

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de THUIT-SIMER



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Arrêté le 8.7.14

Approuvé le 23.4.15

Cachet de la mairie

Signature



HABITAT & DEVELOPPEMENT - 12, Boulevard Georges Chauvin - CS 30734 - 27007 EVREUX CEDEX

Tél. : 02 32 39 84 00 - Fax : 02 32 62 34 64 - E-mail : hd27@hd27.com

PRÉAMBULE

- | | |
|--|------|
| 1- PRÉAMBULE | P. 7 |
| 2- LES ENJEUX ET PERSPECTIVES
D'ÉVOLUTION POUR LA COMMUNE | P. 9 |

ORIENTATIONS

- | | |
|--|-------|
| 1- ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITÉ
ET ADAPTÉ À SA SPÉCIFICITÉ RURALE | P. 15 |
| 2- PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE RURAL DE QUALITÉ | P. 19 |
| 3- PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT | P. 23 |
| 4- OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION
DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS | P. 29 |



PRÉAMBULE

1 - PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de THUIT-SIMER. Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme. Par ailleurs, la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat et son décret d'application du 9 juin 2004 a permis de préciser son contenu (Art.123-3) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD occupe une place capitale dans la démarche d'élaboration du PLU et doit s'inscrire dans le respect des objectifs et principes énoncés notamment dans l'Art L.110 et l'Art L.121.1 du code de l'urbanisme.

Article L. 110 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la

protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Une disposition nationale (L. 121-1 du code de l'urbanisme) impose aux collectivités qui élaborent un document d'urbanisme de rechercher trois objectifs :

« 1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;*

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

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

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

C'est l'expression du projet politique de la commune, qui fait l'objet d'un débat.
C'est un projet qui aborde de façon complémentaire l'ensemble des problématiques du territoire, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants

Ainsi, le PLU et son PADD s'inscrivent dans une double évolution marquée par :

- la promulgation, le 12 juillet 2010, de la loi 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU, et en particulier du PADD
- l'inscription de la commune dans le SCOT du Pays du Roumois qui définit les orientations générales à prendre en compte

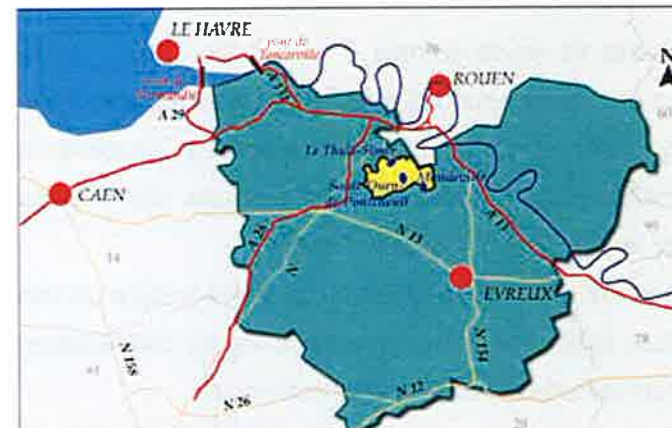
2- LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION POUR LA COMMUNE

Commune située en limite de Seine-Maritime, le territoire est largement soumis à l'influence de l'agglomération d'Elbeuf et à celle de Rouen. Territoire rural, l'activité agricole est l'un des marqueurs de son territoire. Thuit-Simer fait partie de la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne et du Pays du Roumois, instance en charge du SCOT.

> Des atouts et des faiblesses

La situation géographique de la commune de Thuit-Simer permet un accès rapide et facile vers plusieurs pôles d'emploi et de services. Cette proximité a permis à la commune de conserver une attractivité résidentielle et donc une dynamique démographique qui préserve aujourd'hui son niveau d'équipement. Commune rurale, les espaces paysagers sont variés, donnant au paysage communal plusieurs facettes. A l'intérieur des zones urbaines, les vergers et prairies, vestiges des pratiques agricoles passées, accompagnent le bâti et viennent encore enrichir le paysage.

Cependant, le territoire reste contraint dans son développement, notamment par la présence de nombreuses zones soumises aux inondations et au ruissellement. Ensuite, la centralité du bourg reste difficile à percevoir : les hameaux sont nombreux et certains développements pavillonnaires sont plus ou moins attachés aux ensembles bâtis. Enfin, la desserte de la commune reste difficile, avec des voies aux gabarits trop faibles pour permettre un développement urbain important.



> Des enjeux de développement qui doivent conserver la spécificité rurale de la commune

Le développement de la commune devra anticiper les modes de vie de demain .

