PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
THUIT-SIMER

1 - Rapport de présentation
Volume 1 - Diagnostic et état initial de l'environnement

Arrêté le 8.7.14

Approuvé le 23.4.15

Cachet de la mairie

MAIRIE DE THUIT-SIMER (EURE)

Signature

PREFECTURE DE L'EURE
29 AVR. 2015
ARRIVEE

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

I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

A- Situation géographique et grand paysage P. 6

B- Un contexte intercommunal important P. 18

C- Des documents de planification et d'orientation générale à prendre en compte P. 19

II - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

A- La démographie P.24

B- L'habitat P.26

C- Le contexte économique P.30

D- Les équipements et les services P.32

E- Infrastructures, déplacements et réseaux P.34

III - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

A- ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE P. 40

B- MORPHOLOIE URBAINE ET PRATRIMOINE BÂTI P. 48

C- LES RISQUES ET NUISANCES P.58

>>>>ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

>>>>ANNEXE : DIAGNOSTIC AGRICOLE

SOMMAIRE

PREAMBULE

La commune de THUIT-SIMER a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.
Elle a pour objectif de créer un document d'urbanisme en conformité avec les évolutions des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat et le Grenelle de l'environnement et de définir un nouveau projet de développement pour les années à venir et cela, dans le cadre d'une large concertation.

Cette démarche a été engagée conjointement avec les communes de Mandeville et Saint-Ouen-de-Pontcheuil, permettant de partager certains éléments de l'état des lieux et d'avoir une réflexion collective sur le devenir de leur territoire respectif. Il s'agit dans cette partie du rapport de présentation de présenter le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

A- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET GRAND PAYSAGE P. 6

B- UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL IMPORTANT P. 18

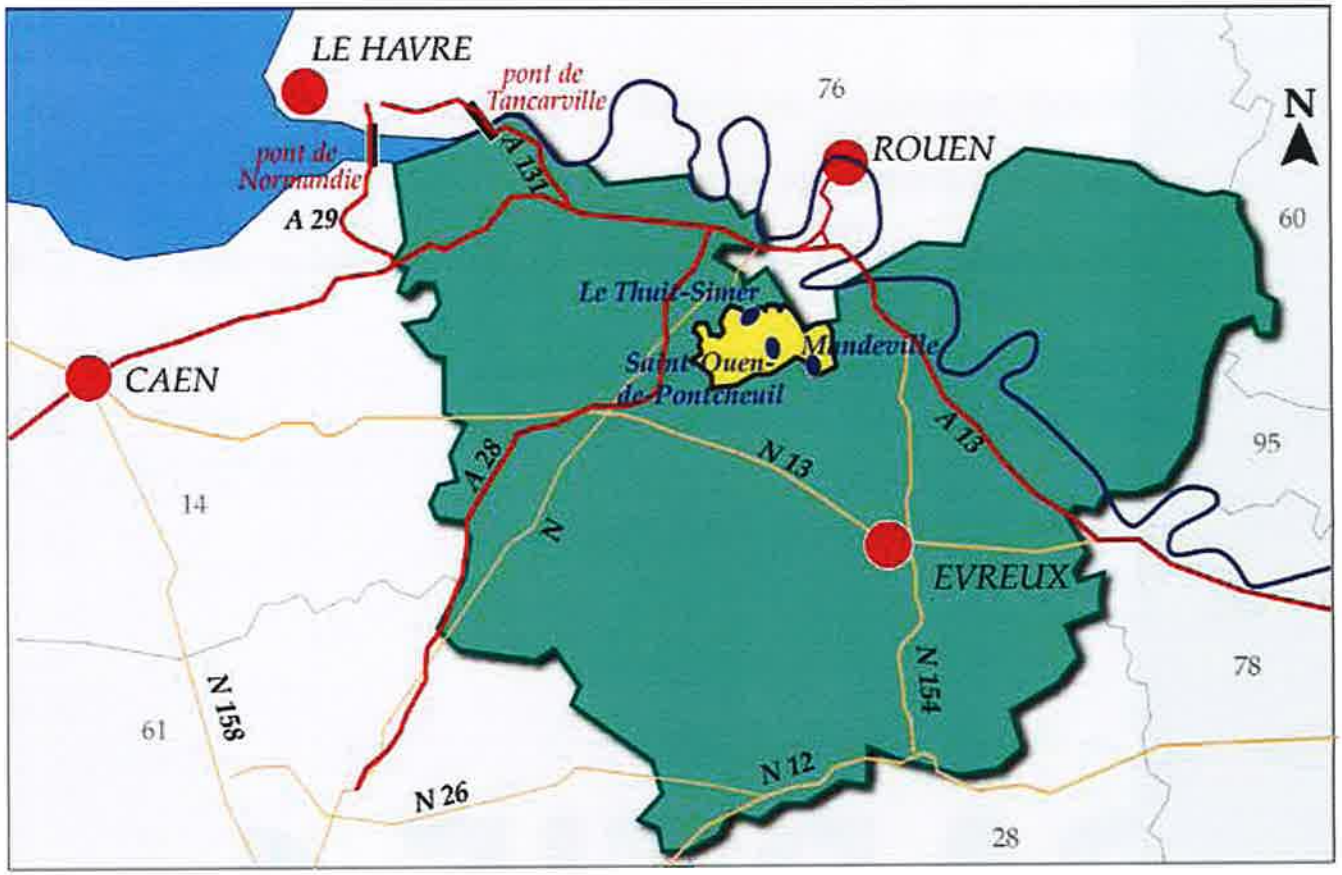
C- DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION GÉNÉRALE À PRENDRE EN COMPTE P. 19

PARTIE 1

A - SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET GRAND PAYSAGE

1-DES COMMUNES RURALES, LIMITROPHES DE LA SEINE-MARITIME ET PROCHES DE L'AGGLOMÉRATION ELBEUVIENNE

Les communes de Thuit-Simer, Saint-Ouen-de-Pontcheuil et Mandeville sont situées entre Amfreville-la-Campagne et Elbeuf, rattachée administrativement au canton d' Amfreville-la-Campagne et à l'arrondissement de Bernay.



> La commune de Saint-Ouen-de-Pontcheuil

D'une superficie de 117 hectares, son territoire s'étend sur la rive droite de la vallée de l'Oison jusqu'au plateau du Neubourg.

Le développement de son territoire est largement structuré et influencé par :

- la présence du chateau de Montpoignant

- la vallée de l'Oison et ses coteaux boisés

- sa plaine agricole et ses coteaux boisés qui lui confère une richesse économique, paysagère et environnementale

> La commune de Thuit-Simer

D'une superficie de 274 hectares et située en limite nord du canton, son territoire s'est développé en plusieurs hameaux sur la plaine agricole du Neubourg à partir d'accès secondaires.

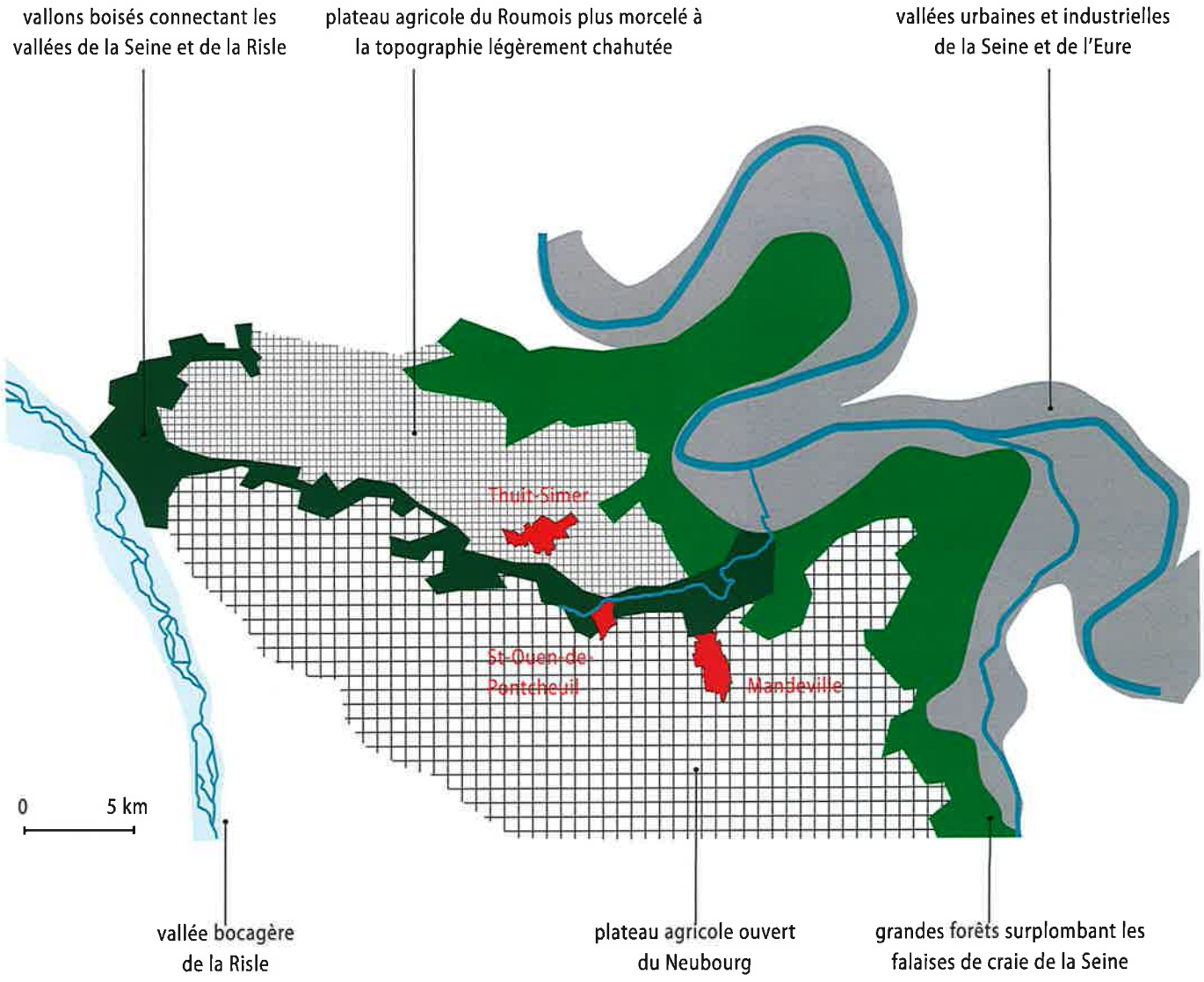
> La commune de Mandeville

D'une superficie de 305 hectares, son territoire s'étend essentiellement sur le plateau agricole du Neubourg entre Elbeuf et Louviers en limite sud-est du canton.
Son développement s'est fait de manière relativement concentré en s'appuyant sur les trois départementales qui la traversent.

2-ENSEMBLES GÉOGRAPHIQUES ET PAYSAGERS

Les trois communes du territoire d'étude, bien que très proches géographiquement, appartiennent à des ensembles paysagers différents.
Les plateaux agricoles du Roumois et du Neubourg sont cadrés de part et d'autre par les vallées de la Seine et de la Risle. Ils se distinguent clairement l'un de l'autre dans le paysage grâce à la présence d'une ligne boisée est-ouest s'installant le long de la vallée de l'Oison et des vallons secs menant à la Risle. Cette continuité boisée crée un corridor écologique entre les vallées de la Seine et de la Risle.

La commune de Thuit-Simer est située au sud du plateau du Roumois. Cette commune agricole présente une topographie vallonée où l'eau, bien que peu visible, est un élément majeur.



3. GÉOLOGIE

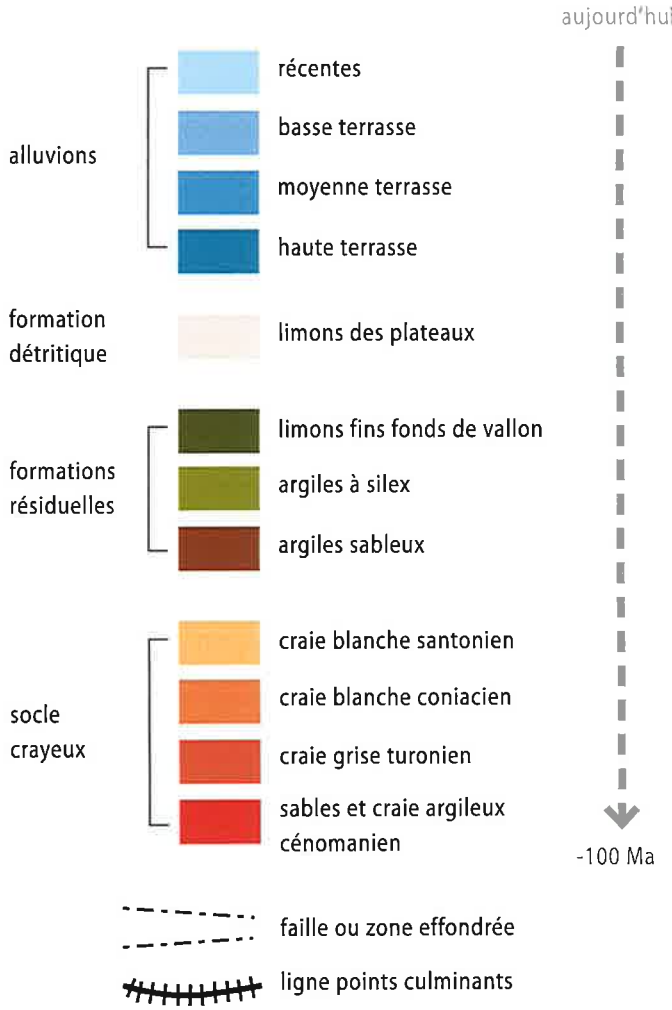
> Géomorphologie du territoire

Le socle géologique de ce territoire est principalement constitué d'un plateau de craie recouvert d'une épaisse couche de limons et de formations résiduelles à silex. Il est entaillé par de grandes vallées (Seine et Risle) ainsi que par plusieurs cours d'eau secondaires (Oison, ruisseaux du Bec et Puchot) qui constituent les seuls écoulements d'eau superficiels drainant le plateau. Quelques vallées sèches, longues et étroites, s'ajoutent aux grandes lignes topographiques et enrichissent les figures paysagères dans un contexte essentiellement plat.
La particularité géologique du territoire est matérialisée par un axe tectonique qui sépare le plateau du Roumois de celui du Neubourg et porte les points culminants du territoire.

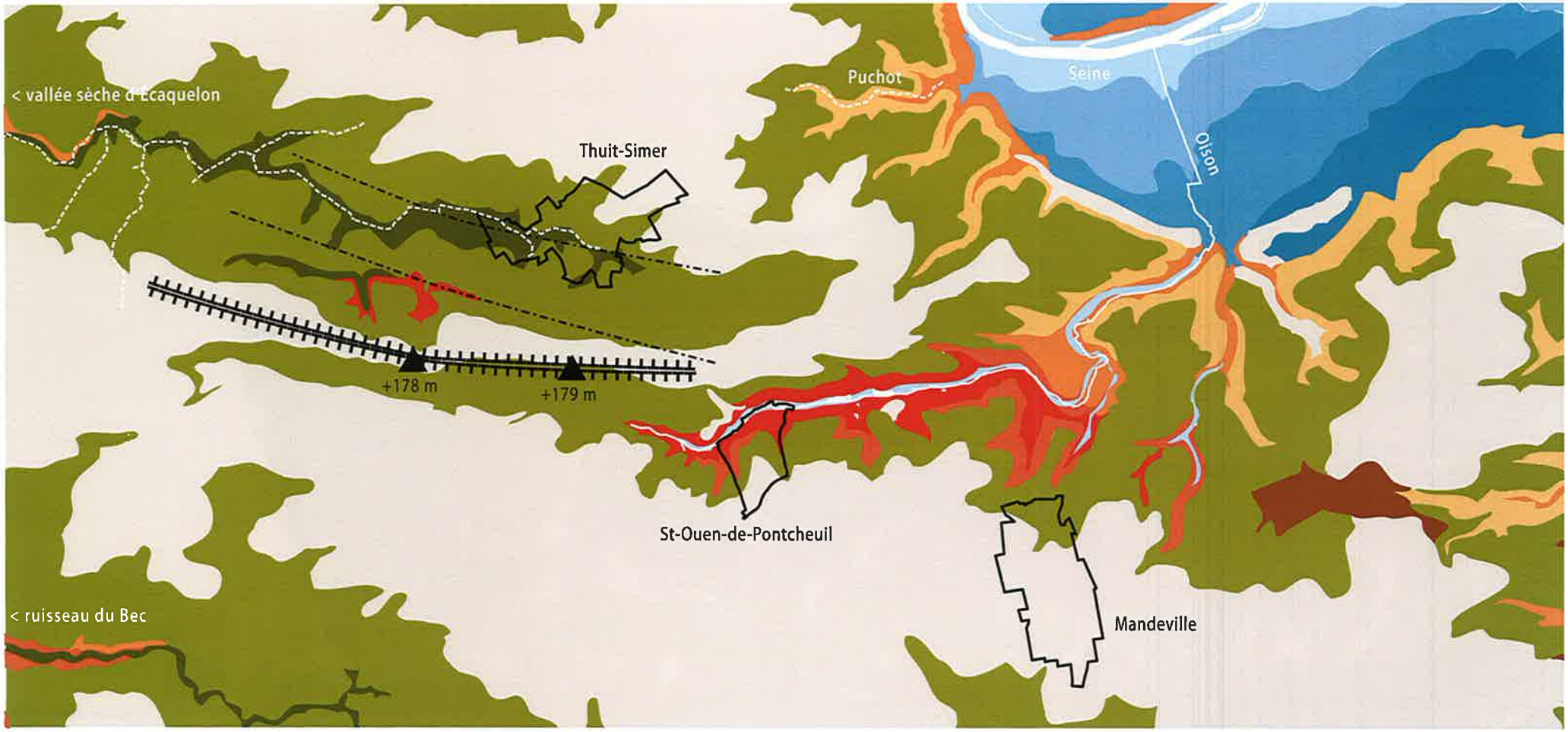
Les limons forment la plus grande surface du territoire et sont suffisamment perméables pour permettre l'infiltration de pluies normales. Cependant, de nombreuses mares dont le fond s'est naturellement colmaté, parsèment la surface du plateau du Roumois à l'ouest de Thuit-Simer.
D'anciennes marnières souterraines sont également présentes en grand nombre et occasionnent des effondrements localisés.

> Correspondance entre géologie et occupation des sols

Chaque typologie de sol a une occupation spécifique :
- les zones alluvionnaires ont été les plus favorables au développement urbain
- les sols limoneux prédisposent le territoire à accueillir une importante activité agricole
- les sols crayeux, les formations résiduelles et les zones d'éboulis, le plus souvent situés sur les versants des vallées et vallons secs, accueillent des boisements de milieux humides (en fond de vallon) ou des forêts à dominante de feuillus.

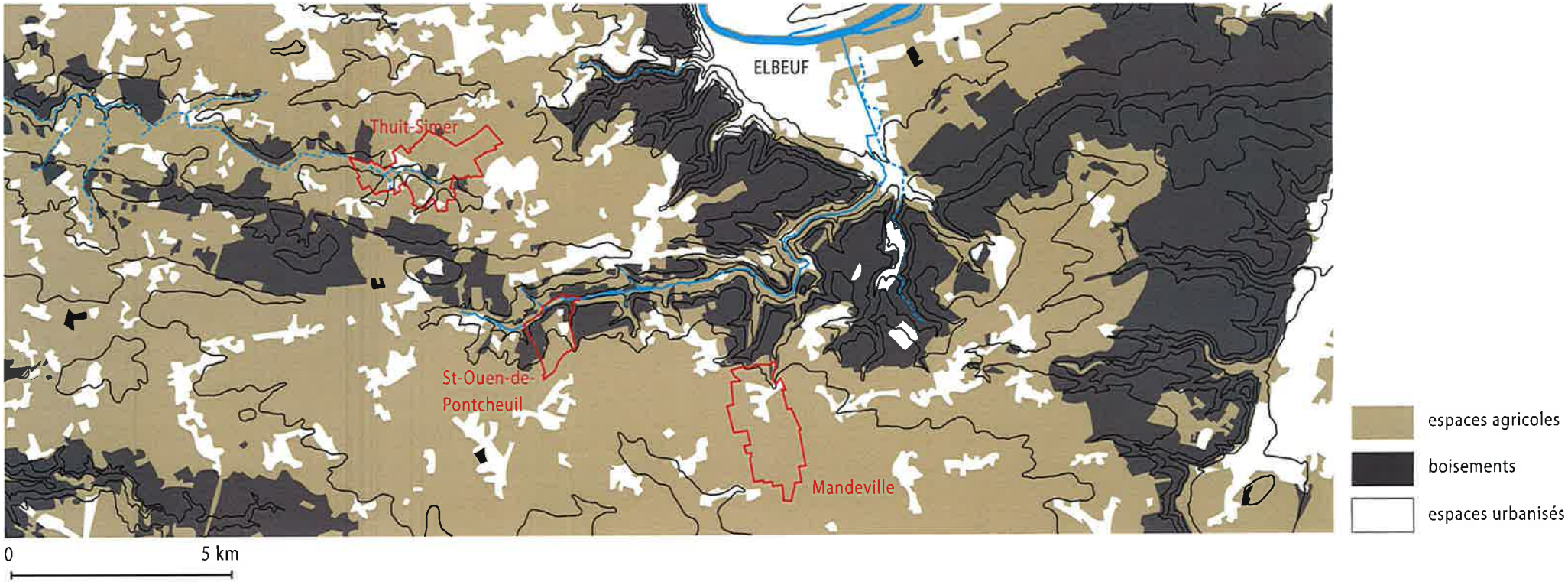


▼ Un axe tectonique d'orientation est-ouest s'étend au sud de la commune de Thuit-Simer. La dépression repérée au nord de cet axe explique que cette zone soit plus humide et plus sensible aux remontées de nappe.



> Un territoire avant tout agricole

Les deux plateaux du Roumois et du Neubourg proposent des paysages agricoles de natures un peu différentes. Si le Neubourg est dominé par de grandes parcelles céréalières, le Roumois présente des reliefs légèrement vallonnés et des paysages plus humides.



> Thuit-Simer, de grandes ouvertures visuelles et des motifs paysagers agricoles de grande qualité

▶ Les espaces cultivés dégagent la vue vers le Bois de la Haye du Theil, en arrière-plan.

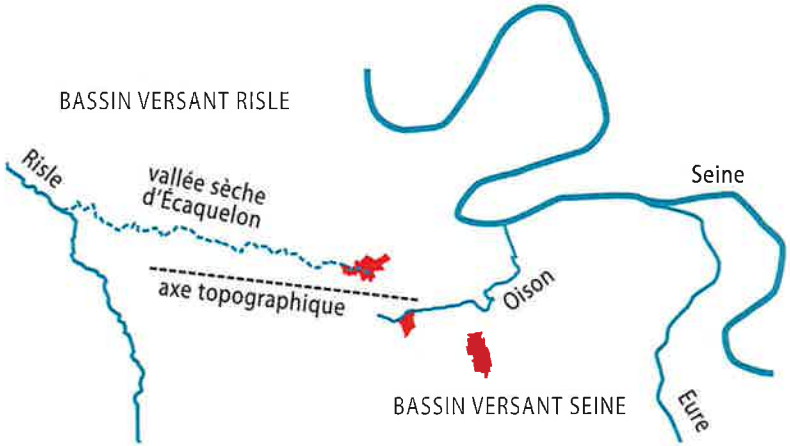
▼ Vallonements au nord-est de la commune mis en valeur par les espaces agricoles.

◀▲ D'anciennes haies bocagères, à la limite communale de Thuit-Simer et St-Pierre-du-Bosguérard, apportent une grande qualité au chemin agricole.

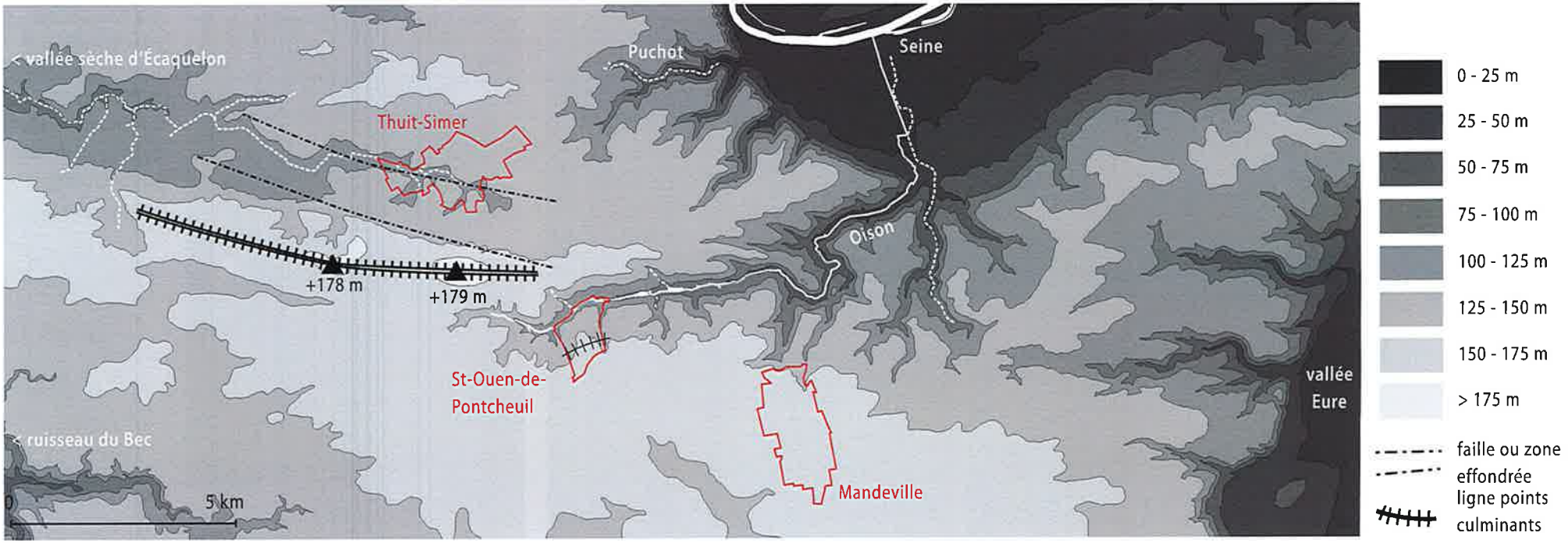
4. HYDROGRAPHIE ER RELIEF

> Les grands ensembles topographiques

Les principaux marqueurs du relief de ce territoire sont les vallées et vallons affluents de la Seine, dont l'Oison qui définit la limite nord de la commune de Saint-Ouen-de-Pontcheuil.
Une ligne topographique importante marque la limite entre le plateau du Roumois et celui du Neubourg et porte les points culminants du territoire. Cette même ligne définit les deux bassins versants de la Seine et de la Risle.



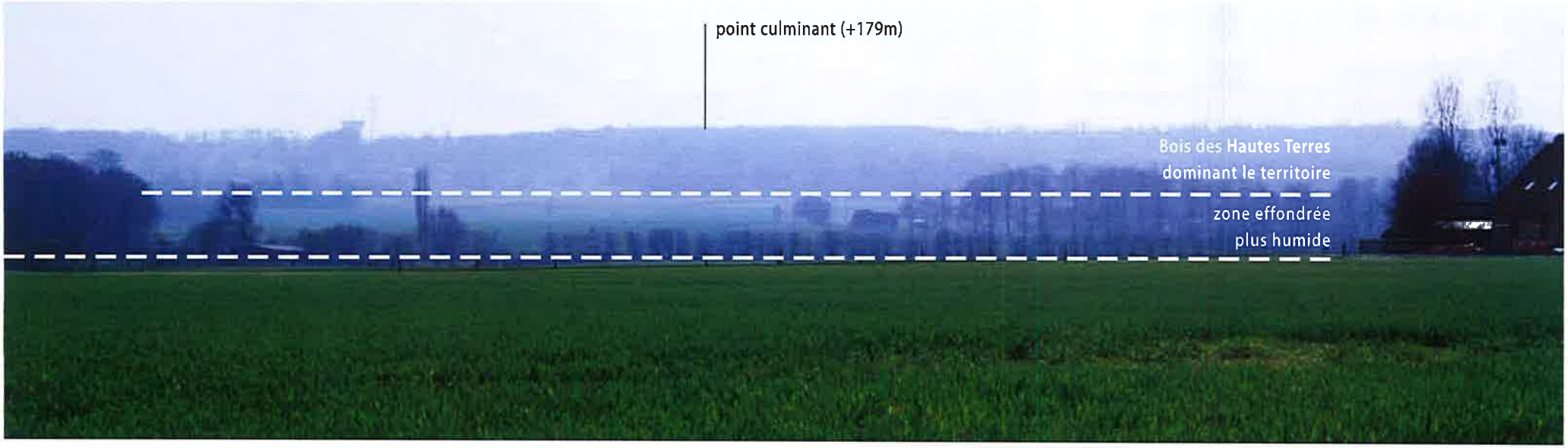
◀ St-Ouen-de-Pontcheuil et Mandeville appartiennent au bassin versant de la Seine tandis que Thuit-Simer appartient au bassin versant de la Risle. Le ru traversant cette commune d'est en ouest alimente par une succession de vallons le ruisseau du Clérot, affluent de la Risle.



> À Thuit-Simer , importance de la crête boisée du Theil et de la zone effondrée

Ce relief est hérité d'un épisode tectonique ayant mené à un petit effondrement du socle géologique.
La ligne de crête est aujourd'hui occupée par les Bois de la Caboche, de la Haye du Theil et des Hautes Terres. En plus de souligner les caractères topographiques, ces boisements assurent une continuité de milieux entre les vallées de la Seine et celle de la Risle.

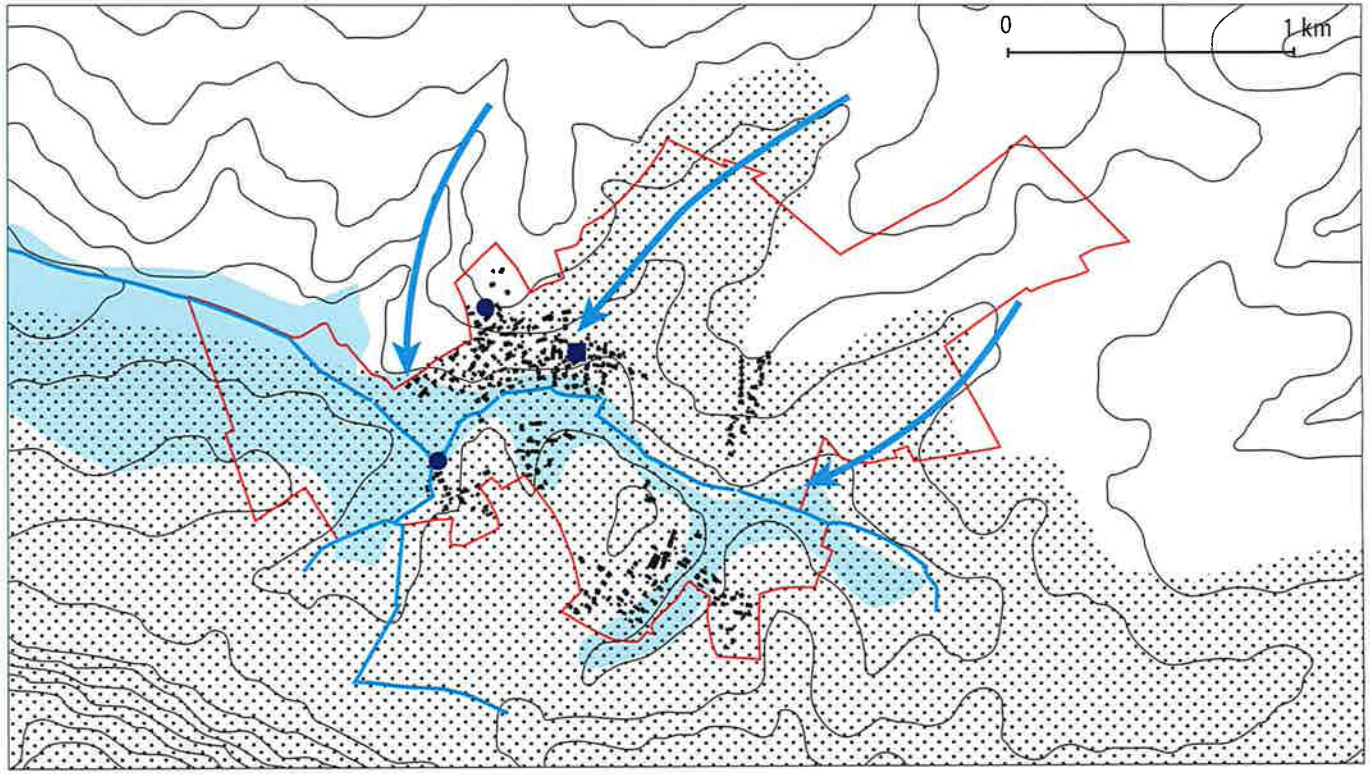
▲ La plaine effondrée au sud du hameau de la Vallée. C'est le point le plus bas de la commune ce qui explique qu'elle soit aussi une zone plus humide.



▲ La lecture du relief est aisée depuis la route de la Neuvillette.

> À l'échelle communale, topographie et hydrographie sont des éléments-clés

La situation topographique particulière de la commune amène des problématiques spécifiques concernant la gestion de l'eau. Les contraintes liées à cette situation topographique peuvent avoir un impact important dans les projets de développement et d'aménagement futurs de la commune.
À Thuit-Simer les espaces humides et les zones de ruissellement sont importantes et contraignent le développement urbain.



> Les vallées et vallons marquent le paysage

► Au nord de Thuit-Simer, les creux de ces légers vallonnements sont des zones de ruissellement importantes.

> Les zones humides

Les espaces humides de la zone effondrée au sud de Thuit-Simer sont occupés par des prairies, des cultures ou des ripisylves.

◄ Le ru qui traverse Thuit-Simer d'est en ouest a pour vocation de drainer les eaux de cette zone plus humide.

▼ Terrains cultivés longeant le ru.

> D'autres marques plus discrètes de la présence de l'eau

Quelques mares constituent des milieux humides spécifiques et participent à la biodiversité du territoire. On trouve également de petits ouvrages de retenue ou de stockage d'eau, aménagés dans les lieux les plus sensibles au ruissellement.

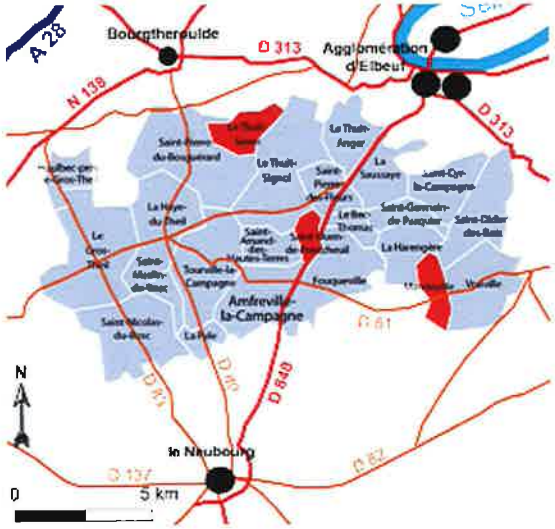
▲ Mare recueillant les eaux de ruissellement provenant des terrains cultivés des Fosseaux.

B - UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL IMPORTANT

1- LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'AMFREVILLE-LA-CAMPAGNE

La commune appartient à la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne (24 communes, pour environ 15 000 habitants) qui a notamment en charge les compétences :

- Aménagement de l'espace (PLU, SCOT)
- Développement économique d'intérêt communautaire (zones d'activités, soutien des activités, développement touristique, dispositifs contractuels de développement urbain, local et d'insertion économique et sociale)
- Protection et mise en valeur de l'environnement (eau, assainissement collectif et non collectif, étude des bassins versants, ruissellement, collecte et traitement des ordures ménagères,...)
- Habitat (programme local de l'habitat, programme d'amélioration de l'habitat,...)
- Equipements (construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements et établissements sportifs)
- Politique sociale (actions sociales, activités périscolaires, fonctionnement des associations,...)
- Politique culturelle et sportive (activités culturelles, socio-culturelles et sportives)
- Création et entretien des voiries d'intérêt communautaire

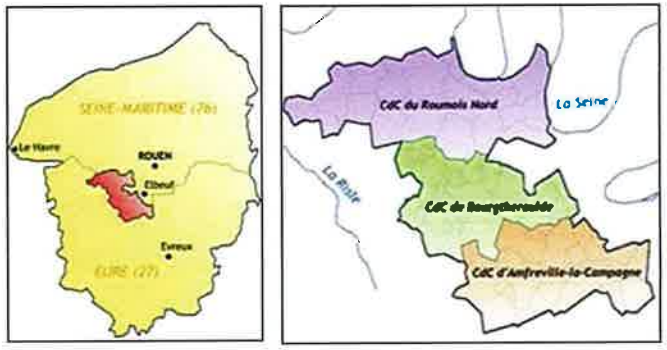


2- LE PAYS DU ROUMOIS

La Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne appartient elle-même au Pays du Roumois (61 communes, près de 45 000 habitants en 2012).

