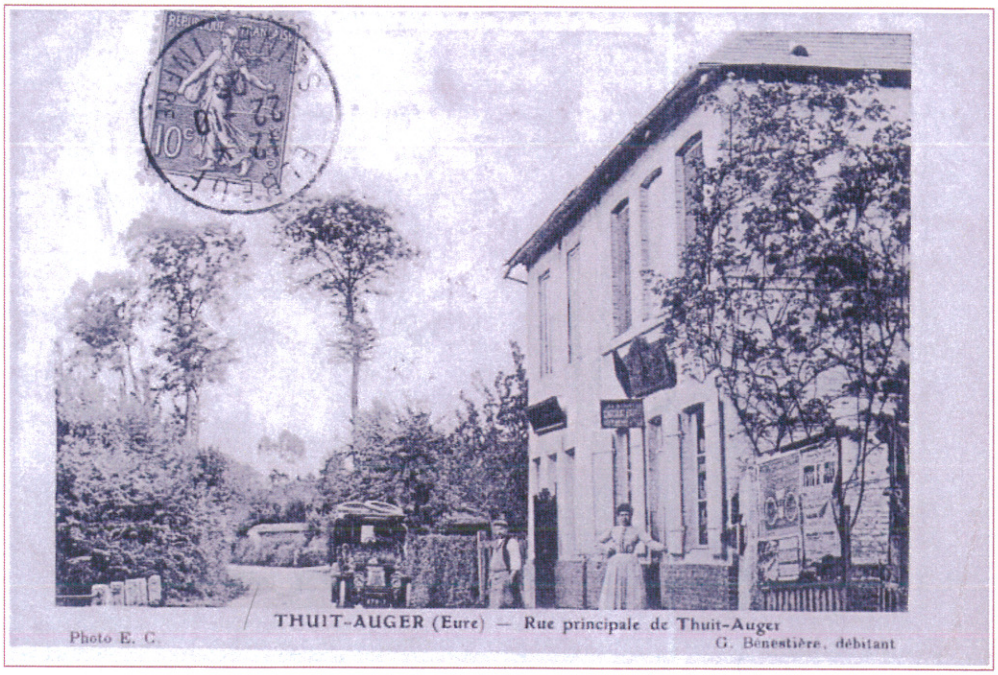
CANTON D'AMFREVILLE - LA - CAMPAGNE



MAIRIE
LE THUIT - ANGER
27370

Commune du

THUIT ANGER



Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

Élaboration

prescrite le : 09.12.02

arrêtée le : 09.02.09

enquête publique : du 08.06.09 au 10.07.09

approuvée le : 9.11.2009

Cachet de la mairie et signature du maire



Préambule

Le PLU est un outil d'urbanisme issu de la Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU). Comme défini à l'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme :
« Le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes »

Le présent document constitue le rapport de présentation du PLU du Thuit Anger, et comprend les parties prévues par l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2- Analyse l'état initial de l'environnement ;

3- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Mise en place du PLU du Thuit Anger

Le POS de Thuit Anger a été mis en révision par une délibération du Conseil municipal en date du 09 décembre 2002, afin initialement d'étendre la zone UA. Ce POS avait été approuvé le 11 mars 1981, puis modifié les 08 mars 1984, 17 décembre 1984, et le 23 septembre 1993, avec une mise à jour le 12 octobre 1987.

Le conseil municipal a défini les modalités de la concertation suivantes :
- affichage de la délibération
– communiqué de presse
– bulletin municipal.

En outre, un registre a été tenu à la disposition du public pendant tout la durée de l'élaboration du document, en mairie.

Conception du PLU

Le PLU est un outil au service d'un projet de territoire. Il sert à construire une identité consciemment choisie et exprimée. Il s'agit pour cela, d'abord, d'identifier une cohérence existante : c'est le rôle du diagnostic.

A partir de cet état des lieux, il s'agit ensuite de définir les orientations à donner à la gestion du territoire communal : c'est le rôle du projet d'aménagement et de développement durable.

Enfin, il s'agit de mettre au point un outil qui permette de poursuivre les orientations définies : c'est le rôle du règlement du PLU.

Pour Le Thuit Anger, village dont l'implantation est ancienne et dont les volontés d'urbanisation sont raisonnables, l'objectif principal consiste donc à renforcer les qualités existantes, de manière à ce que les installations futures (équipements publics, habitat, etc.) puissent s'intégrer, et même renforcer l'identité du village. Le diagnostic doit permettre de comprendre sur quoi repose l'identité du village, quels en sont les points forts.