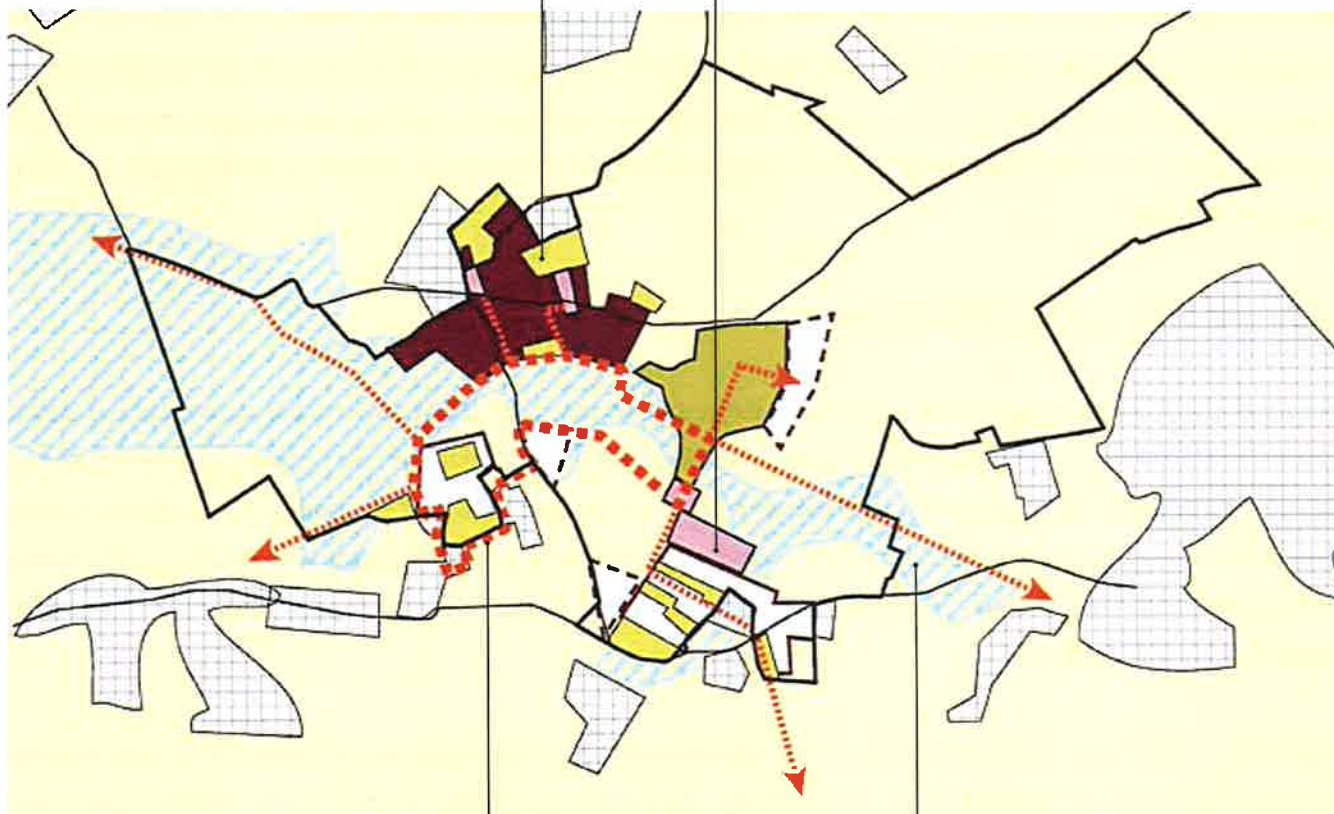
La commune souhaite aujourd'hui, à travers son PLU, favoriser un projet de développement équilibré et maîtrisé, qui lui permettra de répondre aux besoins de la population, actuels et futurs.

De plus, elle est attachée à clarifier la lecture de son tissu bâti, aujourd'hui morcelé entre un centre-bourg peu identifiable et différents hameaux.

Enfin, la qualité de son cadre de vie, à travers la valorisation et la protection des éléments qui y participent, est également un des axes que les élus souhaitent privilégier.

préserver les micro-paysages de qualité qui participent à l'identité de la commune et valorisent les contacts bâti / agriculture

revaloriser l'espace de l'église et du château et lui donner un rôle de lieu fédérateur



développer le réseau de chemins entre les hameaux et le bourg en s'appuyant sur les espaces publics existants

s'appuyer sur le ru et la zone humide pour créer un lieu privilégié de promenade et de valorisation de la biodiversité

- densifier / renforcer
- développer / valoriser / mettre en réseau
- contenir / ré-intégrer au paysage

- potentiels naturels sur lesquels s'appuyer
- connecter
- espaces humides

Ainsi, les orientations du PADD doivent permettre la mise en oeuvre de plusieurs grands principes :

- la mise en oeuvre d'une croissance urbaine cohérente et maîtrisée
- l'organisation des relations entre le centre-bourg et les hameaux
- la valorisation de son cadre de vie et de ses espaces agricoles
- la préservation de son environnement

....qui s'appuieront sur plusieurs objectifs :

- l'adoption d'un parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et visant à donner plus de cohérence à la structure urbaine de la commune
- la préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement en structurant une trame verte et bleue

L ORIENTATIONS

1 - ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITÉ ET ADAPTÉ A SA SPÉCIFICITÉ RURALE

1.1 - MAINTENIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Avoir un rythme de construction maîtrisé

L'objectif de la commune en matière de développement est d'assurer une croissance démographique régulière et maîtrisée, permettant de pérenniser l'ensemble des services de proximité présents sur son territoire (groupe scolaire, école de musique, salle des associations).