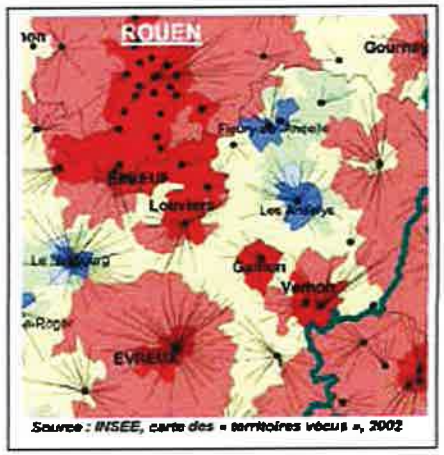
Le Pays du Roumois intervient principalement sur 5 domaines d'action :

- L'aménagement de l'espace et l'urbanisme (Contrat de Pays, SCOT)
- La préservation de la ressource en eau (Contrat GlobalEau)
- Le développement économique
- La promotion touristique
- L'insertion



3- UN BASSIN DE VIE POLARISÉ PAR L'AGGLOMÉRATION D'ELBEUF

Ces communes, rurales et disposant de peu d'équipements et services sont logiquement sous l'influence des pôles voisins (Amfreville-la-Campagne, Saint-Pierre-des-Fleurs, la Saussaye, Thuit-Signol, Bourgtheroulde-Infreville, Elbeuf et son agglomération).



Source : INSEE, carte des « territoires vécus », 2002

C - DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION GÉNÉRALE À PRENDRE EN COMPTE

1- LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

La Directive Territoriale d'Aménagement a pour objet de :
- Définir les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- Fixer les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- Préciser, si besoin, les modalités d'application de la loi littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine a été approuvée par décret le 10 juillet 2006.
Elle fixe 3 objectifs principaux :
- Renforcer l'ensemble portuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
- Renforcer les dynamiques de développements des différentes parties du territoire.

Elle concerne 14 cantons dans le département de l'Eure, dont celui d'Amfreville-la-Campagne.

La DTA de l'estuaire de la Seine dans l'Eure

La commune devra donc prendre en compte ce document dans la mesure où son PLU doit être compatible avec les orientations de la DTA.

2- UN SCOT QUI DÉFINIT DES ORIENTATIONS ET DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À INTÉGRER DANS LE PLU DE LA COMMUNE.

Le Pays du Roumois a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le 3 mars 2014 : la commune devra tenir compte de ce contexte et mettre en cohérence ses réflexions sur ses choix de développement avec ceux du Pays du Roumois, dans la mesure où le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT.
Les principaux éléments du PADD retenu qui peuvent être mis en évidence concernent :

Le développement urbain :
- stabiliser la croissance démographique du Pays pour permettre la préservation du caractère rural de son territoire
- économiser le foncier, en privilégiant une urbanisation en secteur rurbain et dans les centres-bourgs, ainsi que les continuités bâties
- Privilégier une forte insertion bâtie dans le secteur rural, par des développements de faible taille, localisés en continuité de l'existant
- Limiter les développements bâtis dans le secteur « préservé » par des développements urbains ponctuels et

fortement conditionnés pour éviter le risque de mitage
- Limiter l'urbanisation linéaire
- Limiter la consommation des espaces agricoles

L'économie :

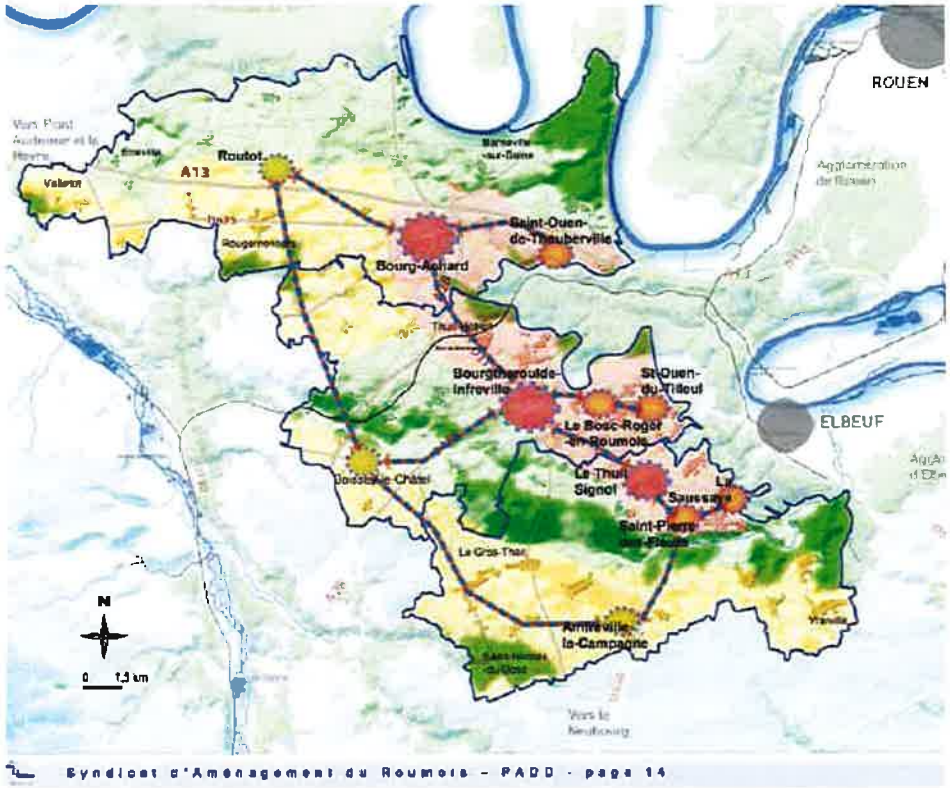
- Développer le tourisme en s'appuyant sur la valorisation de ses atouts et de son positionnement géographique
- Mettre en valeur les richesses agricoles et touristiques, par exemple à travers le renforcement des sites touristiques existants (Moulin Amour notamment), la création d'hébergements touristiques dans les communes de la vallée de l'Oison, le développement des filières courtes,...
- Maintenir et valoriser le tissu et l'activité agricole du Roumois

L'habitat :

- Favoriser prioritairement les développements de logements dans les pôles et les secteurs les mieux desservis (notamment ceux reliés facilement aux pôles d'emplois extérieurs du territoire)

L'environnement et les paysages :

- Préserver les qualités écologiques et paysagères
- Préserver et protéger la ressource en eau
- Protéger les paysages marquants de l'aire du SCOT (dont la vallée de l'Oison)
- Valoriser les milieux naturels
- Préserver et valoriser l'environnement, notamment à travers la prise en compte de l'aspect « sensible à dominante humide » de l'environnement local sur la commune
- Préserver l'identité des paysages ruraux
- Préserver et valoriser les vallées (de l'Oison notamment)
- Inciter à l'utilisation des approches environnementales de l'urbanisme et de l'architecture
- Traiter les lisières espaces urbains / espaces agricoles
- Traiter les entrées de bourg et espaces publics des bourgs en conservant le caractère des villages
- Valoriser les panoramas et points de vue
- Soutenir les sites d'accueil touristique, par la création des conditions de liaison optimales (parcours en mode doux, signalétique,...)



Extrait du PADD du SCOT mettant en évidence les secteurs d'aménagement, pôles existants et liens structurants

3- LE SDAGE ET LE SAGE QUI METTENT EN ÉVIDENCE LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS AUTOUR DE LA PROBLÉMATIQUE DE L'EAU

Les trois communes font partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, dont la révision a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 2009.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines :

- Diminuer les pollutions ponctuelles 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.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux) : c'est un document complémentaire, compatible avec le SDAGE, qui vise une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usagers de l'eau et des milieux aquatiques. Il s'articule autour de trois thèmes :

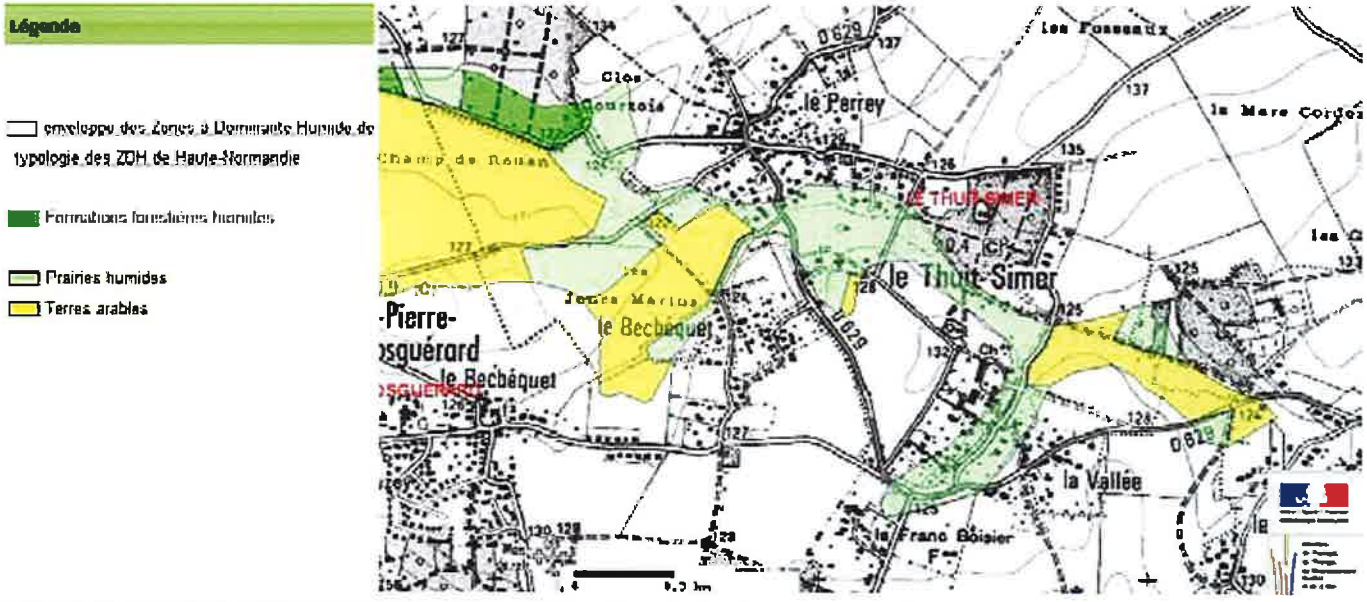
-la gestion du risque d'inondation

-la préservation, la gestion et l'exploitation de la ressource en eau potable

-la préservation et la gestion des milieux aquatiques et humides.

La commune de Mandeville fait partie du SAGE de l'Iton mais elle est peu concernée .

La commune de Thuit-Simer fait partie du SAGE de la Vallée de la Risle en cours d'élaboration. Elle est concernée par la présence de zones humides et l'ensemble des spécificités qui s'y rattachent ou encore par la problématiqe de la maîtrise des ruissellements.



▲Extrait de la carte Bd environnement de la DREAL Haute-Normandie localisant des zones humides potentielles sur la commune de Thuit-Simer

II- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

A- La démographie p.24

B- L'habitat p.26

C- Le contexte économique p.30

D- Les équipements et les services p.32

E- Infrastructures, déplacements et réseaux p.34

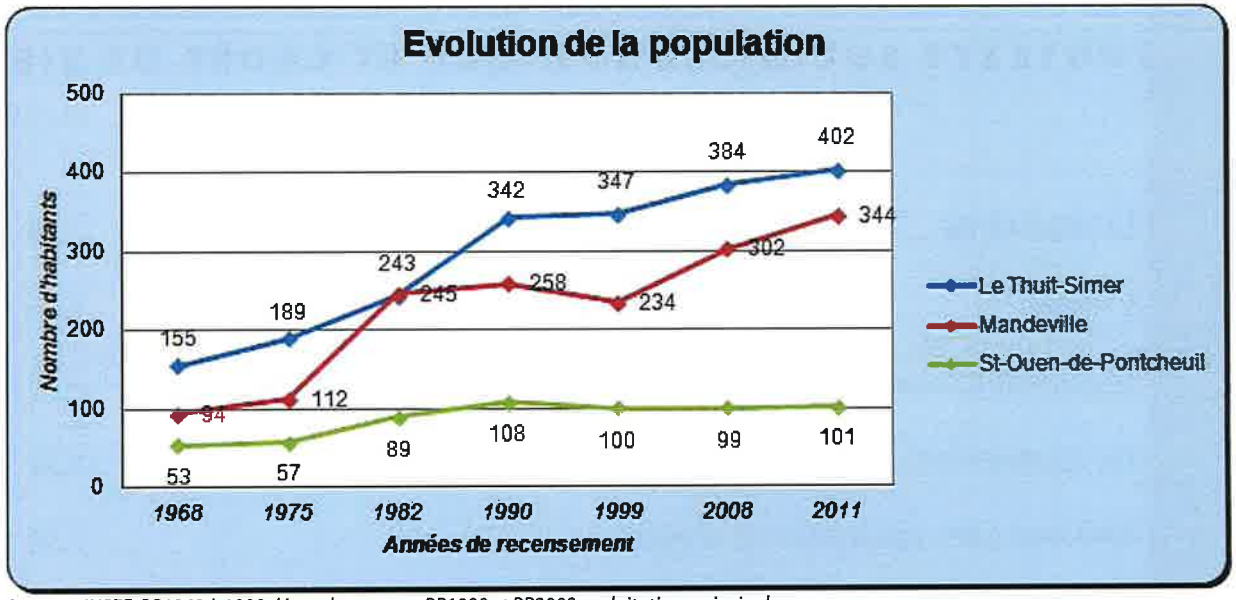
PARTIE 2

A - LA DÉMOGRAPHIE

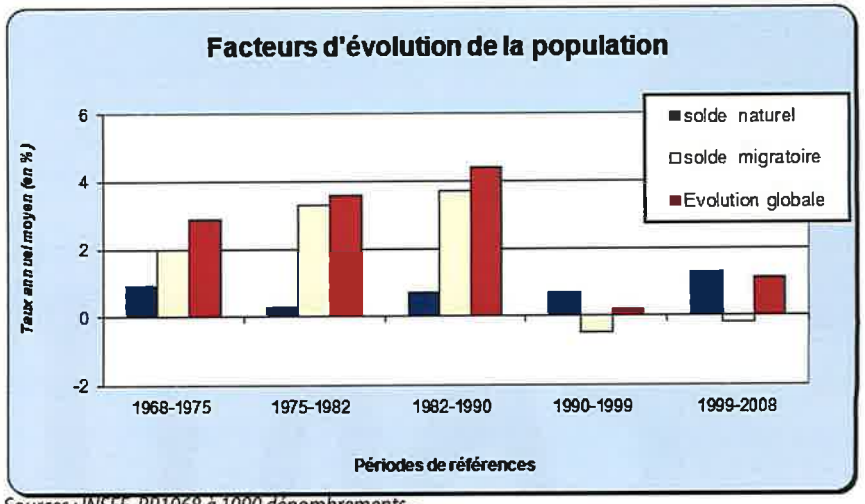
1. UNE PROGRESSION DE LA POPULATION PLUS MARQUÉE DEPUIS 2000

Au cours des 40 dernières années, les populations du Thuit-Simer, de MAndeville et de Saint-Ouen-de-Pontcheuil ont doublé, voire triplé. On remarque que la plus forte croissance démographique est observée pour les trois communes entre 1975 et 1990. Les années 90 voient une stagnation du nombre d'habitant de Thuit-Simer, tandis que Mandeville et Saint-Ouen-de-Pontcheuil perdent quelques habitants. Si la population de Saint-Ouen-de-Pontcheuil se stabilise dans les années 2000, Le Thuit-Simer et Mandeville connaissent depuis une reprise de la croissance démographique, toutefois plus marquée à Mandeville.

En ce qui concerne la commune du Thuit-Simer, l'évolution de la démographie est corrélée avec le solde migratoire jusqu'en 1990. La bonne dynamique démographique observée à partir de 1975 correspond donc à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire.
A contrario, le solde migratoire devient négatif à partir des années 2000. Le maintien du solde naturel permet donc à la commune de continuer à gagner des habitants.



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



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2008 exploitations principales - Etat Civil

2. UNE POPULATION JEUNE ET MOBILE

Au regard de la structure de la population du Thuit-Simer, c'est la catégorie d'âge des 45-59 ans qui est la plus représentée (27,1%). Elle a d'ailleurs connu une croissance significative entre 1999 et 2008. Les 0-14 ans sont encore bien représentés sur le territoire, atteignant en 2008 22,4% de la population. Concernant les 15-29 ans, leur proportion s'est effondrée entre 1999 et 2008, perdant plus de 5 points.
On observe toutefois l'amorce d'un vieillissement de la population avec une augmentation marquée des tranches de population de plus de 45 ans, à mettre en lien avec les ménages arrivés sur la commune entre entre 1975 et 1990.
A l'image d'une tendance observée à tous les échelons territoriaux, le nombre de personnes par ménage est globalement en baisse depuis 1975 dans les trois communes, ce qui s'explique en partie par le début d'un vieillissement de la population et des phénomènes de décohabitation. La tendance se poursuit d'ailleurs sur le territoire communal de Thuit-Simer alors que la courbe s'inverse pour les communes de Mandeville et de Saint-Ouen -de-Pontcheuil.

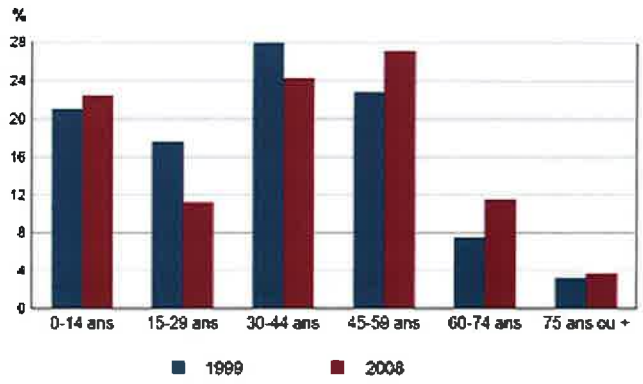
Sur l'ensemble des ménages recensés en 2008, 30 % ont emménagé sur la commune de Thuit-Simer depuis moins de 10 ans, confirmant l'importance des nouveaux arrivants et l'attractivité de la commune.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2008

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	182	100,0	202	100,0
0 à 14 ans	35	19,2	51	25,2
15 à 29 ans	24	13,2	19	9,4
30 à 44 ans	43	23,6	50	24,8
45 à 59 ans	53	29,1	51	25,2
60 à 74 ans	22	12,1	22	10,9
75 à 89 ans	4	2,2	8	4,0
90 ans ou plus	1	0,5	1	0,5
0 à 19 ans	48	26,4	61	30,2
20 à 64 ans	118	64,8	120	59,4
65 ans ou plus	16	8,8	21	10,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

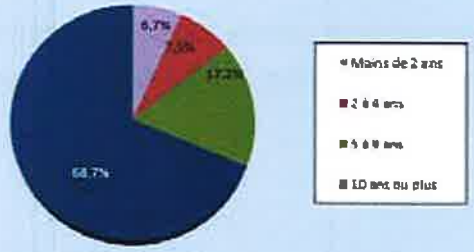
Nombre de personnes par ménage

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2011
Le Thuit-Simer	4,08	3,71	3,52	3,45	2,87	2,87	2,48
Mandeville	2,94	2,87	3,14	3,19	2,66	2,72	2,92
St-Ouen-de-Pontcheuil	3,53	3,80	3,71	3,38	3,13	2,75	2,81

Années de recensement

SSources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales - Données communales

Date d'emménagement des ménages (en 2008)



Sources : INSEE RP2008 exploitation principale

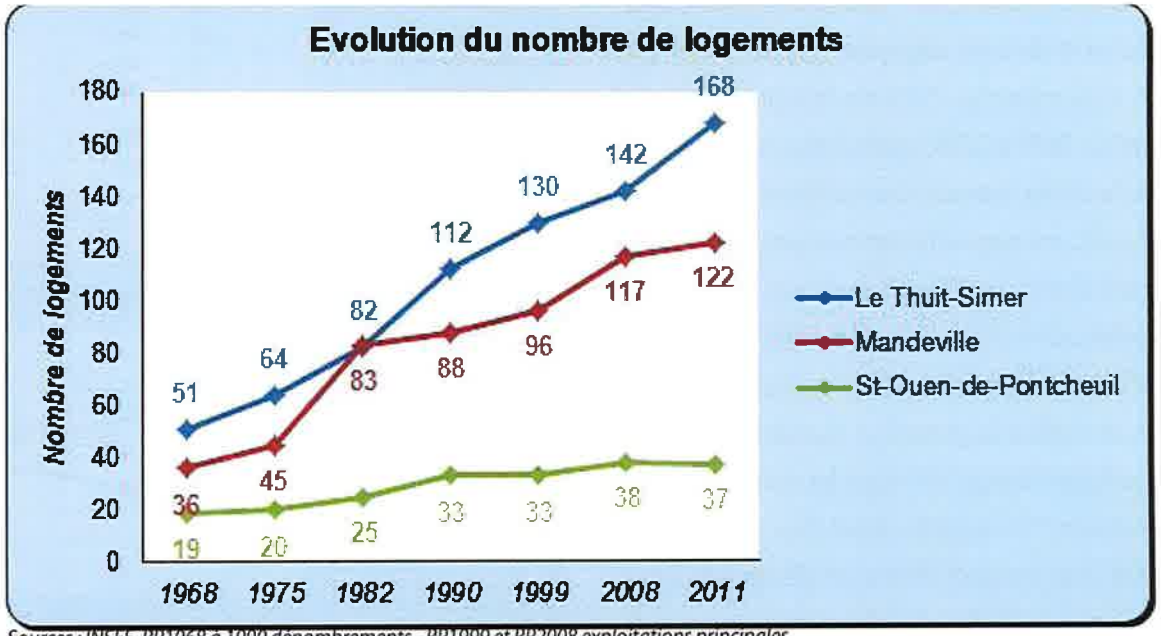
B - L'HABITAT

1. UN NOMBRE DE LOGEMENT EN CONSTANTE PROGRESSION

Le nombre de logement est en constante progression depuis 40 ans sur ces trois communes avec une période plus marquée entre 1975 et 1990, faisant écho à l'augmentation de la population à la même époque.

De même, on retrouve le ralentissement dans les années 1990, suivit par une reprise de l'évolution du parc de logement à partir des années 2000 sur les trois communes mais plus marquée à Thuit-Simer(+29%) et à Mandeville(27%) qu'à Saint-Ouen -de-Pontcheuil(+12%).

C'est au Thuit-Simer que l'évolution du nombre de logements est la plus constante. La plus forte varation est observée entre 1982 et 1990 (+36%), le plus faible taux correspndant aux années 1990 (+16%). La création de nouveaux logements est passée presque exclusivement par la construction neuve individuelle, et minoritairement par la transformation / réhabilitation dans le parc existant.

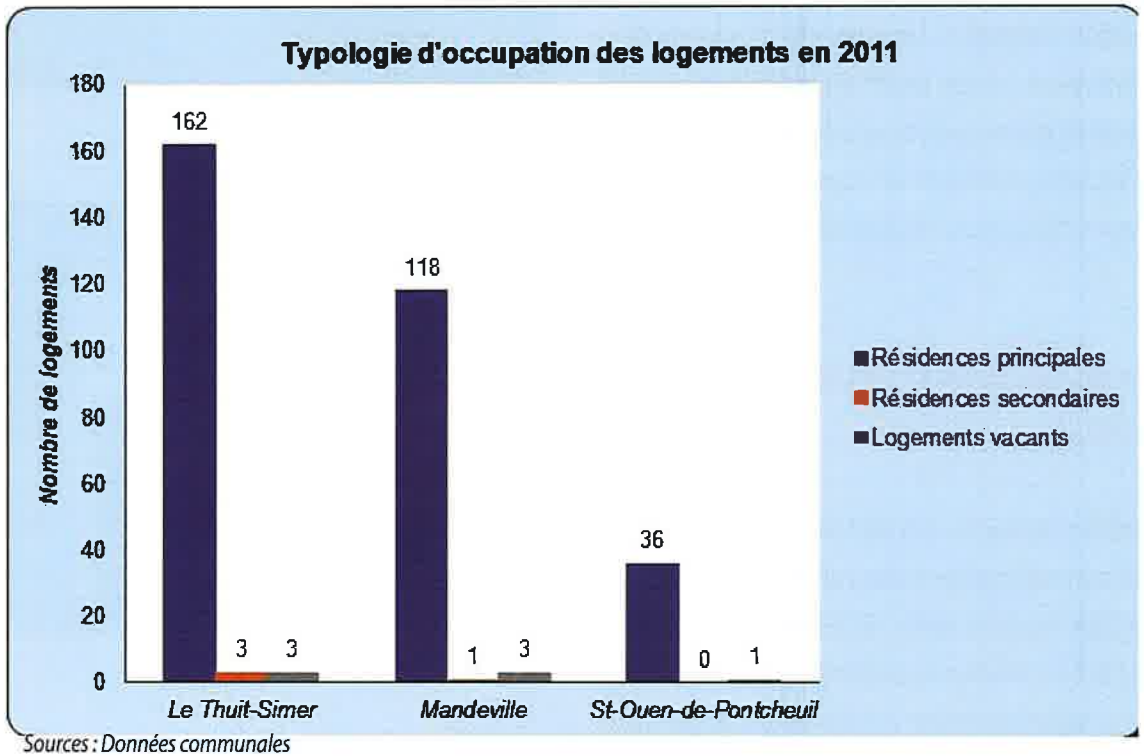


Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales

2. UNE GRANDE MAJORITÉ DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

	Typologie de l'habitat en 2011					
	Le Thuit-Simer		Mandeville		St-Ouen-de-Pontcheuil	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
Ensemble des logements	168	100,0%	122	100,0%	37	100,0%
Résidences principales	162	96,4%	118	96,7%	36	97,3%
Résidences secondaires	3	1,8%	1	0,8%	0	0,0%
Logements vacants	3	1,8%	3	2,5%	1	2,7%

Sources : Données communales



Sources : Données communales

Plusieurs éléments sont à retenir :

Les trois communes ont essentiellement une vocation résidentielle avec des résidences principales qui représentent plus de 95% de leur parc de logement.

Les résidences secondaires sont très marginales et leur proportion dans le parc immobilier reste très peu significative. De même, la vacance est toujours restée très faible, les 3 communes confondues.

Ainsi, ces territoires ne peuvent pas compter sur une réserve de logements à transformer en résidence principale (résidence secondaire) ou à réinvestir (logements vacants) pour accueillir de nouveaux ménages.

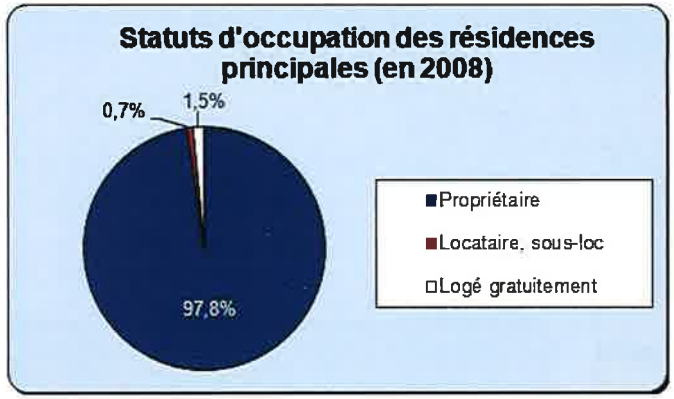
3. DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES

Le caractère résidentiel de la commune de Thuit-Simer s'affirme d'autant plus lorsque l'on regarde le nombre de propriétaires. Avec 97,8% de propriétaires et à peine 1% de locataires, la commune dispose d'une offre de logement caractéristique des communes rurales, à savoir une forte proportion d'accession à la propriété sous forme de logement individuel. Le parc locatif est insignifiant et ne lui permet pas de répondre aux besoins de sa population. 2 logements locatifs publics sont en cours de création dans le cadre d'une opération de réhabilitation afin d'améliorer cette offre.

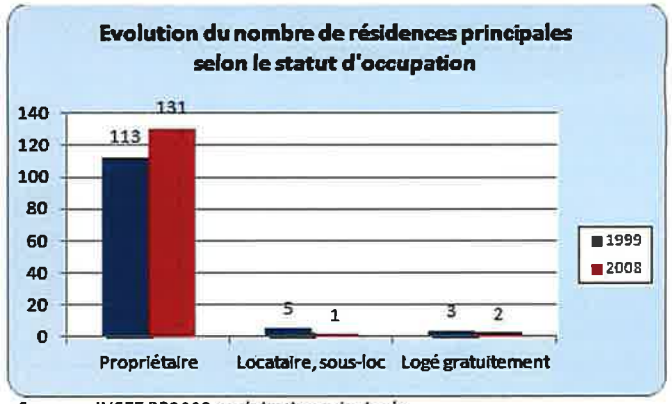
4. UN PARC DE LOGEMENT CONTEMPORAIN ET DE GRANDE TAILLE

L'ancienneté des logements des trois communes met en évidence un parc de logement plus contemporain sur Mandeville (73% construit après 1975) même si la répartion sur les deux autres communes montrent que plus de la moitié de leur logement datent d'après 1975. Ces périodes correspondent à celles des plus fortes évolution du nombre de logement. Thuit-Simer dispose d'un parc ancien qui complète la diversité du bâti.

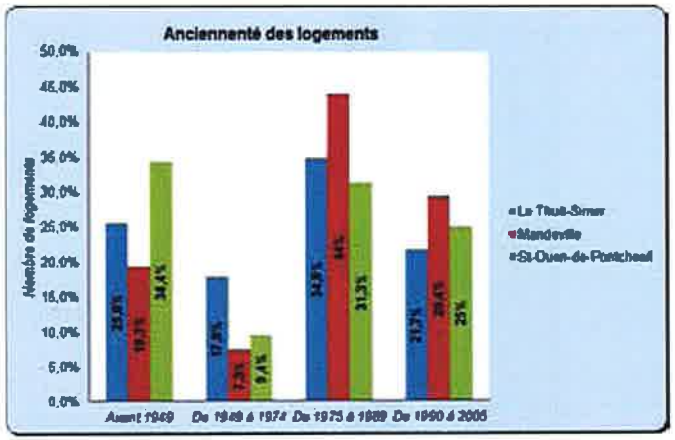
Le niveau de confort des logements est correct et s'est amélioré grâce à la réalisation d'opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG).



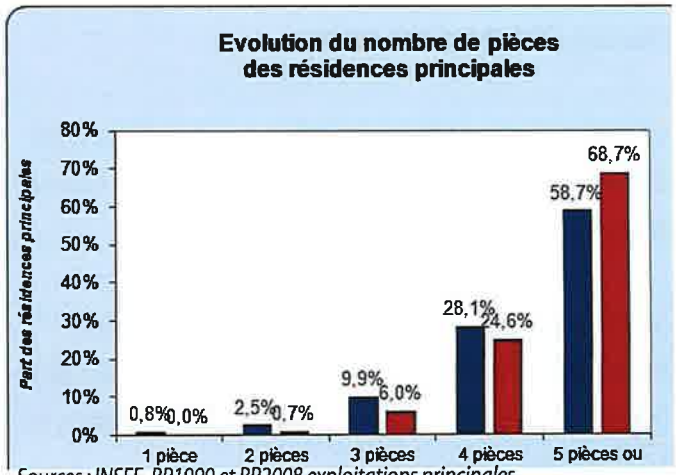
Sources : INSEE RP2008 exploitation principale



Sources : INSEE RP2008 exploitation principale



Sources : INSEE RP2008 exploitation principale



Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Enfin, les grands logements prédominent sur les 3 communes (69 % de 5 pièces ou plus en 2008 sur Le Thuit-Simer) et sont même en progression au détriment de toutes les autres catégories. Une tendance structurelle qui est liée à l'omniprésence de maisons individuelles et à leurs extensions.

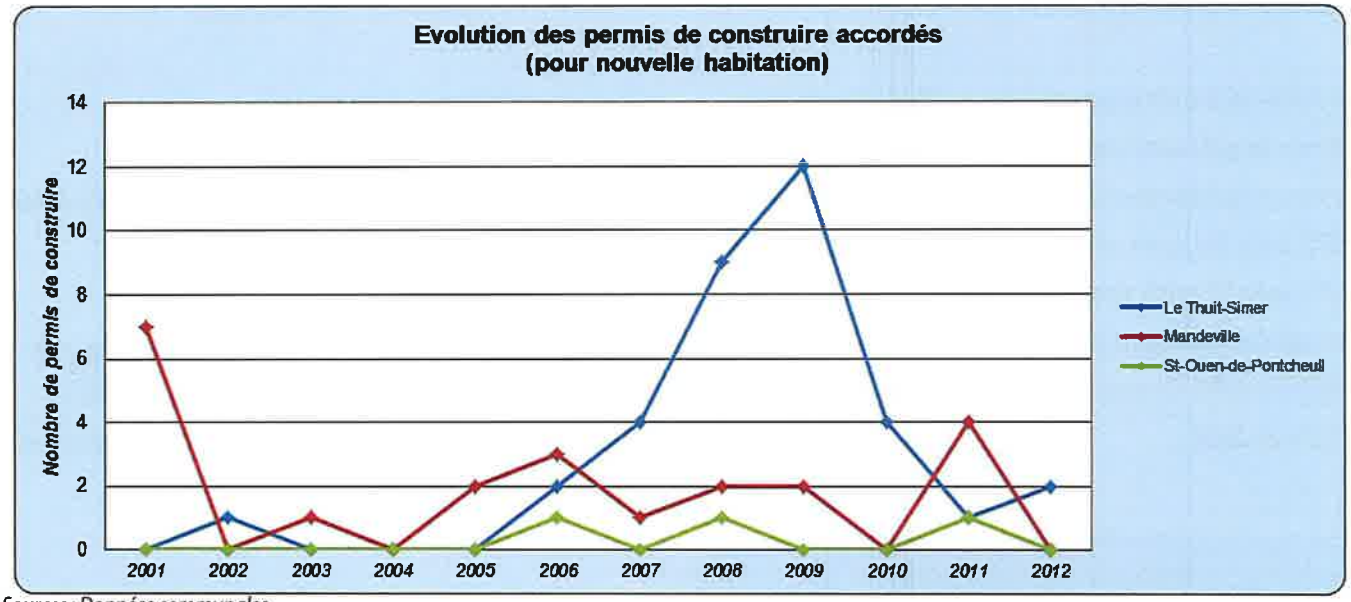
5. UN RYTHME DE CONSTRUCTION VARIABLE

35 permis de construire ont été accordés par la commune de Thuit-Simer au cours de 12 dernières années, soit une moyenne de 2,9 permis par an.

THUIT-SIMER et MANDEVILLE ont un marché de la construction dynamique même si aléatoire selon les années (entre 0 et 12) et les opérations engagées (initiatives individuelles, opérations de construction de plusieurs logements parfois sous forme de lotissement). Ainsi, le rythme des autorisations à Thuit-Simer demeure variable selon les années de 0 (2003,2004 et 2005) à un maximum de 12 permis accordés en 2009.

A l'inverse, du fait des opportunités foncières limitées, et d'opérations de constructions menées de manière uniquement individuelle, la commune de Saint-Ouen-de-Pontcheuil a un rythme de la construction plus modéré avec une moyenne du nombre de permis de construire accordés ces 12 dernières années est de 0,25 par an.

Globalement, la commune de Thuit-Simer reste attractive avec un cadre de vie de qualité et l'accès rapide vers des pôles urbains (Elbeuf/Louviers/Rouen).



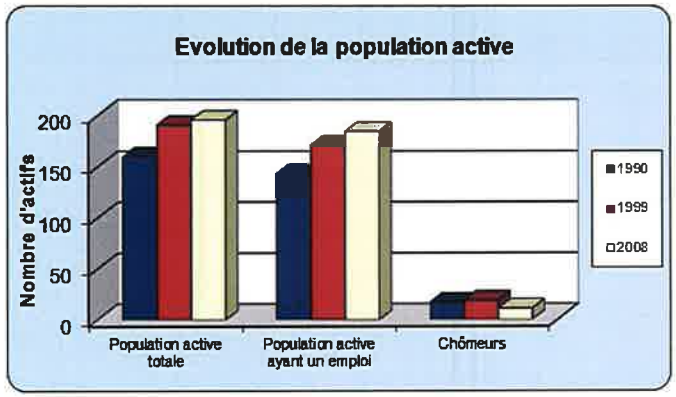
Sources : Données communales

C - LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

1. UNE POPULATION ACTIVE IMPORTANTE

En 2008, **56,9% de la population du Thuit-Simer est active, ce qui représente 196 personnes**. La population active a régulièrement augmenté ces dernières années. En 2008, les actifs ayant un emploi représentent 185 personnes et il y avait 11 actifs sans emploi.

Le taux de chomage a progressé entre 1990 et 1999 pour atteindre 9,9%. Il a ensuite connu une baisse pour retomber à 5,6% en 2008.



2. UNE POPULATION ACTIVE MOBILE

> Une population active mobile

La commune du Thuit-Simer fait partie de la zone d'emploi de Rouen.

La commune n'est pas un pôle attractif pour l'emploi : elle n'en compte que 21 et seulement 8,7% des habitants travaillent sur le territoire communal. La population active se dirige majoritairement vers la Seine Maritime.

