

Commune de

# SAINTE-OPPORTUNE-LA-MARE

Plan Local d'Urbanisme



Notice de  
présentation –  
Enquête publique

Vu pour être annexé à la délibération du  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Sainte-Opportune-La-Mare,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 29/01/2020**

Dossier 17062717  
12/10/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Zone du Long Buisson  
380 rue Clément Ader  
27930 Le Vieil-Évreux  
**02 32 32 99 12**

Commune de

# Sainte-Opportune-La-Mare

Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation –  
Enquête publique

## SOMMAIRE

---

1.	COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE .....	4
2.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	4
3.	CARACTERISTIQUES IMPORTANTES DU PROJET.....	4
3.1.	Les grands objectifs poursuivis par le PLU .....	4
3.2.	La traduction dans le projet politique, le PADD .....	6
3.3.	La traduction au travers des règlements graphique et écrit .....	7
4.	RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT AU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU .....	9
5.	TEXTES REGLEMENTAIRES .....	15
6.	BILAN DE LA CONCERTATION .....	18

## 1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

---

### Communauté de Communes Roumois Seine

666, rue Adolphe Coquelin - BP 3  
27310 BOURG ACHARD  
Tél. : 02 32 57 95 28  
l.alaoui@roumoiseine.fr

### Mairie de Sainte-Opportune-la-Mare

4 Place de la Mairie  
27680 Sainte-Opportune-la-Mare  
02 32 42 04 74  
steopportunelamare@orange.fr

La commune de Sainte-Opportune-la-Mare a prescrit par délibération en date du 20 novembre 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Roumois Seine est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale. Par délibération en date du 28 mars 2017, la Communauté de Communes Roumois Seine a décidé de reprendre la procédure d'élaboration du PLU de Sainte-Opportune-la-Mare.

## 2. Objet de l'enquête publique

---

Élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Sainte-Opportune-la-Mare.

## 3. Caractéristiques importantes du projet

---

### 3.1. Les grands objectifs poursuivis par le PLU

La commune dispose d'une situation favorable au développement de l'urbanisation :

- De par sa situation géographique attractive, proche de la région havraise via l'A131 et le pont de Tancarville, la pression foncière est présente sur le territoire. La commune bénéficie d'une bonne accessibilité vers les métropoles régionales rouennaise et havraise et vers les principaux pôles de vie et d'emplois du secteur (Pont-Audemer). Cette accessibilité est facilitée par un bon maillage routier au travers de l'échangeur autoroutier desservant la commune. Sainte-Opportune-la-Mare s'avère alors être un pôle d'accueil résidentiel privilégié pour les néo-rurbains recherchant la quiétude et cadre de vie positif (patrimoine, équipements locaux, ...). De par cette situation, la commune a vu se développer les habitations de type pavillonnaire qui présentent une architecture souvent standardisée et une intégration limitée dans le paysage, en fort contraste avec les ambiances urbaines ressenties au cœur du village ou dans la vallée.
- La commune possédait jusqu'alors un POS, pour réglementer l'urbanisation sur son territoire, aujourd'hui devenu caduc. Afin de mettre en cohérence la politique de planification avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, ...) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du 20 novembre 2015, a décidé d'élaborer sur son territoire son Plan Local d'Urbanisme.
- Devant ces différents constats, la commune a souhaité mettre en cohérence son document d'urbanisme avec les orientations supra-communales et de présenter un projet global cohérent par rapport à la situation de la commune (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, maintien du cadre de vie, ...).

Les **grandes orientations poursuivies par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**, inscrites dans la délibération de prescription en date du 20 novembre 2015, sont les suivantes :

- Maintenir l'attractivité de la commune en valorisant ses atouts et en gardant son aspect rural ;

- Développer une offre mesurée de nouveaux logements après analyse des besoins et des contraintes en favorisant une mixité intergénérationnelle par une diversité de l'offre ;
- Préserver l'espace agricole et les espaces naturels de qualité en implantant les nouvelles constructions à proximité des accès et des services ;
- Développement raisonné des hameaux existants, maintien de la zone d'activités et lutte contre la déperdition foncière des terres agricoles.

C'est donc sur une hypothèse **d'environ 20 nouveaux logements** que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- À l'état des lieux en matière de logements (résidences principales occupées) ;
- Des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) – hypothèse prise de 2,25 personnes par ménages au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs à l'échelle de la commune et des échelons supra-communaux ;
- De la prise en compte du parc de renouvellement sur lui-même. L'analyse de la situation actuelle du parc de logements et les tendances constatées sur la commune permettent d'estimer que l'évolution du parc de logements permettra de créer quelques nouvelles résidences principales. En effet :
  - Le nombre de résidences vacantes pouvant être transformées en résidences principales est estimé à 2 unités ;
  - Le nombre de résidences secondaires pouvant être transformées en résidences principales n'est pas significatif et restera nul.