Dans la dernière décennie, le nombre moyen de construction par an s'est élevé à 3,3 permis de construire déposés par an (entre 2002 et 2011). L'évolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2013 confirme cette tendance avec 121 en 1999, 134 en 2008 et 162 en 2013. La commune souhaite maintenir une moyenne de 3 constructions par an mais répartie de manière plus régulière, ce qui permettrait d'atteindre un objectif autour de 500 habitants en 2023, en tenant compte d'un léger desserrement des ménages (de 2,8 à 2,6 personnes par ménage). Cette dynamique démographique reste raisonnable (autour de +0,9% par an sur 10 ans).

Le nombre très faible de logements vacants et de résidences secondaires ne permet pas d'envisager une transformation de ces logements en résidence principale. L'accueil de la nouvelle population passera donc intégralement par la construction d'environ une trentaine de nouveaux logements,

Introduire une offre de logements diversifiée

Les attentes de chacun vis-à-vis du logement diffèrent selon la situation familiale, l'emploi, le parcours résidentiel, ... Il est donc important d'intégrer une offre de logements diversifiée sur un territoire, permettant à tous de trouver le produit recherché.

Sur le territoire de Thuit-Simer, il s'agira de compléter l'offre de logements aujourd'hui essentiellement tournée vers de l'accession à la propriété. Lors de nouvelles opérations de constructions, l'intégration de logements locatifs adaptés à la demande (jeunes, personnes âgées, ...) sera encouragée.

1.2 -AFFIRMER LA CENTRALITÉ DU BOURG

Renforcer la structure urbaine du centre-bourg

Le tissu urbain de Thuit-Simer s'étalant sur le plateau agricole du Roumois, l'identification du centre-bourg reste difficile à percevoir. Il apparaît essentiel aujourd'hui de conforter la centralité du bourg pour appuyer un développement harmonieux de la commune, en urbanisant à proximité immédiate des services de proximité. Le développement résidentiel doit permettre de définir les limites de l'enveloppe urbaine de la commune, tout en tenant compte de la capacité des réseaux et de la présence des équipements. Dans cette perspective, il se fera donc en priorité :

- **en densifiant et en optimisant des parcelles dites «dents creuses» pour assurer une urbanisation économe en espace** : il s'agit de développer de nouvelles capacités d'accueil au sein du tissu urbain existant du centre-bourg et d'intégrer différentes formes d'habitat (habitat groupé, habitat individuel) qui peuvent s'appuyer sur la présence d'un assainissement collectif et d'une architecture contemporaine introduisant des principes constructifs d'économie d'espace et d'énergie.

- **en réalisant des extensions résidentielles modérées** pour conforter le tissu urbain existant et finaliser la forme urbaine du bourg. Ce développement urbain devra s'accompagner d'aménagements intégrant la création de cheminements doux ainsi que le traitement des ruissellements.

Limitier le développement des hameaux

Concernant les autres secteurs urbanisés de la commune, l'objectif est de conserver leurs limites urbaines et leur configuration actuelle afin de rester en cohérence avec le caractère agricole et naturel de la commune et de répondre à la nécessité de préserver les continuités écologiques. Aussi, leur développement privilégiera la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension.

Il s'agit également ne pas engager de développement qui entraînerait la nécessité de renforcer l'ensemble des réseaux.

C'est aussi se mettre en conformité avec le SCOT et les principes de la loi du Grenelle II qui limitent d'une manière générale le développement urbain dans les hameaux éloignés des principaux équipements pour ne pas encourager des déplacements routiers supplémentaires mais aussi pour préserver la continuité des espaces agricoles et naturels et leur caractère rural.

Conforter ses équipements de proximité

La commune possède une offre de services et d'équipements (groupe scolaire, école de musique et salle des associations), qui a un rôle essentiel dans le maintien de son attractivité résidentielle et qui est regroupé autour d'un pôle central, à proximité de la mairie dans le centre-bourg.

Les élus souhaitent les conserver et continuer de les optimiser en assurant et valorisant leur fonctionnement :

- par le renforcement des liaisons piétonnes,
- l'organisation de la capacité de stationnement, la signalétique...

La commune devra veiller à ce que les conditions d'accès et de desserte restent satisfaisantes au cours des prochaines années.

Ce parti d'aménagement s'appuie sur un rythme de construction qui doit permettre de pérenniser les équipements fonctionnant en intercommunalité et qui reste en cohérence avec les capacités des réseaux de la commune (assainissement collectif). D'autre part, il donne l'opportunité à la commune de poursuivre ses efforts pour créer une nouvelle offre de logement notamment locatif dans le cadre des futures projets de constructions. Enfin, il privilégie un développement urbain pour renforcer uniquement le centre-bourg et limiter tout étalement urbain sur l'ensemble des hameaux, favorisant la préservation des espaces agricoles.