Cette attractivité s'explique par la position limitrophe du Thuit-Simer et par la grande proximité avec les pôles économiques que sont Elbeuf et Rouen.

Enfin, seulement 6 habitants travaillent dans une autre région de la France métropolitaine et aucun n'a un emploi en DOM-TOM ou à l'étranger..

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	1999	%
Ensemble	185	100,0	172	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	18	9,7	17	9,9
dans une commune autre que la commune de résidence	167	90,3	155	90,1
située dans le département de résidence	37	20,0	33	19,2
située dans un autre département de la région de résidence	124	67,0	119	69,2
située dans une autre région en France métropolitaine	6	3,2	3	1,7
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

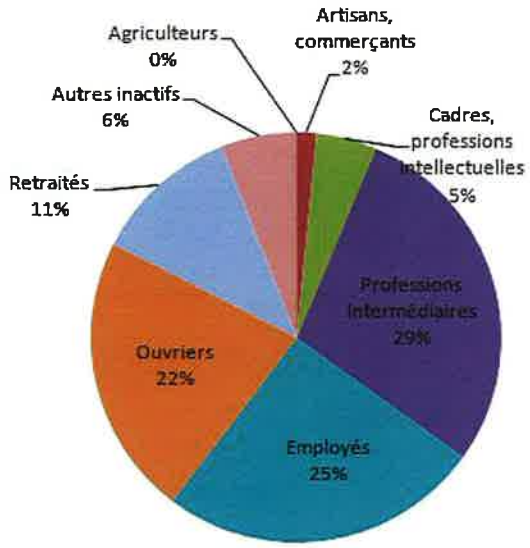
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

> Une majorité d'ouvriers et d'employés malgré une baisse au cours des dernières années

Les professions intermédiaires (29%) avec les employés et les ouvriers (respectivement 25% et 22%) sont les plus représentées parmis les actifs résidants au Thuit-Simer.

Cependant, au cours des dernières années, ce sont essentiellement les professions intermédiaires, artisans et cadres qui ont progressé.

La population selon les catégories socio-professionnelles (en 2008)



Sources : INSEE RP2008 exploitation principale

3. DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ESSENTIELLEMENT TOURNÉES VERS L'AGRICULTURE

> L'activité agricole

Au recensement général agricole de 2000, 5 exploitations agricoles pratiquant l'élevage étaient présentes sur le territoire de la commune.
En 2010, 4 sièges d'exploitation se maintiennent sur le territoire. Ces exploitations utilisent une large partie du territoire communal comme terres agricoles (cf. diagnostic agricole en annexe).

> Quelques activités artisanales

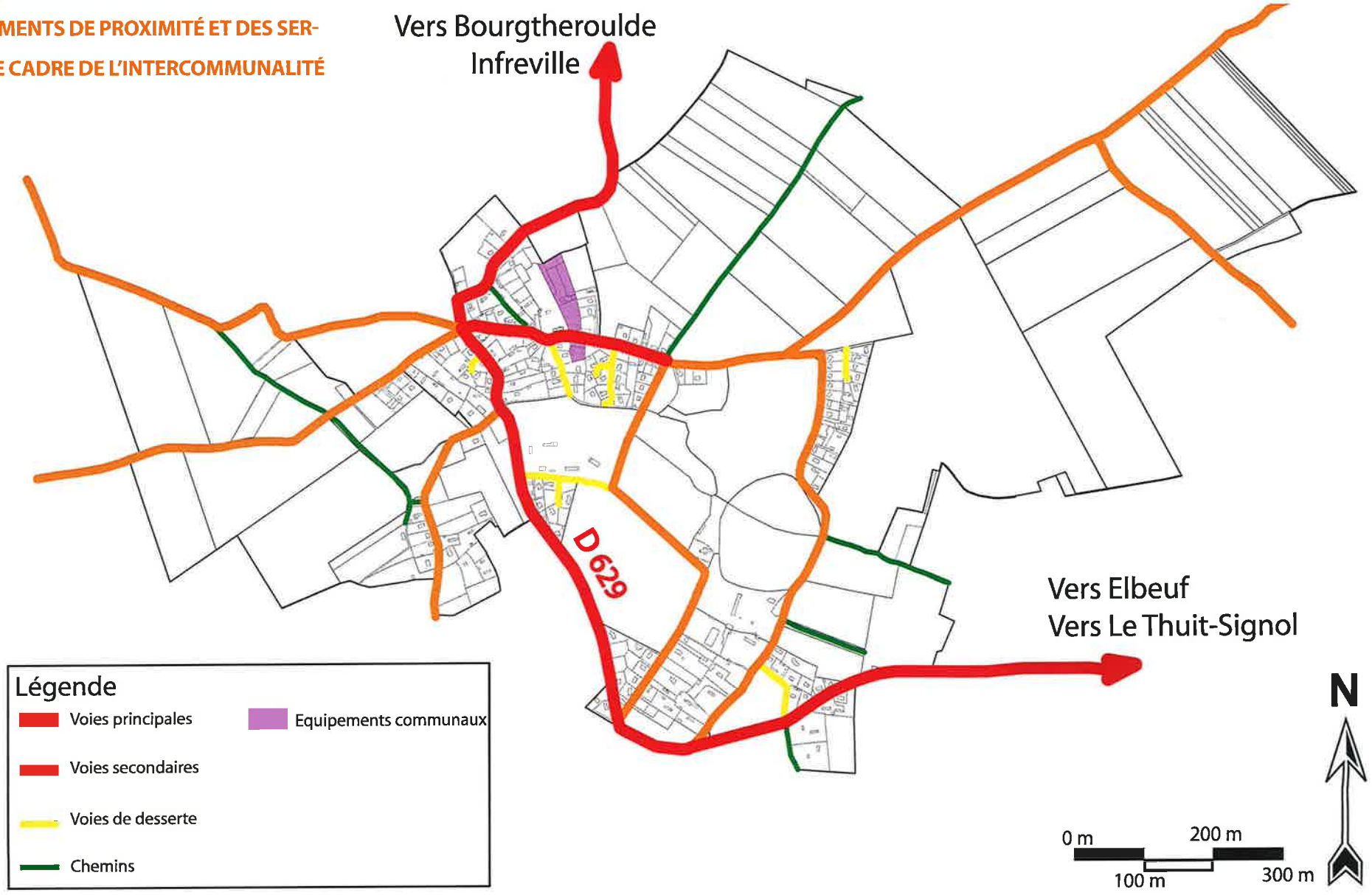
Au Thuit-Simer, la Base Permanente des Équipements recense en 2008 un plombier couvreur chauffagiste. En 2010, l'INSEE ajoute à cette liste une agence immobilière.

Les deux/tiers des établissements présents sur le territoire communal n'ont aucun employé (ou les effectifs sont inconnus). Sinon, le nombre d'employé reste mesuré, ne dépassant jamais la barre des 20 salariés.

Les activités économiques présentent sur le territoire sont essentiellement mises en œuvre pour satisfaire les besoins de personnes présentent dans la zone. En effet, 85,7% des emplois sont concernés par une activité présentielle.

D - LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

1. DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET DES SERVICES DANS LE CADRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ



> Un offre d'équipement essentielle pour son attractivité résidentielle

La commune dispose d'une offre d'équipement de proximité et de services qui lui permet de maintenir une attractivité résidentielle.

Ces équipements sont localisés sur un pôle à proximité de la mairie, le long de la rue principale du Général de Gaulle. Cela regroupe notamment :

- les **services administratifs** : Mairie.
- des **équipements de proximité** à travers la présence d'un groupe scolaire fonctionnant en regroupement avec la commune de Bosnormand. La commune a une classe maternelle et une classe primaire. Les effectifs sont en hausse avec 84 élèves.

Concernant le secondaire, la commune dépend du collège de Bourgtheroulde et de lycées à Elbeuf

-des **équipements socio-culturels** : École de musique, une salle des associations permettant la pratique de sport (musculation, évolution au sol...)

L'ensemble de ces équipements regroupé sur un pôle, est accompagné d'espaces de stationnement qui permettent une bonne accessibilité et une utilisation optimisée.

Le tissu associatif est représenté par une association de sport et par un comité des fêtes.

▲Équipement scolaire et salle des associations - espace de stationnement

▲Mairie

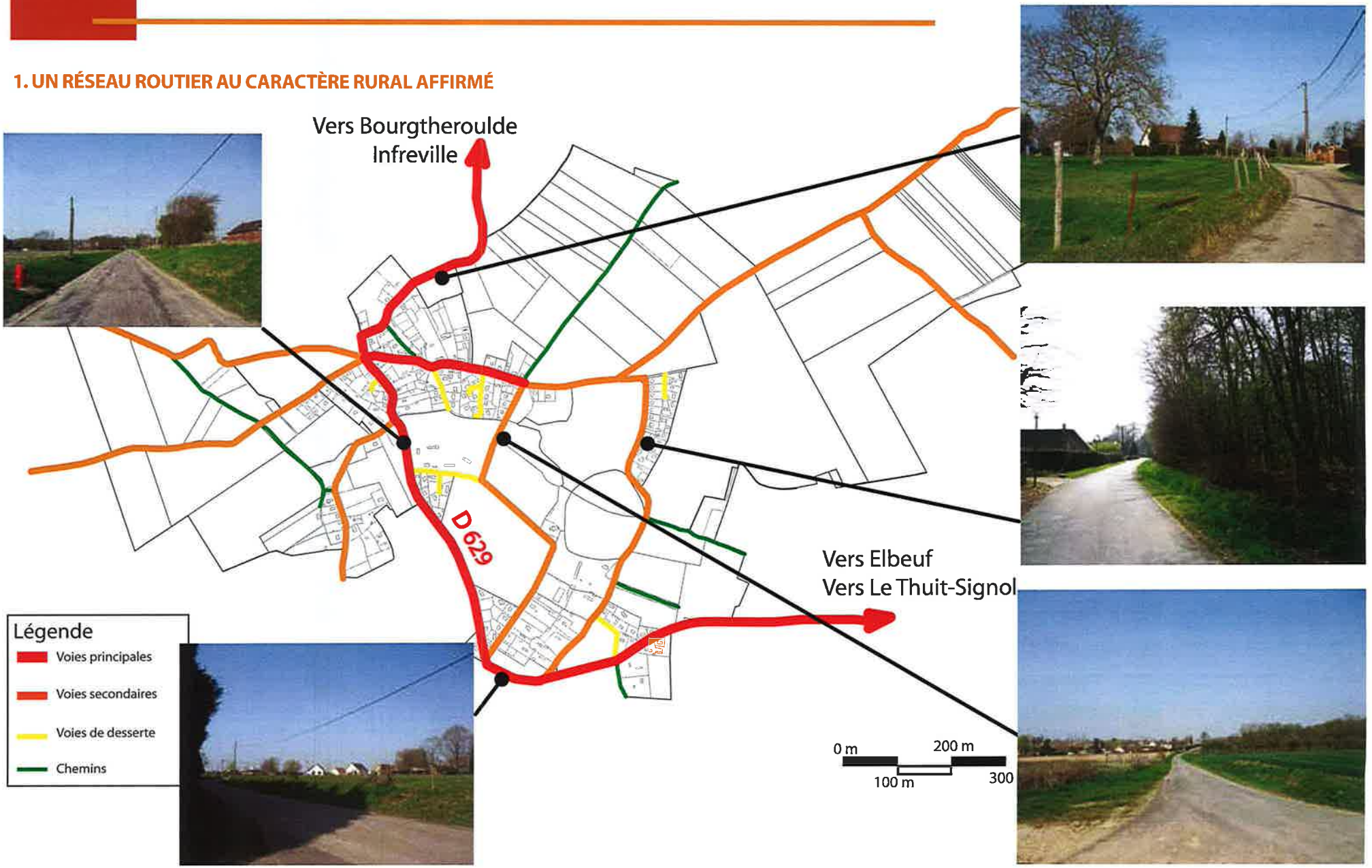
▲Ecole de musique

> Des services dans le cadre de l'intercommunalité

La commune dispose de services assurés par la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne tels que : déchets/ tri sélectif ; le transport scolaire ; l'aide à domicile; l'enfance jeunesse (centre périscolaire, centre de loisirs...).

E - INFRASTRUCTURES, DÉPLACEMENTS ET RÉSEAUX

1. UN RÉSEAU ROUTIER AU CARACTÈRE RURAL AFFIRMÉ



> Des voies aux gabarits faibles

Le réseau routier de la commune est marqué par des voies *qui sont globalement de faible gabarit.* On peut toutefois distinguer :

- **La D629,** traversant du nord au sud la commune, prolongée par la rue Général De Gaulle dans le bourg, qui permet de relier les principales zones urbanisées et le pôle d'équipements de la commune. Elles ont un rôle d'échanges internes et externes : elles permettent l'accès vers des pôles d'emploi et de services (Thuit-Signol/Elbeuf et Bourtgheroulde-Infreville/Rouen) et sont les artères principales de ce réseau.

-Le reste du réseau se compose de **voies communales secondaires** qui ont un rôle complémentaire pour desservir les différents hameaux et qui rejoignent la D629. Cependant, une majorité de ces voies ont un faible gabarit qui ne permet pas d'avoir un trafic trop important et qui peuvent entraîner quelques conflits d'usages et de sécurité en particulier sur certaines intersections.

Enfin, quelques voies communales sous forme de raquette desservent des secteurs d'habitation qui se sont développés sous forme de lotissement. Ces routes se sont souvent développés en transformant d'anciens chemins.

▲Rue Général de Gaulle dans le bourg

▲RD 629 vers Thuit-Signol

▲Rue de Bosguérard de Marcouville

▲Chemin de l'Eglise

▲Rue Charles Nicole-hameau du Becbequet - Croisement difficile entre les différentes circulations

▲Voie sous forme de raquette dans un lotissement récent

> Peu de cheminements doux

La commune dispose de peu de cheminements communaux et piétonniers permettant de faire l'interface entre d'une part les hameaux et le bourg et d'autre part les espaces urbanisés et agricoles ou naturels.
Quelques cheminements permettent de valoriser certains secteurs comme celui de la Vallée en créant des lieux de promenades, d'autres dans le bourg ont un rôle plus fonctionnel en sécurisant les accès vers les équipements.

Globalement, ces cheminements manquent de continuité et n'offrent pas de possibilité pour mieux desservir et relier les différents secteurs urbanisés

▲Cheminements piétonniers permettant l'accès aux équipements dans le bourg

▲Chemins ruraux avec une fonction de desserte agricole et de promenade

2. DES DÉPLACEMENTS LIÉS À LA VOITURE

> Des déplacements limités pour accéder aux pôles d'activités et de services

La voiture particulière est omniprésente dans les déplacements domicile – travail puisque sa part modale approche les 100% .
En effet, la commune ne disposant pas ou peu d'activités économiques, l'ensemble de sa population se déplace vers les pôles urbains bénéficiant d'une part des emplois et d'autre part des services et équipements complémentaires.

Malgré tout, la majorité de ces déplacements se font dans un rayon inférieur à 10km : Thuit-Signol (4km), Bourtheroulde-Infreville (8km) et Elbeuf (9km).

> Des transports collectifs peu présents

La commune faisant partie de la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne, ne bénéficie pas de transport en commun.

En dehors du transport scolaire classique, Thuit-Simer ne dispose pas a priori d'une offre de lignes régulières départementale.

3. LES RÉSEAUX

La commune de Thuit-Simer est reliée à un réseau collectif (tout à l'égout) en ce qui concerne l'assainissement. Elle partage avec Thuit-Signol et Saint-Pierre-du-Bosguérard la nouvelle station d'épuration inaugurée en mars 2006. Cette station d'épuration, d'une capacité de 5 040 équivalents-habitants, utilise l'énergie solaire pour sécher les boues d'épuration.

Par ailleiurs, la commune est adhérente du :

- SIEGE : Syndicat Intercommual de l'Electricité et du Gaz de l'Eure
- SERPN : Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg

En ce qui concerne le réseau numérique, le département de l'Eure s'est lancé dans l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN 27).
Le diagnostic de ce document fait état d'une forte disparité en matière de couverture numérique pour le haut et le très haut débit. Des trois communes, Thuit-Simer est la moins bien desservie avec une couverture numérique très limitée.

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

A- ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE P.40

B- MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BÂTI P.48

C- LES RISQUES ET NUISANCES P.58

PARTIE 3

A - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

1. ENTITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE

> Une commune agricole qui cache sa complexité paysagère

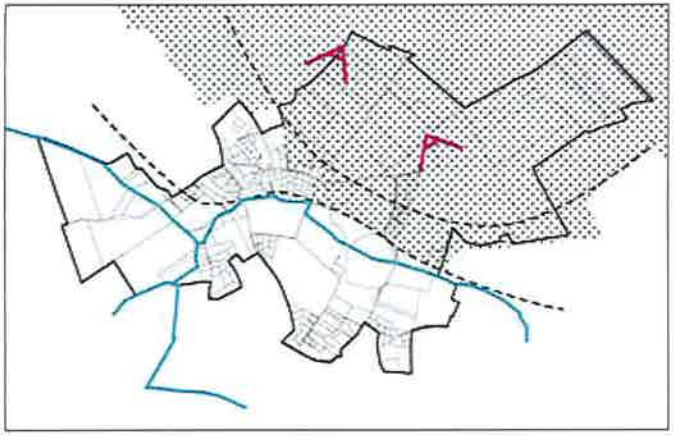
Au premier abord, la commmune de Thuit-Simer peut apparaître comme un bourg installé dans un territoire agricole homogène.
Cependant, le tissu urbain morcelé ne rend pas évident la perception d'un cœur de village où chaque hameau est très composite.
Ces multiples petites entités urbaines possèdent des qualités architecturales (implantation, qualité des matériaux) et un patrimoine végétal riche et varié (vergers, haies, arbres isolés remarquables...) mais accueillent également des opérations pavillonnaires plaquées sur les terres agricoles sans réelle réflexion quant au paysage créé.
Ces opérations se sont développées autour de fermes ou de hameaux sur des principes évidents d'opportunités foncières.

L'espace agricole présente également des qualités paysagères différentes.
Au nord de la commune, un plateau agricole légèrement vallonné s'étend. Ces reliefs doux prennent une véritable importance dans les perceptions du paysage et la gestion de l'eau.
Au sud, on trouve des espaces plus humides et une présence plus importante de petites parcelles de pâtures et de haies bocagères héritées de pratiques agricoles passées. Ces micro-paysages constituent une trame paysagère à l'intérieur même des espaces bâtis.

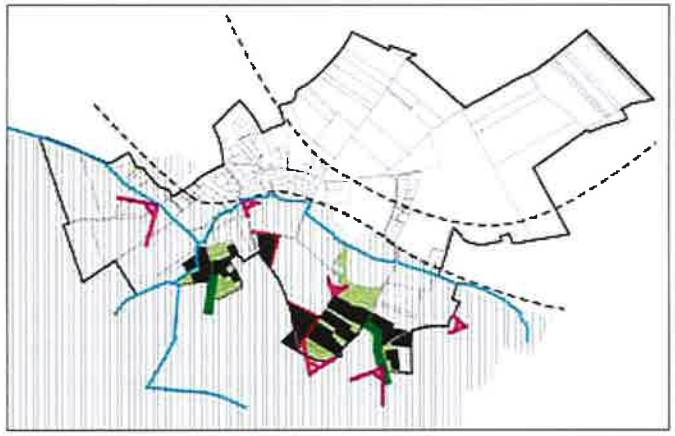
▲ Entités paysagères de Thuit-Simer :
1. le plateau agricole vallonné
2. les espaces de transition
3. la plaine humide et les micro-paysages agricoles

◀ Carte d'Etat-Major - milieu 19e siècle.
On voit clairement les espaces de petites cultures, de pâtures, de vergers qui accompagnaient les habitations et sont, encore aujourd'hui, très imbriqués avec le tissu urbain.

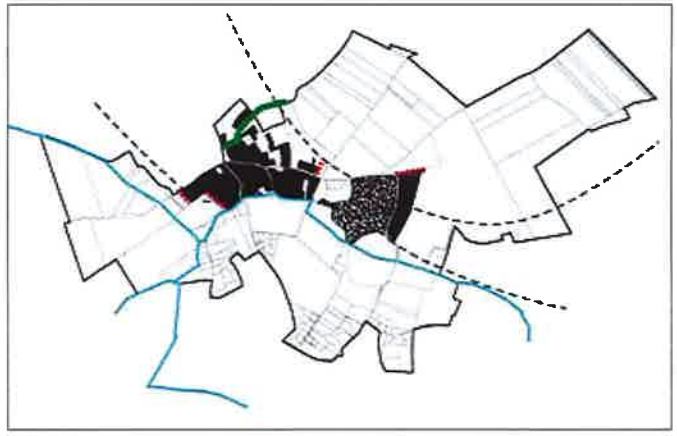
Le plateau agricole vallonné



La plaine humide et les micro-paysages agricoles



Les espaces de transition



espace cultivé - dominante de cultures céréalières

plaine humide cultivée

espace urbain

micro-paysages : vergers, pâtures, grands jardins, bosquets

bois

limite urbaine de qualité dans son intégration paysagère et son rapport à l'espace agricole

contact hermétique entre le bâti et son contexte

A point de vue de qualité sur le grand paysage agricole

A perspective sur le patrimoine bâti (château, église, ferme)

◀ Plateau agricole vallonné

◀ Les micro-paysages de la plaine : le parcellaire en bande et la présence de grands jardins complètent à la trame paysagère des hameaux

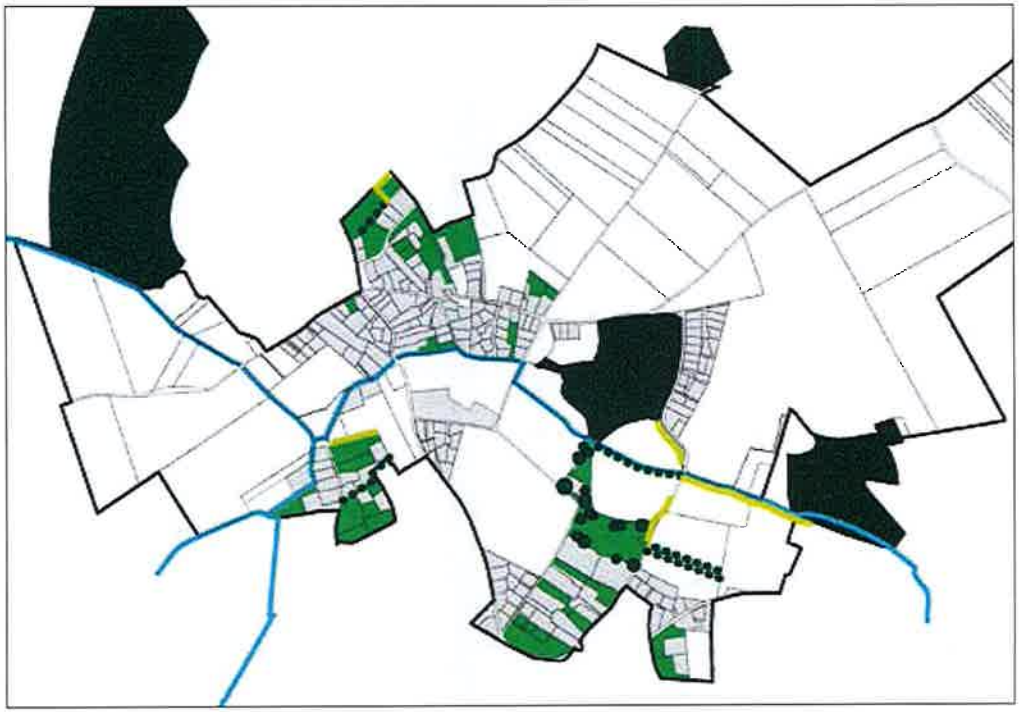
◀ Espaces de transition : le bourg s'installe entre bois et espaces agricoles

Le patrimoine végétal témoigne de l'histoire agricole

On trouve dans la commune une diversité de motifs paysagers de qualité souvent imbriqués dans le tissu bâti :

- vestiges de vergers, haies bocagères et petits prés
- arbres isolés remarquables et jardins en bande arborés
- mares accueillant une diversité végétale

▼▶ On trouve dans les jardins privés ou en limite de chemin ruraux le vocabulaire traditionnel des paysages normands



micro-paysages agricoles (vergers, petites pâtures,...)

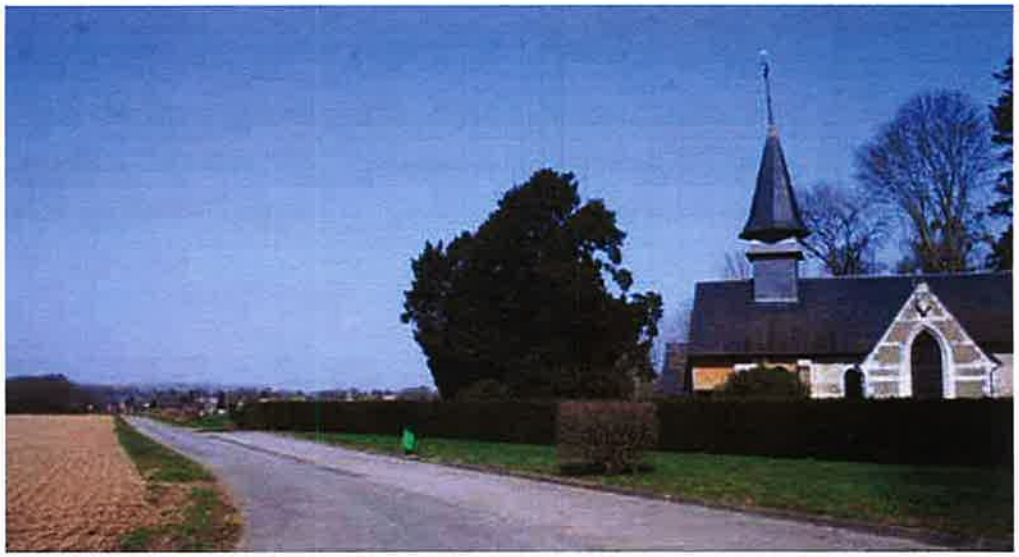
boisements

arbres isolés ou groupe d'arbres

alignement d'arbres

haies

0 500m



▲ Arbres remarquables associés au bâti ancien

◀ L'alignement du château ouvre des perspectives sur les terres agricoles

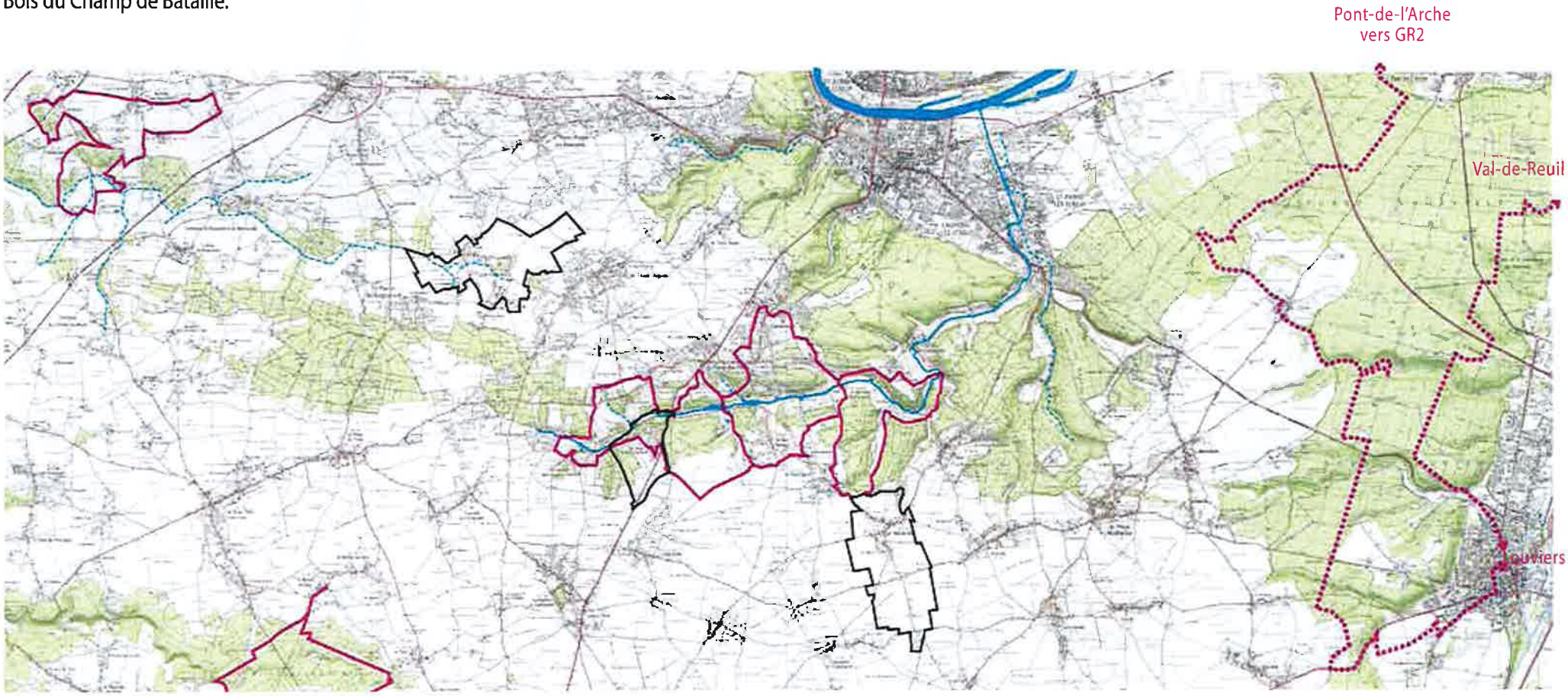
◀ Le petit bois à la limite est du bourg offre des ambiances végétales que l'on ne retrouve pas ailleurs sur le territoire communal

3. RÉSEAU DE CHEMINS ET SENTES

> Réseau de chemins de randonnée et de promenade à grande échelle

Les chemins de petite et grande randonnée (PR et GR) balisés autour des communes d'étude parcourent des espaces naturels importants : forêt de Louviers, vallée de l'Oison, Bois du Champ de Bataille.

Un seul circuit balisé, autour de Berville-en-Roumois, permet de découvrir les paysages agricoles qui fondent pourtant l'identité du territoire.

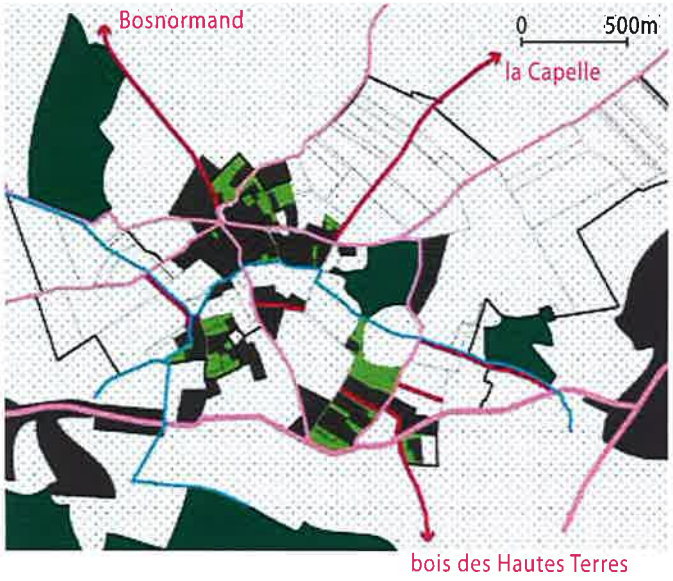


PR " Balades en Roumois " : parcours thématiques permettant de découvrir le patrimoine naturel et architectural du pays du Roumois

réseau de chemins de randonnée de la forêt domaniale de Bord-Louviers ; ils permettent de rejoindre le GR2 qui longe les falaises et boucles de la Seine

> Sur le territoire communal, un réseau peu développé et segmenté

Le réseau de chemins est assez peu développé alors qu'il y a plusieurs hameaux éloignés les uns des autres.
Le développement et la mise en valeur de cette trame peut participer à l'amélioration du cadre de vie et offrir des opportunités de promenade en dehors des routes circulées.



▲ Un chemin agricole stratégique menant à la limite de la ville de Thuit-Signol et pouvant devenir une véritable connexion piétonne entre les deux bourgs.

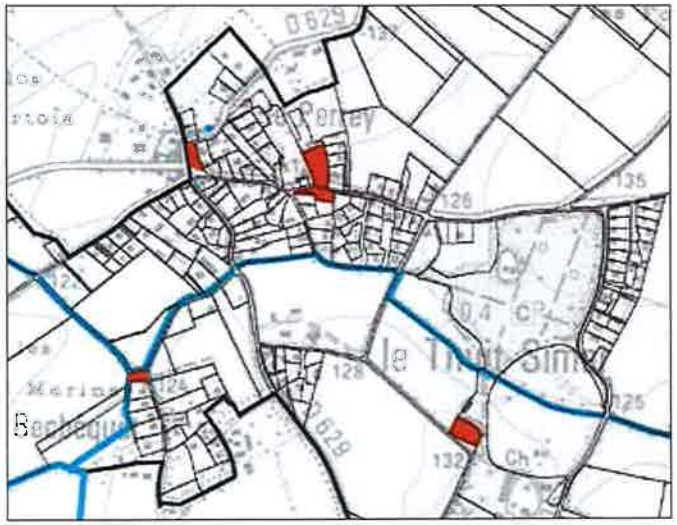
▼ La voie de desserte du hameau de la Vallée, par son petit gabarit et la proximité du bâti avec la rue, induit un partage de l'espace entre piétons et voitures. Cette typologie de voie partagée est bien adaptée au contexte du hameau, elle devient un espace public de qualité grâce à la simplicité et la diversité de traitement des accotements, des limites de parcelles, des plantations.

◄▲ Segments de chemins existants : sente de l'église le long du château et passage aux Moines en limite nord d'une zone pavillonnaire

4. ESPACES PUBLICS

> Des espaces publics peu nombreux et dispersés

Les espaces publics principaux se trouvent dans le bourg, concentrés autour du bâti ancien et des équipements.
On trouve des potentiels dans les hameaux mais ces différents espaces ne sont pas reliés entre eux.



▼ La place de la Pâture est un espace public de grande qualité grâce au bâti qui cadre ce vide et à l'alignement d'arbres taillés en tête de chat. Le traitement spatial très simple de cette place lui confère une polyvalence importante pour un petit village rural.

▲ La mare du Becbéquet est un lieu public intéressant mais isolé.

◄ Un lieu public potentiellement structurant s'installe en centre-bourg à côté des équipements (mairie, terrain de sport, école,...). Cependant il se présente aujourd'hui comme une juxtaposition de petits aménagements (stationnements, espace planté, petits cheminements, recoins de pelouse) et pourrait être traité dans une plus grande unité.

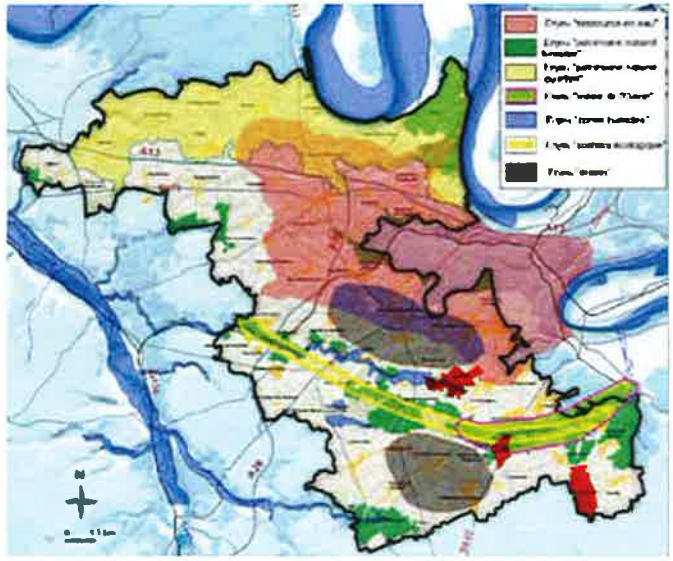
▲ L'espace autour de l'église mérite d'être mis en valeur pour en faire un véritable lieu public paysager. Le parc voisin du château, très arboré, participerait à la qualité de cet espace public et peut représenter à long terme un potentiel de transformation ou d'évolution.

5. PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES

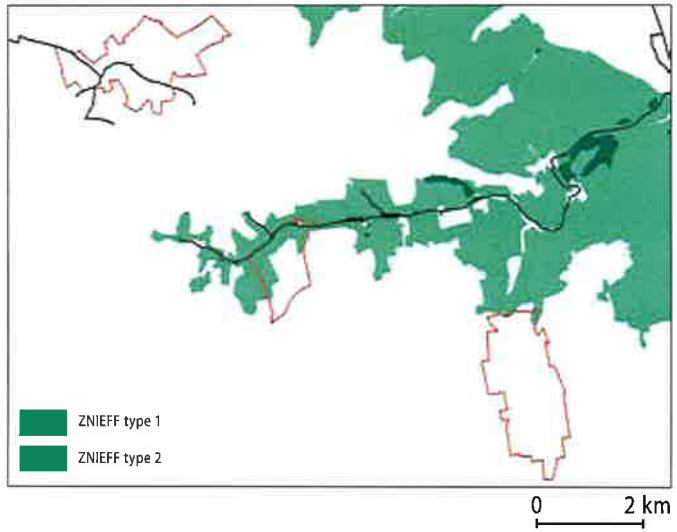
> Enjeux environnementaux repérés à l'échelle du pays

Les enjeux environnementaux repérés par le pays du Roumois mettent l'accent sur l'eau comme ressource à protéger et élément de paysage à valoriser. La vallée de l'Oison est un ensemble naturel où les enjeux sont majeurs car elle participe aux continuités écologiques entre les vallées de la Seine et de la Risle et recueille en partie les eaux pluviales provenant des plateaux agricoles.
De part et d'autre de la vallée de l'Oison, deux secteurs favorables au développement éolien ont été identifiés et concernent le paysage immédiat des communes de Thuit-Simer et St-Ouen-de-Pontcheuil.

▼ Synthèse des principaux enjeux environnementaux du Pays du Roumois. Source : PROSCOT, 2008.

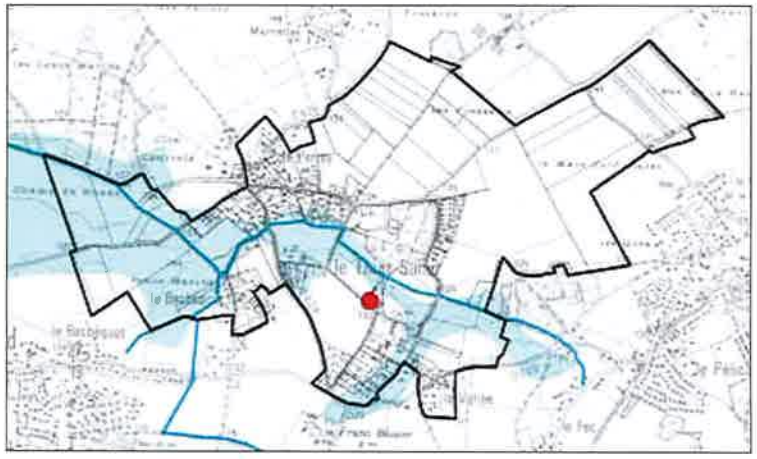


▼ Repérage des ZNIEFF le long de la vallée de l'Oison. L'ensemble de la vallée est identifié comme un milieu riche au niveau faunistique et floristique qu'il s'agit de préserver mais également de valoriser.



> A l'échelle de la commune

Un arbre remarquable situé à côté de l'église est classé.
On remarque que la commune est concernée par la présence de zones humides composées de prairies, de terres cultivées et de boisements.



◀ Protections et inventaires en vigueur sur la commune.

site classé " if du cimetière "

Zones à Dominante Humide

B - MORPHLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BÂTI

1. CARACTÈRES PAYSAGERS DES FRANGES URBAINES

> L'existence de plusieurs hameaux démultiplient les relations bâti / espace agricole

Les parcelles bâties sont le plus souvent en contact direct avec l'espace agricole et la qualité des franges bâties est très inégale suivant les hameaux.

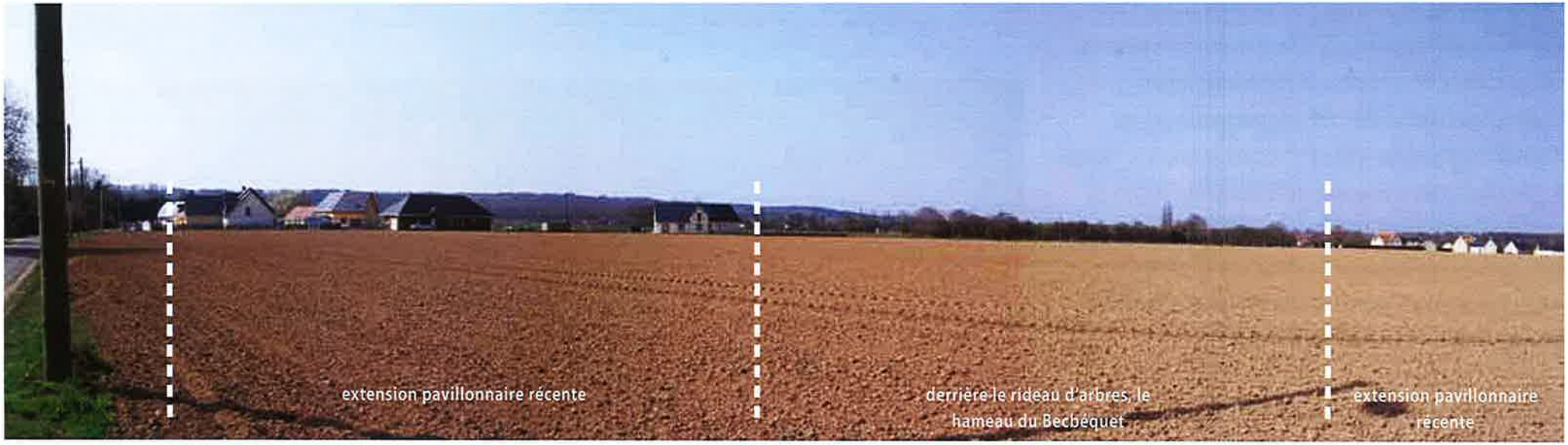
On trouve principalement deux situations :

- la présence de vestiges de vergers, de fonds de parcelle arborés ou simplement fauchés qui apportent une qualité au tissu bâti et témoignent du caractère rural de la commune
- les extensions pavillonnaires récentes, dépourvues d'accompagnement paysager, qui mettent en scène des habitations sans qualité architecturale et banalisent le paysage.

▲ Arrivée depuis la route du Franc Boisier. Le pré pâturé situé le long de la RD 629 met le hameau de la Vallée à distance de la route.

▲ Vue sur la limite nord du bourg depuis la route de Bosnormand. La diversité d'arbres présents dans le tissu valorise le bâti.

▲ Vue sur le château depuis la route de Thuit-Signol. Cette mise en scène du patrimoine est valorisée par la présence du double alignement de peupliers mais également par la diversité d'arbres et de haies présents dans le hameau de la Vallée, dans le parc du château et le long du chemin du Parc.



L'ouverture visuelle offerte par la présence d'espaces agricoles en contact direct avec les hameaux met en avant les habitations situées en franges. La qualité de ces limites est d'autant plus importante qu'elles peuvent être visibles de loin et façonnent l'image de la commune.
L'espace entre l'habitation et le champ est très réduit et cela interroge le rapport entre espace intime et espace visible par tous.

2. UNE STRUCTURE URBAINE COMPOSÉE DE PLUSIEURS HAMEAUX

> Un tissu urbain éparse sur la plaine agricole

La commune ne dispose pas d'un coeur de village traditionnel organisé autour de l'église, la mairie ou la place du village comme dans nombre de communes rurales.
En effet, on trouve un tissu urbain structuré autour de plusieurs hameaux (la Vallée, Becbéquet, le bourg-le Perrey) construits et organisés autour de fermes d'une part et du château d'autre part. Le bourg s'est toutefois développé le long de la rue Général de Gaulle grâce à l'implantation progressive d'équipements et d'opérations de construction qui sont venues remplir des dents creuses.

La carte d'État Major établie au XIXème siècle faisait déjà état d'un tissu urbain similaire à celui d'aujourd'hui.

▲carte d'Etat Major (1825-1866)

> Un bourg mal identifié et des hameaux hétérogènes

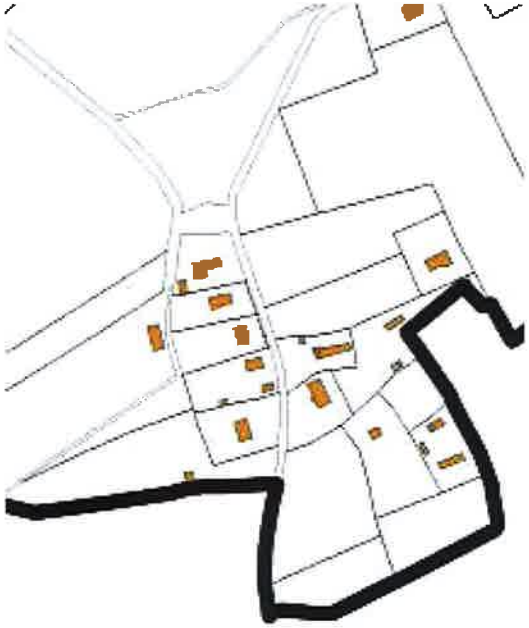
La commune s'est développée depuis les années 60 par une succession d'opérations de constructions prenant appui sur le tissu urbain et le réseau viaire existants.
Le développement s'est fait à travers une densification du tissu urbain au sein des différents hameaux, selon les opportunités foncières. Il s'est également fait par la réalisation de plusieurs lotissements qui ont amplifié le phénomène de mitage et d'étalement urbain sur la plaine agricole. En effet, les plus importants (chemin du parc, chemin de l'église) se sont implantés sans former de continuité avec les différents secteurs déjà urbanisés de la commune, ce qui ne favorise pas la lisibilité de la composition urbaine de ce territoire et l'affirmation d'une centralité autour du bourg (rue Général de Gaulle).

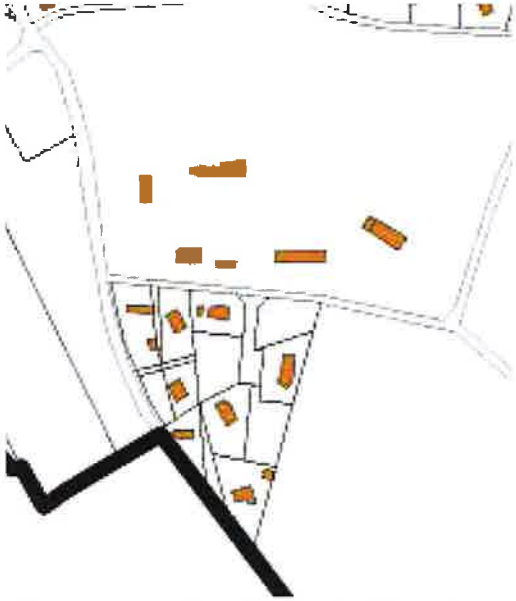
Les principales caractéristiques de ces constructions les plus récentes mettent en évidence :
un habitat individuel avec une implantation dans une majorité de cas en retrait par rapport aux voies, souvent en milieu de parcelle, de hauteur R+C ou plus rarement R+1+C, et une l'emprise au sol faible (5 à 10 %).

Le bâti ancien se trouve dispersé dans les différents hameaux. Son implantation peut être en limite de voie et l'emprise au sol un peu plus élevé (10 à 15%).

▲Le Bourg-le Perrey : structure ancienne autour de la place de la Pature et extension dans la continuité et au sein du tissu urbain par des opérations récentes

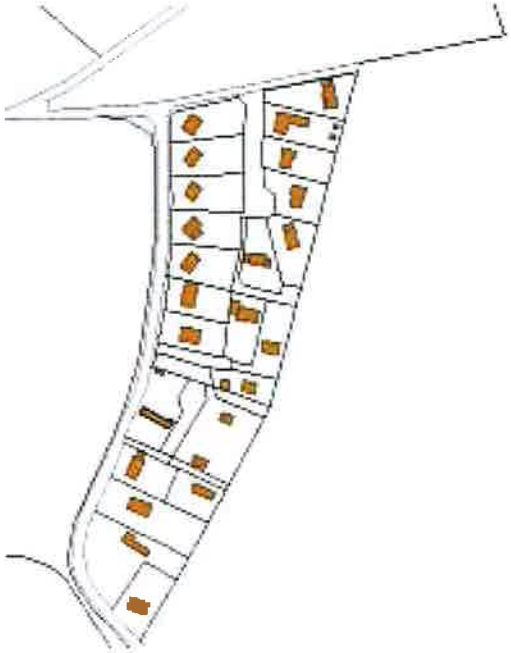
▲Le hameau de la vallée : structure urbaine marquée par la présence du chateau, de l'église et des extensions du tissu urbain par des opérations récentes sur la plaine agricole





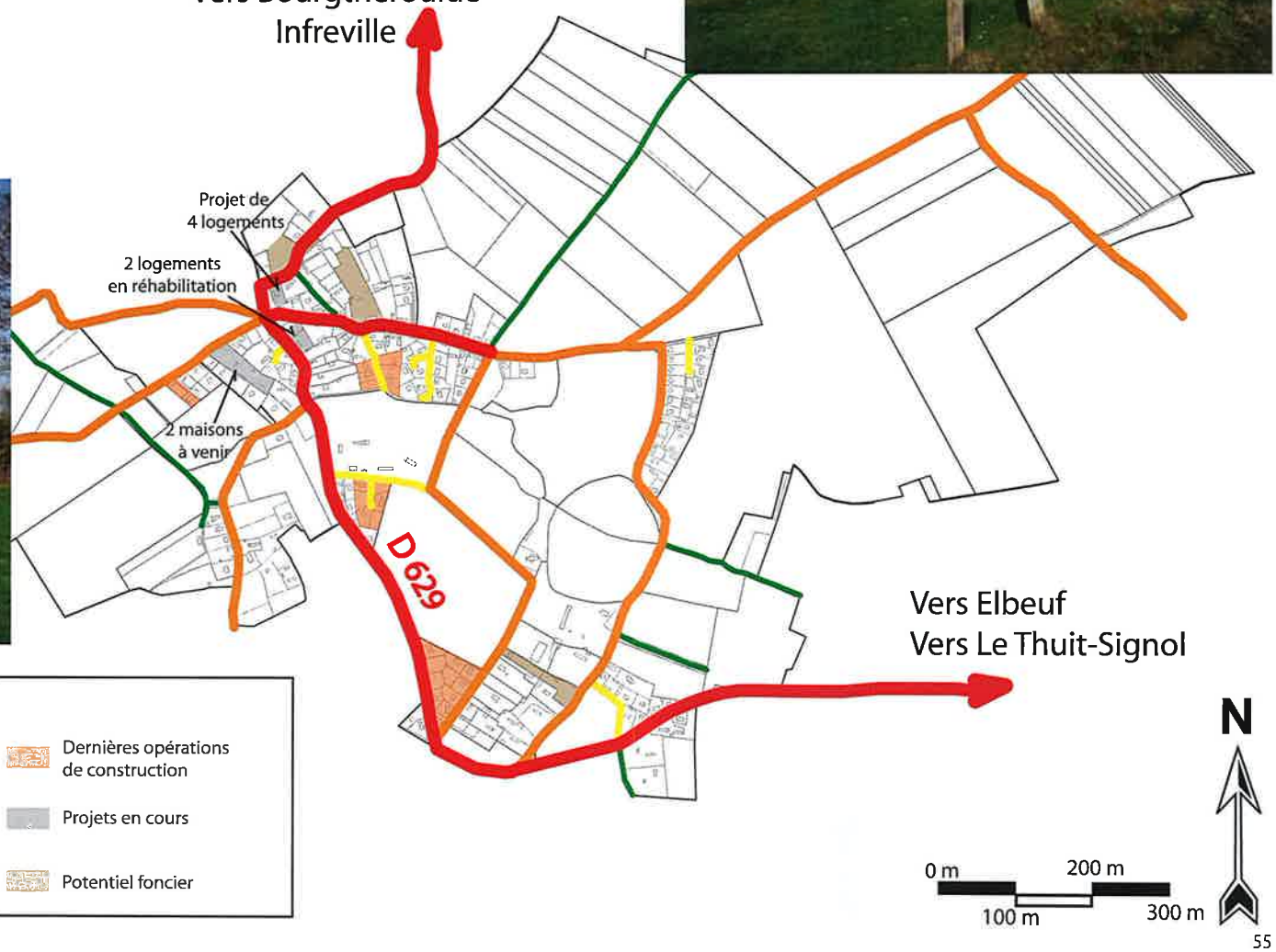
▲Des secteurs habités diffus sur la plaine agricole : chemin du parc et chemin de l'église

▲Hameau du Becbéquet



> Des opérations de constructions en cours et un potentiel foncier à valoriser

L'analyse de la structure urbaine de la commune a confirmé l'éparpillement de son développement urbain. Il sera nécessaire dans le cadre du PLU de définir des orientations qui permettent d'optimiser un potentiel foncier tout en affirmant de manière plus claire les limites de l'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels.



3. UN PATRIMOINE ANCIEN PRÉSERVÉ

Les trois communes ne disposent pas d'un patrimoine ancien très important mais il est globalement bien entretenu et réhabilité . Dispersées au sein de leur territoire, les constructions anciennes sont le plus souvent en brique, en colombage avec un remplissage torchis/brique ou parfois avec des tuileaux et des soubassements en brique.
L'ardoise, le chaume et la tuile sont les matériaux de couverture utilisés

On trouve parmi ce patrimoine, trois principaux types de constructions :
- l'habitation traditionnelle, de forme allongée, souvent constituée de pièces juxtaposées : « la longère »
- la construction à étage, généralement du XIXème siècle,
- les corps de ferme et bâtiments agricoles

4. UN HABITAT CONTEMPORAIN OMNIPRÉSENT

De par sa forte évolution au cours des 40 dernières années, la commune dispose d'une diversité de constructions contemporaines.

Ces dernières ont été réalisées sous forme d'habitat individuel. Elles illustrent les différentes formes architecturales rencontrées des années 50 à nos jours en milieu rural:

•**Le pavillon traditionnel** : plan en double épaisseur, toiture deux versants avec pignon droit pour un comble plus facilement aménageable, maçonnerie (de parpaing) enduite, implantation en milieu de parcelle, parcelle généralement petite, multiplicité des matériaux utilisés (production industrielle).

•**La maison moderne** : formes architecturales plus élaborées et utilisation de matériaux différents permettant d'habiller les ouvertures et/ou les façades. On y trouve également les récentes évolutions liées au développement durable avec l'utilisation de matériaux d'éco-construction.

La diversité du bâti est une composante qui fait partie de l'identité de la commune. Elle doit être intégrée dans ses perspectives de développement et dans ses orientations d'aménagement.

5. DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

> Des éléments patrimoniaux, vestiges de l'histoire

La commune a quelques éléments de patrimoine ancien bâti historique encore présents :

▲l'église

▲les douves du chateau

▲le château

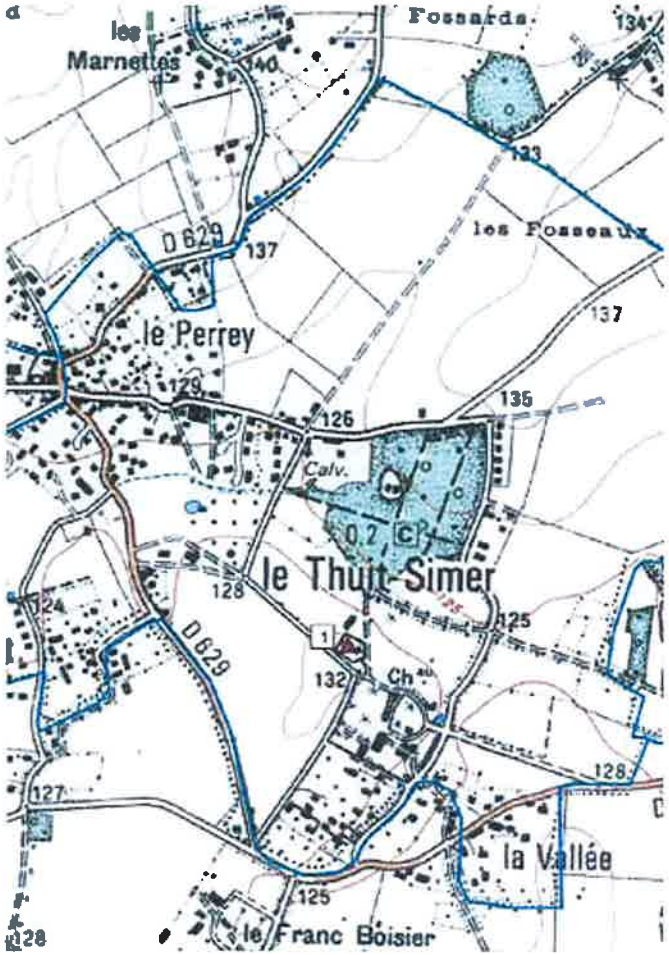
> d'autres éléments patrimoniaux qui contribuent à la qualité du cadre de vie

▲Des bâtiments agricoles : ancien four à pain, charreterie

6. UN PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE LIMITÉ

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé un site archéologique sur le territoire de la commune :

Les données archéologiques



1 – église Saint Ouen - médiévale/moderne

▲Localisation des sites archéologiques (extrait du PAC)

C - LES RISQUES ET NUISANCES

1. LES RISQUES NATURELS

> Une présence de quelques cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

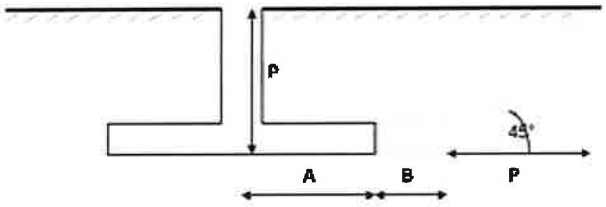
Depuis 1995, la direction départementale des territoires et de la mer effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18ème ou du 19ème siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

En fonction de la nature des indices recensés, la solution proposée est la suivante :

Cavité souterraine dont la présence est certaine

Autour des cavités souterraines localisées précisément, un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression est défini. Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la cavité souterraine est située en zone déjà urbanisée. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique.
Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.
A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.
B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.
Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.
RAYON MIS EN PLACE : R = A + B + P
Pour les marnières situées sur la commune de Thuit-Simer, les données d'archives ont permis de déterminer un rayon de sécurité de 65 mètres.
Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus.

On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

Par ailleurs, certaines cavités souterraines, bien que leur présence soit certaine, ne sont pas localisées précisément. Pour celles-ci, l'espace de sécurité devant être aussi classé en secteur non constructible, est celui qui détermine l'emplacement supposé de la cavité au plan des indices donné par la direction départementale des territoires et de la mer.

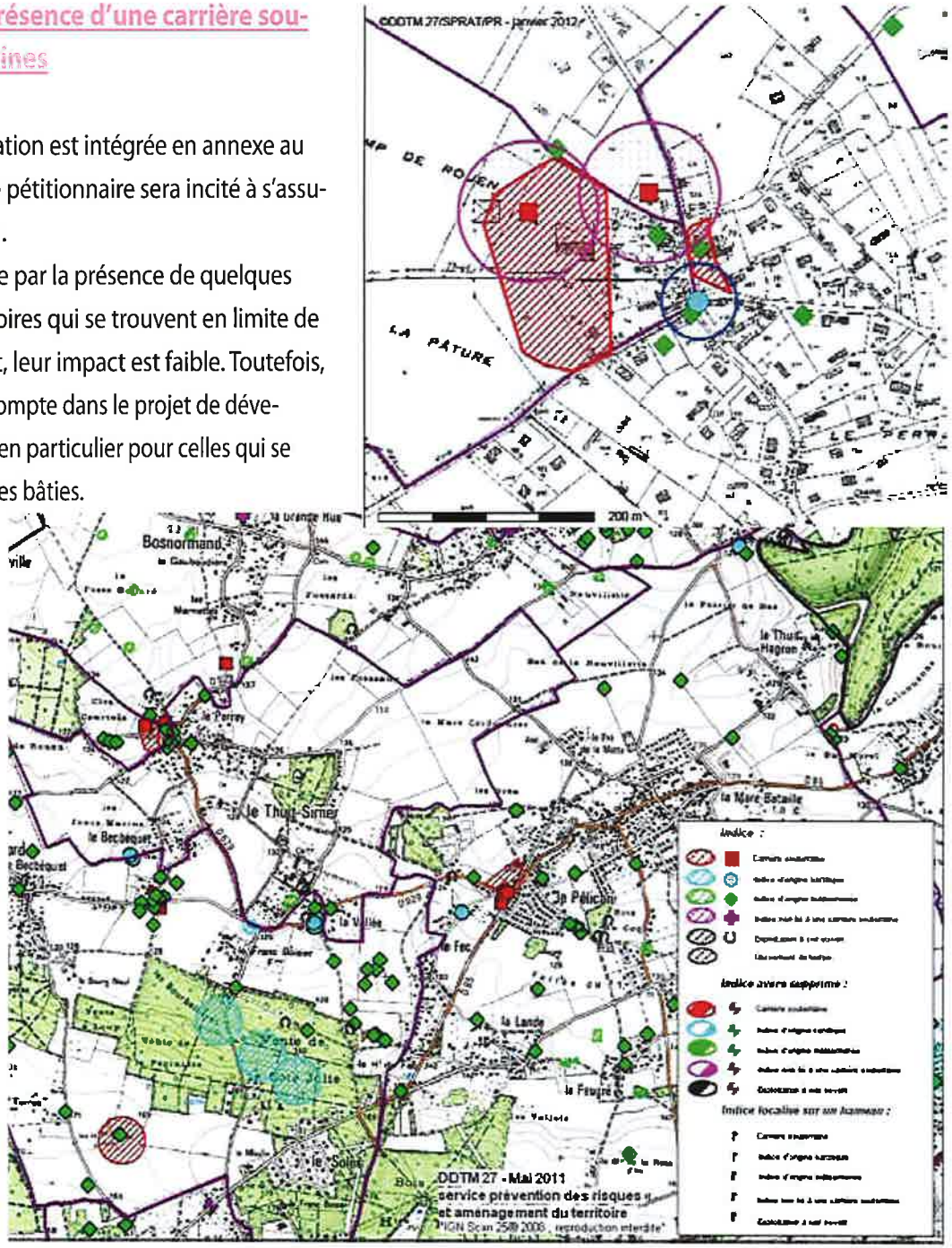
Les bétoires sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux. Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.
Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme de la même trame spécifique que les cavités souterraines.

A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par son comblement. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Indice pour lequel la présence d'une carrière souterraine n'est pas certaines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera incité à s'assurer de la stabilité du terrain.
La commune est concernée par la présence de quelques cavités souterraines et bétoires qui se trouvent en limite de son territoire. Globalement, leur impact est faible. Toutefois, elles doivent être prise en compte dans le projet de développement de la commune en particulier pour celles qui se trouvent à proximité de zones bâties.



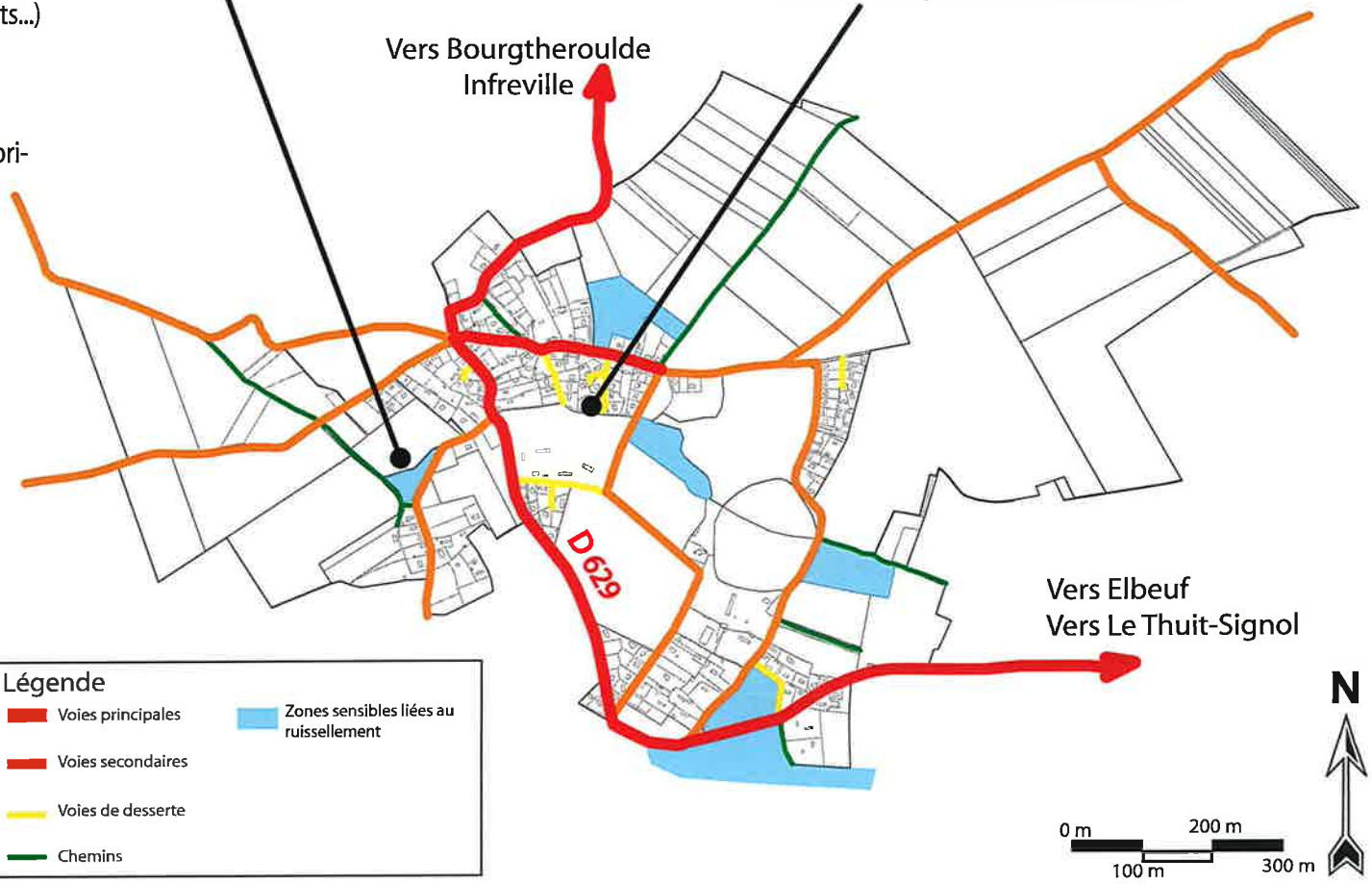
> Une problématique de ruissellement

La commune a mis en évidence la présence de zones sensibles au ruissellement, notamment au sein du bourg. Elles seront à prendre en considération dans le projet de développement afin de ne pas aggraver leur impact potentiel sur l'urbanisation existante.
Par ailleurs, la commune fait partie du SAGE de la vallée de la Risle et elle a engagé avec le SERPEN et la Communauté de Communes des travaux hydrauliques (fossés draînants...) pour améliorer et atténuer les effets de ces zones.

La préservation de zones naturelles tampons sont à favoriser pour améliorer cette problématique.

▲Mare communale

▲Fossé de récupération des eaux pluviales



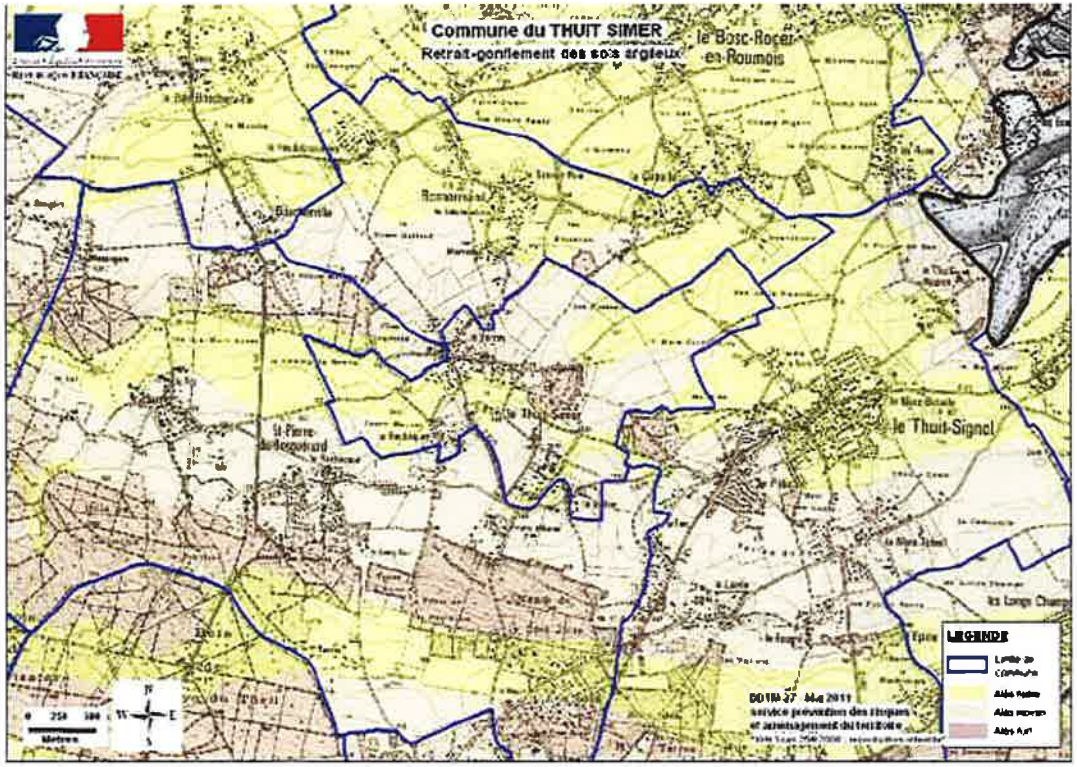
> Un risque de sécheresse

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement 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.



2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

> Un risque lié à des canalisations de gaz et d'hydrocarbures

Le territoire communal est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz exploitées par GRT Gaz et par des canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL et TOTAL PLIF.:

Pour les canalisations de GRT Gaz, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations :

Zone d'effet	Z_{ELS}	Z_{PEL}	Z_{EI}
Distance pour la canalisation de diamètre DN 600 mm et pression 67,7 bars	180m	245m	305m
Distance pour la canalisation de diamètre DN 500 mm et pression 67,6 bars	140m	195m	245m

Pour la canalisation de TRAPIL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z_{ELS}	Z_{PEL}	Z_{EI}
Distance	170m	225m	290m

Pour la canalisation de TOTAL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z_{ELS}	Z_{PEL}	Z_{EI}
Distance	35m	47m	62m

> Des axes routiers sécurisés

La commune n'est pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents dans le domaine de la sécurité routière.

Toutefois, l'importance du trafic sur certaines voies traversant la commune (D629, plus de 400 véhicules par jour) peut inciter les élus à envisager des adaptations par rapport à d'éventuels projets de constructions et dans le traitement de carrefour.

>> ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

> Atouts / potentiels

-une situation géographique qui permet l'accès à différents pôles d'emplois et de services dans un faible rayon (de 7 à 30km)
-un dynamisme démographique et une attractivité résidentielle qui préserve son niveau d'équipement
-la présence d'équipements à vocation intercommunale qui peut favoriser une certaine centralité du bourg
- Les espaces paysagers variés donnent plusieurs facettes au paysage communal
- Le patrimoine végétal hérité du passé agricole, où vergers et prairies accompagnaient le bâti, enrichit le paysage urbain
- Le centre-bourg et les hameaux du Becbéquet et de la Vallée illustrent cette richesse des relations bâti / micro-paysages agricoles

> Points faibles / contraintes

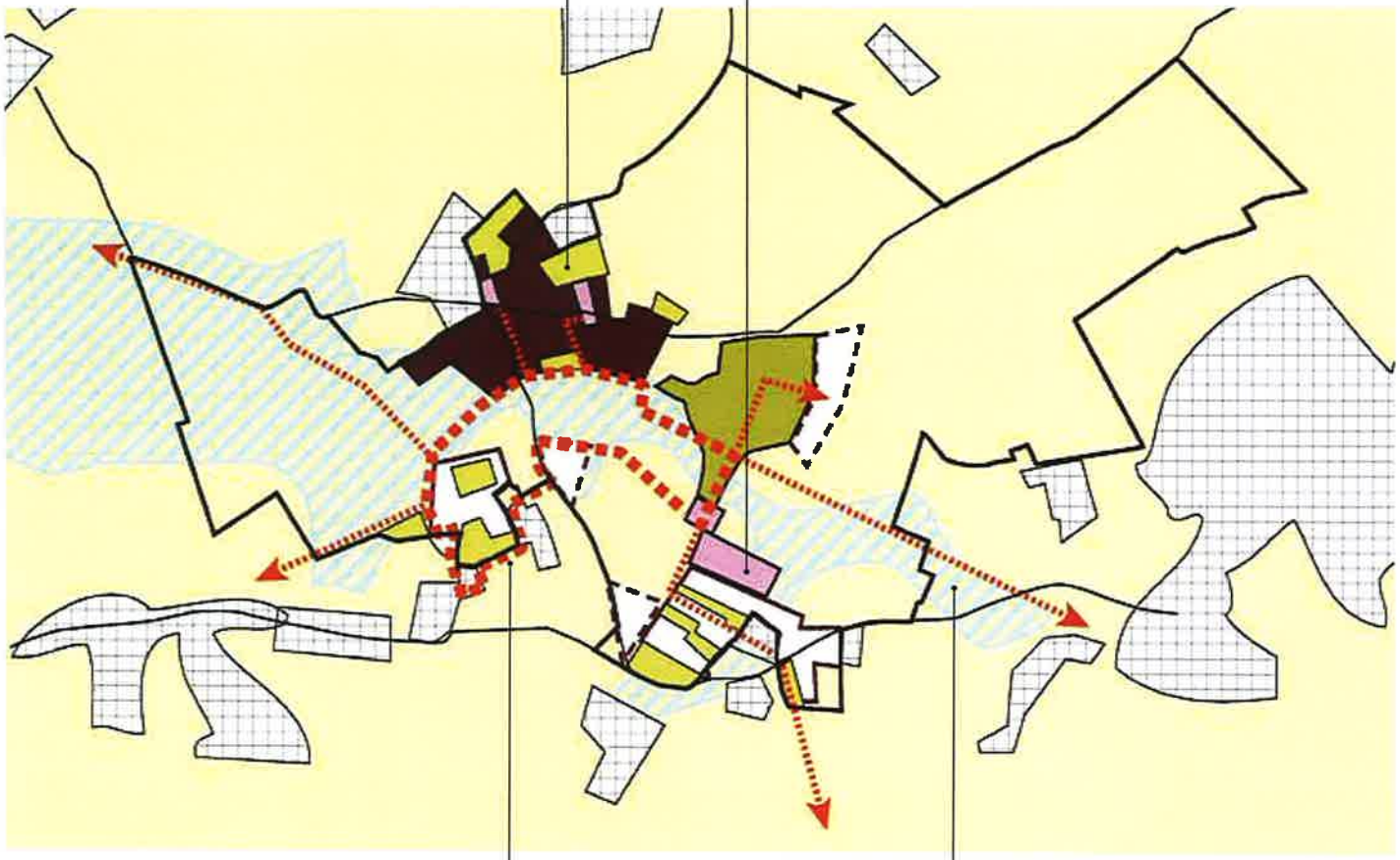
- Les espaces soumis aux inondations et au ruissellement représentent des surfaces importantes et sont de fortes contraintes pour le développement urbain
- Le territoire communal est complexe à parcourir pour les piétons car les chemins sont peu nombreux et segmentés
- Les développements pavillonnaires, plus ou moins rattachés aux hameaux ou au centre-bourg, sont dépourvus de qualité architecturale, s'installent sans cohérence avec le contexte paysager et banalisent le tissu urbain
- une centralité du bourg difficile à percevoir
-une accessiblité difficile et des voies avec des gabarits ne permettant pas un développement urbain trop important
-une offre de logement peu diversifiée qui peut à terme favoriser le vieillissement de la population
- un potentiel de création de logement par la réhabilitation ou à la transformation de bâti très faible

> Enjeux

- Permettre le développement urbain de la commune en respectant les singularités du lieu et en anticipant les modes de vie de demain
- Penser le développement du bâti en tenant compte des zones soumises au ruissellement et aux inondations
-Créer une centralité du bourg et limiter le mitage urbain sur la plaine agricole
- Définir une stratégie cohérente dans l'évolution des hameaux (bâti, paysage, espaces publics)
- S'appuyer sur les motifs paysagers de qualité pour développer des espaces publics
- Développer les liaisons piétonnes entre les différents hameaux et vers les pôles d'intérêts proches (commerces de Thuit-Signol, sentiers de promenade vers le Bois des Hautes Terres)

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



densifier / renforcer

développer / valoriser / mettre en réseau

contenir / ré-intégrer au paysage

potentiels sur lesquels s'appuyer

connecter

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

>>> ANNEXE : DIAGNOSTIC AGRICOLE

LE THUIT SIMER
Diagnostic de l'activité agricole

Dans le cadre de l'élaboration du PLU

Juillet 2012

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

Sommaire

1. Introduction p. 3
1.1 Préambule p. 3
1.2 Méthode du diagnostic agricole p. 3

2. Chiffres clés p. 5
2.1 Introduction p. 5
2.2 Superficie Agricole Utilisée (SAU) p. 5
2.3 Occupation du sol p. 6

3. Exploitations agricoles p. 7
3.1 Sièges d'exploitation et sites en activité p. 7
3.2 Exploitants p. 7

4. Productions locales p. 8
4.1 Systèmes de production des exploitants ayant leur siège au Thuit Simer p. 8
4.2 Systèmes de production sur le territoire du Thuit Simer p. 8
4.3 Diversification des activités agricoles p. 9

5. Structuration et mode d'exploitation p. 10
5.1 Mode de faire valoir des surfaces exploitées p. 10
5.2 Forme juridique des exploitations agricoles p. 11

6. Protection des corps de ferme p. 12
6.1 Avec élevage p. 12
6.2 Sans élevage p. 12

7. Environnement p. 13
7.1 Natura 2000 p. 13
7.2 Les ZNIEFF p. 13
7.3 Les captages p. 13
7.4 Les plans d'épandages p. 13

8. Avenir des sièges d'exploitation p. 14
8.1 Viabilité et pérennité p. 14
8.2 Situation des corps de ferme p. 14
8.3 Urbanisation et consommation des espaces agricoles p. 15

9. Bilan/enjeux par rapport à l'urbanisation p. 16
9.1 Bilan p. 16
9.2 Enjeux p. 16
9.3 Conclusion p. 17

1. Introduction

1.1 Préambule

La commune de Le Thuit Simer a confié à la Chambre d'agriculture de l'Eure, la réalisation du diagnostic agricole préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce travail a pour objectifs principaux :

- de connaître les activités agricoles sises sur le territoire communal,

- de spatialiser les sièges d'exploitation et leurs outils de travail,

- de disposer d'éléments prospectifs, notamment en matière de pérennité et d'évolution des exploitations agricoles,

- in fine, de protéger les espaces agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Ce travail est donc un préalable important à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document d'urbanisme.

La présente étude a été conduite pour la commune du Thuit Simer entre mars et juillet 2012 à travers d'une réunion en mairie, des rencontres individuelles et des appels téléphoniques.

1.2 Méthode du diagnostic agricole

Dans les pages suivantes, les chiffres recueillis en 2012 font l'objet d'une comparaison avec les chiffres issus du recensement général agricole (RGA), seuls chiffres statistiques officiels en la matière, les données les plus récentes datant de l'année 2000.

Néanmoins, c'est avec beaucoup de prudence qu'il faut apprécier les évolutions mises en avant. En effet, le recueil de données effectué par nos services, diffère de la méthode utilisée par l'Agreste.

Ainsi, les chiffres 2012 doivent être entendus comme des estimations et la comparaison avec les chiffres du RGA, comme la possibilité de percevoir les tendances et les évolutions opérées sur la dernière période sur la commune du Thuit Simer. Il ne s'agit pas d'une comparaison valide au sens de la statistique agricole officielle.

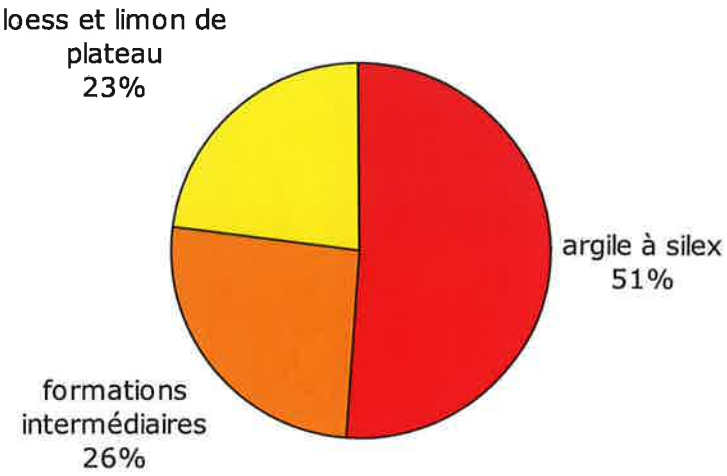
Enfin, à noter que l'Agreste a démarré la mise à jour des données agricoles. Nous devrions pouvoir disposer des nouveaux chiffres avant la fin de l'élaboration du PLU.

2. Chiffres clés

2.1 Introduction

Traversée par la RD 629, la commune du Thuit Simer se situe dans la région naturelle agricole du Roumois.

La carte, ci-contre, montre que le sol du territoire de la commune est globalement constitué, à 51 %, d'argile à silex. La partie centrale de la commune est traversée par des formations intermédiaires (26%), tandis qu'au nord, se situe une zone de loess et de limons de plateau (23%) au potentiel agronomique important.



Cf. Carte de la nature des sols

2.2 Superficie Agricole Utilisée (SAU)

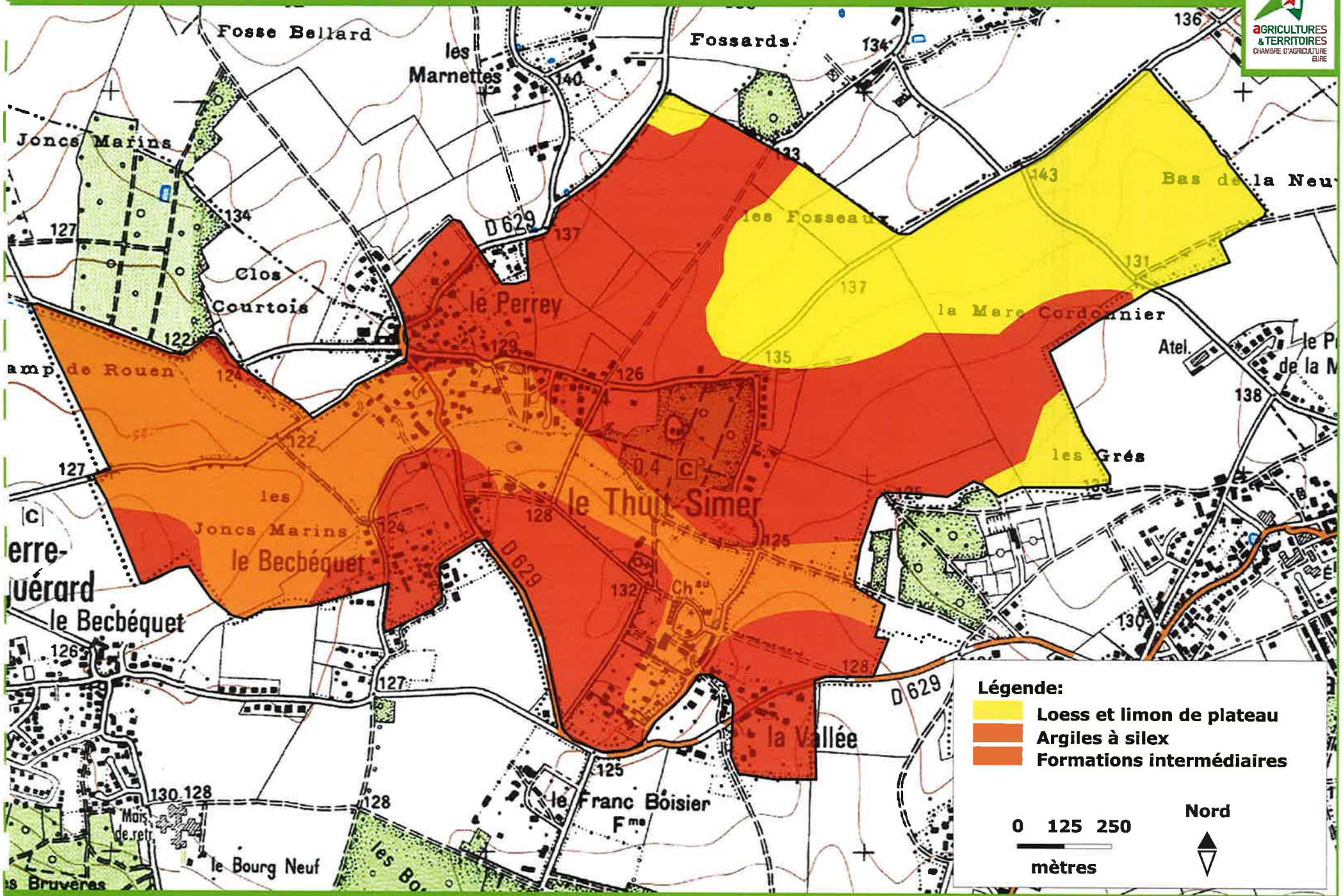
Superficie totale du Thuit-Simer : 274 hectares.

	2000 (source RGA)	2012 (source CA27)
SAU communale	91 ha	211 ha *

* Parcelles identifiées à la PAC et lors de l'enquête agricole.

La commune s'étend sur une superficie totale de 274 hectares, dont **211 ha sont utilisés par l'agriculture en 2012 (soit 77 % du territoire)**, ce qui la place au dessus de la moyenne départementale (64%).

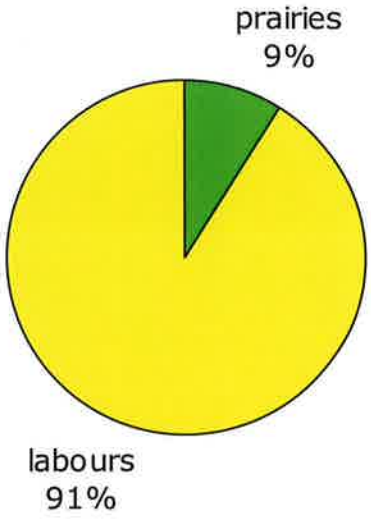
Le Thuit Simer - Les sols



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

2.3 Occupation du sol

Le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec un système de polycultures. Quelques prairies perdurent notamment aux abords des exploitations d'élevage laitier limitrophes à la commune.

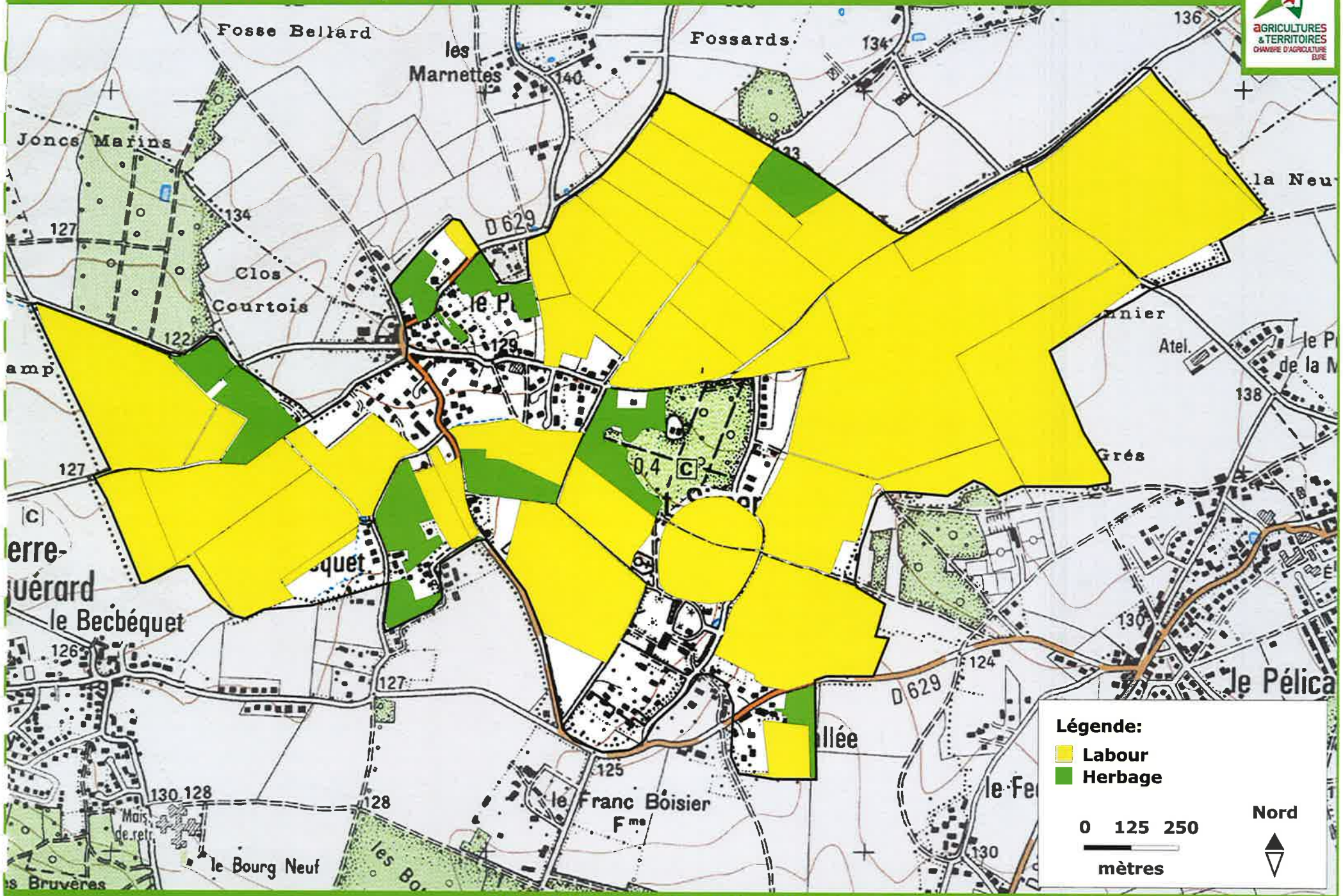


Sur la commune, les surfaces agricoles en 2012 se répartissent comme suit :

- 193 hectares de labours.
- 18 hectares de prairies.

Cf. carte de l'occupation du sol

Le Thuit Simer - Occupation du sol



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

3. Exploitations agricoles

3.1 Sièges d'exploitation et sites en activité

	1988	2000	2012 (CA27)
Nombre d'exploitations	7	5	1
SAU moyenne des exploitations	109	91	?

En 2012, **on compte 1 exploitation (centre equestre) ayant son siège sur la commune.**

3.2 Exploitants

En 2012, on dénombre 17 exploitants agricoles, ce qui est relativement important au regard de la SAU communale.

Cf. carte des exploitants

Les exploitants venus de l'extérieur ont leur siège sur des communes avoisinantes :

- à moins de 2,5 km du Thuit Simer : St Pierre de Bosguérard.

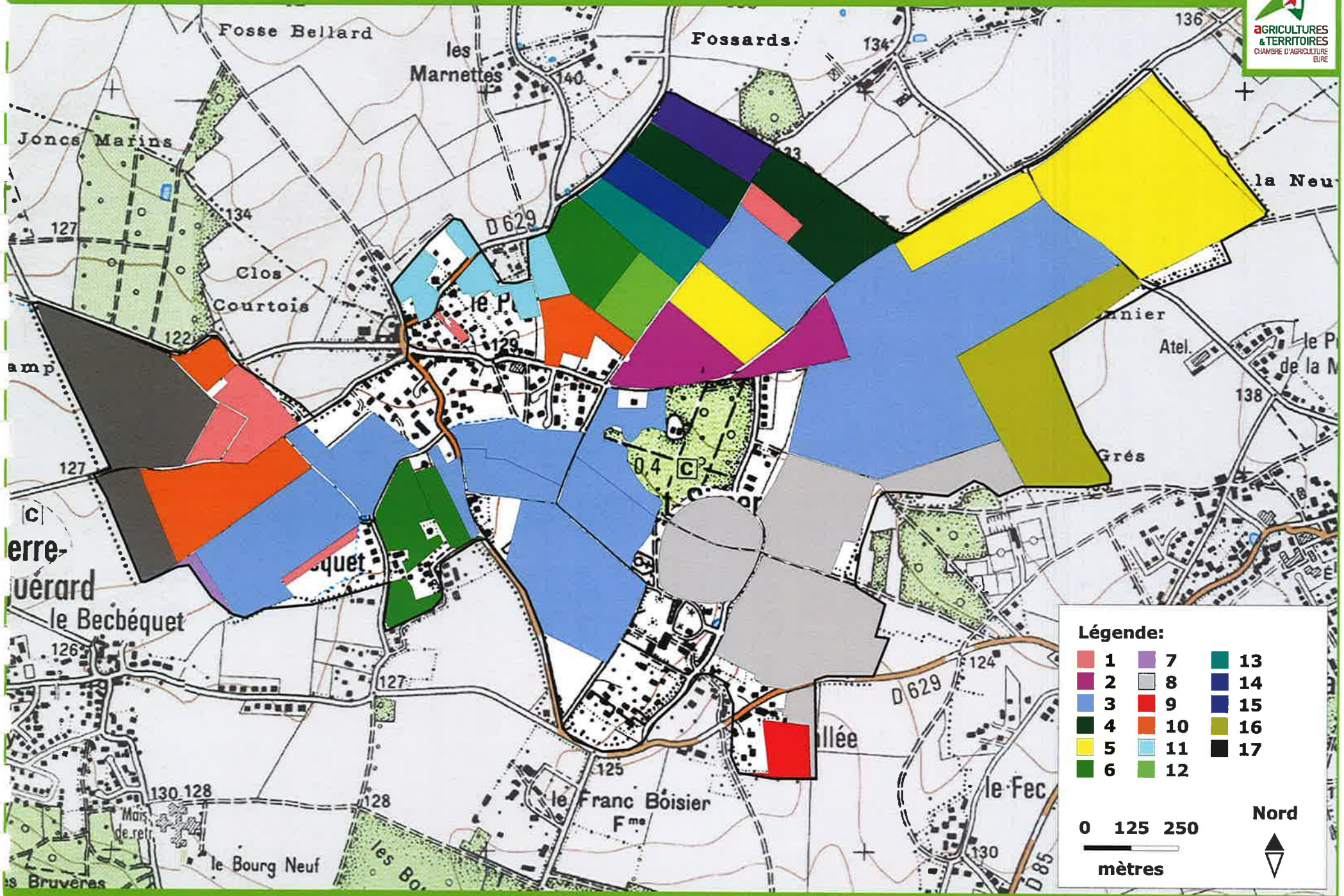
- entre 2,5 et 5 km du Thuit Simer : Bosnormand, le Bosc Roger en Roumois, le Thuit Signol.

- ou sur des communes plus lointaines, à plus de 5 km : Hectomare, Houlbec près le Gros Theil, la Londe, St Ouen du Tilleul, St Philbert sur Boissey, Bosguérard de Marcouville...

Cette donnée a un impact non négligeable sur les distances parcourues par les agriculteurs et sur la circulation des engins agricoles lors de la traversée de la commune.

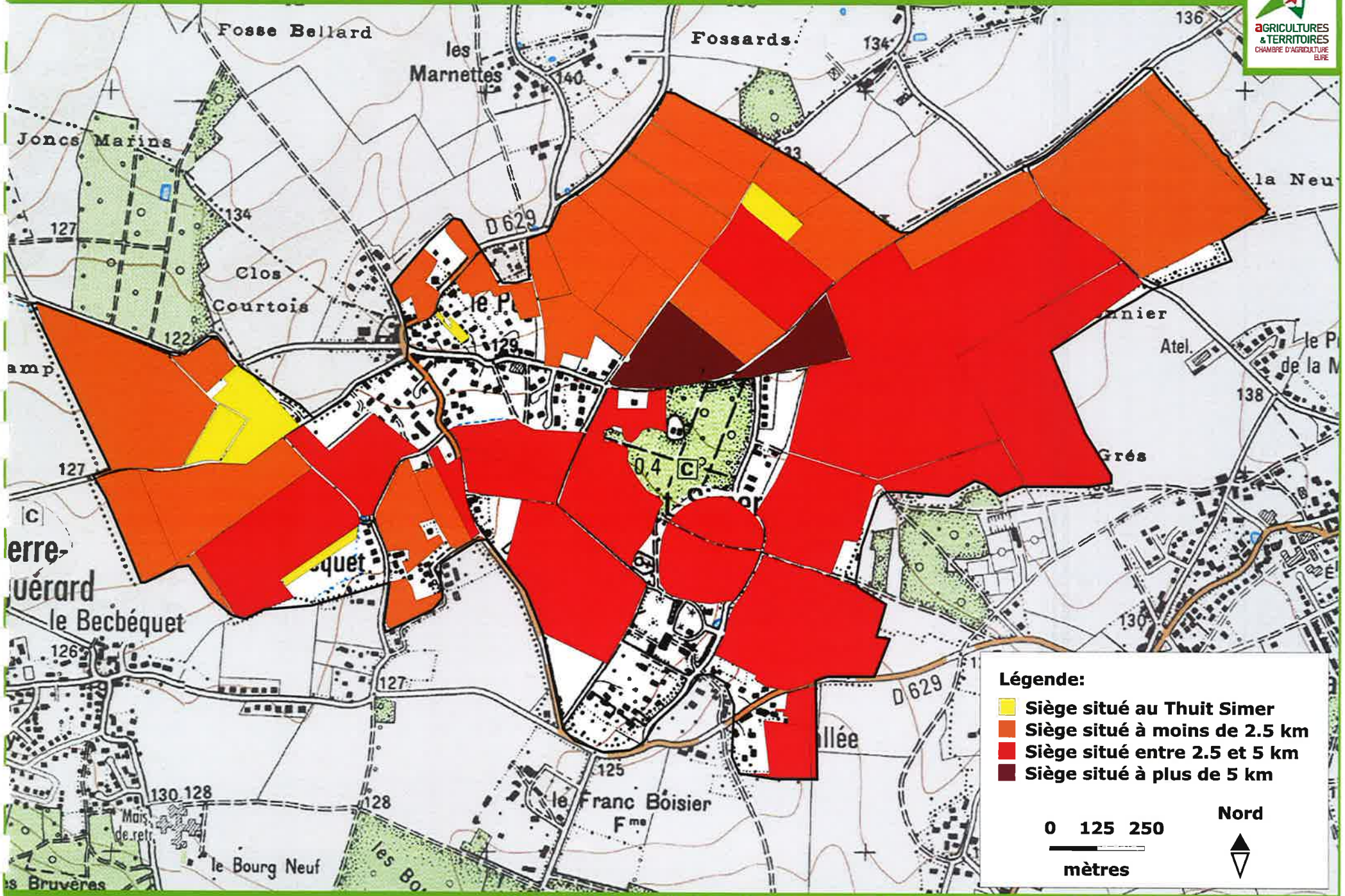
Cf. carte de localisation des sièges

Le Thuit Simer - Exploitants



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Le Thuit Simer - Provenance des exploitants



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

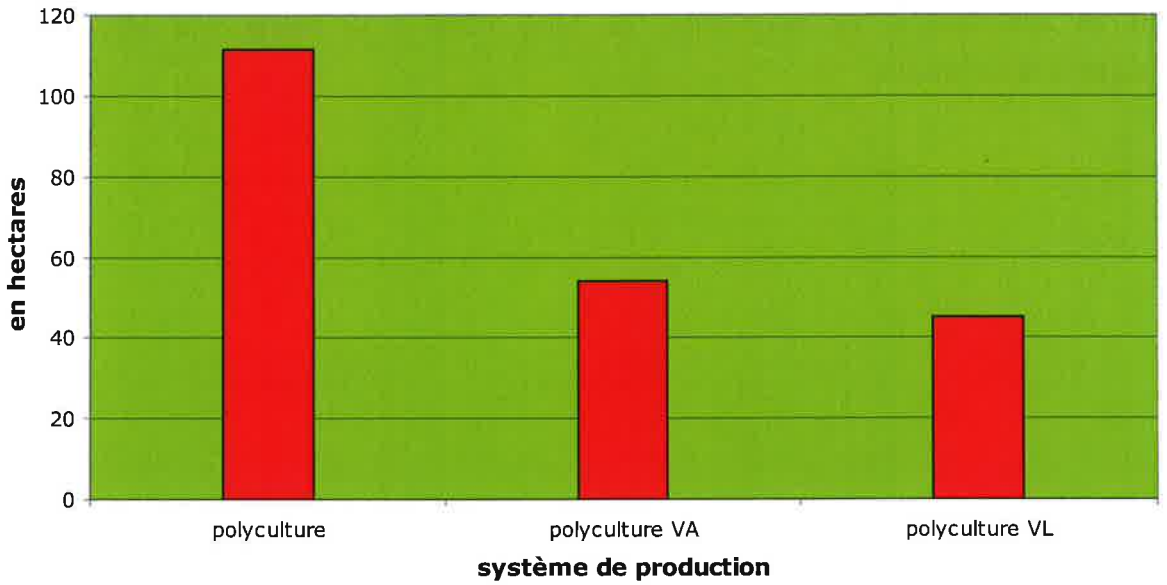
4. Productions locales

4.1 Systèmes de production des exploitants ayant leur siège à Thuit Simer

Activités agricoles	Centre equestre
Exploitation concernée	1

4.2 Systèmes de production sur le territoire du Thuit Simer

Sur l'ensemble des parcelles exploitées de la commune, les systèmes de production se répartissent de la façon suivante (par hectares) :



Sur la commune de Thuit Simer la polyculture prédomine. En effet, près de 112 ha (soit 53% des surfaces exploitées) sont réservés exclusivement à un système de production lié à la polyculture sans élevage.
Pourtant 76% des exploitations ont un lien direct avec l'élevage. Les polycultures élevages avec un système allaitant représentent 27% des surfaces exploitées sur le territoire de la commune. Les polycultures élevages avec un système laitier occupent 21 % des surfaces.

A noter, il n'y a pas de cultures diversifiées (tel que l'arboriculture, le maraîchage...) sur la commune.

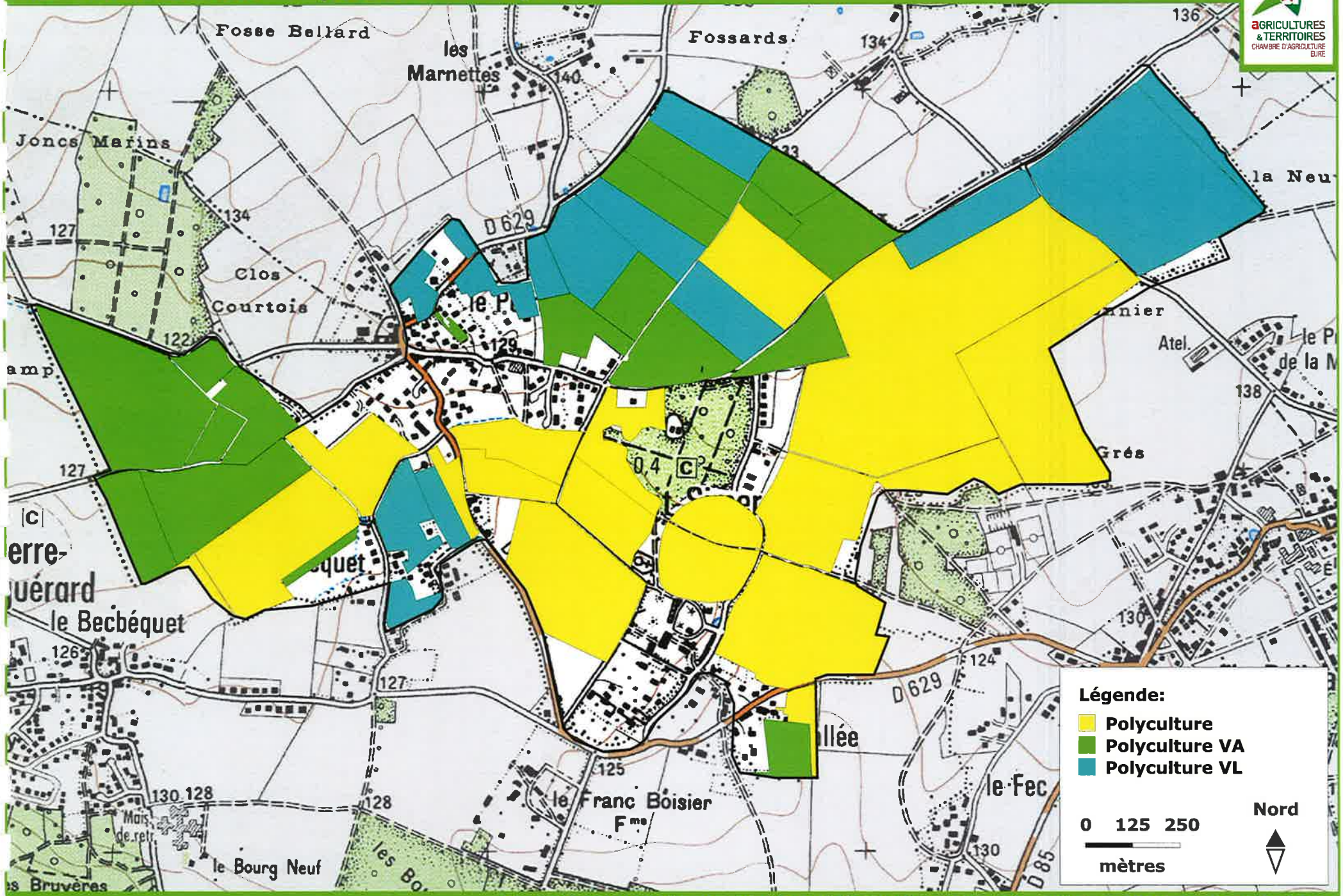
Cf. carte des systèmes de production

4.3 Diversification des activités agricoles

Par diversification agricole, on entend les circuits courts (vente directe) et l'accueil touristique (ferme auberge, gîtes, chambres d'hôtes). Force est de constater que la diversification des activités agricoles est inexistante, notamment en matière d'hébergements à la ferme, et qu'elle pourrait être davantage exploitée par les agriculteurs. Gîtes et chambres d'hôtes constituent des offres différentes et complémentaires des prestations hôtelières et pourraient séduire une clientèle d'affaires et touristique en courts séjours sur le territoire.

En ce qui concerne les produits fermiers, il n'existe pas d'exploitations agricoles faisant de la vente directe. Ces points sont des vecteurs importants d'échanges entre urbains et agriculteurs. Ils permettent de faire venir à la ferme des personnes extérieures à la commune.

Le Thuit Simer - Systèmes de production

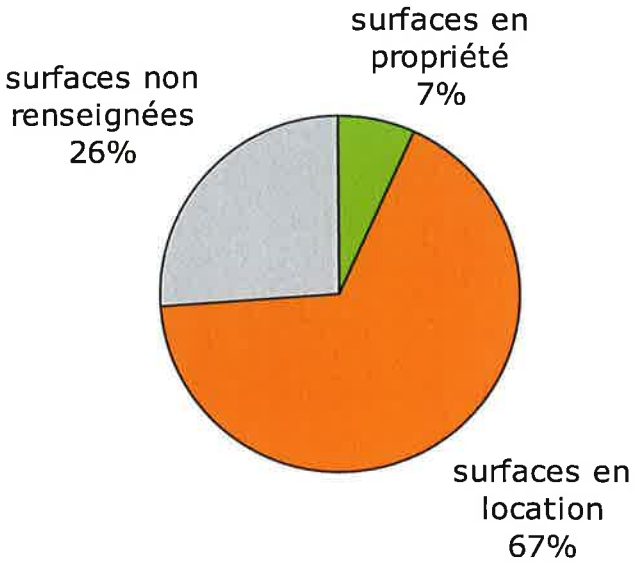


Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

5. Structuration et mode d'exploitation

5.1 Mode de faire valoir des surfaces exploitées

Les agriculteurs sont généralement locataires des parcelles qu'ils exploitent (soit 67 % des surfaces exploitées). Les terres exploitées en propriété sont représentées à hauteur de 7 % de la SAU



Or, le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, et notamment à proximité des secteurs bâtis, peut être préjudiciable pour certaines exploitations, en cas de projet communal. Pour rappel, dès qu'un secteur passe constructible, il y a une possibilité pour le propriétaire de la parcelle de résilier le bail.

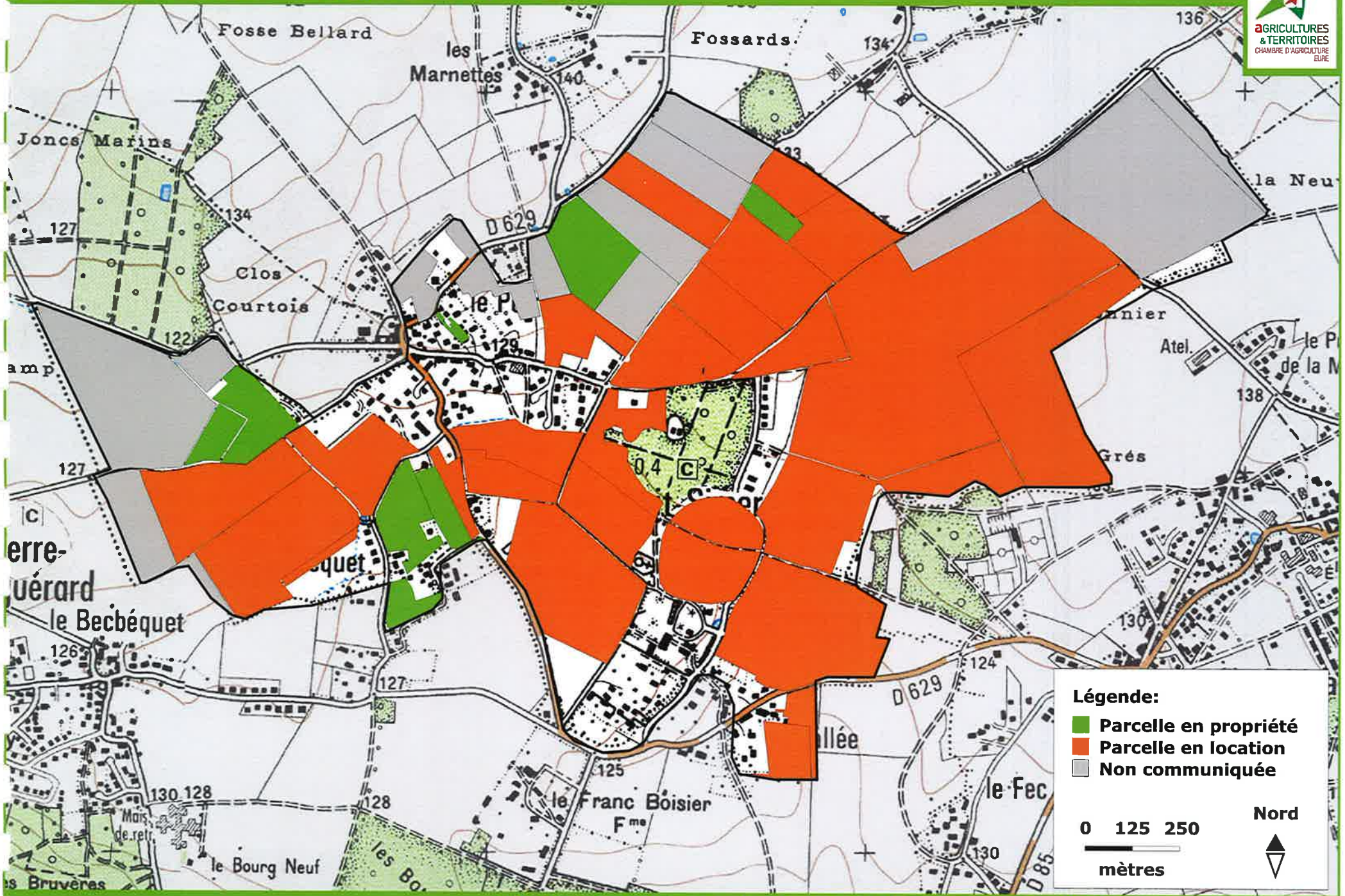
Lors de projets urbains importants, il est donc impératif que la collectivité territoriale connaisse les agriculteurs touchés par une zone et anticipe par un travail avec la SAFER.