Les élus se sont fixés **les objectifs suivants** :

- **Accroître modérément la population en maîtrisant la taille de la commune.** La commune connaît actuellement un phénomène de rajeunissement de sa population. De nombreux primo-accédants se sont ainsi installés récemment sur le territoire et la commune envoie aujourd'hui certains enfants scolarisés de Sainte-Opportune-la-Mare vers l'école de Trouville-la-Haule, actuellement en déficit. Les élus souhaitent poursuivre le renouvellement de la population afin de maintenir le dynamisme local et de pérenniser le fonctionnement des équipements et services du territoire. Toutefois, les élus souhaitent **adapter cette croissance** au fonctionnement territorial afin de maintenir le caractère de village rural de la commune.
- **Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants qui évoluent en fonction des différents stades du parcours résidentiel.** La commune accueille quelques logements locatifs. Elle souhaite poursuivre cette dynamique de diversification des modes d'habiter et conserver un turn-over au sein du parc de logement.
- **Avoir une stratégie globale de développement.** La politique d'habitat ne peut uniquement suffire pour attirer des habitants. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins de proximité des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions. Sainte-Opportune-la-Mare dispose d'un petit tissu économique, de commerces et de services à la population que la commune entend maintenir et, dans la mesure du possible, diversifier. Elle ne souhaite toutefois pas forcément développer de façon importante son offre commerciale afin de ne pas produire de concurrence avec les commerces présents sur la communes voisines, dont l'épicerie de Trouville-la-Haule.

**Le projet a donc pour vocation :**

- La réalisation **d'une vingtaine de logements** pour répondre aux besoins diversifiés de la population (jeunes en accession, résidents plus âgés, logements locatifs) tout en limitant leur nombre au regard des caractéristiques (territoire rural) et contraintes (passage de la RD.810, axes de ruissellement, cavités souterraines) de la commune ;
- La définition d'une **planification spatiale** (choix des sites, organisation des aménagements). Les élus ont opté pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de projet situé route de Quillebeuf et compris dans les Parties Actuellement Urbanisées du centre-bourg ;

- Le maintien et le développement d'activités commerciales et des équipements, dont ceux périscolaires sur le territoire et de la pérennisation des exploitations agricoles ;
- L'intégration des enjeux paysagers et environnementaux. Le développement du territoire doit prendre en compte la préservation des ressources naturelles (terres agricoles) et les caractéristiques propres du territoire (affirmation des limites physiques à l'urbanisation, préservation des milieux naturels sensibles, protection du patrimoine naturel et bâti, prise en compte des risques, ...).

## 3.2. La traduction dans le projet politique, le PADD

Dans le cadre de leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus ont choisi de définir 3 grands objectifs :

### Axe 1 : Définir l'évolution du territoire

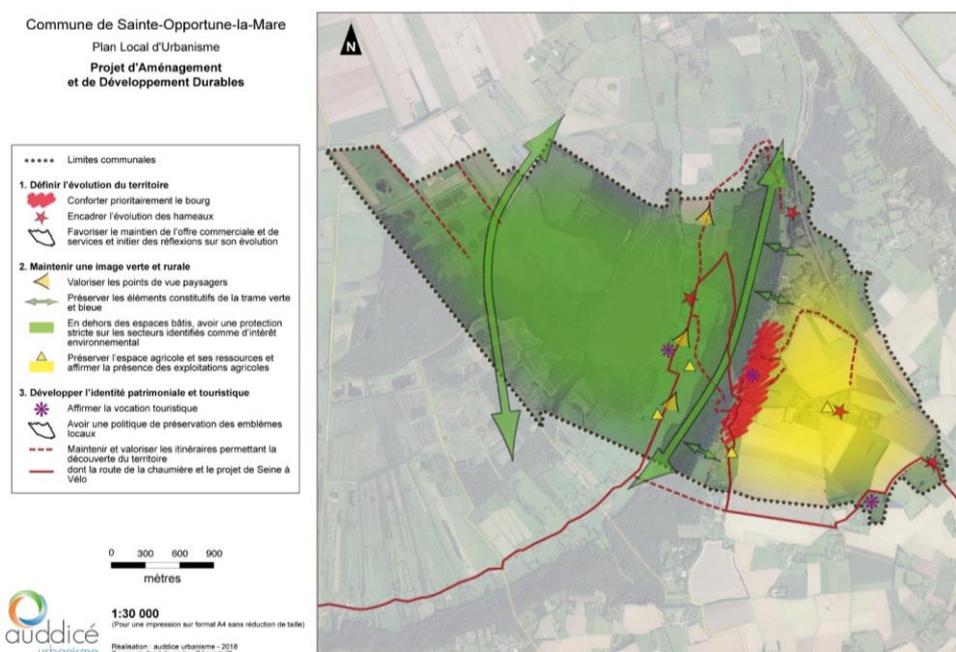
- Orientation n°1 : Poser des limites à l'urbanisation pour se structurer ;
- Orientation n°2 : Faire concorder l'évolution de la population avec le maintien d'un cadre rural ;
- Orientation n°3 : Diversifier le parc de logement ;
- Orientation n°4 : Maintenir un niveau de services pour la population ;
- Orientation n°5 : Intégrer la problématique du changement climatique.