▲ Groupe scolaire en centre-bourg avec ses stationnements



► Ecole de musique

1.3 - ORGANISER LES DÉPLACEMENTS À L'INTÉRIEUR DU BOURG

Garantir la sécurité des usagers et l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour faciliter de nouvelles formes de mobilité demeure une priorité pour la commune. Pour répondre à cet objectif, elle souhaite apporter une attention particulière à la modernisation des voies de circulation afin de hiérarchiser le maillage de la voirie et de le rendre plus lisible. D'autre part, la mise en valeur des déplacements de proximité passera par une action sur les cheminements doux.

Améliorer les dessertes et hiérarchiser les flux du réseau routier

La desserte de la commune se caractérise principalement par des déplacements liés à la voiture sur des voies de faible gabarit. Il est important d'améliorer les flux routiers dans la commune et d'encourager de nouveaux modes de déplacements vers les différents pôles d'emplois. Dans cette perspective, plusieurs objectifs ont été définis :

-Traiter certaines voiries et intersections qui structurent le développement urbain, notamment :

- > autour de l'axe urbain majeur, la rue du Général de Gaulle, qui traverse le centre-bourg et conduit aux différents équipements. Son traitement doit mettre en valeur le centre-bourg et des déplacements de proximité ;
- > au niveau d'intersections sur la D 629, axe desservant du nord au sud la commune et amenant aux pôles structurants environnants. Il sera nécessaire de créer des aménagements qui favorisent la sécurité par rapport aux différents secteurs urbanisés traversés, en particulier concernant l'arrêt des transports scolaires et des flux piétonniers (sud de la commune, au hameau de la Vallée).

-Limiter un développement urbain supplémentaire dans les secteurs desservis par des voies secondaires à trop faible gabarit et où des aménagements sont difficiles, ce qui ne garantit pas une accessibilité correcte.

- Engager une réflexion dans le cadre de l'intercommunalité concernant les liens par les transports collectifs sur la commune : encourager le développement de points d'arrêts amenant aux équipements et services des pôles environnants, organiser un covoiturage.

Créer une continuité des cheminements doux

La dispersion des hameaux sur le territoire communal entraîne des ruptures entre les différents secteurs bâtis. La commune de Thuit-Simer possède des services de proximité et il paraît important de permettre aux habitants d'y accéder par d'autres modes de déplacements. Le réseau de chemins reste peu développé sur le territoire communal. L'un des enjeux de cette mobilité future est de les connecter et de les renforcer afin de créer des axes de déplacements doux pertinents qui améliorent les liens entre les zones bâties et le pôle central et valorisent des lieux de promenades.



◀ Rue du Général de Gaulle en centre-bourg et ses aménagements piétonniers



► ▼ Exemples de cheminements piétons possédant une grande qualité paysagère



2 - PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE RURAL DE QUALITÉ

2.1 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES IDENTITÉS DE CHAQUE HAMEAU

La commune de Thuit-Simer présente un tissu urbain dispersé. Une des préoccupations de la commune est de ne pas accentuer l'étalement urbain tout en mettant en valeur les spécificités de sa structure urbaine composée de hameaux ne formant pas un ensemble homogène. Pour cela, il convient de s'attacher à préserver et valoriser les éléments qui marquent leurs identités en :

- **mettant en avant le caractère patrimonial du hameau de la Vallée**, avec la présence de l'église et du château. L'espace autour du château et de l'église doit être revalorisé, pour lui donner plus de lisibilité et lui conférer un rôle fédérateur dans la vie de la commune ;

- **confortant l'identité rurale et agricole du hameau du Becbequet**, situé au sud-ouest du territoire communal, avec notamment la présence de la plaine agricole qui le sépare du bourg et la proximité immédiate avec un siège d'exploitation agricole.

- **intégrant des secteurs habités diffus** issu d'opération de construction programmée (*chemin du Château et du Parc*) en favorisant le traitement de leur franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels.



▼ ◀ Le hameau de la Vallée, avec le château et l'église



2.2 - PÉRENNISER ET VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Omniprésente sur son territoire, l'activité agricole est la seule activité économique que compte Thuit-Simer. De plus, c'est un élément qui participe au cadre de vie et à l'environnement de la commune. Il est donc essentiel de préserver cette activité, qui participe autant à la diversité du paysage et qu'à l'économie locale.

Dans cet objectif, les élus souhaitent préserver les grandes entités agricoles du territoire communal en :

- empêchant l'urbanisation diffuse en milieu agricole (le «mitage») ;
- protégeant les corps de ferme en activité en éloignant dans la mesure du possible les futures zones constructibles de ces bâtiments d'exploitation (périmètre de protection) ;
- maintenant les points de vue sur la plaine agricole.