D'autre part, pour les exploitants propriétaires, en cas de difficultés financières ou pour anticiper de faibles retraites, la tentation est forte de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier sur les communes où la pression foncière est importante.

De par sa proximité des régions elbeuvienne et rouennaise et de l'autoroute A13 via la N138, le Thuit Simer pourrait connaître d'ici peu une pression foncière non négligeable. Elle aurait pour conséquence l'augmentation du prix de la terre, qui entre en concurrence avec d'autres utilisations possibles. Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités. Enfin, soulignons que les tensions sur les prix rendent de plus en plus difficile l'accès des terres aux jeunes qui souhaitent s'installer.

Cf. carte du statut du fermage

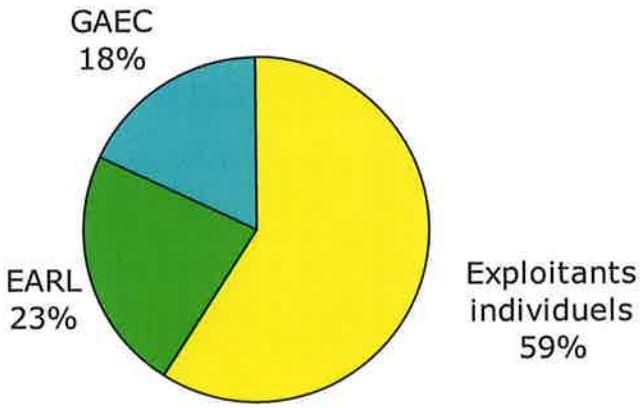
Le Thuit Simer - Statut du fermage



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

5.2 Forme juridique des exploitations agricoles

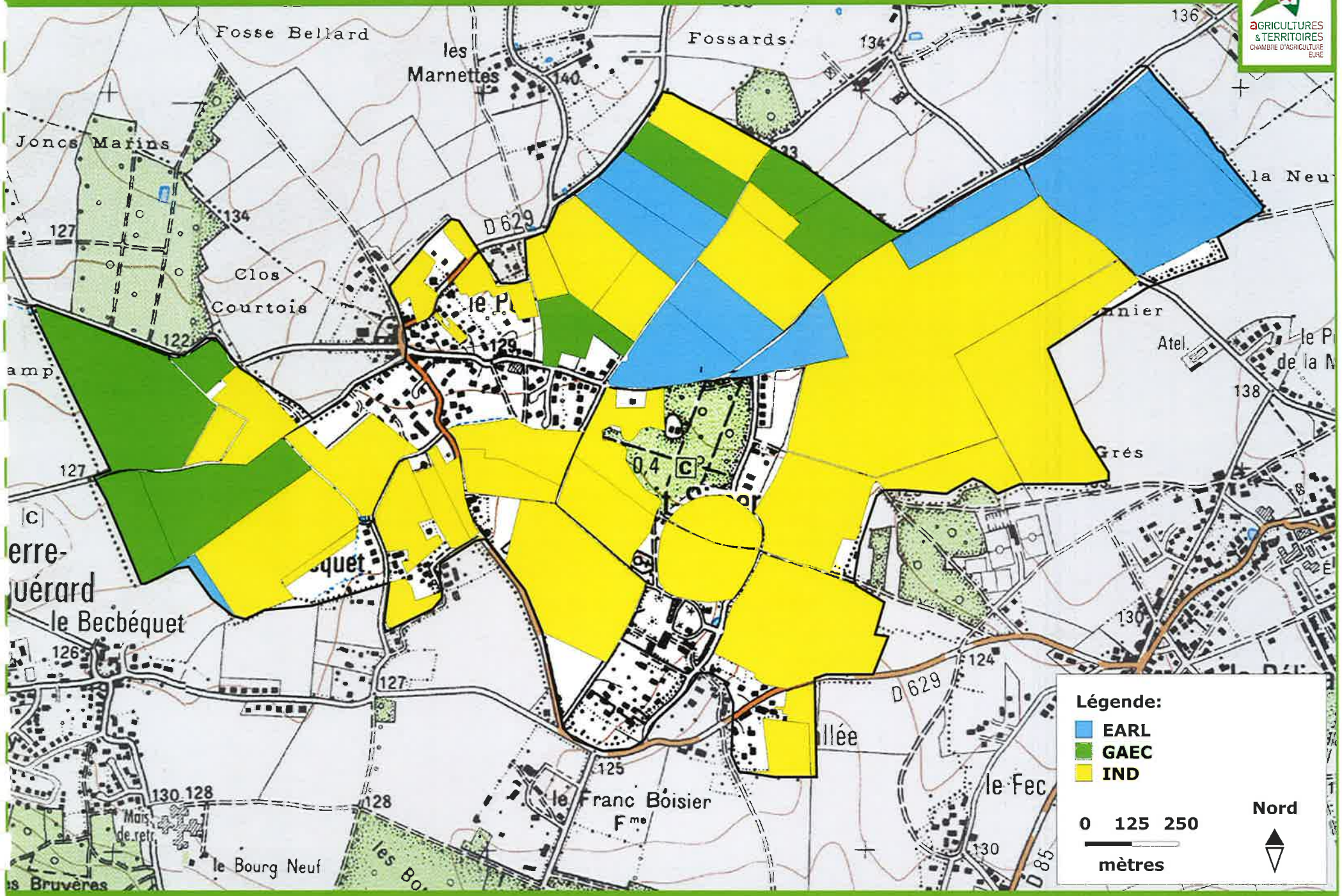
En 2012, sur l'ensemble des exploitants du territoire de la commune on recense :



Le fait majeur est la constante augmentation de la forme sociétaire des exploitations agricoles depuis quelques années. Les sociétés représentent aujourd'hui plus de 41 % des formes juridiques des exploitations agricoles. Cette augmentation peut s'expliquer par le fait que les agriculteurs doivent de plus en plus consolider leur exploitation agricole afin de sécuriser leur revenu face à une conjoncture incertaine. Par contre les exploitations individuelles sont encore très présentes sur des structures un peu moins importantes.

Cf. carte du statut des exploitations agricoles

Le Thuit Simer - Statut des exploitations



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

6. Protection des corps de ferme

6.1 Avec de l'élevage

Rappel de la règle de réciprocité des distances, article L111-3 du Code Rural : l'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole (LOA) de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres minimum) et la législation sur les installations classées (100 mètres minimum). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif. Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

Pour rappel, ces régimes soumettent des distances minimales. La commune peut décider d'instaurer des distances supérieures dans le cadre de l'élaboration du PLU, avec les objectifs suivants :

- éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) à l'image de toute autre activité économique ;
- permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions ;
- créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec des tiers.

Sur le Thuit Simer, on compte un corps de ferme avec de l'élevage et des bâtiments isolés sans élevage (stockage). On peut aussi noter la présence de corps de ferme limitrophes à la commune générant des périmètres de protection.

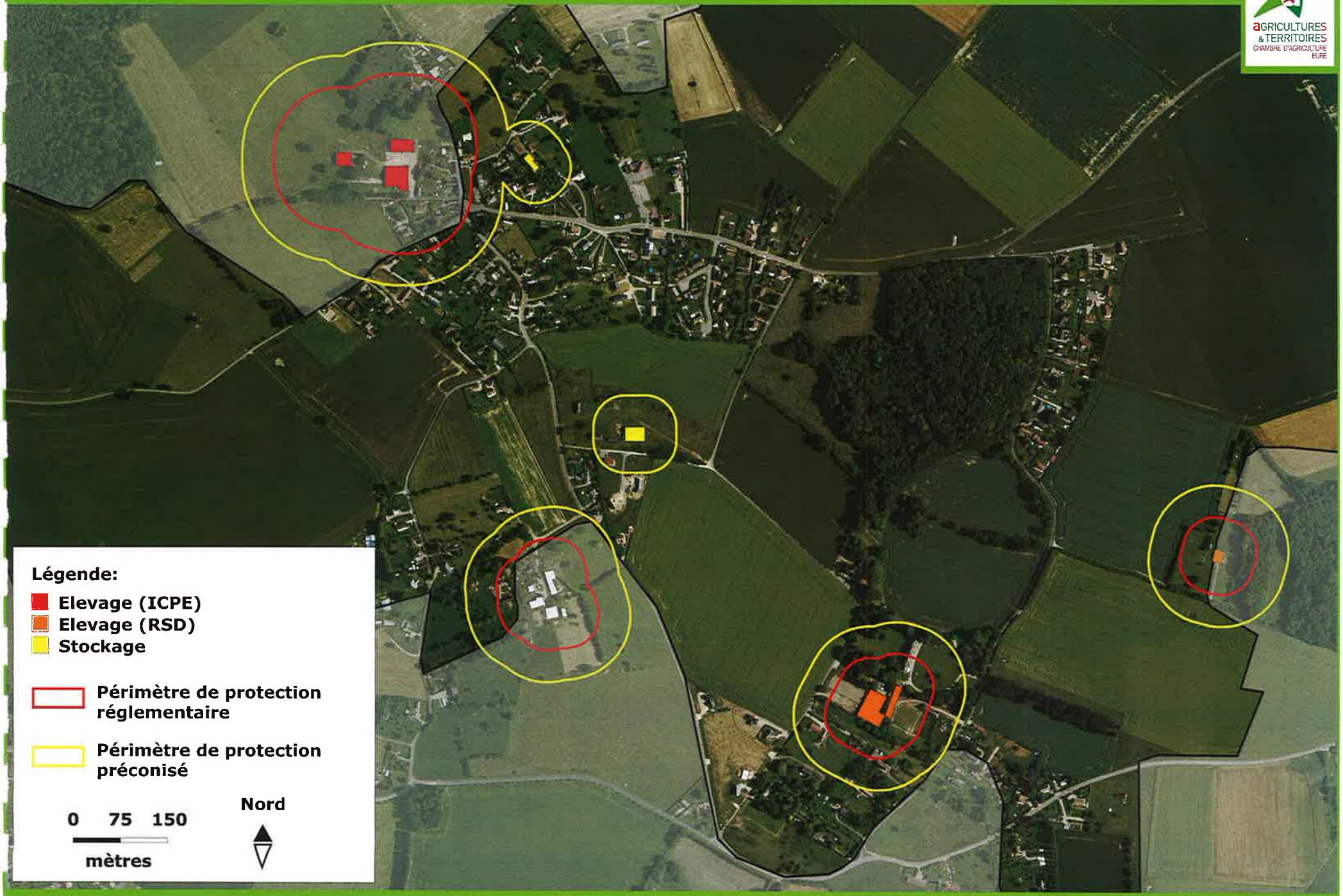
6.2 Sans élevage

Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité. Des protections de 50 mètres ou plus peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, soit pour les nuisances produites (bruit, salissement), soit pour des raisons évidentes de sécurité (risque d'incendie).

C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture préconise une distance de 50 mètres autour des bâtiments de stockage exploités.

Cf. carte protection des activités agricoles

Le Thuit Simer - Protection des activités agricoles



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright BD ORTHO - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

7. Environnement

7.1 Natura 2000

Pas de zonage référencé sur la commune.

7.2 Les ZNIEFF

Pas de zonage référencé sur la commune.

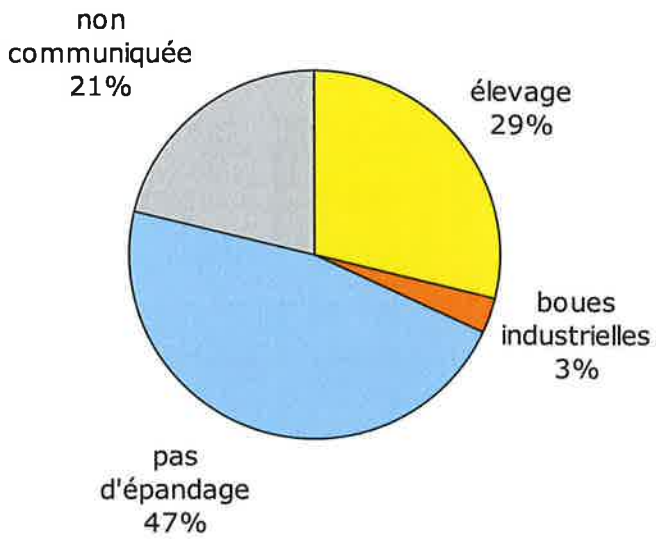
7.3 Les captages

Il n'y a pas de captage sur la commune du Thuit Simer. Cependant, deux périmètres éloignés de captage touchent la commune :

- lieu-dit « le doult claireau » à Montfort sur Risle ;
- lieu-dit « forêt de Montfort » à Ecaquelon.

7.4 Les plans d'épandages

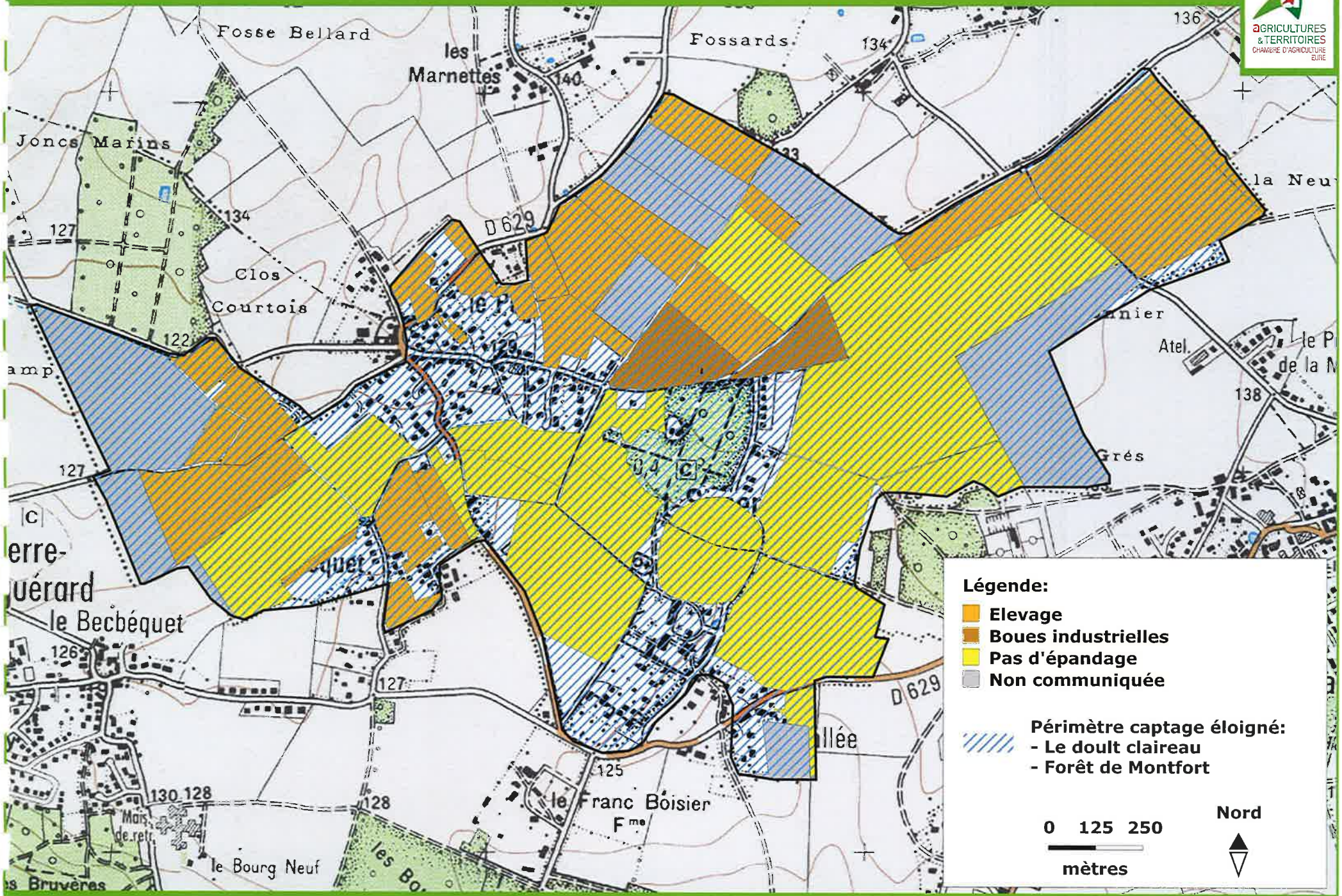
Les agriculteurs épandent soit du fumier ou du lisier provenant des élevages, mais également des boues industrielles ou de stations d'épuration. Les exploitations d'élevage doivent respecter les règles environnementales se traduisant par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents ou de boues.



Ils respectent ainsi des distances minimales vis-à-vis des habitations et des mares. En l'absence de principe d'antériorité pour ces plans (et ce, contrairement aux bâtiments d'élevage), il convient de préserver ces surfaces.
Sur l'ensemble des agriculteurs interrogés, 69 hectares sont concernés par un plan d'épandage (soit 32 % de la SAU).

Cf. carte de l'environnement

Le Thuit Simer - Environnement



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

8. Avenir des sièges d'exploitation

8.1 Viabilité et pérennité

Les principaux critères pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitations sont :

- l'état de l'outil de production,
- sa mise aux normes ou non,
- l'âge des actifs,
- la succession assurée ou pas.

A Thuit Simer, le dernier chef d'exploitation ayant son siège sur la commune est retraité et n'a pas de successeur pour la reprise de son exploitation.

Cf. carte de la pérennité des exploitations agricoles

8.2 Situation des corps de ferme

On peut souligner que la majorité des corps de ferme (sur la commune ou limitrophes) est située en périphérie des enveloppes bâtis de la commune. Mais il est important de souligner que de nombreuses exploitations "accueillent" des tiers dans l'enceinte du périmètre de protection. La cohabitation n'est donc pas sans poser problèmes dans un contexte actuel où les nouveaux habitants, majoritairement issus des milieux urbains, ont de plus en plus de difficultés à comprendre et à respecter l'activité agricole. Cette problématique montre combien il est nécessaire de travailler sur la notion de zones tampons ou de transitions entre espaces urbanisés et espaces voués à l'activité agricole. Cela étant, pour les exploitations céréalières, la pérennité n'est pas, à ce jour, remise en cause malgré la proximité de tiers, même si ces situations peuvent poser des problèmes de voisinage.

Il convient fortement de limiter les constructions à usage d'habitation de tiers aux abords de ces exploitations. En effet, les exploitations agricoles sont ou peuvent être « fragilisées » du fait de la proximité du bâti et des possibles conflits de voisinage. Si elles disposent actuellement de surfaces et de productions suffisantes pour assurer un revenu correct à l'exploitation, leur pérennité pourrait être impactée :

- par un prélèvement important de terres agricoles productives en future zone constructible ;

- par le prélèvement d'une zone stratégique pour l'exploitation (exemple : prairie à côté d'un bâtiment d'élevage) ;

- par la construction d'habitation de tiers à proximité des bâtiments d'exploitation qui compromettrait la possibilité d'évoluer et de se développer.

D'où l'importance de la prise en compte de l'agriculture dans le PLU.

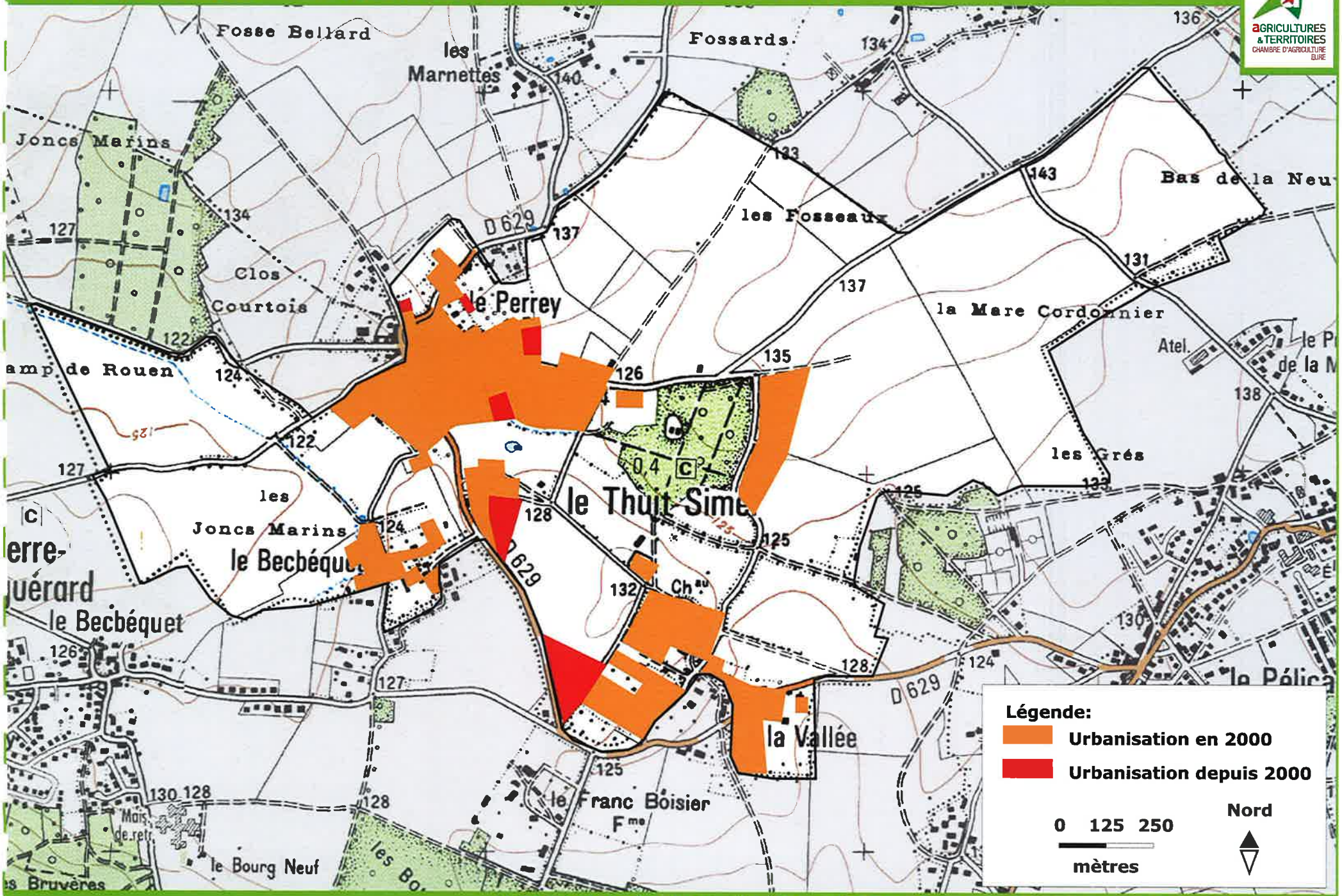
8.3 Urbanisation et consommation des espaces agricoles

La lecture des photos aériennes comprises entre 2000 et 2012 montre que la commune a consommé un peu moins de 4 ha d'espaces agricoles et naturels.

Cela étant, il conviendra de fixer des objectifs visant à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels par le comblement des dents creuses. Et de limiter la taille des parcelles vouées à la construction.

Cf. carte de la consommation des espaces agricoles entre 2000 et 2012

Le Thuit Simer - Urbanisation entre 2000 et 2012



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

9. Bilan / Enjeux par rapport à l'urbanisation

9.1 Bilan

- La présence d'exploitations générant des périmètres de protection de 50 et de 100 mètres.

- La présence de prairies, aux abords des exploitations d'élevage, indispensables au bon fonctionnement de l'élevage.

- De grands espaces agricoles de production céréalière, permettant aussi de valoriser les effluents des élevages locaux et de boues.

- Des parcelles soumises au statut du fermage situées à proximité du tissu bâti.

9.2 Enjeux

Au total, 7 enjeux se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Thuit Simer :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en zone A du PLU et par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.

- Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage.

- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage, des boues de station ou industrielles).

- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.

- Limiter fortement le développement des hameaux pouvant générer des conflits d'usage entre néo-ruraux et activité agricole.

- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de diversification de l'activité agricole.

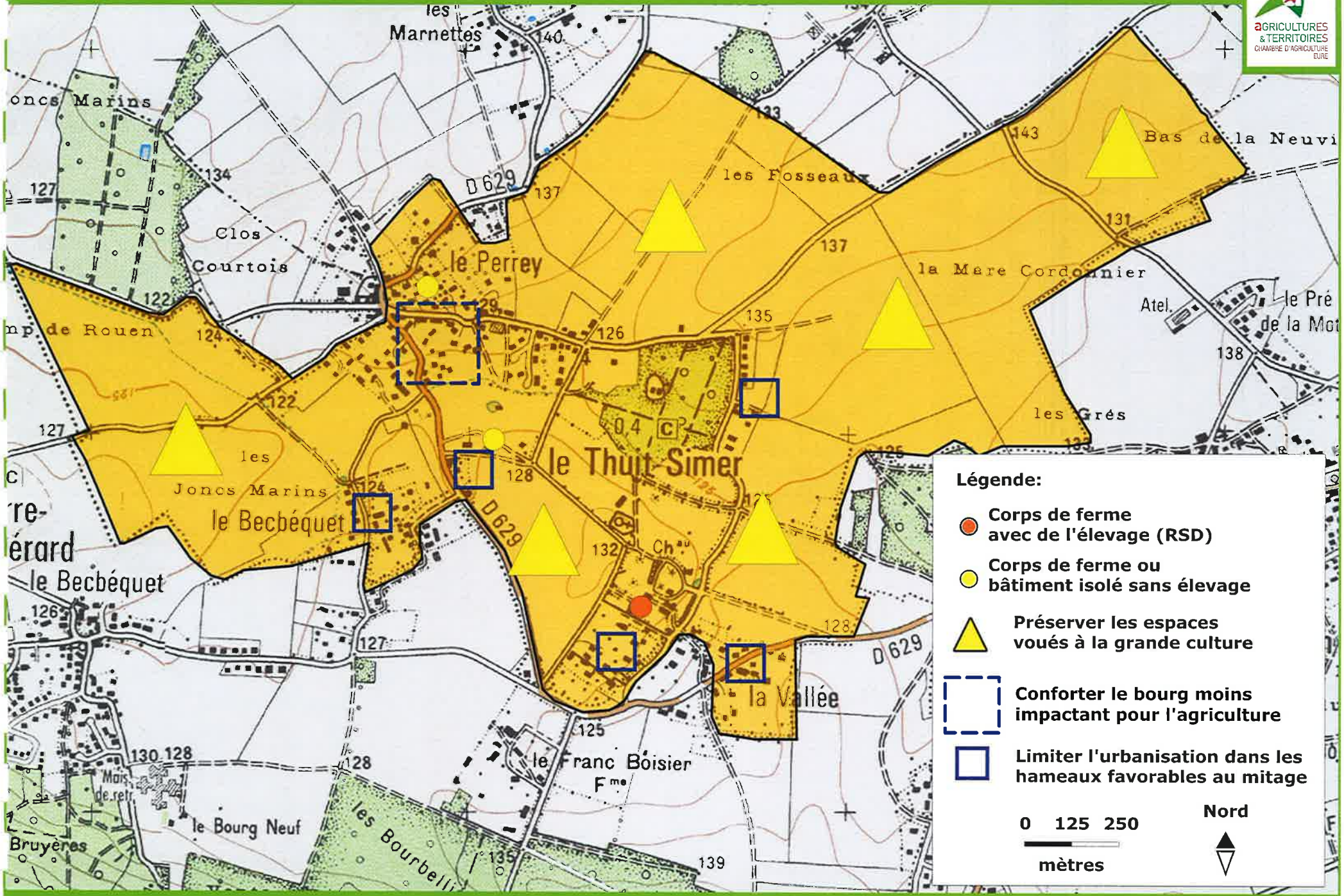
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

Cf. carte des enjeux agricoles

9.3 Conclusion

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est important pour l'avenir agricole de la commune, surtout si son souhait est de garantir des espaces agricoles durables et de préserver son caractère rural. En tenant compte de l'ensemble des propositions ci-dessus, le projet participera au maintien de l'agriculture communale.

Le Thuit Simer - Enjeux



Juin 2012 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Etude réalisée par la Chambre d'agriculture de l'Eure
Cartographie : Mathieu DEWULF
Rédaction : Mathieu DEWULF et Delphine OMNÈS LEBLANC
Mise en Forme : Catherine CROIX
Reproduction : Liliane DEMEZIERES

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE

Service Economie & Territoires
Unité Aménagement / Foncier / Dév local
5, rue de la Petite Cité – BP 882
27008 EVREUX CEDEX
Tél. : 02.32.78.80.44 / Fax : 02.32.78.80.58
www.agri-eure.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
THUIT-SIMER

1 - Rapport de présentation

Volume 2 - Justifications et évaluation des dispositions

PREFECTURE DE L'EURE
29 AVR. 2015
ARRIVEE

Arrêté le 8.7.14

Approuvé le 23.4.15

Cachet de la mairie

MAIRIE DE THUIT-SIMER (EURE)

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
PRÉAMBULE 2

I BILAN FONCIER ET SCENARIOS D'EVOLUTION 3

II.1 – BILAN FONCIER ET CONSOMMATION DES ESPACES 4
II.2 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVE D'EVOLUTION 7

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 11

I. LE PARTI D'AMENAGEMENT 12

I.1 - SYNTHESE DES FORCES ET FAIBLESSES - ENJEUX DU TERRITOIRE 12
I.2 - OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 14

II. LES ORIENTATIONS DU PLU A TRAVERS LA JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT 16

II.1 - LES ZONES URBAINES 16
II.3 – LA ZONE AGRICOLE 20
II.4 – LA ZONE NATURELLE 21

III. EXPOSE DES PRINCIPAUX MOTIFS JUSTIFIANT LES DELIMITATIONS DES ZONES ET LEUR SUPERFICIE DANS LE PLU 24

III.1- OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 24
III.2- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT ET LE SCOT 26

IV. EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES 29

II.1 - MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PATRIMONIALE 29
III.2 - LES EMPLACEMENTS RESERVES 32
III.3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 32

V. INCIDENCE ET EVALUATION DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT 34

V.1 - PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 34
V.2 - IMPACT ET PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 35

PRÉAMBULE

La commune de THUIT-SIMER a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Elle a pour objectif de créer un document d'urbanisme en conformité avec les évolutions des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat et le Grenelle de l'environnement et de définir un nouveau projet de développement pour les années à venir et cela, dans le cadre d'une large concertation.

Il s'agit dans cette partie du rapport de présentation de présenter le parti d'aménagement, la justification des dispositions du PLU ainsi que leur incidence et évaluation sur l 'environnement.

I Bilan foncier et scénarios d'évolution

L'analyse des différentes composantes du diagnostic permet d'établir les conclusions suivantes :

En matière de population, Thuit-Simer connaît une dynamique démographique constante qui s'est accélérée au cours des dernières années.

En matière de logements, la commune a un rythme de construction qui est autour de 3 constructions par an permettant d'avoir une certaine attractivité. Toutefois, la commune a également été marqué par la réalisation d'opérations de logements sous forme de lotissement au cours des dernières années, impactant les espaces agricoles et entraînant des conséquences sur la gestion des réseaux.

En matière d'équipements et de services, la commune dispose **d'éléments structurant l'organisation et le fonctionnement de son territoire**. Elle dispose d'une offre de proximité qui lui permet de répondre en partie aux besoins de sa population et qui participe à la qualité de vie de sa population : équipements scolaires et socio-culturels (école maternelle primaire, école de musique ...), quelques services à la personne....

En matière d'infrastructures, la commune n'est pas traversée par des axes routiers importants ce qui limite l'importance du trafic amenant de nuisances nécessitant de conduire des aménagements pour atténuer leur impact et faciliter le fonctionnement.

En matière de Déplacements, la commune ne bénéficie pas d'une offre d'activités et de services suffisantes pour limiter les déplacements liés à la voiture. Toutefois, sa proximité avec différents pôles urbains permet de limiter le rayonnement de ces déplacements. De plus, la commune souhaite progressivement diversifier et améliorer les déplacements par la réalisation de cheminements doux.

En matière d'environnement, la commune disposant de zones humides, a dû intégrer un certain nombre de composantes pour favoriser une préservation de la qualité de ces espaces notamment en évitant un étalement urbain trop important en particulier sur la plaine agricole.

Le choix du scénario de développement s'appuie sur un bilan foncier au cours des dix dernières années ainsi que les disponibilités actuelles afin qu'il soit en lien avec les capacités à venir.

II.1 – Bilan foncier et consommation des espaces

La consommation foncière de Thuit-Simer entre 2000 et 2012 s'est inscrite dans le cadre du Règlementation National d'Urbanisme (RNU).

❖ ***En matière d'habitat entre 2000 et 2012***

Le développement de Thuit-Simer au cours des 12 dernières années a été marqué par quelques opérations de constructions programmées dont un lotissement de 11 constructions (hameau de la vallée) qui ont généré de la consommation d'espaces agricoles

Opération de 11 logements, 1,7hectare (hameau de la vallée)

Opération de 5 logements et 1 construction individuelle, 7675m2 (Chemin de l'église)

À côté des opérations d'ensemble, la commune s'est également développée via une construction individuelle qui s'est faite de manière diffuse, en fonction des opportunités foncières et par quelques réhabilitations.

Opération de réhabilitation : création de 2 logements locatifs (Place de la Pâture)

2 constructions individuelles, 2030m2 (Impasse du fossé)

2 constructions individuelles, 2000m2 (Chemin du Parc)

2 Constructions individuelles par division de terrain (2200 m2, voie de Bosquérard)

1 Construction1 individuelle (2500 m2, rue Charles Nicolle)

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.

❖ *En matière d'équipements publics au cours des dix dernières années*

La commune dispose depuis plusieurs années d'équipements de proximité qui lui permettre de répondre à une partie des besoins de sa population. Cependant, elle a dû engager des adaptations de certains bâtiments voir le renforcement de l'offre d'équipements. Cela s'est traduit par :

- Une réhabilitation de locaux de la mairie pour l'ouverture d'une classe maternelle (2009-2010)
- Un agrandissement accolé à la salle des fêtes (en 2012, 40-60m2) pour la création d'un local technique pour le groupe scolaire
- La construction d'un bâtiment communal pour l'atelier (90m2 en 2009) à l'arrière du groupe scolaire et de la salle des fêtes actuels.

Globalement, ces différents projets se sont réalisés en dehors des zones naturelles et agricoles de la commune et demeurent centraux au sein du tissu urbain du centre-bourg.

II.2 Scénarios de développement et perspective d'évolution

				Scénario 1 *Renouvellement minimum de la population*	Scénario 2 *Dynamique démographique maîtrisée*	Scénario 3 *Dynamique démographique accrue*
Rythme de construction				**2**	**3**	**4**
	1990	1999	2011	2021	2021	2021
Population totale	342	347	456	**478**	**504**	**530**
Taille des ménages	3,45	2,87	2,81	2,6	2,6	2,6
Nombre de RP	99	121	162	184	194	204
Nombre de RS	9	6	4	3	3	3
Nombre de LV	4	3	4	3	3	3
Parc total de logements	112	130	170	190	200	2010
Variation RS + LV				-2	-2	-2
Desserrement des ménages				13	13	13
Constructions neuves				20	30	40

Source : INSEE RPG1990 et 1999, exploitations principales ; données communales 2011

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus ont étudié plusieurs scénarios d'évolution. Au regard de la dynamique de développement que connait la commune depuis plusieurs années, l'objectif fixé est de maîtriser dans la continuité cette croissance démographique, permettant par-là même de pérenniser l'ensemble des services de proximité présents sur le territoire (groupe scolaire, école de musique, salle des associations).