### Axe 2 : Maintenir une image verte et rurale

- Orientation n°1 : Protéger la qualité paysagère du territoire ;
- Orientation n°2 : Maintenir l'activité agricole,
- Orientation n°3 : Maintenir et valoriser la place de la biodiversité en milieu urbanisé ;
- Orientation n°4 : Préserver les éléments constitutifs et la fonctionnalité de la trame verte et bleue ;
- Orientation n°5 : Limiter la consommation sur les espaces agricoles et naturels.

### Axe 3 : Développer l'identité patrimoniale et touristique

- Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux ;
- Orientation n°2 : Développer le rôle touristique de la commune dans son secteur ;
- Orientation n°3 : Avoir une meilleure gestion de la circulation sur le territoire.



Cartographie du PADD

### **3.3. La traduction au travers des règlements graphique et écrit**

**Le projet des élus trouve une traduction à travers les documents graphiques et le règlement écrit. Le territoire se compose en effet de trois zones principales :**

- **La zone urbaine d'une surface de 35.6 hectares**

La zone U couvre globalement l'ensemble des parties urbanisées du bourg accueillant à la fois de l'habitation, des activités ou des équipements. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

Certaines parties bâties présentes sur le bourg n'ont pas été incluses au sein de la zone urbaine en raison de leur tissu lâche, de leur configuration excentrée des zones équipées ou en encore en raison des contraintes présentes : présence de cavités souterraines et proximité de la lisière boisée pour certains secteurs situés à l'Ouest de la route de Quillebeuf, contrainte liées aux ruissellement pour certains secteurs du lieu-dit du Carrefour, contraintes agricoles et tissu peu dense pour les habitations situées au Sud du bourg, éloignement et tissu peu dense pour les habitations situées à l'Est (hameau de la Lande par exemple).

- **La zone agricole d'une surface d'environ 332 hectares et son secteur agricole protégé, d'une surface de 86.38 hectares**

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On note sur le territoire communal la présence de deux exploitations agricoles situées dans la vallée ainsi qu'une exploitation présente au lieu-dit « la Lande » ou encore des bâtiments présents au Sud du bourg. Ces exploitations sont incluses dans la zone A, afin de permettre leur ancrage local comme le développement de leur activité. Aussi la zone Agricole comprend à la fois ces sièges d'exploitation et le parcellaire agricole dédié aux grandes cultures principalement ainsi qu'à des pâturages. Ces emprises sont en majorité celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle.

Les exploitations situées dans le secteur de la vallée se trouvent insérées au sein d'une zone naturelle. Liée à une activité d'élevage, ces exploitations ont toutefois l'opportunité de se développer dans l'enceinte de l'exploitation. En effet, au vu des contraintes environnementales et paysagères présentes, il n'est pas souhaité un mitage de l'espace par des bâtiments agricoles.

Un sous-secteur agricole protégé prend place sur des espaces aujourd'hui agricoles mais où existent des enjeux paysagers et environnementaux, au sein du secteur de la Vallée. Ce sous-secteur est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver en l'état ainsi que les panoramas existants. Le secteur agricole protégé permet ainsi de reconnaître le caractère agricole de ce secteur mais destine ce dernier à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver.

La zone agricole englobe également les écarts d'urbanisation situés sur le plateau agricole. Le développement résidentiel de ces secteurs d'habitat isolé et de faible densité est proscrit : seul sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension limitée de l'existant.

- **La zone naturelle d'une surface d'environ 640.8 hectares dont 31.77 hectares en zone N, 604 hectares en secteur naturel protégé et 3.2 et 1.9 hectares pour les secteurs naturels de loisirs 1 et 2.**

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés de la commune ainsi que l'ensemble du secteur du Marais. Le PLU reconnaît ici le caractère naturel de ces sites disposant de qualités environnementales et paysagères fortes. La zone Naturelle stricte prend place sur les secteurs de coteaux boisés. Deux sous-secteurs ont été définis :

- Un sous-secteur naturel protégé, Np, est défini sur l'emprise des inventaires patrimoniaux présents sur la commune, dont les sites Natura 2000, Zone de Protection Spéciale « Estuaire et Marais de la Basse Seine » et Zone Spéciale de Conservation « Marais Vernier, Risle Maritime ». Sur cette emprise, sont

seuls autorisés les aménagements ponctuels et constructions liées et nécessaires à la bonne gestion et mise en valeur des espaces naturels biologiques remarquables ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Un sous-secteur naturel de loisirs, NI, est défini d'une part sur l'emprise du camping des Marronniers afin de permettre le développement des activités de loisirs et d'hébergement ainsi que sur l'emprise de l'aérodrome privé afin d'autoriser les constructions, installations, aménagements et notamment les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité ou ceux liés aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone naturelle et son sous-secteur Np comportent des zones habitées. Le PLU prévoit leur évolution à la marge, en y autorisant uniquement les extensions et annexes dans un cadre mesuré. Aucune nouvelle résidentialisation n'est ainsi autorisée dans ce secteur.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en **Espaces Boisés Classés (EBC)** pour éviter qu'ils ne soient défrichés. Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement. Leur surface représente un peu plus 101.74 hectares.