L'enjeu est de prendre conscience des spécificités du territoire auquel la commune appartient, et du rôle qu'elle y joue.

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'occasion de choisir les caractéristiques à mettre en avant, de définir une image suffisamment forte pour guider l'ensemble du développement de la commune. Les pièces réglementaires du PLU garantiront que chaque décision renforce la cohérence de cette image.

Le Thuit-Anger possède une caractéristique majeure : elle se situe en articulation entre différentes entités, qu'elles soient entités géographiques, administratives...

C'est cette singularité qui guidera le diagnostic de la commune. L'objectif est de resituer la commune, de mettre en évidence son rôle au sein de cette position de bascule. Il s'agit de déterminer quelle est sa part d'appartenance à l'une ou l'autre des entités en présence, et surtout quelle est son identité propre.

Table des matières

1ÈRE PARTIE :DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

I - IMPLANTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL 10
A - Implantation par rapport au site 11
B - Implantation par rapport aux infrastructures 12

II - LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE, DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS EN CONTEXTE PÉRIURBAIN 15

III - UNE POPULATION VIEILLISSANTE 15

IV - UNE OFFRE DE LOGEMENT INSUFFISAMMENT DIVERSIFIÉE 18
A - Historique 18
B - Type de logement 20
C - Le locatif 22
D - Conséquences de l'offre de logement 24

V - LES ACTIVITÉS : THUIT-ANGER, VILLAGE EN SITUATION TYPIQUEMENT PÉRIURBAINE 25
A - Répartition socioprofessionnelle : une population semi-urbaine 25
B - Actifs / inactifs.....26
C - Une activité économique orientée vers l'agglomération Rouen-Elbeuf 27
D - Evolution de l'activité.....29

VI - CONTEXTE INTERCOMMUNAL: LES OUTILS DE GESTION DU TERRITOIRE 33
A – Le Thuit-Anger, une commune tournée administrativement vers le plateau du Roumois.....33
B - Les structures ayant une influence sur la commune 36

VII - LA CONFIGURATION DU SITE 40
A - Géologie 40
B - L' hydrogéologie 41
C - L'hydrographie et l'hydrologie 41
D - Le climat 41

VIII - LES MILIEUX NATURELS.....42
A - Les boisements.....43
B - Les milieux « ordinaires » : les zones agricoles 45
C - Les mares.....47
D - Les lisières et les corridors 48

IX - LES RICHESSES PATRIMONIALES 49
A – Les monuments historiques.....49
B – Les richesses archéologiques.....49

X - STRUCTURE DU VILLAGE :UNE ORGANISATION GLOBALEMENT BIEN IDENTIFIEE.....50
A - Le rapport du bourg avec l'extérieur : des enjeux paysagers et urbains de premier ordre 50
B - La structure du village : une organisation générale claire ; une présence importante du végétal.....54
C - Les matériaux utilisés 60
D - Les espaces publics 60
E - Une hiérarchie des voies très cohérente et riche.....60

XI - LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, LES POLLUTIONS ET NUISANCES 63
A - Les risques naturels 63
B - Les risques technologiques 64
C - Pollutions et nuisances.....64

2ÈME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 65

I - RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE THUIT ANGER DÉGAGÉS PAR LE DIAGNOSTIC.....67

II -OBJECTIFS DE LA COMMUNE.....68
A - Bilan par rapport au POS précédent, sur les 10 dernières années.....68
B - Objectifs et priorités intercommunaux.....68
C - Objectifs d'évolution propres à la commune 68

III - PRINCIPES POUR VALORISER LES QUALITÉS EXISTANTES DE LA COMMUNE ET AMENER LES DOMAINES PLUS « EN RETRAIT » À UN NIVEAU SIMILAIRE DE QUALITÉ 69
A - Développer les activités nécessaires à la qualité de vie de la commune 69
B - Favoriser la diversité de populations, faire évoluer l'offre de logements 69
C - Favoriser l'implantation d'activités dédiées aux personnes âgées 70
D - Maintenir la qualité de vie en terme de confort et de sécurité 70
E - Préserver les ressources et les espaces naturels.....71
F - Préserver l'identité du village.....71

3ÈME PARTIE : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT.....73

I - PRINCIPES GÉNÉRAUX 75

II - PRÉCISIONS SUR LA JUSTIFICATION DU ZONAGE 78

III - PRÉCISIONS SUR LES PRINCIPES MIS EN OEUVRE À TRAVERS LE RÈGLEMENT POUR LA ZONE URBAINE UA.....78
A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.....78
B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 79
C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL 83