▼ Plaine agricole au nord-est de la commune



2.3 - RENFORCER LE CADRE NATUREL AUTOUR DES ZONES BÂTIES

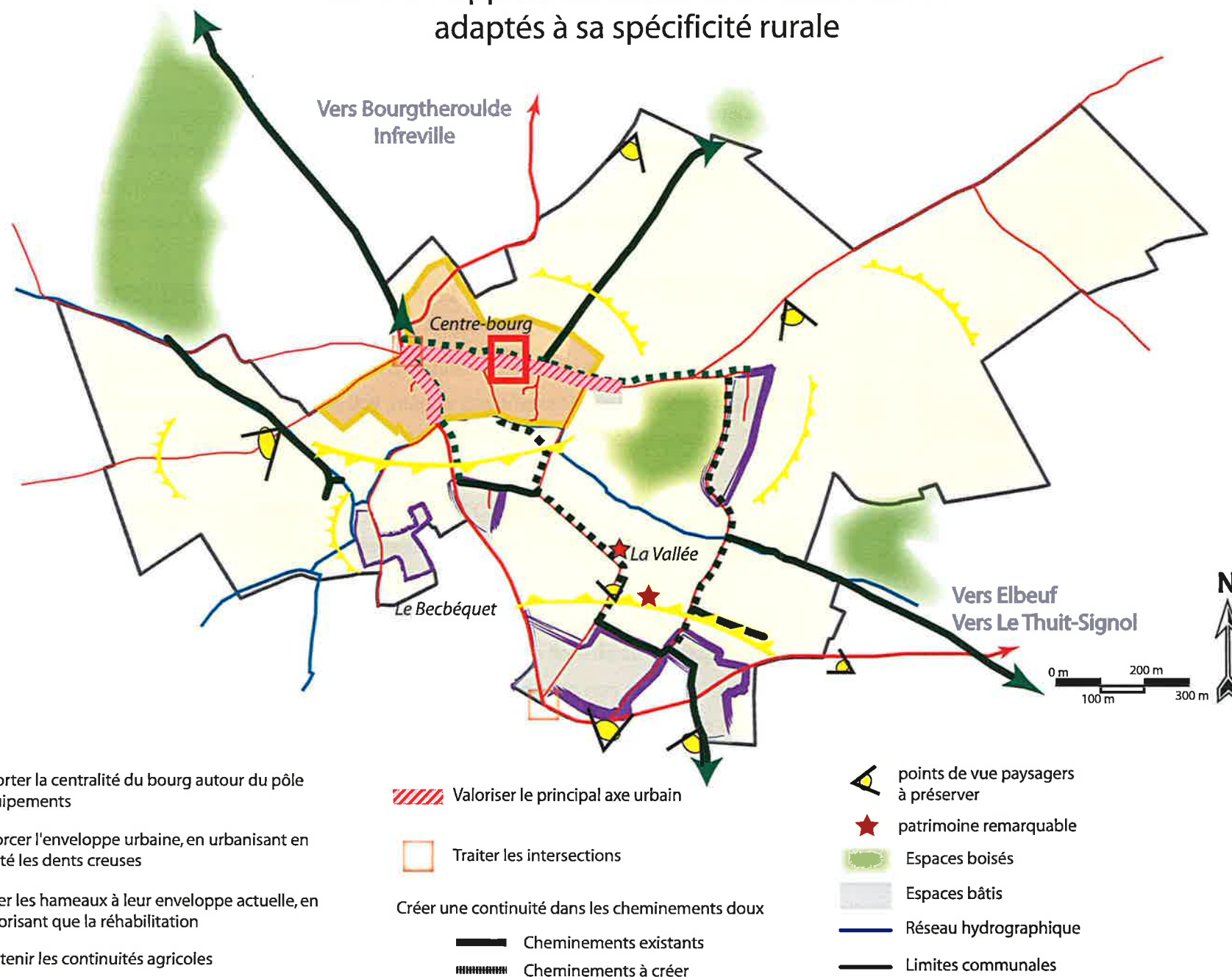
Le tissu urbain, morcelé entre le centre-bourg et plusieurs hameaux dispersés, multiplie les interfaces milieu urbain/milieu naturel ou agricole. Si certaines transitions se gèrent de manière équilibrée entre milieux naturel et artificiel, certaines ruptures s'avèrent être trop franches lorsque les opérations de constructions sont directement plaquées sur la plaine agricole.

Le projet de développement de la commune souhaite prendre en compte cette thématique, en portant une attention plus particulière aux franges urbaines. Cet objectif permettra de créer des zones de transition en s'assurant que l'insertion des constructions se fasse de manière respectueuse par rapport au site.