À noter également que la commune a souhaité utiliser **les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** pour protéger son patrimoine. Plusieurs éléments bâtis (château, maisons particulières, église, pressoirs, chaumières, calvaires, ...) ou naturels (haies, mares, talus, ...) appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune sont identifiés pour en assurer la protection.

Il a été utilisé **l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme** afin de matérialiser, de localiser et de protéger l'ensemble des itinéraires de circulation douce continus et sécurisés sur le territoire. Ces cheminements sont ainsi notamment repérés sur les chemins ruraux du territoire.

Le PLU a employé **l'article L. 151-16° du Code de l'Urbanisme**. Cet outil du Code de l'Urbanisme a été utilisé pour maintenir les commerces dans la rue principale et éviter ainsi à terme leur transformation en logement. Ce linéaire commercial a été employé de manière ponctuelle sur les locaux commerciaux qui n'appartiennent pas à la commune et qui lui permettent de maintenir une vie locale dynamique. Ainsi, la boulangerie, l'auberge et le coiffeur sont répertoriés.

Le PLU prévoit l'éventuel changement de destination de bâtiments situés au niveau du corps de ferme de la Lande. Ce corps de ferme est toujours en activité. Toutefois les bâtiments techniques ont été reconstruits sur la périphérie extérieure du corps de ferme. En effet, le corps de ferme est ancien et composé d'un ensemble de bâtiments aux fonctions différentes (grenier, étable, habitation, ...). Toutefois, ils ne répondent aujourd'hui plus aux besoins de l'agriculture et de ses pratiques modernes. La disposition des bâtiments, leur configuration, hauteur, etc. n'est aujourd'hui plus adaptée aux engins et pratiques agricoles actuelles. Le PLU prévoit donc l'éventuel changement de destination d'un de ces bâtiments. Il est identifié pour permettre une évolution plus globale du corps de ferme au titre de **l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme**, pour une vocation orientée activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...), ou lié à une vocation d'habitation, dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales du bâti existant.

Il est à noter que le PLU définit une prescription graphique visant à imposer le retrait de constructions nouvelles à au moins deux mètres des emprises publiques le long de la rue de la Mare Bardin. Cette disposition vise à permettre une réflexion sur d'éventuels aménagements liés à un élargissement de la voie ou d'ouvrages nécessaires à terme pour améliorer globalement la gestion des eaux de ruissellement dans ce secteur.

**Le règlement écrit** précise les conditions d'occupations et d'utilisation des sols pour chacune de ces zones.

## 4. Raisons pour lesquelles, notamment au point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

**Prévoir la planification urbaine.** La commune possédait jusqu'alors un Plan d'Occupation des Sols, pour réglementer l'urbanisation sur son territoire. Aujourd'hui caduc, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme. Afin de mettre en cohérence la politique de planification avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, ...) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du **20 novembre 2015**, a décidé d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme.

**Choisir des secteurs de moindre impact.** Les secteurs d'urbanisation doivent répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage, évitement des milieux naturels fonctionnels, prise en compte des risques, ...

La commune a pour volonté que l'accueil de nouveaux habitants s'effectue en cohérence avec l'urbanisation existante et que l'impact sur le territoire soit le plus modéré possible. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

En préalable à toute réflexion sur des secteurs de développement, l'analyse des potentialités de renouvellement urbain doit être effectuée :

**Analyse des potentialités de renouvellement urbain.** Le diagnostic foncier a permis d'évaluer le nombre de logements potentiels en renouvellement urbain et en densification. Les potentialités de renouvellement prennent place sur des emprises ne présentant pas contraintes particulières et d'enjeux de préservation et qui ont été retenues par les élus.

**Il a été pris comme postulat de départ de déterminer le diagnostic foncier uniquement sur le bourg. En effet, les élus ont souhaité porter leurs réflexions d'après les principes suivants :**

- Non inclusion du secteur de la Vallée dans le périmètre du diagnostic foncier au regard des enjeux présents en matière d'environnement, de paysage, de risques naturels, d'éloignement vis-à-vis des zones équipées du bourg ;
- Non inclusion des écarts d'urbanisation contraints par les risques naturels, dont le risque de ruissellement sur le secteur de la Lande et contraints par la présence d'activités agricoles ;
- Souhait de respect de la charte du PNR et des objectifs de moindre artificialisation (fixés à 2 ha pour les bourgs et villages ruraux et de renforcement de l'urbanisation aux abords de la RD.810 ; principe d'évitement en conséquence des espaces d'urbanisation de très faible densité et éloignés des zones équipées).
- Une densité moyenne de 8 logements à l'hectare a été appliquée pour le calcul des potentialités. Cette densité a été définie par les élus, en cohérence avec le contexte communal en termes d'urbanisation.

Il a ainsi été répertoriés les éléments suivants :

- Les logements générés par les projets en cours. Des projets engagés peuvent également participer à répondre au besoin de la commune pour les années à venir. Actuellement, la commune ne compte aucune opération engagée.

Les logements générés par les projets en cours ne représentent aucun potentiel.

- Les dents creuses. Quelques potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses.