IV - PRINCIPES MIS EN OEUVRE À TRAVERS LE RÈGLEMENT POUR LA ZONE AUa 83

V - PRINCIPES MIS EN OEUVRE À TRAVERS LE RÈGLEMENT POUR LA ZONE AUz..... 83
A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.....83
B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 84
C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL.....86

VI - PRINCIPES MIS EN OEUVRE À TRAVERS LE RÈGLEMENT POUR LES ZONES AGRICOLES.....87
A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.....87
B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 87
C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL.....88

VII - PRINCIPES MIS EN OEUVRE À TRAVERS LE RÈGLEMENT POUR LA ZONE NATURELLE N 89
A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.....89
B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 89
C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL.....90

VIII - EVOLUTION PAR RAPPORT AU POS RÉVISÉ 91
A - Evolution du zonage 91
B - Evolution du règlement 92

IX - PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR D'EXTENSION DE LA COMMUNE 92

X - PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES : PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.....93

4ÈME PARTIE : EVALUATION DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 95

I – MÉTHODE.....97

II – BILAN DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....97

III - BILAN DE LA PRISE EN COMPTE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT 97
A - Effets au regard des objectifs généraux du PADD 97
B - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les activités.....98
C - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les aspects sociaux.....98
D - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les aspects sécurité.....98
E - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les milieux naturels.....99
F - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant le paysage 99

IV - MESURES ENVISAGÉES POUR COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS 100

1ère partie :
Diagnostic et état initial de l'environnement

La commune du Thuit-Anger est située au Nord du département de l'Eure, à la limite de la Seine Maritime.

Son territoire couvre une superfi cie de 303 ha. Le Thuit-Anger se trouve en contexte péri-urbain, à proximité immédiate de l'agglomération de Rouen-Elbeuf. Le Thuit-Anger se situe à 5 km d'Elbeuf, dont elle est séparée par le coteau boisé de la vallée de la Seine.

La commune est limitée :

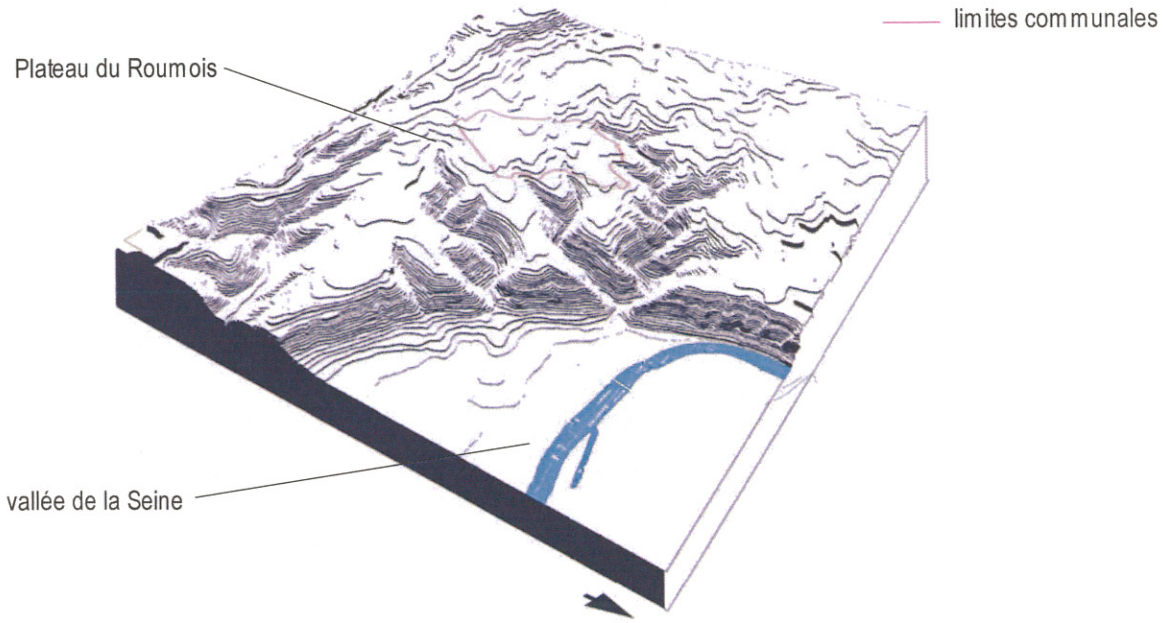
- au nord et à l'ouest par la Forêt d'Elbeuf,
- à l'est par la D840
- sa limite sud s'inscrit dans une continuité agricole avec les communes voisines de La Saussaye, St Pierre des Fleurs, le Thuit-Signol.