▲ Rupture marquée entre espace bâti et milieu agricole

Un développement urbain et un cadre de vie adaptés à sa spécificité rurale



3 - PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

La commune possède un cadre environnemental riche, fort de la plaine agricole, des zones humides et de quelques bois, qu'ils soient sur le territoire communal ou en bordure. Cette variété dans les espaces paysagers doit être identifiée comme une richesse patrimoniale et environnementale qui participe au cadre de vie de la commune. Elle doit donc être valorisée dans le projet de développement de la commune.

3.1 - RENFORCER LES CORRIDORS EN STRUCTURANT UNE TRAME VERTE ET BLEUE

Il s'agit ici de maintenir les ensembles naturels qui participent à l'équilibre écologique local, ainsi qu'à l'identité de la commune. Le projet de développement du territoire doit intégrer des mesures qui favorisent la protection et la valorisation de ces espaces, qui permettent de structurer réserves et corridors écologiques.

Préserver la trame bocagère et forestière de la commune

La commune de Thuit-Simer possède différents éléments qui participent à structurer une trame verte sur son territoire. Deux types d'éléments peuvent être déterminés :

- **LES CORRIDORS DE BIODIVERSITÉ** qui permettent à la faune et à la flore de se déplacer entre deux réservoirs de biodiversité. Ils permettent de créer des liens à travers les espaces non naturels et participent ainsi à la bonne santé des populations animales et florales. Ils sont de deux sortes sur le territoire communal :

- les micro-paysages à l'intérieur des espaces bâtis

La commune de Thuit-Simer, implantée sur le plateau agricole du Roumois, est fortement marquée par une histoire agricole. Le patrimoine végétal encore présent témoigne de cette histoire. Les élus souhaitent donc le conserver et le valoriser, pour créer un cadre de vie durable et agréable.

Vestiges des pratiques agricoles passées, on trouve dans le bourg de petites parcelles de pâtures, de vergers et



◀▼ Préserver et valoriser les micro-paysages



des haies bocagères qui constituent une trame paysagère et environnementale à l'intérieur des espaces bâtis qu'il faut préserver et développer.

- **l'ensemble des haies bocagères** présentes sur le territoire

Ces haies participent à une diversité écologique. Le projet de la commune doit permettre de les pérenniser, de les mettre en valeur mais également d'encourager à la replantation afin d'étoffer cette trame aujourd'hui disparate..

- **LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ** qui forment de plus grands ensembles refuges pour la biodiversité. Sur le territoire de Thuit-Simer, on peut noter à ce sujet un espace boisé, complété par des bois qui, bien qu'extérieurs à la commune, viennent en épouser les limites pour compléter la trame verte. Ces ensembles revêtent une importance particulière dans un territoire agricole où peu de structures bocagères persistent. Le projet communal s'attachera à les préserver et les mettre en valeur.

Mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau

La présence de l'eau marque fortement le territoire communal, même si elle se dissimule parfois à la vue. La pérennisation de la trame bleue passe par trois objectifs principaux :

- **mettre en valeur le ru** qui traverse le village, prévenir l'érosion de ses rives, assurer le maintien d'une ripisylve suffisamment fournie
- **protéger les mares** présentes sur le territoire communal, notamment en préconisant un entretien doux et en empêchant leur comblement
- **valoriser la zone humide** identifiée sur le territoire, en définissant des modes de protection adaptés : maintien des espaces de culture, nouveaux modes de gestion de ces espaces.

L'ensemble de ces mesures doit conduire à un réseau hydrologique cohérent sur le territoire communal, qui prend en compte ses spécificités (zone humide notamment) et qui permet de mettre en place des modes de gestion adaptés pour préserver la biodiversité.



▲ Exemple de haies

▲ Espace boisé à l'Est du centre-bourg



▲ ► Mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau

3.2 - INTÉGRER LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX CONSTRUCTIONS