Les dents creuses représentent **3 équivalents logements**.

- **Les divisions parcellaires**. Les différentes entités urbaines comprennent plusieurs grands terrains pouvant faire l'objet de division parcellaire. Le diagnostic foncier de la commune a permis de distinguer plusieurs vastes unités foncières supérieures à 3000 m<sup>2</sup> offrant un potentiel important en matière de division parcellaire.

Les divisions parcellaires retenues représentent un **potentiel de 10 logements**.

- **Les secteurs de projet**. Dans le cadre des réflexions autour du PLU (réunions de travail, ...), certaines emprises, de par leur contexte, configuration et/ou superficie, ont été identifiées comme pouvant être mobilisées. En raison de leur importance, elles ne peuvent être considérées comme une dent creuse. Elles s'avèrent plus propices à la mise en place d'un projet d'ensemble. Une densité d'environ 8 logements par hectare a été appliqués sur ces secteurs pour comptabiliser le nombre d'équivalent logements.

Le secteur de projet représente un **potentiel de 4 équivalents logements**.

- **Le changement de destination**. Le diagnostic foncier conduit sur la commune a permis d'identifier un secteur dits mutables (bâtiment anciennement agricole se trouvant aujourd'hui sous-occupé ou pouvant à terme être transformé en logements sous conditions de transformation/réhabilitation) via un changement de destination.

Le changement de destination identifié représente un **potentiel de 1 logement**.

Le diagnostic foncier a estimé un équivalent logement pour ces emprises réaliste vis-à-vis du rythme de constructibilité constaté sur la commune et de la configuration de ces emprises. Le potentiel de renouvellement urbain et de densification est donc de 18 logements.

Type	Potentiel théorique
<i>Projets en cours</i>	<b>0</b>
<i>Nombre potentiel de logements générés en dents creuses</i>	<b>3</b>
<i>Nombre potentiel de logements générés en divisions parcellaires</i>	<b>10</b>
<i>Nombre potentiel de logements en secteur de projet</i>	<b>4</b>
<i>Nombre potentiel de logement au travers d'un changement de destination</i>	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>18</b>

### Absence de définition d'un secteur d'extension de l'urbanisation

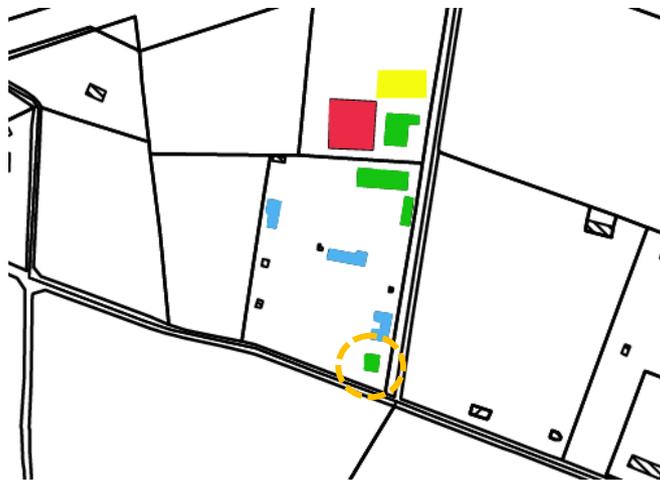
Le diagnostic foncier a permis d'évaluer un potentiel de 18 nouveaux logements possibles au sein du tissu bâti.

Ainsi, pour répondre à l'objectif d'évolution démographique fixé (pour rappel évolution de 0.4% nécessitant à l'horizon des 10 prochaines années la réalisation d'environ 20 logements), **il n'est pas nécessaire d'ouvrir une emprise à l'urbanisation**.

Les possibilités de renouvellement urbain sont suffisantes pour répondre à l'objectif d'évolution démographique de la commune. **Une réflexion sur une zone d'extension de l'urbanisation sur les espaces périphériques n'est pas nécessaire**.



Potentialités à Sainte-Opportune-la-Mare



Potentiel changement de destination sur le secteur de la Lande

## Réponses du PLU aux enjeux environnementaux

Plus particulièrement, en matière de développement durable, le projet retenu permet de répondre aux enjeux suivants :