Le territoire communal est composé de plusieurs entités :

- La zone urbanisée, constituée de :
  - le bourg-centre
  - le hameau de la Mare Morel
  - le hameau du Mont Fautrel
  - quelques maisons en continuité de la zone bâtie de La Saussaye, le long de la D840
  - quelques maisons en continuité de la zone bâtie de St Pierre des Fleurs, le long de la D840
  - une vaste zone agricole qui occupe tout le sud du territoire communal
  - deux zones agricoles insérées entre le bourg et la forêt d'Elbeuf, aux lieux-dits la Houillère/ la Calnouène
    et la Mare d'Aulne

Les différents aspects de ce territoire sont décrits ci-après.

Bloc-diagramme schématique (hauteurs exagérées) : le site



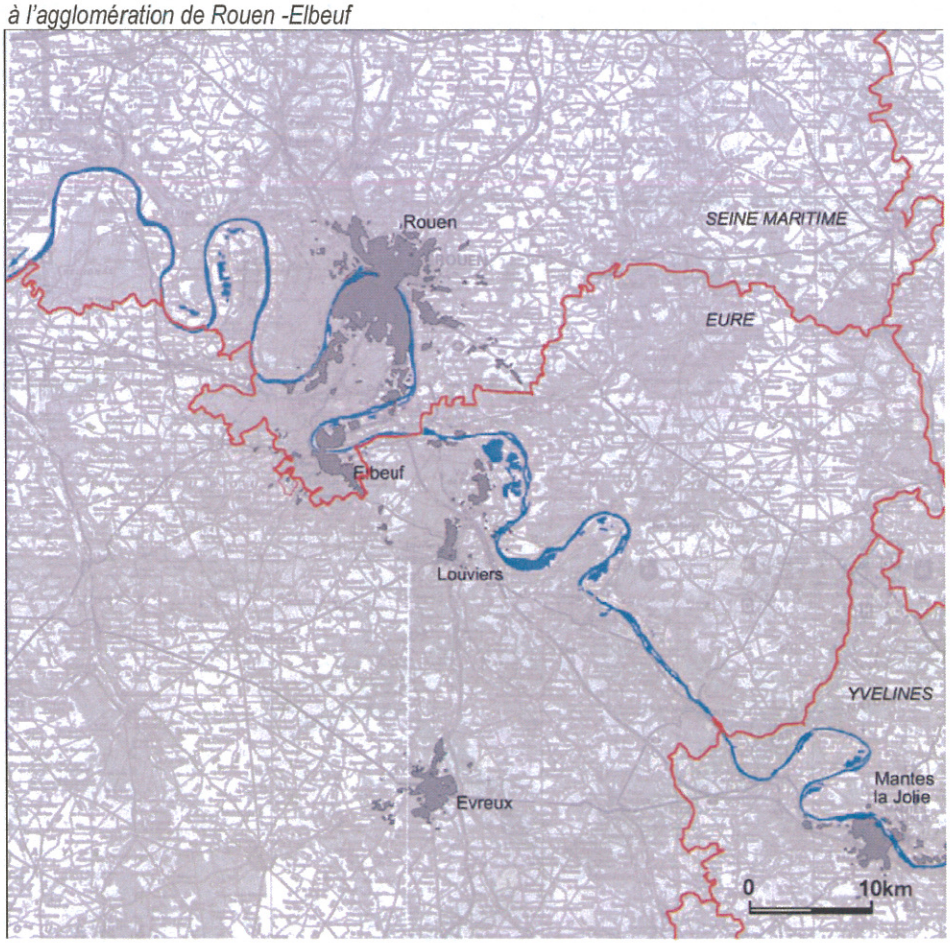
I - Implantation du territoire communal

La seule lecture du découpage administratif montre que **Le Thuit-Anger** est située en position très particulière : elle occupe, au nord du département de l'Eure, une position limitrophe avec le département de la Seine Maritime.

Le Thuit-Anger est contiguë à la commune d'Elbeuf. A ce titre, elle est placée sous l'influence directe de l'agglomération de Rouen-Elbeuf. Mais elle ne participe pas aux structures de gestion administrative, urbanistique, etc. de cette agglomération.