Ainsi, la population envisagée en 2021 (soit un objectif sur 10 ans) s'élève à 500 habitants environ, avec un rythme de construction de 3 logements par an, semblable à celui que la commune a connu lors des années 2000.

Le nombre très faible de logements vacants et de résidences secondaires ne permet pas d'envisager beaucoup de transformations de ces logements en résidence principale. L'accueil de la nouvelle population passera donc en grande partie par la construction d'environ une trentaine de nouveaux logements (seulement 2 reconversions envisagées).

❖ *Incidences foncières prévisionnelles*

La taille de la commune et sa typologie caractéristiques des communes rurales du département entrainent la forte présence d'habitat individuel. Toutefois, la commune est desservie par de l'assainissement collectif permettant d'envisager une taille des parcelles plus réduites et une diversification de l'habitat. Ainsi, il est envisagé dans le cadre du développement urbain à venir : 75% en habitat individuel avec des parcelles de 800 m² en moyenne et une volonté des élus d'initier une diversification de l'habitat en prévoyant 25% des logements en habitat groupé.

TYPE D'HABITAT	VOLUME ET TAILLE DES PARCELLES	INCIDENCE FONCIERE
habitat groupé	25% des logements 300 m² par parcelle	0,23 hectare
habitat individuel	75% des logements 800 m² par parcelle	1,8 hectare
TOTAL		2,03 HECTARES

Une rétention foncière est envisagée sur le territoire et est évaluée à 25%, **cela porte donc l'incidence foncière du projet de développement à 2,6 hectares**.

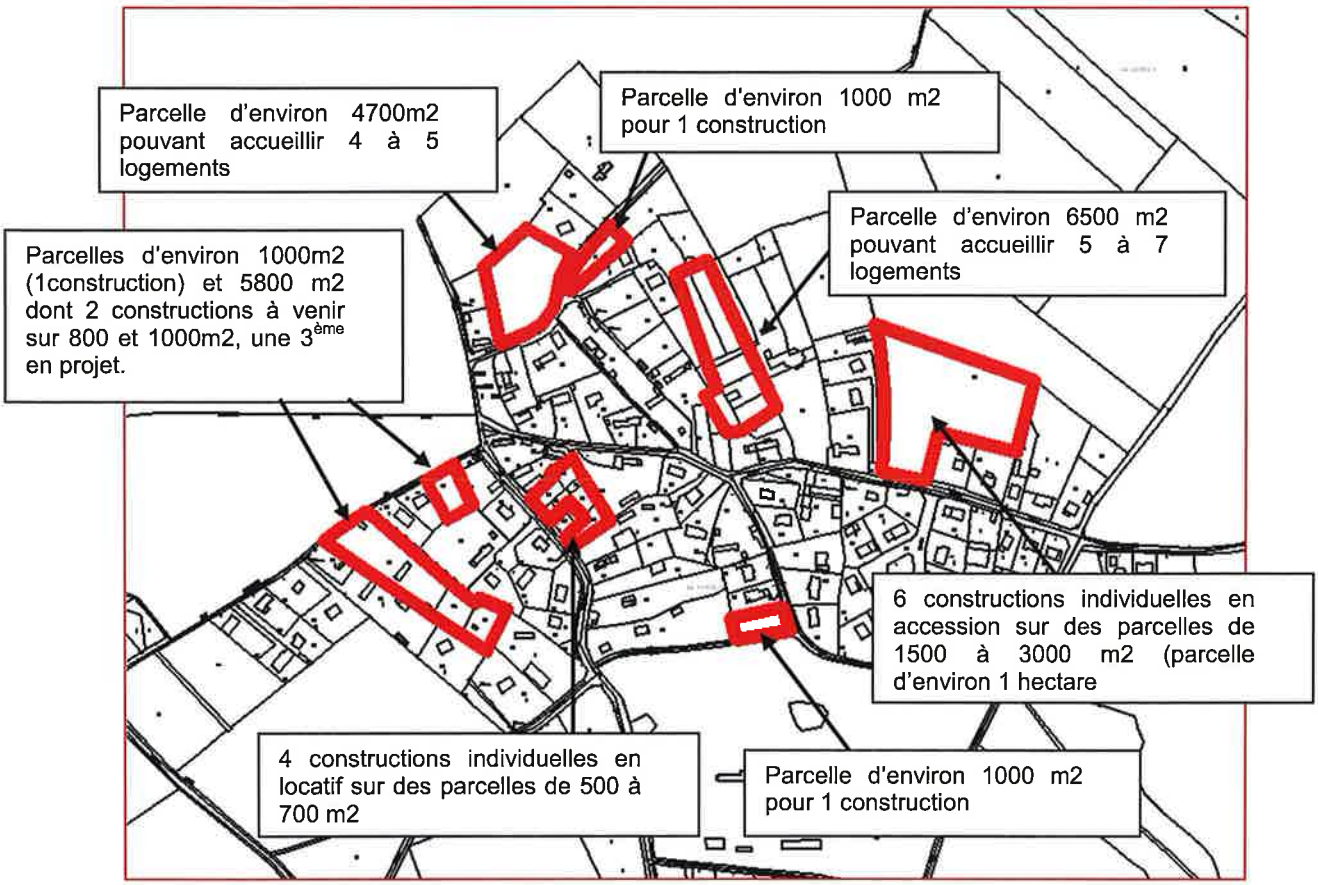
❖ *Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et état du potentiel foncier à prendre en compte dans les objectifs de développement*

Le scénario d'évolution choisi repose sur les chiffres statistiques de l'INSEE et les données communales de 2011. Aussi, l'analyse des espaces bâtis disponibles dans le tissu urbain existant permet de faire un lien avec le potentiel foncier mobilisable actuellement et de faire ressortir les espaces densifiables.

Caractéristique des communes rurales composées à la fois d'un secteur centre-bourg et de hameaux, Thuit-Simer dispose d'un parcellaire qui peut permettre de dégager un réel potentiel foncier au sein de ses différentes entités composant sa structure urbaine. De plus, elle bénéficie sur l'ensemble de son territoire d'un assainissement collectif qui favorise une certaine densité et des possibilités de divisions de terrains.
Toutefois, la capacité de ses réseaux (voies, eau, électricité) n'est pas adaptée et suffisante pour l'ensemble de son tissu urbain.

Dans le centre-bourg :

La commune dispose au sein de sa partie centrale d'un potentiel foncier dont une partie est déjà mobilisée et entre dans les objectifs du PLU.



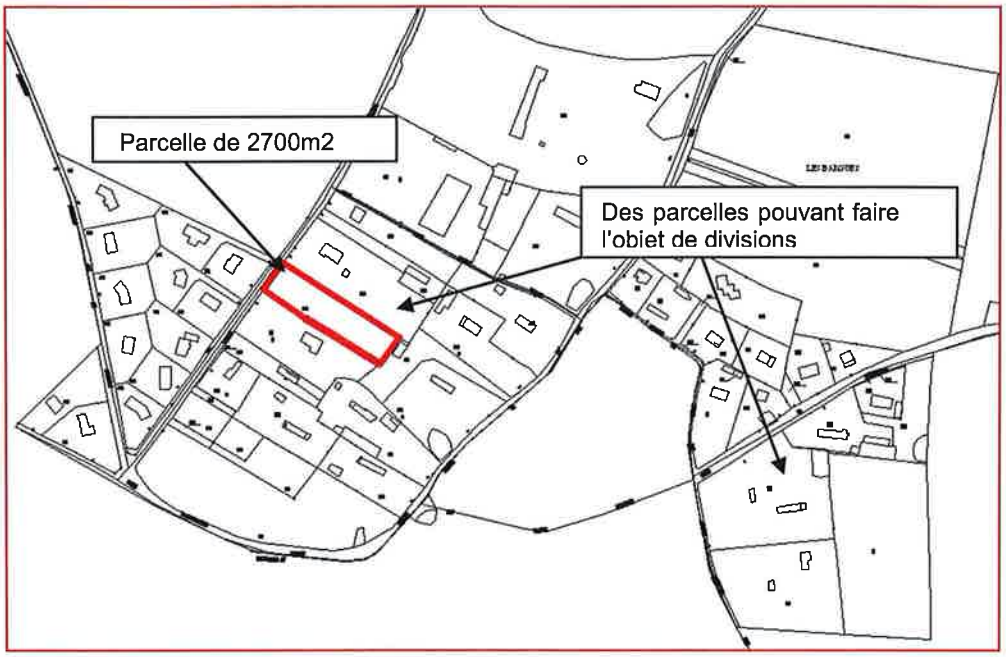
L'analyse du parcellaire met en évidence la réalisation de 10 constructions à venir qui entrent dans les objectifs du PLU dont 4 vont permettre de diversifier l'offre de logement en privilégiant la création de locatif sur la commune. Le projet concernant la parcelle d'1 hectare a une faible densité au vue de sa localisation, toutefois les permis sont validés. Sur le reste du centre-bourg, on constate des possibilités qui permettront de répondre aux objectifs fixés par le PLU et qui pourront être complétés par quelques projets de réhabilitation ou des divisions supplémentaires de terrain.

Dans les hameaux :

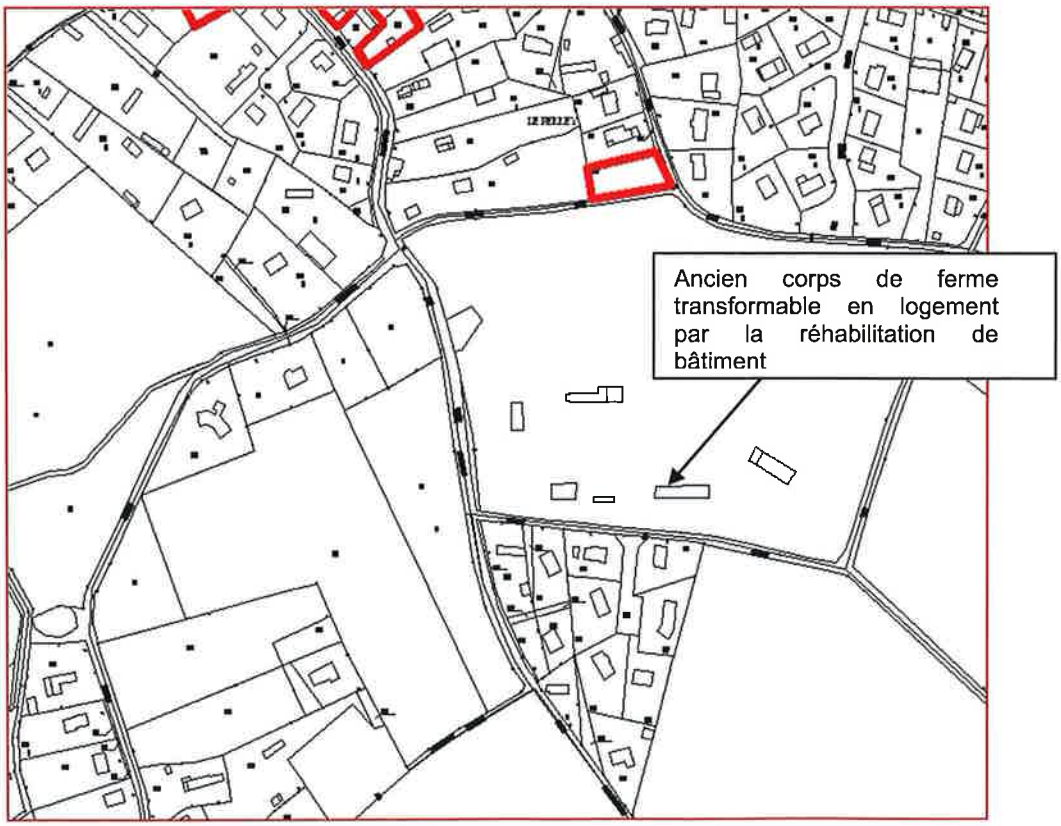
Certains hameaux ne disposent plus de parcelles disponibles dites « dents creuses ». C'est le cas du hameau du parc. Cependant des divisions parcellaires sont possibles.

Pour les autres hameaux qui sont plus éloignés du centre-bourg et de ses équipements, le type de parcellaire relativement lâche qui les compose peut engendrer des divisions de terrains difficilement maîtrisables du fait de la desserte en assainissement collectif. Cela engendrerait pour la commune des difficultés pour assurer les mises en conformité des réseaux d'une part et d'autre part l'adaptation des équipements.

Exemple du hameau de la Vallée :



Des possibilités de transformations d'usage par la réhabilitation : secteur sud du centre-bourg :



Ainsi, il apparait à partir de l'analyse des capacités foncières de la commune que les disponibilités dans le centre-bourg doivent permettre de répondre aux objectifs de développement du PLU et sont en lien avec les orientations du SCOT qui préconise une limitation de création de logements dans les hameaux d'une manière générale.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I. Le parti d'aménagement

I.1 - Synthèse des forces et faiblesses - Enjeux du territoire

Le diagnostic communal a permis de mettre en évidence un certain nombre d'éléments qui ont été déterminants dans la définition des orientations et des principes généraux d'aménagement retenus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

❖ *Les forces*

- Une situation géographique qui permet l'accès à différents pôles d'emplois et de services dans un faible rayon (de 7 à 30km) ;
- un dynamisme démographique et une attractivité résidentielle qui préserve son niveau d'équipement ;
- la présence d'équipements à vocation intercommunale qui peut favoriser une certaine centralité du bourg ;
- Des espaces paysagers variés donnant plusieurs facettes au paysage communal ;
- Un patrimoine végétal hérité du passé agricole, où vergers et prairies accompagnaient le bâti, enrichit le paysage urbain ;
- Un centre-bourg et des hameaux du Becbéquet et de la Vallée qui illustrent cette richesse des relations bâti / micro-paysages agricoles.

❖ *Les faiblesses*

-

- Des espaces soumis aux inondations et au ruissellement représentant des surfaces importantes et pouvant contraindre le développement urbain ;
- Un territoire communal complexe à parcourir pour les piétons car les chemins sont peu nombreux et segmentés ;
- Des développements pavillonnaires, plus ou moins rattachés aux hameaux ou au centre-bourg, qui sont dépourvus de qualité architecturale, s'installant sans cohérence avec le contexte paysage et banalisant le tissu urbain et consommateur d'espaces agricoles ;
- Une centralité du bourg difficile à percevoir ;
- Une accessiblité difficile et des voies avec des gabarits ne permettant pas un développement urbain trop important ;
- Une offre de logement peu diversifiée qui peut à terme favoriser le vieillissement de la population et un potentiel de création de logement par la réhabilitation ou à la transformation de bâti très faible.

❖ *Les principaux enjeux*

Commune rurale située au nord du Département et à proximité du département Seine-Maritime et de l'agglomération d'Elbeuf, son territoire s'est principalement développé sur la plaine agricole du Neubourg à partir d'axes secondaires. Il est marqué d'une part par la présence d'espaces agricoles importants et d'autre part par des espaces humides. Au cours des dernières années, la commune a connu une croissance démographique régulière, qui s'est trouvée redynamisée dans les années 2000 notamment par le développement de nouvelles opérations d'urbanisation. Toutefois, ce nouvel essor s'est fait de manière non maîtrisée par rapport aux espaces agricoles.
La proximité de plusieurs pôles urbains ainsi qu'une offre d'équipements, de services de proximité et la desserte par un assainissement collectif participent aujourd'hui à son attractivité résidentielle. Par ailleurs, la qualité de ses micro-paysages à la fois naturels et agricoles est autant d'atouts qui valorisent le cadre de vie et lui confère une ruralité qu'elle souhaite préserver.

Dans ce contexte, la commune a souhaité que l'élaboration de son document d'urbanisme se construise autour de plusieurs enjeux identifiés :

- Poursuivre un développement démographique dans une dynamique maitrisée
- Conforter la structure urbaine du centre-bourg et optimiser les « dents creuses »
- Intégrer les nouveaux secteurs d'habitation au fonctionnement urbain et au paysage
- Préserver les espaces naturels et agricoles et assurer la continuité des trames vertes et bleues
- Valoriser le cadre de vie

Avoir une croissance démographique maîtrisée permettant de maintenir son niveau d'équipement représente un enjeu stratégique pour la commune. Il s'agit de poursuivre son développement tout en préservant son caractère rural à la fois en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant mais aussi en favorisant un développement raisonné et qui soit à proximité des services, des équipements et en adéquation avec la capacité de ses réseaux (desserte, ...).

Finaliser la forme urbaine et la centralité de son centre-bourg : la commune se donne les moyens d'optimiser et de mettre en valeur la présence de ses équipements de proximité essentiels à l'échelle communale. Il s'agit en particulier d'encourager la reconquête et l'optimisation de parcelles disponible au cœur de son centre et de leur donner une vocation plus adaptée au contexte urbain. Une offre mixte de logement, des formes urbaines plus denses, l'intégration de modes de déplacements diversifiés doivent être privilégiée afin de mieux identifier son centre.

Mette en valeur les espaces ruraux qui la caractérisent : la présence de zones humides, d'importants espaces agricoles ainsi que de micro-paysages à caractère naturel représentent des composantes essentielles et structurantes de son territoire. Le développement urbain doit intégrer ses richesses en préservant et valorisant ces espaces qui contribuent à la constitution d'une trame verte et bleue. C'est également pour la commune trouver un équilibre dans son développement qui soit suffisant pour répondre aux enjeux démographiques tout en s'assurant de la pérennité de ces principaux espaces naturels et agricoles. Enfin, ils représentent des atouts pour préserver son cadre de vie et sa ruralité.

I.2 - Objectifs communaux et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Forte des enjeux mis en évidence lors de l'état des lieux et consciente du cadre intercommunal dans lequel elle doit s'insérer, les élus ont orienté leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables autour de quatre grands principes :

- la mise en œuvre 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

❖ *Organiser un développement urbain limité et adapté à sa spécificité rurale*

Au cours des dernières années, la commune a connu une croissance démographique relativement soutenue en partie liée à la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble de constructions. Ces dernières n'ont pas toujours pu être maîtrisée du fait que la commune ne dispose pas de documents d'urbanisme et qu'elle est par ailleurs desservie par de l'assainissement collectif. Même si la proximité de pôles urbains, la présence d'équipements, de services favorise une certaine attractivité résidentielle, la commune a la volonté d'engager un projet qui lui permette d'évoluer raisonnablement et en adéquation avec ses capacités d'équipements et de réseaux tout en préservant sa spécificité rurale.
Aujourd'hui, les élus souhaitent avoir une croissance urbaine durable permettant le renouvellement et l'accueil de nouvelle population et qui soit adapté aux qualités et au fonctionnement de leur territoire. Pour atteindre cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :

◆ *Maintenir une croissance démographique*

- **Avoir un rythme de construction maîtrisé** (3constructions /an) permettant de pérenniser l'ensemble des services de proximité présents sur son territoire (groupe scolaire, école de musique, salle des associations).
- **Introduire une offre de logements diversifiée** afin de répondre à certains besoins de la population et favoriser son renouvellement.

◆ *Affirmer la centralité du bourg*

- **Renforcer la structure urbaine du centre-bourg** en densifiant et en optimisant des parcelles dites «dents creuses» pour assurer une urbanisation économe en espace ;
- en réalisant **des extensions résidentielles modérées** qui confortent le tissu urbain existant et finalisent la forme urbaine du bourg ;
- **Limiter le développement des hameaux** en conservant leur limites urbaines actuelles et en privilégiant la réhabilitation de l'existant ;
- **Conforter ses équipements de proximité** en s'assurant que les conditions d'accès et de desserte soient adaptées.

- ***Organiser les déplacements à l'intérieur du bourg***

  - Améliorer les dessertes et hiérarchiser les flux routiers en traitant **certaines voiries et intersections qui structurent le développement urbain** (rue du Général de Gaulle ou certaines intersections comme celle de la D 629)

  - **Limiter un développement urbain supplémentaire** dans les secteurs desservis par des voies secondaires à trop faible gabarit.

  - Engager une réflexion dans le cadre de l'intercommunalité concernant les liens par les transports collectifs sur la commune ;

  - Créer une continuité des cheminements doux en particulier pour créer des liens entres les zones bâties et le pôle central.

❖ *Promouvoir un cadre de vie rural de qualité*

La commune a aujourd'hui un tissu urbain dispersé qu'elle ne souhaite pas accentuée. Elle veut mettre l'accent sur l'intégration de l'ensemble de ses composantes naturelles, bâties et agricoles en valorisant les différents éléments qui marquent l'identité de son territoire.

- ***Préserver et mettre en valeur les identités de chaque hameau***

  - en **mettant en avant le caractère patrimonial** (hameau de la Vallée) ;
  - en confortant l'identité rurale et agricole (hameau du Becbequet),
  -en **intégrant des secteurs habités diffus** issu d'opération de construction programmée (*chemin du Château et du Parc)* en favorisant le traitement de leurs franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels.

- ***Pérenniser et valoriser l'activité agricole***

  - en empêchant l'urbanisation diffuse en milieu agricole (le «mitage») ;
  - en protégeant les corps de ferme en activité (pas d'urbanisation nouvelle à proximité) ;
  - en maintenant les points de vue sur la plaine agricole.

- ***Renforcer le cadre naturel autour des zones bâties***

- - en ayant une attention particulière sur le traitement des franges urbaines

❖ *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. Cela se traduit dans le projet de développement de la commune par des orientations pour :

- ***Renforcer les corridors en structurant une trame verte et bleue***

  - Préserver la trame bocagère et forestière de la commune (préservation de haies..)
  - Mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau (protection du rû, des mares..)
  - Assurer ma continuité du maillage de liaisons douces

- ***Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et constructions***

  - Optimiser la gestion des ressources (limiter l'imperméabilisation des sols, ..)
  - Favoriser un mode de fonctionnement plus écologique dans le développement urbain (traitement des eaux pluviales...)

II. Les orientations du PLU à travers la justification du zonage et du règlement

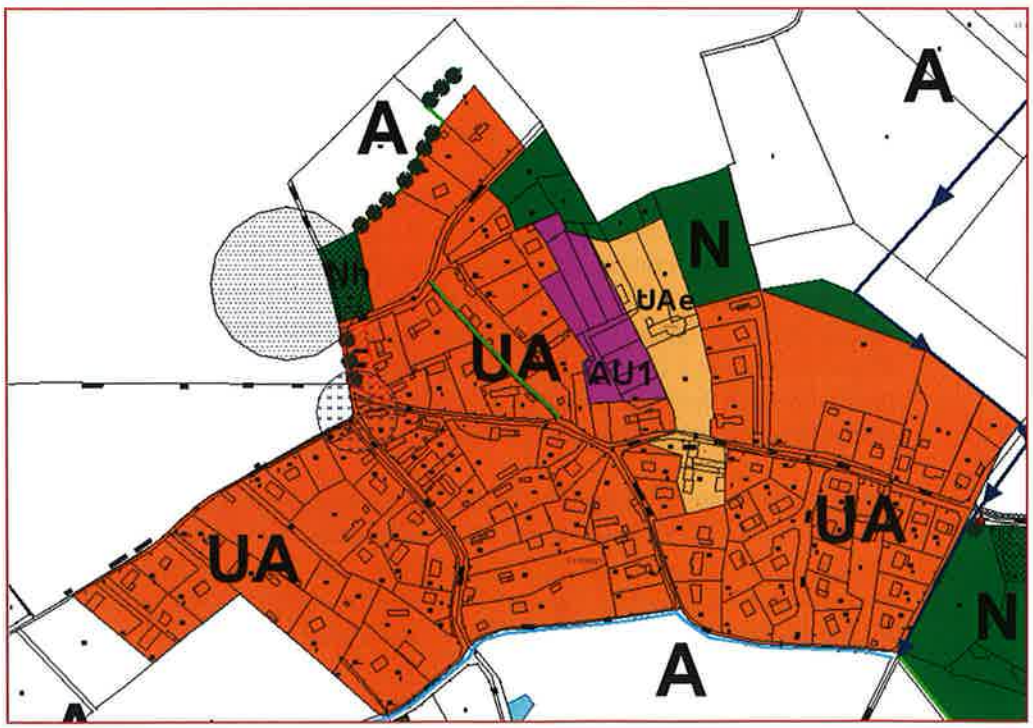
Les dispositions Règlementaires du Plan Local d'Urbanisme de THUIT-SIMER ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la commune s'est fixés dans son Projet d'aménagement et de développement durable, résumé ci-avant. Les choix règlementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles.
Les dispositions règlementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°20 00-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », ainsi que par la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et des lois liées au Grenelle de l'environnement.
Elles tiennent compte également des dispositions supra communales portées à la connaissance de la commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2.

II.1 - Les zones urbaines

Elles se composent d'une zone UA à vocation multiple (habitat, équipements, services).

❖ *La zone UA*

- ***Présentation de la zone***



Elle correspond au secteur urbain central du bourg (19ha) qui inclut la plupart des services et équipements. Elle a un tissu urbain hétérogène qui se compose à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations. Sa délimitation tient compte des terrains bâtis et ceux qui se trouvent entre ces parcelles occupées.

Par ailleurs, elle a un secteur lié à la présence d'équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs (UAe), qui contribuent à l'affirmation du rôle central de son centre-bourg.

L'objectif principal de la commune est de finaliser et affirmer un développement urbain maîtrisé et équilibré à la fois au sein du tissu urbain existant et en continuité traduisant une volonté d'optimiser son parcellaire et de préserver les principales composantes naturelles et le cadre de vie des habitants.

Cet objectif tient compte du potentiel foncier existant et des contraintes environnementales à travers :

- L'urbanisation prioritaire des parcelles disponibles au sein du tissu urbain central
- La réalisation d'opération de logements diversifiés et de formes urbaines variées : habitat individuel ou groupé
- Le développement de l'urbanisation à proximité des principaux services

Aussi, la zone UA a été définie de manière homogène en tenant compte à la fois des zones déjà bâties suffisamment équipées mais aussi en intégrant des parcelles qui peuvent faire l'objet de projets de constructions, situées au sein du tissu existant. Les limites de ses franges urbaines ont pris en compte son environnement et l'activité agricole en n'empiétant pas sur les parcelles agricoles existantes et en activité.

- ***Règlement***

L'objectif de l'application de la Réglementation dans la zone est **de conforter la composition urbaine de la principale zone urbanisée en intégrant au sein d'une même zone l'ensemble des différentes formes de constructions qui se s'est réalisé au cours des dernières années**. Cette réglementation confirme sa vocation principale d'habitat et de services en n'empêchant pas l'intégration d'activités autres mais peu nuisantes et en évitant un bouleversement des équilibres en place (Article1 et 2).
Les prescriptions règlementaires garantissent la préservation de la morphologie et de l'aspect général du tissu urbain existant à travers les règles d'implantation, de hauteur des constructions mais aussi à favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions par rapport au tissu existant. Ainsi, elles privilégient une implantation à l'alignement existant ou en recul afin d'être en cohérence avec les situations que l'on retrouve actuellement, elles permettent l'implantation en limites séparatives des constructions ou en recul et, les règles de hauteur ont été adaptées par rapport à cet objectif et à l'existant.

Pour compléter l'objectif de conserver la morphologie des espaces construits tout en favorisant l'augmentation des capacités de construction au sein du tissu urbain, une emprise au sol a été fixée, les règles d'implantation en recul sont moins importantes (2m au lieu de 3 minimum) et il n'y a pas de règle concernant l'implantation des constructions sur un même terrain.

D'autre part, l'article 4 sur les réseaux met l'accent sur une bonne prise en compte de la problématique de rejet des eaux pluviales mais aussi la gestion des déchets (tri sélectif à partir de plusieurs logements).
L'intégration et la conservation des constructions ont été recherchées et adaptées dans les règles édictées à travers l'article 11 afin de favoriser la cohérence des formes, toitures, matériaux, couleurs et clôtures et limite les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant notamment par l'orientation cohérente des faîtages.

Dans cette perspective, certains éléments sont mis en avant notamment la préservation de structure ancienne (corniches, bandeaux...) et d'autres (abris de jardins et annexes) sont limités par rapport à certains éléments comme leur hauteur, l'utilisation de certains matériaux... .
Concernant les clôtures, elles peuvent être de différents types mais doivent être en harmonie avec la construction et les contraintes environnementales en particulier celles liées aux inondations (pas de clôtures pleines et création d'ouverture pour faciliter les écoulements d'eau).

La commune souhaite également encourager la diversité et l'adaptation des constructions en lien avec le développement durable avec l'utilisation de matériaux d'éco-construction favorisant les économies d'énergie et participant ainsi à la lutte contre l'effet de serre. Elle encourage aussi une optimisation des ressources naturelles en sensibilisant sur la récupération des eaux pluviales (réservoirs, noues...-Article 4) et en facilitant et organisant la collecte des déchets.

Sur l'ensemble de la zone, des règles ont été imposées pour éviter l'encombrement de la voirie, améliorer le fonctionnement tout en n'empêchant pas la densification du tissu existant. Des règles de stationnement sont imposées à travers un nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation (ex : au moins une place par 40m2 de surface plancher créée pour des constructions à usage d'habitation). D'autre part, l'article 3 sur les accès et voirie encourage la continuité des cheminements vélos/piétons afin de développer de meilleures conditions de circulation et des modes de déplacements variés. D'une manière générale, l'objectif du PLU est d'améliorer le fonctionnement urbain tout en n'empêchant pas de maintenir dans de bonnes conditions l'accès aux services et équipements.

Le règlement encourage le traitement des espaces non bâtis par le maintien des plantations en place et l'utilisation d'essences locales afin d'améliorer la biodiversité au sein du tissu urbain. Un pourcentage minimum d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'opérations d'ensemble.

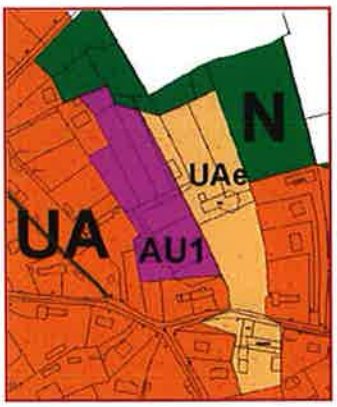
La préservation d'éléments naturels tels que des haies et alignements d'arbres ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-5 III-2 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 4- Dispositions générales du règlement qui encouragent leur conservation en l'état et/ou leur reconstitution.

❖ *II.2 - Les zones à urbaniser*

Elles se composent d'une zone AU1 destinée à accueillir de l'habitat.

❖ *La zone AU1*

◆ *Présentation de la zone*



Zone située au sein du centre-bourg, insuffisamment équipées actuellement, elle a pour vocation à recueillir des extensions futures des zones urbaines. Son aménagement permettra de **renforcer la structure et la forme urbaine du centre-bourg** et **d'augmenter sa capacité d'accueil**. Dans cette perspective, elle intègre une offre de logement et un habitat diversifié afin de satisfaire des besoins identifiés par la commune.
L'urbanisation de cette zone ne peut se faire que par la réalisation d'une opération d'aménagement, en compatibilité avec un projet global exprimé au sein des orientations spécifiques d'aménagement et de programmation (document n°3).

Le zonage a été conçu de manière à s'intégrer au sein des secteurs bâtis existants. Il s'agit à travers la mise en œuvre de cette zone de répondre à plusieurs objectifs :

- avoir un potentiel d'accueil de nouvelle population se situant à proximité immédiate des services, des équipements de la commune sans générer des déplacements importants ;
- favoriser une nouvelle offre de logement sur la commune qui permet de pérenniser la présence d'équipements ;
- permettre à travers l'urbanisation de cette zone de conforter la centralité du bourg en optimisant et valorisant l'organisation d'une parcelle à travers des orientations d'aménagements spécifiques.

◆ *Règlement*

Dans un souci de continuité et d'homogénéité des zones urbaines qui correspondent à des extensions accueillant de l'habitat, le règlement de la zone AU1 a été construit par analogie avec celui de la zone UA.
Le règlement (et les orientations d'aménagement) insiste sur l'intégration paysagère et architecturale et reprend les reculs, les hauteurs, l'aspect extérieur, espaces verts, plantations de la zone UA afin de conserver une harmonie dans la morphologie urbaine, le fonctionnement et la qualité du cadre de vie au sein de zone résidentielle.

Cependant, certaines règles ont été complétées afin d'encourager la réalisation d'opérations de construction qui respectent, améliorent la spécificité environnementale de la commune. Ainsi, seules des clôtures végétales d'essences locales sont admises pour contribuer au développement de la biodiversité au sein du tissu bâti.
Cela doit permettre de créer une zone organisée de manière à compléter le tissu urbain existant et qui intègrent par le traitement des espaces non bâtis la problématique liée à l'eau (espaces verts, arrières de jardins ...), l'amélioration du fonctionnement du centre-bourg et le renforcement de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie.

II.3 – La zone agricole

- ***Présentation de la zone***

La zone agricole est une zone équipée ou non, peu ou pas construite. Elle est essentiellement composée **d'espaces en grande partie voués à la culture**. Elle est affectée à la mise en valeur agricole et préservée en raison de la richesse agronomique des sols. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans la zone.
L'importance de l'activité agricole sur le territoire de Thuit-Simer, tant au niveau économique que paysager, se traduit dans une zone agricole qui représente plus de 216 hectares, soit 79 % de l'ensemble de la commune. La présence des exploitations sur son territoire ou localisées sur les communes voisines (fermes et centre équestre) a été prise en compte en ne favorisant pas une nouvelle urbanisation à proximité.

- ***Règlement***

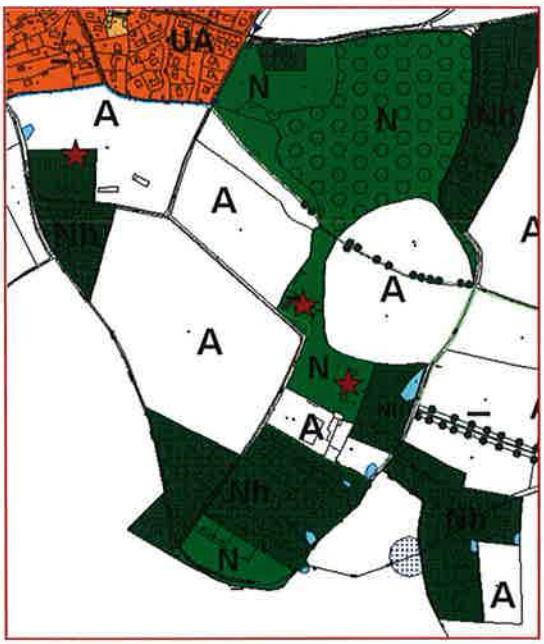
La règlementation, basée sur l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, limite fortement les occupations et utilisations du sol. Ainsi, le règlement autorise l'implantation des établissements qui concourent à la production et au bon fonctionnement de l'activité agricole. Il permet aussi la diversification des activités liées à l'agriculture et les habitations liées à la présence d'une exploitation agricole. Toutefois, les constructions pourront ne pas être possibles pour des raisons techniques ou financières.
Concernant les règles architecturales et les plantations, l'objectif est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture. Ainsi, les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal et leur hauteur est limitée. Plus particulièrement, pour les maisons d'habitation, les règles reprennent globalement celles de la zone urbaine concernant l'aspect extérieur afin de conserver une harmonie sur l'ensemble du territoire. Toutefois, les hauteurs sont plus limitées (8mètres).

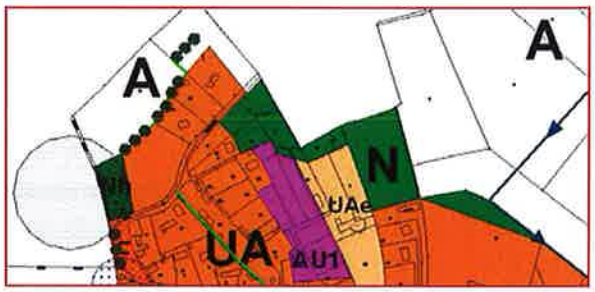
La préservation d'éléments naturels tels que des haies et alignements d'arbres ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-5 III-2 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 4- Dispositions générales du règlement qui encouragent leur conservation en l'état et/ou leur reconstitution.