### Environnement

- **Limitation des extensions de l'urbanisation** : Étude des projets en cours et des possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, changement de destination, ...) permettant d'envisager la réalisation possible d'une vingtaine d'équivalent logements au sein du tissu urbanisé. Ces possibilités de renouvellement urbain permettent de densifier le bourg sans pour autant modifier sa forme urbaine initiale. Le PLU a ainsi prioritairement identifié les possibilités de densification avant d'initier des réflexions sur les extensions de l'urbanisation. La zone urbaine constructible se trouve dimensionnée pour répondre strictement aux objectifs communaux et limite ainsi la consommation d'espaces. La zone d'urbanisation se trouve éloignée des zones naturelles et agricoles présentant des enjeux et limite toute déstructuration de complexes d'habitats et paysagers présents sur le territoire.
- **Le PLU conforte globalement les parties actuellement urbanisées**. Le PLU limite l'étalement urbain en permettant de réduire la zone constructible aux parcelles déjà construites du bourg et ayant une certaine densité de population. Un choix a été fait de ne pas inclure l'ensemble des parties actuellement urbanisées du bourg en raison de la présence de risque (cavités souterraines sur la frange Ouest du bourg, ruissellement aux abords du secteur de la Mare Bardin), de la présence de frange boisée (secteur Ouest du bourg), de la présence de contraintes agricoles (franges Sud du bourg) ou encore en raison de la forme urbaine très éparse générée par les règles d'urbanisme antérieures et de la faible densité d'habitat en découlant (secteur Nord et Est du territoire).
- **Le PLU permet d'éviter toute urbanisation diffuse au sein des écarts d'urbanisation et des hameaux éloignés des zones équipées** (cas du secteur de la Lande, du chemin de Flaboye ou de la Vallée située au sein du Marais). Dans ces secteurs, sont seules autorisées les extensions limitées, annexes et dépendances liées à un existant. Les surfaces agricoles ou naturelles avoisinantes de ces hameaux sont ainsi préservées. Le PLU a initié une mesure forte visant à revoir le zonage sur ces parties bâties. L'ensemble de ces secteurs aurait en effet pu faire l'objet d'une définition en zone urbaine afin de reconnaître leur caractère habité. Toutefois au vu du potentiel que ces zones bâties représentaient en matière de densification, et au vu des risques présents, des contraintes agricoles et naturelles (présence de nombreux inventaires patrimoniaux de type N2000 ou site inscrit), il a été préféré l'affirmation de leur caractère agricole, rural et naturel. Ainsi, afin d'éviter toute urbanisation incontrôlée et dénaturation des lieux, il a été opté pour leur classement au sein de la zone agricole ou naturel protégé, permettant ainsi les évolutions des habitations existantes mais évitant l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Ces espaces sont ainsi préservés strictement.
- **Réduction de l'impact du mitage des terres agricoles**. Une majeure partie du territoire est classée en zone agricole. Les prescriptions réglementaires ont pour objet de clarifier les constructions et utilisations du sol. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les constructions à usage d'habitations sont par exemple autorisées sous réserve, notamment, de justifier d'une présence permanente pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et en étant situées en continuité directe des exploitations existantes.  
L'effort communal, porté sur **l'urbanisation prioritaire des secteurs urbains** non encore bâtis montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. La recherche d'optimisation du foncier s'est faite pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. L'objectif du PLU est de **minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole**.  
La protection des milieux agricoles est un enjeu important sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :
  - Une enquête agricole a été menée en phase diagnostic et a permis de dégager les enjeux de l'activité et les besoins des exploitants ;
  - La zone agricole définie au niveau des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments ;

- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole ;
  - Les ilots PAC, situés dans la vallée, font l'objet d'un classement en secteur agricole protégé ;
  - La philosophie générale du PLU, visant à limiter l'étalement urbain et les prélèvements agricoles, permet de limiter tout prélèvement agricole d'importance ou sur des espaces agronomiques de qualité.
- **Vis-à-vis des espaces naturels d'intérêt**, les zones naturelles du PLU se focalisent sur la protection des milieux offrant une biodiversité plus intéressante ou nécessitant une mesure de conservation pour des raisons paysagères ou de préservation d'espèces végétales et animales d'intérêt par exemple. Le PLU a pour objectif de protéger un ensemble de milieux continus pour assurer leur protection et fonctionnalité.
    - Les éléments d'intérêt identifiés dans les zones d'inventaires patrimoniaux (réserve nationale, arrêté de biotope, zones N2000, ZNIEFF, ...) ont ainsi été classés en secteur naturel protégé. L'ensemble du Marais Vernier est classé au sein du PLU dans ce sous-secteur où seuls des aménagements liés à l'observation des milieux écologiques sont autorisés. Le règlement se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone. Il protège les habitats naturels et espèces remarquables. Le PLU a ainsi respecté et pris en compte les contours des inventaires patrimoniaux type N2000. Les zones de milieux humides, de prairies bocagères et de coteaux calcicoles sont ainsi englobées dans ce zonage de protection. Toutefois, le secteur du Marais, comprend le long de la route des Chaumières des habitations existantes. Cet habitat résidentiel est également englobé dans le secteur naturel protégé et le règlement écrit n'autorise que les évolutions limitées de cet habitat existant (extensions limitées et annexes) afin d'y circonscrire l'urbanisation ;
    - Les espaces boisés sur pente font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d'Espaces Boisés Classés, assurant ainsi leur non défrichement et déstructuration ;
    - Les éléments les plus intéressants au niveau du fonctionnement écologique, hydraulique et paysagers (haie, mare, talus, ...) ont fait l'objet de mesures de protection au travers du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
  - **Vis-à-vis des continuités écologiques**, les élus ont inscrit le souhait de maintenir et restaurer les continuités écologiques avec notamment le classement en zone naturelle ainsi qu'au patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme des éléments d'intérêt présents sur le territoire.
    - Le PLU protège les continuités fonctionnelles présentes entre le marais et les coteaux, au travers de son document graphique en classant les réservoirs de biodiversité et les espaces de corridors écologiques au sein de la zone naturelle et de son secteur naturel protégé. En identifiant le réseau de mares et de haies bocagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU favorise le maintien des supports aux continuités écologiques. Ces dispositions sont positives ;
    - Le PLU permet d'améliorer certaines continuités entre le plateau et les coteaux boisés. En effet, au travers de ce même article ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU favorise la création de nouveaux supports, une lisière paysagère ainsi que de nouvelles haies à recréer entre l'espace agricole du plateau et le tissu bâti. Ces dispositions sont positives ;
    - Le PLU définit une zone d'urbanisation au sein des Parties Actuellement Urbanisées. Cette circonscription du bâti à l'existant n'est pas de nature à interrompre les fonctionnalités écologiques existantes. D'autant que le PLU a pour principe le maintien du réseau bocager local (les OAP, le règlement écrit ou le règlement graphiques permettent ainsi le maintien voire l'amélioration des caractéristiques bocagères locales).
  - **Amélioration de la prise en compte des risques** via le report sur les documents graphiques des risques de submersion, de ruissellement et d'effondrement notamment et l'inscription de certaines mesures dans les prescriptions réglementaires du PLU, visant à limiter les risques pour les biens et les personnes. Plus particulièrement, le PLU a mis en place un certain nombre de mesures visant à prendre en compte le risque ruissellement sur la commune, enjeu fort pour le territoire :