La situation géographique du Thuit-Anger lui confère, comme à toutes les communes situées sur cette frange, un rôle particulier de porte entre l'Eure et la Seine Maritime. Mais Le Thuit-Anger bénéficie d'une position tout à fait singulière dans la mesure où elle est à la fois ancrée sur le plateau en même temps qu'elle appartient une vallée sèche qui la relie directement à la vallée de la Seine et à Elbeuf.

Carte : Thuit Anger se situe en limite entre l'Eure et la Seine Maritime; la commune est contigüe à l'agglomération de Rouen -Elbeuf



A - Implantation par rapport au site

Le territoire communal du **Thuit-Anger** se situe à l'intersection de 2 sous ensembles :

- le Roumois, plateau limité à l'ouest par le marais vernier, au nord et à l'est par la vallée de la Seine, et, au sud, par le plateau du Neubourg. Le haut du plateau offre de nombreux points de vue sur le paysage environnant, mais est également très exposé aux regards. Il constitue un repère et pèse sur l'identité du site. Toute intervention sur cet élément majeur aura un impact important sur l'ensemble du paysage.

- la vallée de la Seine : la vallée de la Seine comporte de nombreux méandres, et pour cette raison elle est peu empruntée par les voies de communication importantes ; cependant, entre Rouen et Elbeuf, elle compte plusieurs départementales dont la D 840, ainsi que les voies ferrées qui relient Rouen et Elbeuf.

Le Thuit Anger est rattachée géographiquement à la vallée de la Seine par sa position en sommet de vallon.

L'implantation est ancienne comme en témoigne le patrimoine bâti (église, croix monument historique).

Enjeux développement durable
Si **Le Thuit-Anger** se trouve, en termes de relief, en position d'articulation entre le Roumois et la vallée de la Seine, il n'en reste pas moins que le plateau pèse davantage dans l'identité territoriale de la commune. Cette orientation géographique est contradictoire avec les fonctionnements social, économique, etc... de la commune, qui l'orientent entièrement vers la vallée de la Seine.

B - Implantation par rapport aux infrastructures

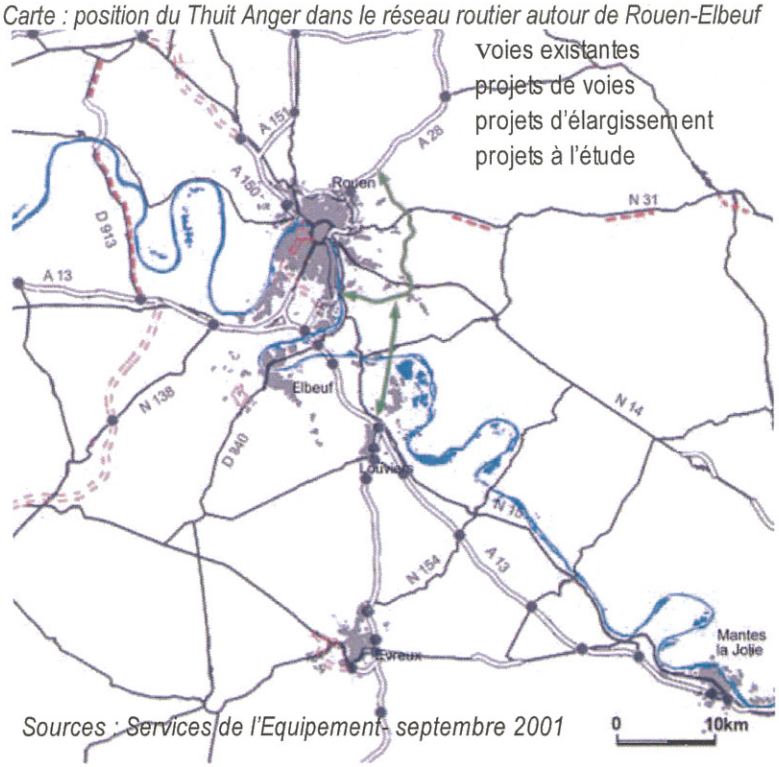
1 - Des transports individuels sans enjeu majeur

Le noeud routier important de la région est **Rouen, à partir duquel le réseau principal s'organise** en **axes radiaux,** en direction de Dieppe (accès anciennement efficace vers l'Angleterre), Amiens, Paris, Dreux/Chartres, Evreux, Caen. L'A13 suit grossièrement la vallée de la Seine de Paris au Havre.