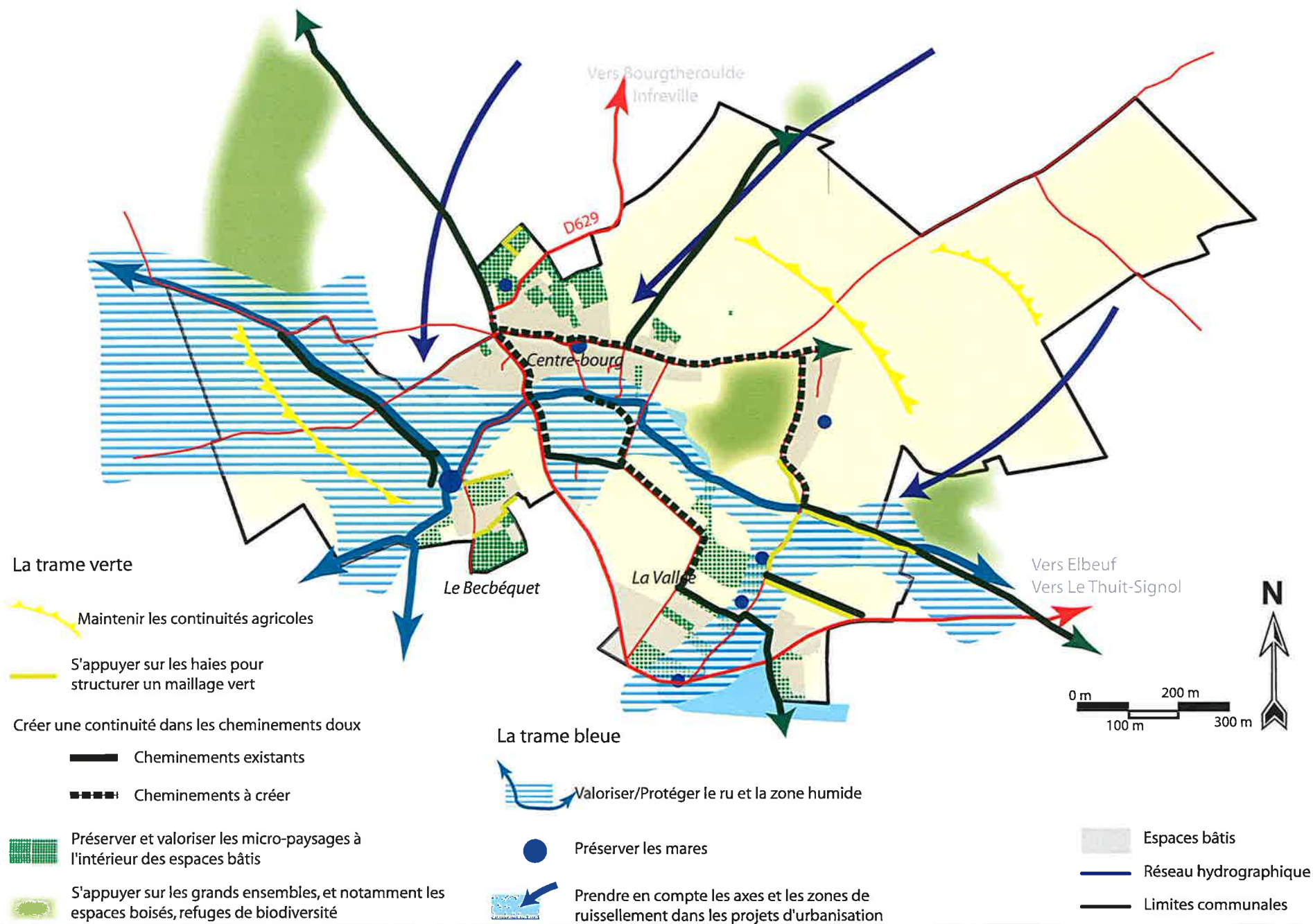
Optimiser la gestion des ressources

- **Avoir une vigilance particulière sur la ressource en eau**, notamment sur les eaux pluviales et les eaux de ruissellements afin de limiter les risques de pollution, engorgement, submersion... :
 - > limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la construction sur des sites déjà imperméabilisés
 - > respecter le réseau hydrographique : adapter le développement urbain en prenant en compte les axes de ruissellement par des mesures d'accompagnement (aménagement d'ouvrages, constructibilité limitée...), préserver les mares et les rus
- **optimiser la gestion des déchets et optimiser les circuits de collectes** :
 - > configurer les secteurs bâtis dans l'optique de faciliter les circuits de collectes.
 - > ne pas encourager les végétaux à croissance rapide pour les haies de clôtures de type Thuya, laurier palme, cupressus afin de réduire les volumes de déchets verts difficilement compostables.

Favoriser un mode de fonctionnement plus écologique dans le développement urbain

- **Mettre en place des règles d'urbanisme qui contribuent à faire évoluer les secteurs bâtis existants et futurs** :
 - > traitement et réutilisation des eaux pluviales,
 - > économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables,
 - > plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution,
 - > tri sélectif des déchets, assainissement collectif,
 - > encourager l'isolation des façades et toitures,

Structurer une trame verte et bleue





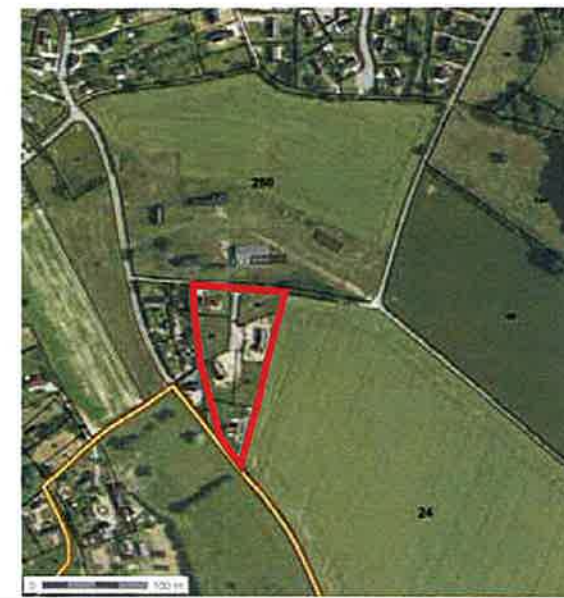
4 - OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les éléments de cadrage du SCoT