- En application de la doctrine de l'Eure, un périmètre de protection de 10 mètres de part et d'autre de l'axe a été mis en place afin de limiter le risque pour les personnes et les biens ;
- Le PLU définit 2 emplacements réservés pour favoriser la mise en place d'aménagement hydraulique au niveau du camping des Marronniers (création d'un barrage enherbé et d'un fossé) ;
- Le PLU a identifié les facteurs permettant de limiter le risque de ruissellement. Ainsi, les haies, mares, talus plantés, ... existants sont répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PLU prévoit également la replantation de nouvelles haies au nord du secteur du Moulin afin de protéger certaines habitations des ruissellements provenant de la plaine agricole ;
- Un principe de retrait de 2 mètres est défini sur le secteur de la Mare Bardin afin de prévoir les emprises nécessaires à d'éventuels aménagements hydrauliques.

### Social

- Cadre de vie et bien-être : maintien des caractéristiques paysagères et rurales du village, politique de protection patrimoniale initiée sur les éléments du patrimoine bâti et naturel relevant de la mémoire locale. Par ailleurs, le règlement a mis en place des dispositions spécifiques pour le bâti traditionnel permettant leur réhabilitation dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

### Économique

- Une réflexion a été menée pour prendre en compte les activités présentes et permettre l'installation d'activités compatibles avec de l'habitat pour favoriser la mixité fonctionnelle du village. Ainsi, le règlement prévoit que des activités peuvent s'installer dans les zones U à condition qu'elles soient compatibles avec de l'habitat. L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme a été utilisé pour maintenir les commerces dans la rue principale et éviter ainsi à terme leur transformation en logement. Ainsi, la boulangerie, l'auberge et le coiffeur sont répertoriés. Cette disposition a vocation à permettre le maintien d'un tissu commercial de proximité sur la commune sans pour autant obliger au maintien d'une stricte fonction commerciale. Ainsi, si au bout d'une durée de 2 ans, aucun repreneur n'a été identifié, le commerce pourra être transformé. Cette condition de durée permet ainsi d'éviter la réalisation de friches commerciales. Enfin, l'activité agricole, qui marque l'identité paysagère de la commune, est protégée.
- Le PLU prend par ailleurs en compte l'attractivité touristique du territoire au travers d'une réflexion sur le renforcement des liaisons douces et le maintien des chemins ruraux utilisés par la randonnée. Le PLU prévoit l'amélioration des lieux d'accueil des touristes. Le PLU offre la possibilité de créer de nouvelles activités touristiques (hébergement notamment) au niveau de la zone U et des bâtiments identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination. Un sous-secteur naturel de loisirs, NI, est défini d'une part sur l'emprise du camping des Marronniers afin de permettre le développement des activités de loisirs et d'hébergement ainsi que sur l'emprise de l'aérodrome privé afin d'autoriser les constructions, installations, aménagements et notamment les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité ou ceux liés aux équipements sportifs et de loisirs ; par ce zonage spécifique, la commune cherche ainsi à étayer l'offre de loisirs sur son territoire.

## 5. Textes réglementaires

---

Dans le cadre de la procédure de Plan Local d'Urbanisme, l'enquête publique fait suite à une phase d'étude durant laquelle a été élaborée le projet. Cette phase d'étude est poursuivie par une phase administrative durant laquelle les personnes publiques associées (consultation) puis les habitants sont consultés sur le projet de PLU.

A l'issue de cette phase administrative, le projet peut être modifié uniquement en fonction des remarques déposées.

Si ces remarques venaient à modifier en profondeur l'économie générale du projet, une nouvelle phase administrative serait nécessaire.