Elbeuf se situe en dehors des voies principales, et ne se trouve que sur une route départementale : la D840, axe nord-sud joignant Rouen à Verneuil. La D840 rejoint Amfreville la Campagne, chef-lieu du canton, et constitue donc un axe important au niveau local. Elle passe sur la limite communale que Le Thuit Anger partage avec La Saussaye, mais elle est beaucoup plus proche du village de La Saussaye que de celui du Thuit-Anger.

Les principaux projets sur le réseau routier ne concernent pas Elbeuf, et tendent même à court-circuiter les voies du sud de l'agglomération de Rouen-Elbeuf. Il existe en effet une étude de projet de contournement est de Rouen, ainsi qu'une étude pour une projet de liaison entre l'aérodrome de Rouen (situé à Boos, au sud-est de la ville, près de la N14), et l'A154 à Louviers.

Carte : position du Thuit Anger dans le réseau routier autour de Rouen-Elbeuf



Sources : Services de l'Equipement - septembre 2001

Enjeux développement durable
La tendance actuelle est donc au **renforcement des axes radiaux existants**. Dans ce contexte, aujourd'hui, le village se trouve en dehors du réseau routier principal. La voie importante qui concerne le territoire communal (D840) ne semble pas appelée à voir son trafic évoluer de manière spécifi que, ni à connaître une nouvelle connexion avec d'autres axes importants de la région.

2 - Des transports collectifs proches mais mal accessibles

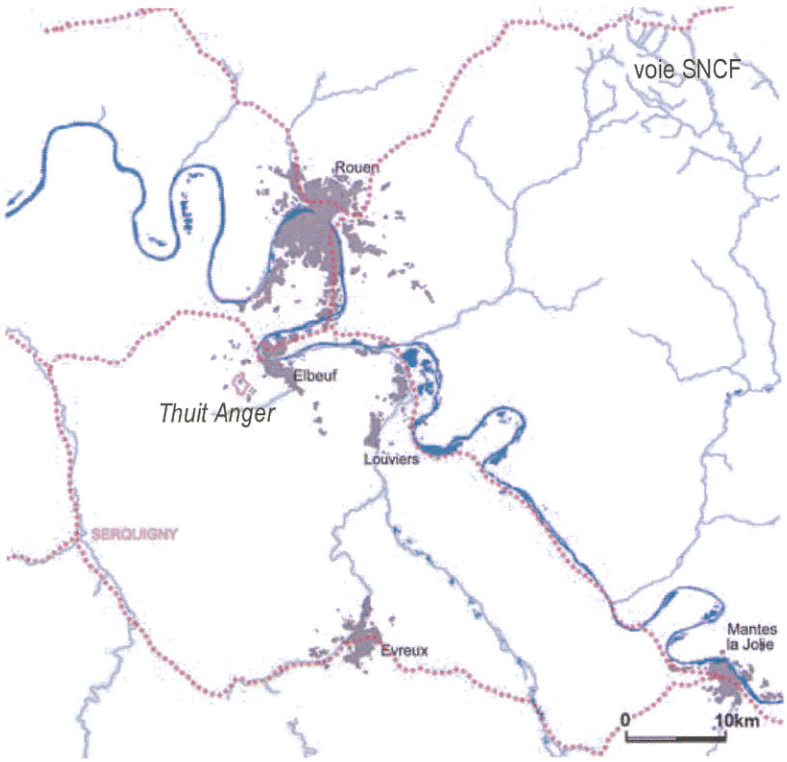
Le réseau ferré de Haute Normandie est, d'une manière générale, un réseau qui privilégie les déplacements entre Paris et le littoral.

Le Thuit-Anger n'est pas située sur une ligne SNCF. Les gares les plus proches sont:

- Elbeuf, (à 4 km), sur la ligne Rouen-Serquigny (Serquigny se trouve sur la ligne Paris-Evreux-Cherbourg);
- Rouen (à 30 km), reliée efficacement à Paris (nombreux allers-retours quotidiens)

Ces gares ne sont pas accessibles en transports en commun : **la commune n'est desservie par aucune ligne de bus à l'exception du ramassage scolaire.**

Carte : position de Thuit Anger dans le réseau ferré



Enjeux développement durable
Paradoxalement, alors que Thuit-Anger est contiguë à Elbeuf, noeud de transports collectifs relativement bien desservi, ses habitants sont contraints à utiliser de manière systématique les transports individuels.

Cette position ambiguë, à la fois dépendante d'Elbeuf, et totalement coupée d'elle, présente le danger de voir la commune habitée défi nitivement en « dortoir».