Le SCoT du Pays du Roumois, dans lequel devra s'inscrire le PLU de la commune de Thuit-Simer, est en révision depuis 2007. L'objectif est d'accueillir 425 nouveaux habitants par an sur le territoire du Pays, ce qui implique une augmentation de population de 8500 habitants et la construction de 4 950 nouveaux logements d'ici 2030. Les objectifs de densité n'ont pas encore été fixés, mais le document indique qu'ils seront plus élevés dans les secteurs rurbains et dans les bourgs structurants, et plus limités dans les autres secteurs. L'objectif poursuivi est de stabiliser la croissance démographique tout en économisant le foncier (notamment en privilégiant une urbanisation dans les centres-bourgs et dans les continuités bâties).

La consommation foncière et la construction des 10 dernières années

Le développement de Thuit-Simer au cours des 12 dernières années s'est en grande partie concrétisé à travers la réalisation d'opérations de constructions programmées dont un lotissement de 11 constructions.



Entre 2000 et 2012, le rapport entre nombre de constructions neuves et espace consommé donne une moyenne de 7 à 8 maisons à l'hectare sur le territoire de Thuit-Simer pour les opérations de logements individuels.

Enfin, 3 résidences secondaires ont été transformées en résidences principales depuis 1999 et le niveau de la vacance reste équivalent : 3 logements vacants sur le territoire communal.

OBJECTIF 1 : Renforcer l'enveloppe urbaine du centre

La première orientation du PADD « Favoriser un développement urbain maîtrisé et durable » définit les orientations que le PLU devra suivre en matière d'urbanisation. La forme urbaine devra être renforcée, notamment en donnant la priorité à l'urbanisation des dents creuses disponibles à l'intérieur du tissu urbain.

Les extensions urbaines seront réduites et limitées à des parcelles au cœur du centre-bourg de la commune afin de créer une continuité avec le bâti existant et de renforcer la centralité du bourg, qui a aujourd'hui besoin de s'affirmer face aux différents hameaux.

Concernant ces hameaux, leur urbanisation sera contenue dans l'enveloppe urbaine qu'ils présentent actuellement et en n'autorisant que la réhabilitation du bâti sur ces secteurs. Ainsi, la commune ne favorise plus d'extension urbaine sur les espaces agricoles dans son nouveau projet de développement sur les hameaux alors que cela avait représenté près de 2,5 hectares pour 16 constructions entre 2000-2012.

OBJECTIF 2 : une croissance démographique maîtrisée pour une consommation foncière raisonnable

La limitation de l'urbanisation passe par des objectifs démographiques raisonnables et adaptés au rôle que joue la commune dans son intercommunalité et dans le Pays du Roumois. Cet objectif démographique influencera sur le nombre de logements à construire pour accueillir la population et donc sur les incidences foncières de la hausse démographique.

La municipalité souhaite maintenir le rythme de construction des années passées, qui lui permettra d'atteindre une dynamique démographique suffisante pour garder l'ensemble des services de proximité présents sur le territoire (et notamment le groupe scolaire, l'école de musique et la salle de associations)

Le rythme de construction envisagé est de maximum 3 nouveaux logements par an, pour amener la population à environ 500 habitants en 2023. La commune souhaite également engager une politique de diversification de son offre de logements, en favorisant des modes d'occupation variés pour mieux répondre aux attentes de sa population.

Ainsi, le projet communal prévoit de construire les 30 nouveaux logements en suivant la répartition suivante :

- 25% en habitat groupé, **soit 7 logements et 0,21 hectares** (300m² par parcelle)
- 75% en maison individuelle, **soit 23 logements et 1,84 hectares** (800 m² par parcelle)

En prenant en compte une certaine rétention foncière (0,25%), la commune devra mobiliser 2,6 hectares d'ici 2023.

Il s'agit à travers ces objectifs de privilégier une densité plus forte en se fixant une moyenne de 11-12 logements à l'hectare et des parcelles de maximum 800m² en moyenne alors que dans le cadre de l'application du RNU la commune était à 7 logements à l'hectare et une moyenne de 1200 à 1500m².

OBJECTIF 3 : préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles

Le PLU de Thuit-Simer, à travers son PADD, affirme la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune, qui font intégralement partie de son identité et participent à la qualité de son cadre de vie.

Conscients que l'activité agricole est la dernière activité économique présente sur le territoire de la commune, les élus souhaitent la sécuriser, en préservant les exploitations aujourd'hui pérennes. Cet objectif se traduit par deux mesures :

- le renforcement du centre-bourg et la limitation des hameaux à leur enveloppe actuelle, pour éviter un étalement urbain sur la plaine agricole et le mitage des terres arables
- la protection des sièges d'exploitation.