La phase de consultation des personnes publiques associées fait l'objet d'un tableau de synthèse précisant les décisions du Conseil Communautaire quant aux remarques et observations déposées.

## Code de l'Environnement



### Chemin :

#### Code de l'environnement

- ▶ Partie réglementaire
  - ▶ Livre Ier : Dispositions communes
    - ▶ Titre II : Information et participation des citoyens
      - ▶ Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement
        - ▶ Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique
          - ▶ Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête

#### Article R123-8

- ▶ Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionnée au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

*NOTA : Le décret n° 2016-1110 a été pris pour l'application de l'ordonnance n° 2016-1058 dont l'article 6 prévoit que Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent :*  
*- aux projets relevant d'un examen au cas par cas pour lesquels la demande d'examen au cas par cas est déposée à compter du 1er janvier 2017 ;*  
*- aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017. Pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, ces dispositions s'appliquent aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente ordonnance ;*  
*- aux plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ou l'avis*

*sur la mise à disposition du public est publié après le premier jour du mois suivant la publication de la présente ordonnance.*



**Chemin :**

**Code de l'environnement**

- ▶ Partie réglementaire
  - ▶ Livre Ier : Dispositions communes
    - ▶ Titre II : Information et participation des citoyens
      - ▶ Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement
        - ▶ Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique
          - ▶ Sous-section 7 : Organisation de l'enquête

**Article R123-9**

- ▶ Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

**NOTA :**

*Le décret n° 2016-1110 a été pris pour l'application de l'ordonnance n° 2016-1058 dont l'article 6 prévoit que*

*« Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent :*

*- aux projets relevant d'un examen au cas par cas pour lesquels la demande d'examen au cas par cas est déposée à compter du 1er janvier 2017 ;*

*- aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017. Pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, ces dispositions s'appliquent aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente ordonnance ;*

*- aux plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ou l'avis*

*sur la mise à disposition du public est publié après le premier jour du mois suivant la publication de la présente ordonnance. »*

## 6. Bilan de la concertation

---

Le bilan de la concertation a été produit dans le cadre de la constitution du dossier de PLU. >> *Cette pièce figure donc au dossier de PLU.*

Toutefois, en synthèse, il est important de noter que les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population permettant ainsi de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU.

La concertation a pris la forme suivante :

- Les documents ainsi que les différents comptes rendus ont été rendus disponibles à la consultation en mairie.
- 5 réunions publiques ont été organisées :
  - Le 6 février 2017 pour présenter la procédure de PLU, les modalités de la concertation. Environ une cinquantaine de personnes étaient présentes suite à l'invitation de la commune (boîtage, commerces).
  - Le 21 mars 2018 pour présenter les conclusions du diagnostic et les axes retenus dans le projet d'Aménagement et de Développements Durables. Environ une quarantaine de personnes étaient présentes suite aux invitations lancées (boîtage, commerces) et aux parutions effectuées dans la presse.
  - Le 26 mars 2019 pour présenter la thématique ruissellement et échanger avec la population à ce sujet. Environ une dizaine de personnes étaient présentes suite aux invitations lancées (boîtage, commerces) et aux parutions effectuées dans la presse.
  - Le 26 mars 2019 pour présenter la thématique patrimoine et échanger avec la population à ce sujet. Environ une douzaine de personnes étaient présentes suite aux invitations lancées (boîtage, commerces) et aux parutions effectuées dans la presse.
  - Le 23 avril 2019 pour présenter le projet de Plan Local d'Urbanisme (projet de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs de projet). Environ une trentaine de personnes étaient présentes suite aux invitations lancées (boîtage, commerces) et aux parutions effectuées dans la presse.

Par ailleurs les outils suivants ont également permis d'informer les habitants sur le projet de PLU et de recueillir leurs remarques :

- Un registre de concertation a été mis à la disposition du public : plusieurs observations y ont été déposées.
- Des informations sur l'avancement de la procédure ont été diffusées dans le bulletin communal.

Les réunions de travail ont permis de solliciter et d'associer de nombreuses personnes publiques associées. Il est à noter que la commune a sollicité les personnes publiques associées dans le cadre de la mise en place de son projet de PLU. Dans le cadre de cette demande d'association, les partenaires suivants ont été associés :

- Préfecture ;
- Région ;
- Chambre d'agriculture ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- DREAL ;
- DDTM ;
- Conseil Départemental ;
- Architecte des Bâtiments de France ;
- Parc Naturel Régional des Boucles de Seine Normande ;
- SANEF ;
- Comité Régional de la Conchyliculture Normandie Mer du Nord.

Les communes limitrophes (Saint-Aubin-sur-Quillebeuf, Le Marias-vernier, Bouquelon, Saint-Ouen des Champs, Saint-Thurien, Trouville-la-Haule) et EPCI voisins (Métropole de Rouen Normandie, CC du Pays de Honfleur-Beuzeville, CC de Pont-Audemer Val de Risle, CC de Bernay Terres de Normandie, CC du Plateau du Neubourg, Communauté d'Agglomération Seine Eure, CC Caux Estuaire, CA Caux Vallée de Seine) ont été sollicitées dans la démarche.