3 - Cheminements piétons, vélos, équestres

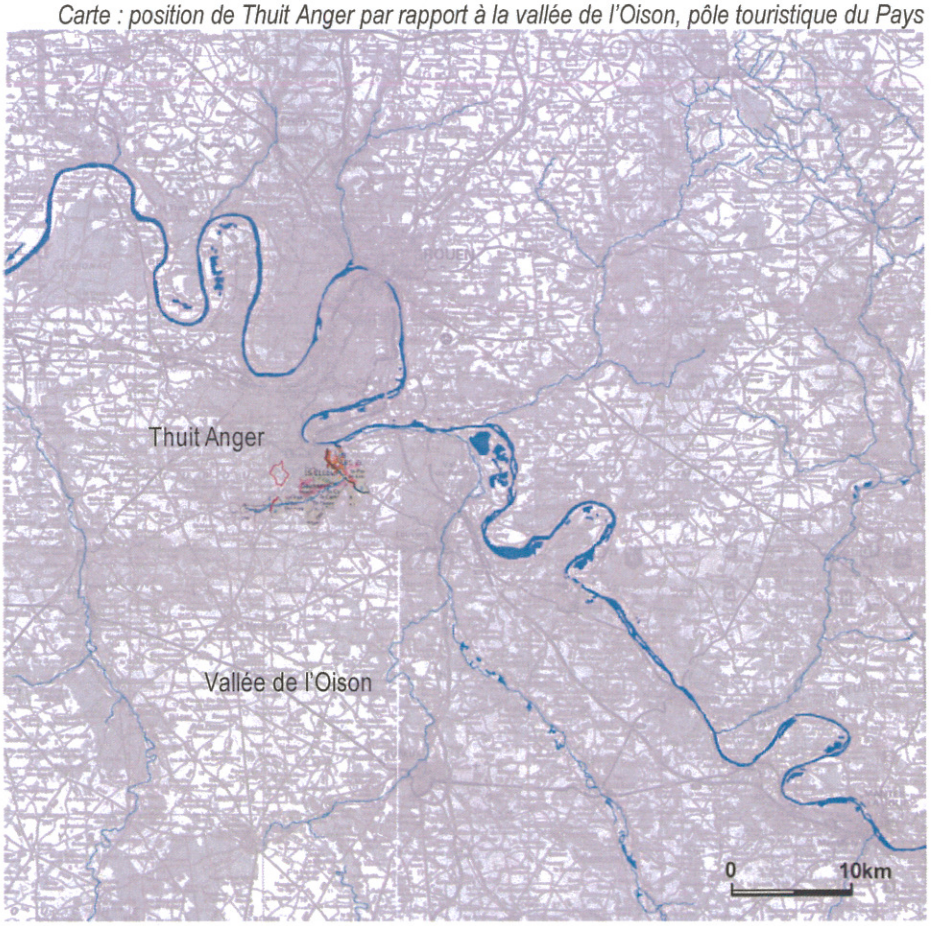
Il n'existe pas de chemins de grande randonnée (GR) sur le territoire communal.

Il est prévu de mettre en place un schéma départemental de développement des véloroutes et voies vertes, qui présentera un maillage d'itinéraires, programmé par phases d'aménagements.
Il « prendra en compte les axes structurants du territoire, susceptibles de favoriser le développement local en contribuant à l'émergence de l'offre touristique publique ou privée directement ou non liée à la voie. » (source : conseil général 27)

Il existe en outre un relais équestre dans la vallée de l'Oison. Les circuits équestres constituent une préoccupation dans l'ensemble du Roumois.

Enjeux développement durable
Ces cheminements sont importants pour la qualité du paysage, et sa mise en valeur touristique. Cet enjeu est d'autant plus important que la commune se trouve à proximité de la vallée de l'Oison, pôle touristique d'importance départementale. Par ailleurs les liaisons douces jouent un rôle écologique en permettant, la plupart du temps, une continuité entre différents biotopes et constituent des voies de passage pour la faune.

Carte : position de Thuit Anger par rapport à la vallée de l'Oison, pôle touristique du Pays



II - Les équipements de la commune, des éléments importants en contexte périurbain

Le Thuit Anger est **relativement peu équipée par rapport à aux communes comparables** du département. On note en particulier la **totale absence de commerces**. Le Thuit-Anger n'offre ni tabac, ni café, alors que plus de la moitié des communes de taille similaire en possèdent.

