terrain** liés à l'érosion du fleuve ;
- les **inondations** liées aux crues de la Seine ;
- les inondations liées aux ruissellements.

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, dans lesquels des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction.

7.5.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés à deux types de sources : **le transport fluvial et routier.**

Ce risque, fortement limité est présent sur l'intégralité du territoire communal. Il est difficile à maîtriser, sauf à prévoir des aménagements sur la RD 95, visant à limiter la vitesse des véhicules. C'est l'objet des orientations d'aménagement et de programmation qui, dans la thématique « transports et déplacements » prévoient de

- *« Créer une zone 30 pacifiée sur la RD 95, sur l'ensemble de la zone agglomérée du Village »*
- *« Mettre en place des équipements sur la RD 95, à caractère incitatif, visant à limiter la vitesse des automobilistes (cassis, chicanes, marquage au sol, panneaux lumineux, ...) »*

7.6 LE CADRE DE VIE

7.6.1 La santé publique

Le PLU a pris plusieurs dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal déjà développées dans les chapitres précédents.

7.6.2 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- L'ensemble du bourg de la commune est classé en zone UR au sein de laquelle seule l'évolution du bâti existant est autorisée afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel ;
- **L'ensemble bâti traditionnel du bourg bénéficie d'un périmètre d'intérêt patrimonial** au sein duquel s'applique le **permis de démolir** et au sein duquel des dispositions particulières sont portées à l'article 11 de manière à ce que la réhabilitation, la transformation et, éventuellement, le changement de destination des constructions existantes soient autorisés, mais dûment encadrés : le règlement précise entre autres que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée ;
- Le **recensement des éléments ponctuels du patrimoine bâti communal** au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 et l'interdiction de la destruction de la majeure partie d'entre eux (puits, four à pain, kiosque, ...etc.) ;
- Le **recensement des constructions d'intérêt patrimonial (chaumières)** à protéger au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et à mettre en valeur par des dispositions particulières qui ont notamment été portées aux articles 10 et 11 du règlement de la zone UR.

7.6.4 Le paysage

Le PLU permet de renforcer l'identité paysagère 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 préservation des haies bocagères et d'alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L 123.1.5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme;
- la **protection complète du secteur des coteaux herbagés** ;
- la protection des bois de pente (EBC, L130-1 du Code de l'Urbanisme) et des bois rivulaires (L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU permet de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre:

- choix des zones d'implantation de l'urbanisation dans les secteurs où l'impact de l'urbanisation sera le plus faible, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie, permettant de lutter également contre le mitage de l'habitat ;
- hauteur des constructions limitée pour réduire leur impact (article 10 du règlement);
- maintien d'un bâti aéré au sein du bourg ;
- encadrement de l'évolution du bâti existant (article 11 du règlement) ;
- préservation de la structure morphologique de la commune (protection des coteaux) ;
- ...

7.6.5 L'activité agricole

Il n'existe plus d'activité agricole sur le territoire communal. Seuls les herbages de coteaux peuvent encore représenter un potentiel agronomique ... : ils sont intégralement préservés en zone Naturelle.

7.6.6 Les déchets

La **stabilisation de la population ne devrait pas induire une augmentation des 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 ; le tri sélectif a en outre déjà été mis en place.

CONCLUSION GENERALE ET COMPATIBILITE AVEC LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU à l'échelle d'une commune telle que Vieux-Port provoque un impact limité sur les pollutions de toute nature. Cette question doit être prioritairement traitée et gérée à une échelle plus globale (celle du SCOT en particulier).

Cependant, le projet de PLU s'est attaché à embrasser toutes les questions relatives au Développement Durable pour s'inscrire nettement dans la politique actuelle du Grenelle de l'environnement :

- **en stabilisant la population de Vieux-Port, donc en n'aggravant pas les dynamiques de déplacements en voiture particulière ;**
- **en exploitant au mieux les capacités d'accueil du bâti existant, en renonçant à tout processus d'urbanisation nouvelle densifiant l'existant ou empiétant sur des espaces naturels, donc en luttant contre la dispersion de l'habitat, l'étalement urbain et le mitage de l'espace ;**
- **en recensant et protégeant les circulations piétonnes existantes ;**
- **en protégeant le bâti traditionnel de Vieux-Port et en édictant des règles adaptées à ses caractéristiques intrinsèques ;**
- **en permettant l'évolution du bâti existant pour améliorer les performances énergétiques des constructions et diminuer les dépenses en chauffage, éclairage, etc... et en encourageant les initiatives de particuliers favorables au développement durable ;**
- **en protégeant qualitativement et quantitativement la ressource en eau potable ;**
- **en protégeant les espaces à haute sensibilité environnementale (bois de coteaux, zones humides) et en tenant compte des équilibres biologiques existants sur le territoire communal ;**
- **en préservant la biodiversité « ordinaire » en général, à travers la conservation des continuités et réservoirs écologiques.**