II.4 – La zone naturelle

- ***Présentation de la zone***

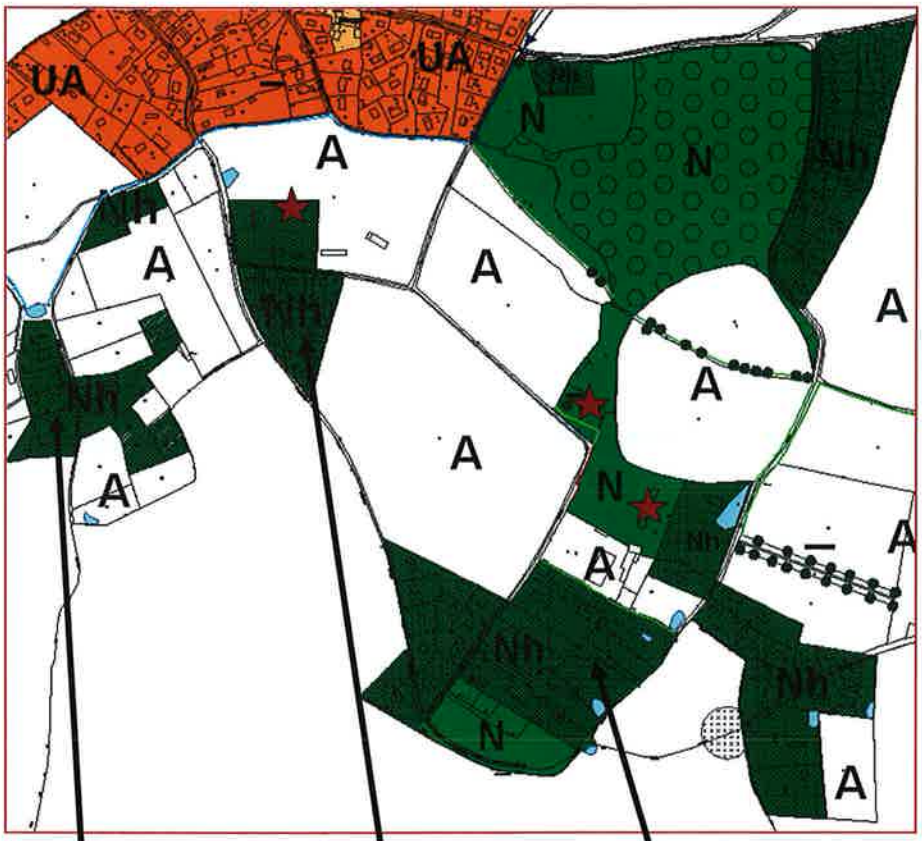
La zone N est **une zone à caractère naturel et forestier à protéger** en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. La zone Naturelle permet de préserver les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Le bois de la commune a été classé, ce qui permet sa durabilité dans le temps (interdiction de défricher par exemple).
Ces zones restent modestes sur le territoire mais ils jouent un rôle de transition avec les secteurs bâtis.





Classement en zone N du secteur lié à la présence du bois, d'une zone au nord du centre-bourg formant un espace de transition naturelle composé soit de prairies soit d'un aménagement paysager planté qui a permis de traiter la problématique des ruissellements.

Elle comprend également des espaces bâtis qui sont classés en Nh où la prise en compte de risques naturels (marnière au nord-ouest de la zone du centre-bourg), d'une desserte par des voiries au gabarit faible, des capacités trop importantes de densification par division liées à la présence d'un assainissement collectif entraîne la nécessité de contenir leur développement. Plus globalement, il s'agit dans ces secteurs de privilégier la réhabilitation de l'existant.



- ***Règlement***

  Le règlement restreint fortement les possibilités d'occupation, eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Il favorise généralement le maintien du caractère des lieux.

  L'aspect des bâtiments et les possibilités de construction sont limités et règlementés pour avoir une bonne intégration paysagère. Cela se retrouve notamment dans les exigences d'accompagnement végétal avec l'utilisation d'essences locales et la hauteur des constructions annexes (4m). Les extensions dans les zones habitées restent mesurées. La conservation du caractère ancien des bâtiments est privilégiée avec les mêmes règles qu'en zone urbaine.

Comme pour les zones agricoles, la préservation d'éléments bâtis et naturels au titre de l'Art L 123-1-5 III-2 concernant les éléments remarquables font l'objet de prescriptions dans le cadre de l'Article 4 des dispositions générales du règlement qui encouragent en priorité leur conservation et/ou leur reconstitution.

Le règlement de la zone distingue sur un secteur une occupation du sol plus spécifique :

- **la zone Nh** où sont admis les aménagements, extensions et travaux sur les constructions existantes. Elle concerne les hameaux et le bâti diffus. Cela permet de privilégier uniquement la réhabilitation de l'existant et de préserver ces secteurs d'un développement urbain inadapté. La hauteur des constructions annexes, des règles d'implantation et de recul par rapport aux voies, une emprise au sol réduite à 20% sont autant d'éléments qui doivent limiter son urbanisation.

III. Exposé des principaux motifs justifiant les délimitations des zones et leur superficie dans le PLU

III.1- Objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

Tableau récapitulatif des zones du projet de zonage

Zone du PLU	Surface *en ha*
UA *Dont UAe*	19,1 *1,1*
AU1	0,8
A	216,6
N *Dont Nh* *Dont EBC*	37,5 *20,8* *8,5*
Total	**274**

Tableau récapitulatif des espaces constructibles

Zone du PLU	Surface *en ha*
Dans la zone UA	1,9
AU1	0,8
Total	**2,7**

❖ ***Construire pour renforcer le centre-bourg et limiter à l'existant les hameaux***

Les choix d'urbanisation et de classement opérés par les élus traduisent leur **volonté de privilégier un développement urbain maîtrisé qui permette d'affirmer la centralité du centre-bourg**, de ne pas entamer pas les espaces agricoles qui l'entoure et de limiter le développement d'un habitat diffus.

Ainsi, environ 2,7 hectares d'espace constructible ont été identifiés et retenus en zone urbanisable ou à urbaniser, soit 0,9 % du territoire de la commune. L'ensemble de ces espaces concerne des terrains que n'ont pas ou plus de vocation agricole et qui se trouve dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg mettant en évidence la nécessité de limiter sur les hameaux la réalisation de la construction neuve.

Aussi, pour être en cohérence avec les objectifs de développement de la commune qui sont également compatible avec les orientations affichées du

SCOT, l'ensemble des hameaux a été classé en Nh afin de ne favoriser dans ces secteurs plus éloignés des équipements que la réhabilitation de l'existant

Parallèlement, **les grands espaces agricoles caractérisant la commune et les quelques secteurs naturels sont préservées** : ils représentent plus de 254 hectares, soit près de 93 % de la superficie de la commune.

❖ ***Une urbanisation plus dense, moins consommatrice des espaces agricoles, naturels et forestiers et qui limite l'étalement urbain***

Le PLU intègre les dispositions de la loi Grenelle II et prévoit des mesures pour lutter contre l'étalement urbain. La consommation du foncier sur la dernière décennie analysée précédemment a permis de mettre en évidence que la commune a connu plusieurs opérations sous forme de lotissements qui ont eu tendance à consommer des espaces agricoles. Il s'agit dans le PLU de ne plus permettre ce type d'extensions en donnant la priorité au développement urbain au sein de la structure urbaine existante, et plus spécifiquement de son centre-bourg. Dans cette perspective, le développement de l'habitat se fera essentiellement par l'optimisation et la densification de la principale zone urbaine du centre-bourg (interstices), ce qui représente un potentiel d'environ 2 hectares. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle du tissu urbain est également encouragée à travers des opérations de logements variés.

D'autre part, la commune a défini ses limites urbaines en tenant compte de la présence de l'ensemble de ses espaces naturels et de l'activité agricole effective pour éviter d'accentuer le mitage résidentiel existant et l'étalement urbain.

Globalement, le **PLU maîtrise le développement urbain** en maintenant des espaces de transition à caractère naturel (N) ou agricole (A), en favorisant uniquement la réhabilitation sur l'ensemble des hameaux (Nh) afin de limiter l'éparpillement résidentiel et de valoriser les spécificités agricoles et environnementales de son territoire et d'autre part en limitant les zones d'extension : pas de zones de développement future pour de l'habitat dans le PLU en dehors d'une située au sein du tissu existant du centre-bourg (0,8hectare).

La commune favorise une gestion économe et durable de son territoire à travers plusieurs objectifs de modération :

- limiter fortement les zones d'extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat : une zone au cœur du centre-bourg de 0,8hectares contre 2,6 hectares réalisés en dehors du centre-bourg dans le cadre du RNU pour 16 logements soit une moyenne de plus de 1500m2/parcelle
- utiliser et densifier des parcelles au sein de la zone bâtie du centre-bourg : un rythme de construction limité à 3/an et un potentiel d'environ 1,9 hectare au sein du tissu urbain, une moyenne de 11-12 logements à l'hectare contre 7 au cours des dernières années
- privilégier la réhabilitation sur l'ensemble des hameaux pour éviter l'étalement urbain sur la plaine agricole,
- préserver ses principales entités paysagères et environnementales,

Ces différents éléments s'inscrivent dans les orientations du SCOT qui prévoient en matière de développement urbain de privilégier les opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu existant à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, de limiter le développement des hameaux, d'avoir une densité brute moyenne de 13 logements /ha pour les nouvelles opérations avec un minimum de 8 logements/ha.

III.2- Compatibilité avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et le SCOT

Le PLU à travers la délimitation des zones, son règlement et ses orientations d'aménagement, met en évidence plusieurs points qui permettent de montrer qu'il a pris en compte les principes liés à la loi SRU et aux grenelles de l'environnement ainsi que les orientations du SCOT :

❖ *Un projet équilibré entre renouvellement urbain, extensions maîtrisées et préservation des espaces agricoles et naturels*

L'objectif démographique défini est raisonnable (environ 500 habitants et 3 construction/an) et doit permettre à la commune d'assurer le renouvellement de sa population et le maintien de ses équipements de proximité : sa situation géographique, proximité de pôles urbains (Elbeuf,..) mais aussi la qualité de son cadre de vie lui donne une attractivité qu'elle souhaite maîtrisée.

Cet objectif s'inscrit dans celui fixé dans le SCOT au niveau du secteur rurbain qui prévoit 347 logements en 20 ans pour 3 communes dont fait partie Thuit-Simer et une estimation de potentiel de constructibilité d'environ 3,5 logement/an sur la commune.
Au regard de l'analyse du potentiel foncier disponible et de la consommation foncière des dernières années, la commune a privilégié un développement urbain maîtrisé à travers le choix de retenir un zone prévue pour accueillir de nouvelles constructions représentant 0,8 hectare en AU1 et l'optimisation d'environ 2 hectares au sein de la zone urbaine (UA), qui se limite au centre-bourg. Ceci est en cohérence avec les objectifs de développement affichés dans le PADD du PLU ainsi que les orientations générales du SCOT.

Par ailleurs, **la zone urbaine est définie de manière concentrée et limitée**. Elle n'entraîne pas d'inflation de la consommation de l'espace et est correctement desservie, et dans ce sens elle est en cohérence avec les orientations du PADD et plus globalement avec les objectifs du Grenelle de l'environnement et ceux en matière de développement urbain et d'équilibre des espaces du SCOT.

Globalement, **l'objectif est de renforcer la structure urbaine de son centre-bourg** et de ne **pas favoriser un étalement urbain** qui déstructurerait les principales composantes paysagères et environnementales de son territoire. C'est pourquoi la commune a une zone urbaine principale limitée car elle a tenu compte à la fois de la nécessité d'optimiser le secteur qui est potentiellement desservi par des réseaux adaptés, accessible par différents modes de déplacements, proches des services et équipements limitant les déplacements, et en même temps elle souhaite préserver des éléments naturels et agricoles essentiels pour le cadre de vie et la qualité paysagère.

❖ *Un projet qui assure la diversité des fonctions urbaines ou rurales en assurant la mixité des usages de l'espace*

Un projet intégrant la mixité urbaine et sociale : la commune souhaite encourager à travers le PLU une offre de logement diversifiée afin d'accueillir différentes populations sur son territoire mais aussi de répondre de manière plus adapté à leur besoin. La programmation de la zone AU1 et une partie des constructions dans les parcelles résiduelles doivent répondre à cet objectif par la réalisation de formes d'habitats diversifiés, de logements locatifs facilités par une desserte en assainissement collectif. Cela correspond aux objectifs en matière de développement résidentiel fixé par le SCOT.

Un PLU qui optimise ses équipements et qui vise à améliorer les déplacements : la commune à travers son projet conforte l'existence de ses équipements de proximité et se donne les moyens d'améliorer leur accès et leur fonctionnement en évitant de les disperser et en favorisant une meilleure desserte, notamment par des liaisons douces. Ces éléments sont en cohérence avec les orientations du SCOT en matière d'équipements, de services et de déplacements puisque la commune favorise d'une part le maintien en centre-bourg de ses équipements et d'autre part encourage une connexion par des cheminements doux avec les autres zones bâties de son territoire.

Un PLU qui conserve les espaces agricoles et naturels : 93% de la superficie de la commune. Les zones définies ont intégré les différentes particularités caractérisant la commune. La zone agricole représente près de 79 % du territoire confirmant l'importance de l'espace agricole sur la commune et la volonté des élus de la préserver et la pérenniser. Les espaces naturels sont plus limités mais représentent une richesse écologique et paysagère participant à la spécificité rurale de la commune qu'elle a protégé soit en les classant en zone naturelle soit en les identifiant comme éléments patrimoniales remarquables. Ainsi, la commune assure la pérennité et la protection de ces espaces et évite d'aggraver leur fractionnement comme prévu dans les orientations du SCOT.

❖ *Un projet qui tient compte de l'environnement et limite l'empreinte écologique de l'occupation humaine*

Un projet qui limite les déplacements pour ne pas accentuer les émissions de gaz à effet de serre et la pollution de l'air : les secteurs de développement d'urbanisation sont localisés au sein du centre-bourg bénéficiant de la proximité des principaux équipements publics (mairie, groupes scolaires, école de musique, terrain de sport).
La création de liaisons douces avec notamment la mise en place d'emplacements réservés doit encourager des modes de déplacements alternatifs et limiter le recours aux déplacements automobiles. D'autre part, l'objectif de réduction de la circulation automobile inscrit dans l'équilibre général du plan local d'urbanisme participe à limiter les pollutions atmosphériques. Enfin, le renouvellement des formes urbaines permettant un développement urbain plus compact et moins favorable aux déperditions d'énergie dans les logements est recherché ainsi que l'encouragement au développement du numérique (zone AU1).

La préservation de la qualité de l'eau a été intégrée dans le projet en protégeant le fossé drainant (ru), les différentes mares qui ont également un rôle d'écoulement pour le ruissellement. Une attention particulière à travers le règlement est portée sur le dimensionnement des ouvrages pour la récupération des eaux pluviales et leur traitement. De plus, la qualité de l'assainissement collectif est favorisée par un dimensionnement suffisant de la station d'épuration dont la commune dépend.

La maîtrise de l'énergie et l'encouragement à une gestion durable des ressources font partie des objectifs du PLU intégrés dans le règlement écrit en encourageant l'utilisation de matériaux d'éco-construction, en respectant les normes d'économie d'énergie existantes, en limitant les circuits des déchets et en optimisant leur collecte, en maîtrisant les rejets des eaux pluviales.

Une volonté communale de prendre en compte les contraintes naturelles et de valoriser ses espaces naturels : les zones définies ont intégré les différentes particularités caractérisant la commune et en particulier la prise en compte d'une zone humide qui traverse une grande partie de son territoire en amplifiant pas une nouvelle urbanisation. D'autre part, l'espace boisé présent sur le territoire est classé. L'objectif de la commune est de conforter la biodiversité en préservant les mares, le fossé drainant (rû), les prairies, les haies et alignements d'arbres très présents sur son territoire. Le classement en zone naturelle ou en éléments remarquables de certains de ces espaces permet de créer une continuité écologique et de tenir compte des milieux humides.
L'ensemble de ces éléments forme la trame verte et bleue du PLU avec pour principale objectif de préserver et d'améliorer les continuités écologiques et de protéger des espèces faunistiques et floristiques représentant la richesse environnementale de la commune.

Ces différents sont en corrélation avec les objectifs affichés par le SCOT relatifs au renforcement de la performance environnementale et à la prévention des risques majeurs.

IV. Explication des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et les documents graphiques

II.1 - Mesures de protection et de mise en valeur patrimoniale

❖ *Les Espaces Boisés Classés*

Les mesures de protection et de mise en valeur portent essentiellement sur le patrimoine végétal. La collectivité souhaite renforcer la protection de terrains ou de plantations présentant un intérêt paysager indéniable sur les parties du territoire soumises à des sollicitations et de fortes pressions urbaines qui peuvent remettre en cause ce cadre de vie au sens large. Des espaces boisés classés ont été institués sur les secteurs qui concernent des zones d'intérêt écologique et faunistique et les bois. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivant et R 130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ils sont portés sur les plans de zonage (documents n° 4).
Le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

❖ *Les éléments remarquables du patrimoine*

Le PLU met en évidence la nécessité de préserver un certain nombre de ces éléments bâtis et naturels car ils participent la qualité du cadre de vie et des paysages ainsi qu'au maintien d'une biodiversité. Certains de ces éléments recensés font l'objet d'un classement au titre au titre de l'article L.123-1-5 III-2° et leurs conditions de préservation sont précisées dans le cadre de l'article 5 des dispositions générales du règlement.

<u>Le patrimoine bâti</u>

La commune dispose de quelques éléments bâtis qui ont marqué son histoire, à savoir :

- L'ancien château et son mur d'enceinte
- L'église
- Un bâtiment d'un ancien corps de ferme

Construction en brique du 18ème , toiture en ardoise et piliers en pierre.

Les douves du château composées de pierre et silex avec des piliers de soutènement en brique pleine

Ancien bâtiment agricole en brique, prolongé d'une charreterie (19ème)

L'église composée d'une structure en pierre taillée avec remplissage tout venant (moellon, silex, pierre) ; un porche d'entrée ajouté avec une structure en colombage.

Le patrimoine naturel

Il représente d'une part la trame bocagère et d'autre part les continuités et réservoirs écologiques de la commune.

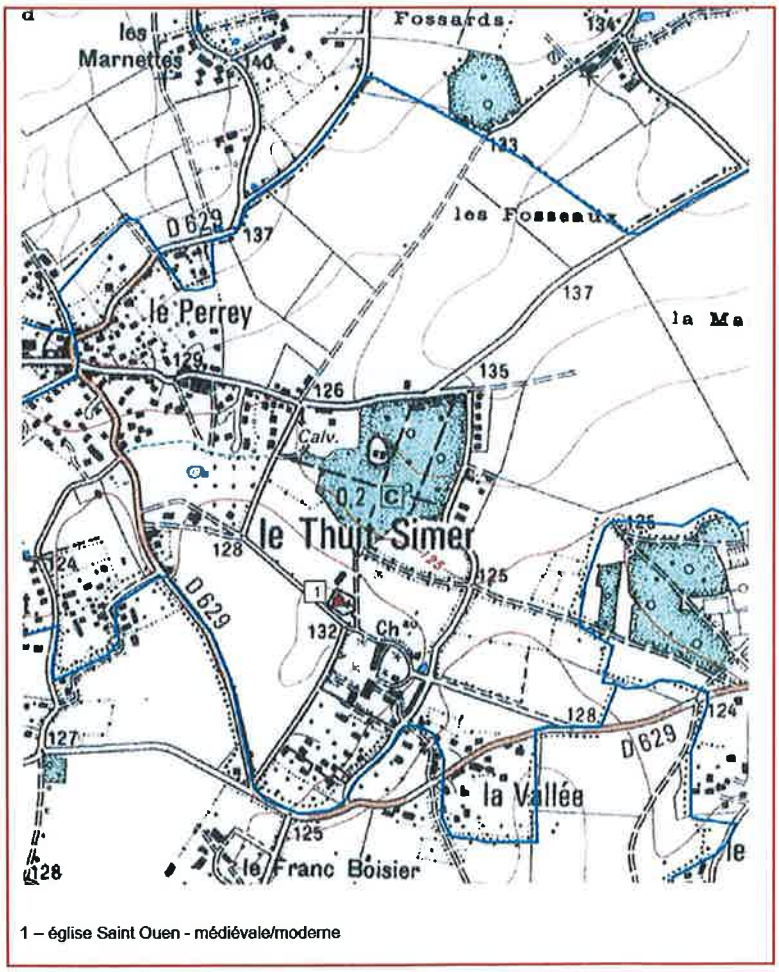
Un ensemble de Mares que l'on retrouve principalement au sud du centre-bourg, sur la plaine agricole et au sein du bâti diffus des hameaux.

Le fossé drainant (rû) qui traverse une partie de la zone humide. Sa préservation est essentielle pour l'équilibre hydraulique.

Des haies mixtes (charmes, charmilles, houx, chênes..) et alignements d'arbres (hêtres, chênes, platanes) composent l'environnement de la commune

❖ *La protection des sites archéologiques*

Le service Régional de l'Archéologie a recensé un seul site archéologique sur le territoire de la commune de Thuit-Simer.



1 – église Saint Ouen - médiévale/moderne

Source : PAC de Thuit-Simer

III.2 - Les emplacements réservés

L'actualisation des emplacements réservés était nécessaire afin de correspondre aux choix de développement que la commune s'est fixée. Ils sont principalement destinés à l'amélioration des conditions de circulation et de déplacements dans la commune, notamment en privilégiant la création de modes alternatifs.
Trois emplacements ont été retenus et décrits dans le document N°4. Ils concernent :

- L'amélioration et la diversification des déplacements par le développement de cheminements doux, en particulier pour créer des liens entre différents secteurs bâtis mais aussi organiser à la fois des espaces de promenades et des espaces fonctionnels et sécurisés.

III.3 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.
La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui. Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

- AC1 Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :
  •Croix en pierre du XVIIème siècle dans le cimetière (commune de Saint Pierre du Bosguerard) – AM du 23/02/1906 ;

- AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés :
  •If du cimetière (commune du Thuit-Simer) – Site classé par décret du 20/07/1928 ;

- AS1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :
  •Périmètres de protection du forage d'Ecaquelon – AP du 02/03/1992 ;
  •Périmètres de protection du captage des Ecameaux à Elbeuf – AP du 11/10/1994 ;

- I1 Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :
  •Pipeline LE HAVRE – GRANDPUITS de 500 mm de diamètre (ELF-FRANCE) – Décret du 17/02/1966 ;

- I1b Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.) :
  •Pipeline LE HAVRE – PARIS, tronçon PORT JEROME – VERNON, de 813 mm de diamètre – Décret du 04/03/1976 ;

- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
  •canalisation 500 mm Le Havre – Beynes ;
  •canalisation 600 mm Saint-Illiers-la-Ville –Saint-Pierre-de-Bosguérard

- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :

- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

La servitude AC1 vise à protéger les monuments historiques. Dans le périmètre de 500 mètres défini autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La servitude AC2 pour les sites classés vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur de ces sites.

La servitude AS1 vise à protéger les captages d'alimentation en eau potable par la délimitation de périmètres de protection. A l'intérieur du périmètre éloigné, des prescriptions peuvent être imposées aux constructions autorisées afin de limiter les risques de pollutions.

Les servitudes I1, I1b, I3 permettent de protéger la canalisation concernée en instaurant une bande inconstructible.

La servitude I4 vise à protéger les lignes électriques aériennes ou souterraines.

V. Incidence et évaluation des orientations sur l'environnement

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». Il s'agit globalement d'analyser les incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement, les mesures envisagées pour éventuellement réduire ou compenser les impacts et définir des indicateurs de suivi du PLU.

V.1 - Principaux enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence comme principaux éléments constituant l'environnement global de la commune :

- un secteur urbain central à travers ses services, son offre d'équipement
- une structure urbaine complétée par des hameaux qui pour certains ont connu des extensions sous forme de lotissements qui ont accentué l'étalement urbain sur la plaine agricole et banaliser la structure urbaine du bourg
- des espaces naturels essentiels dans la trame bocagère, qui ponctuent la plaine agricole mais qui demeurent limités.

La préservation de ces espaces et de leur fonction représente un enjeu environnemental important.

Ainsi, différents enjeux thématiques pour la préservation de l'environnement sont à mettre en évidence :

La prévention et l'intégration des risques naturels et technologiques : la commune est principalement concernée par la problématique de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver et la présence d'une zone à dominante humide qu'il faut préserver. Enfin la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz nécessite de respecter des distances par rapport à des projets d'urbanisation.
La préservation des caractéristiques naturelles et urbaines : les différentes zones doivent permettre de conserver les fonctions essentielles d'accueil résidentiel et d'attractivité liée à ses richesses paysagères.
La protection des milieux naturels : la commune ne dispose pas d'un patrimoine naturel protégé, toutefois la présence d'une trame bocagère participe à l'importance de la qualité paysagère et environnementale de son territoire.
La gestion économe des ressources naturelles : la commune dispose d'un réseau d'eau autosuffisant. Cependant, la préservation de la qualité de l'eau est un enjeu qui nécessite de prendre des dispositions notamment en n'amplifiant pas l'urbanisation dans les secteurs sensibles aux ruissellements. Le traitement des eaux pluviales doivent permettre de protéger la qualité des sols.

V.2 - Impact et prise en compte des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

La commune a défini une évolution possible de son territoire qui peut entraîner des incidences sur l'environnement à travers les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

❖ ***Impact et prise en compte des incidences des orientations sur le site NATURA 2000***

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 précise que les PLU qui permettent des travaux ou aménagements dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000 sont soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale telle qu'évoquée dans les articles L 121-10 à L 121-15 et R 123-2-1 du code de l'urbanisme.

La commune de Thuit-Simer n'est pas directement concernée par la présence d'un site NATURA 2000 et n'a pas par ailleurs de zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique.

Cependant, le PLU s'est attaché à préserver les espaces naturels présents sur son territoire et a privilégié à travers son zonage et son règlement la conservation et valorisation de ces espaces.

Ainsi, le projet communal lié au développement urbain a anticipé en particulier la présence d'une zone à dominante humide en limitant sur ces espaces toute nouvelle urbanisation. D'autre part, le développement urbain reste principalement concentré sur le centre-bourg. et la commune n'a pas encouragé une nouvelle urbanisation à proximité de ses espaces naturels en classant des secteurs bâtis diffus en Nh qui ne permet que la réhabilitation de l'existant. Ainsi, ils conserveront leur structure actuelle qui se compose en partie de parcelles enherbées.
De plus, le massif boisé présent sur son territoire a été préservé par un classement en zone naturelle et un classement en espace boisé protégé, qui a pour principale vocation la conservation du caractère naturel et une gestion équilibrée des bois. Ces mesures garantissent la protection et la mise en valeur des espèces végétales qui concernent cette zone. Il y a par ailleurs différentes mesures dans le PLU qui préconisent le maintien de la structure végétale y compris dans les zones urbanisées et l'amélioration des dispositifs liés au traitement des eaux pluviales.

C'est pourquoi, l'impact du projet reste limité sur le site Natura 2000. Une demande d'étude au cas par cas a été réalisée auprès de l'Autorité Environnementale. Un arrêté préfectoral en date du 27 mai 2014 a été pris dispensant d'évaluation environnementale stratégique le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thuit-Simer.

❖ ***Analyse globale au regard des principaux objectifs de développement***

Domaines	Incidences potentielles	Mesures compensatoires prévues dans le PLU
Cadre bâti et paysage urbain Finaliser et Renforcer la structure urbaine du centre-bourg tout en préservant la qualité du paysage bâti et naturel	- Une consommation de surfaces foncières notamment de terres agricoles ou naturelles. - Nouvelle charge pour les réseaux communaux et intercommunaux. - Accroissement du nombre de véhicules. - l'extension de l'urbanisation peut : • faire disparaître des cultures, • modifier les perspectives paysagères, • altérer la structure des continuités écologiques	- Des **capacités de développement confortées au sein de la principale zone urbaine** existante et à proximité des équipements structurants et des services de proximité diminuant les déplacements ; - Une ouverture à l'urbanisation limitée et programmée (AU1) : une zone de 0,8 hectare au sein du tissu urbain du centre-bourg - un **développement urbain en lien avec la capacité des réseaux** existants, des voiries entraînant un classement en zones urbaines modéré (zone U uniquement en centre-bourg) - **Des orientations d'aménagements sur le secteur devant accueillir une nouvelle urbanisation à vocation d'habitat ou économique** pour éviter la banalisation de l'implantation des constructions, encourager des formes urbaines et une offre d'habitat diversifiées et favoriser une qualité paysagère et environnementale (intégration d'espaces verts, de cheminements doux, orientations des façades, des hauteurs de constructions par rapport à leur environnement…). - **La prise en compte du caractère ancien du bâti** dans le traitement des façades et la conservation d'éléments architecturaux caractéristiques (art.11 du règlement) pour l'ensemble des zones. - **Identification au titre de l'Art.123-1-5 III-2 d'éléments patrimoniaux** permettant de préserver des éléments naturels et bâtis (alignement d'arbre, haies mixtes, bâtiments….). - **Règlement qui intègre la diversité du bâti** et qui permettra de répondre aux besoins tout en conservant le caractère des secteurs urbanisés. - Des traitements spécifiques au niveau des espaces libres et des plantations afin de conserver l'harmonie du paysage urbain actuel (Art13).

Soutenir et maintenir le niveau d'équipements, de services	- Mobilisation de réserves foncières - augmentation des trafics automobiles et des conflits d'usages entre voiture/vélo/piéton	- Amélioration de l'accessibilité par la création de réserves foncières pour poursuivre le développement du réseau de liaisons douces - Encadrement de l'offre de stationnement (Article 12 de la zone UA) - Création d'un sous-secteur UAe et adaptation des règles d'occupation pour permettre le maintien et l'implantation d'équipements collectifs (Article 2, 9, 10, 11 de la zone UA)
Intégrer les activités économiques	- Conflits d'usages entre les secteurs résidentiels et les activités artisanales et agricoles - augmentation des pollutions multiples (air, eau...) - nuisances liés à un trafic d'engins agricoles	- Protection des corps de fermes en limitant l'urbanisation à proximité et en confortant les zones agricoles ou naturelles. **- Limitation du développement de l'urbanisation à vocation d'habitat à proximité (zone Nh)** pour éviter d'aggraver les conflits d'usages et les nuisances.
<u>Déplacement</u> Adapter le réseau routier aux objectifs de développement Sécuriser les axes et favoriser les cheminements doux Développer des modes alternatifs	- Risque d'augmentation des déplacements automobiles et de conflits d'usages. - Réservation et occupation de certaines emprises.	- **Limitation du développement urbain dans les hameaux (Nh)** pour ne pas favoriser des déplacements automobiles. **- Adaptation et organisation des flux de circulation dans le cadre des orientations d'aménagement spécifiques** du secteur de développement urbain, ce qui permettra une intégration des déplacements, leur hiérarchisation et une amélioration de la sécurité pour les usagers. **- Une offre de stationnement suffisante** (1 place par 40m2 de surface plancher pour les logements). **- Création de cheminement doux** avec des emplacements réservés prévu pour réaliser une continuité entre le centre-bourg et le hameau du parc (valorisation d'un axe majeur : la rue Général de Gaulle) et sécuriser l'accès à l'arrêt bus scolaire (hameau de la vallée)

Environnement et cadre de vie Minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé des habitants et aux espèces vivantes	- Une limitation des disponibilités foncières et des possibilités de construire pour tenir compte des contraintes environnementales et technologiques.	- **La prise en compte du problème de ruissellement et de la présence d'une zone à dominante humide** dans le PLU en limitant l'urbanisation dans les zones sensibles (une partie classée en N, Nh ou A), en informant dans les zones U. - **Pas de dispersion de l'urbanisation nouvelle** malgré la desserte par l'assainissement collectif - **Périmètre de protection** autour des cavités souterraines.
Préserver les richesses du sous-sol et favoriser la maîtrise de l'énergie	- Obligation pour les propriétaires privés de limiter les rejets d'eau pluviale. - Obligation d'une mise aux normes des branchements aux réseaux d'eau pluviale et d'eau usée pour atténuer les impacts négatifs. - Augmentation des circuits de ramassage et du volume de traitement des ordures ménagères	- Prise en compte des problèmes de ruissellements dans les projets d'urbanisation : surface imperméabilisée limitée, pas d'exhaussements et affouillements en dehors d'aménagement paysager, - **L'optimisation des ressources naturelles** en sensibilisant sur l'implantation des constructions selon l'ensoleillement, en limitant le débit de fuite des eaux pluviales admis dans les réseaux par l'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de retenue sur le terrain et de réservoirs de récupération. - Une urbanisation contenue dans la zone centrale du centre-bourg pour maîtriser les incidences sur la capacité des réseaux (station d'épuration desservant plusieurs communes) - **L'utilisation de matériaux d'éco-construction** pour favoriser les économies d'énergie dans les constructions nouvelles (Art9). - Incitation dans le règlement à créer les réserves nécessaires pour le développement du numérique (Art16) - Une limitation des activités nuisantes à proximité des secteurs d'habitat. (le règlement écrit interdit les activités incompatibles avec une zone d'habitat)

Réduire les nuisances et la pollution, lutter contre les gaz à effet de serre	- Une réduction de la constructibilité des parcelles selon secteur et selon zone. - Un gel foncier de certaines emprises	- La **préservation durable des espaces agricoles et des espaces naturels** en classant les hameaux éloignés du centre-bourg en zone naturelle. - Un développement de l'urbanisation concentré et maîtrisé qui limite les déplacements et la pollution de gaz à effet de serre. - Le classement du bois participe au maintien de la qualité de l'air - **L'utilisation de matériaux d'éco-construction** et favoriser le maintien d'espaces verts pour atténuer les rejets de carbone dans l'atmosphère et développement de nouveaux espaces naturels à caractère de loisirs (parcs paysagers), fixateurs de la pollution. - **Diminution des circuits de collectes** de déchets verts en favorisant l'utilisation d'essences locales générant moins de déchets et en organisant une collecte durable des déchets (Art 4 des zones U) . - **Structuration des cheminements doux** en s'appuyant sur le réseau de chemins existants afin de faire des liens avec le centre-bourg
Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel	- une valorisation des habitats et corridors écologiques malgré le développement de l'urbanisation et les pratiques industrielles	- **Création des transitions douces** avec les espaces naturels et agricoles. Cela permettra également de renforcer la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal et préserver le réseau hydrographique. - **Réalisation de clôtures végétales** dans les futures zones d'urbanisation (article 11 du règlement). - Information sur les **essences locales** dans le règlement. - Des **mesures Règlementaires de protection du patrimoine vert :** zones classées N, protection du bois par le classement en EBC, classement Nh pour le bâti qui se trouve plus éloigné et dispersé sur la plaine agricole, qui n'a pas de vocation agricole ou qui se trouve à proximité immédiate de secteurs sensibles et avec une desserte limitée, identification au titre de l'Art.123-1-5 III-2 d'éléments naturels (mares, haies, fossé drainant,….).

❖ *Conformité avec les autres documents*

• *Le SCOT*

La commune à travers son PLU répond aux objectifs de modérations de consommation des espaces en privilégiant un rythme de construction adapté à ses particularités rurales (3/an) et de manière à préserver son niveau d'équipement actuel mais aussi en favorisant des formes urbaines diversifiées et une densité plus forte possible du fait de sa desserte par de l'assainissement collectif. Par ailleurs, la commune privilégie un développement urbain au sein ou en continuité de l'existant permettant ainsi de réduire le fractionnement des milieux naturels.

Les corridors écologiques sont identifiés et préservés à travers la protection des différents grands espaces agricoles, des quelques espaces naturels et des éléments remarquables naturels (identification de haies, mares..).
Les paysages sont valorisés en privilégiant le développement d'une nouvelle urbanisation au sein de la structure urbaine existante du centre-bourg, en évitant le développement de zones d'extensions sur la plaine agricole et le mitage résidentiel.

Les risques et les ressources naturelles sont pris en compte à travers un développement adapté qui tient compte des zones à dominante humide et des voies qui ont un faible gabarit, en évitant un développement urbain nouveau sur les hameaux et secteurs bâtis diffus malgré leur desserte en assainissement collectif et des orientations d'aménagements spécifiques dans les zones destinées à accueillir une nouvelle urbanisation. La maîtrise des déplacements est assurée en privilégiant le développement urbain dans la zone bâtie principale du centre-bourg à proximité des équipements et des services et des réflexions sur les transports collectifs. Ces différents choix permettent à la commune de favoriser un développement qui respecte son environnement en limitant les pollutions liées au gaz à effets de serre et en tenant compte de ses risques et nuisances dans son projet de développement.

L'ensemble de ces éléments est compatible globalement avec les orientations du SCOT et ses enjeux environnementaux et paysagers.

• *Le SDAGE*

Le PLU prend en compte les objectifs définis dans le SDAGE. Il vise une meilleure prévention de la problématique de ruissellement et la prise en compte d'une zone à dominante humide. La préservation de la qualité des eaux est assurée d'une part par la définition des zones de développement dans les secteurs bien desservis avec des orientations d'aménagements intégrant le traitement des eaux pluviales et d'autre part, en classant en Nh les différents hameaux afin de ne pas amplifier l'imperméabilisation des sols. La protection du fossé drainant (rû) ainsi que des mares dans le PLU favorisent le maintien de la qualité de l'eau en préservant les éléments naturels jouant le rôle de filtre des pollutions. Le classement en zone N ou dans des secteurs spécifiques limitant l'utilisation des sols permet de préserver des espaces sensibles et des milieux humides.

- ***Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du Département de l'Eure***

  Le maintien de l'ensemble des espaces boisés et agricoles, leur protection (classé en EBC), la limitation du mitage en évitant une nouvelle urbanisation dans les zones bâtis plus éloignées (hameaux) permettront d'avoir une gestion cohérente et de conforter ces espaces et leur biodiversité. Il y a globalement à travers le PLU la préservation des nombreux espaces agricoles et le maintien des espaces naturels qui demeurent plus limités.

- ***Le plan départemental d'élimination des déchets***

  La gestion des déchets de la commune est organisée dans le cadre de l'intercommunalité. La mise en place du tri sélectif et la mise à disposition de déchetterie permettent d'assurer une élimination correcte des déchets à l'échelle communale et intercommunale.