Il en va de même pour les écoles maternelles : Le Thuit Anger n'en possède pas alors que plus de 85% des communes de taille équivalente de la région en possèdent. Le Thuit-Anger est regroupée pour ce service avec Thuit Signol.

Toutefois, Le Thuit Anger est dotée d'un réseau d'assainissement collectif desservant la quasi totalité du territoire communal. Seules quelques constructions isolées restent en assainissement individuel.

Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, il est prévu que les extensions de l'urbanisation en terme d'habitat et la zone d'activités intercommunale soient également desservies par un assainissement collectif.

Enjeux développement durable
La question de la prise en charge des enfants est particulièrement importante en milieu périurbain dans la mesure où, la plupart du temps, les deux parents travaillent. Ce critère intervient notamment dans l'attractivité du village pour les jeunes couples.

La quasi totalité des jeunes qui poursuivent des études après le bac restent dans la région, mais partent en Seine Maritime. (Rouen vraisemblablement)

III - Une population vieillissante

En 1999, Le Thuit Anger compte 584 habitants. Ce nombre reste relativement proche de celui recensé déjà en 1982. Les ménages sont de taille assez importante (3,15 personnes), supérieure à la moyenne du canton(3,10) et du département (2,8).

Contexte :

Le secteur a connu un fort afflux de population à la fi n des années 1970. Aujourd'hui, la tendance générale est à une croissance démographique lente.

Sur le Roumois, entre 1990 et 1999, l'augmentation de la population est deux fois moins importante qu'entre 1982 et 1990. Le solde naturel, s'est maintenu autour de + 0,36% par an, tandis que le solde migratoire a considérablement chuté, passant de + 0,82% par an à + 0,10% par an.
Si ces tendances se poursuivent dans les 20 prochaines années, le Roumois comptera autour de 42 000 habitants en 2020. C'est le niveau de population qui était prévu par le Schéma Directeur du Roumois à l'horizon 2010.

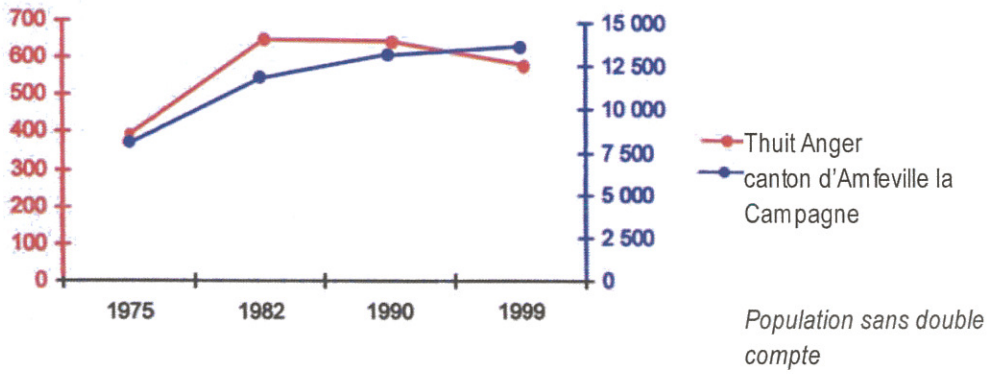
Le Roumois a constaté un arrêt des flux migratoires dans les premiers résultats du recensement de 1999 ; ce phénomène indique un **affaiblissement de l'attractivité du Pays**.

Source : *Diagnostic interconsulaire pays du Roumois* – Diagnostic réalisé par le Comité de Liaison InterConsulaire de l'Eure - Octobre 1999

La commune :

Entre 1975 et 1982, la commune a connu sa plus forte croissance démographique, passant de 382 habitants en 1975 à 644 en 1982. Ce saut est lié à une immigration massive, avec un taux annuel d'augmentation de 7,29%, alors que le solde naturel se maintenait autour de 0,41% par an.

La croissance de Thuit-Anger, durant cette période de forte immigration, a été plus importante que pour la moyenne du canton. Mais **la tendance aujourd'hui est à une perte de population, alors que le canton, globalement, continue à croître**.



Source : INSEE 1999

Au cours des 20 dernières années, **Le Thuit-Anger** a connu une diminution globale de population de l'ordre de 9%, avec un solde naturel globalement en baisse, atteignant 0,11% par an entre 1990 et 1999, et un solde migratoire lui aussi globalement en baisse, tombant à –1,2% par an sur la même période.

Le Thuit-Anger doit sa perte actuelle de population à un **solde migratoire négatif** mal compensé par un solde naturel bas.

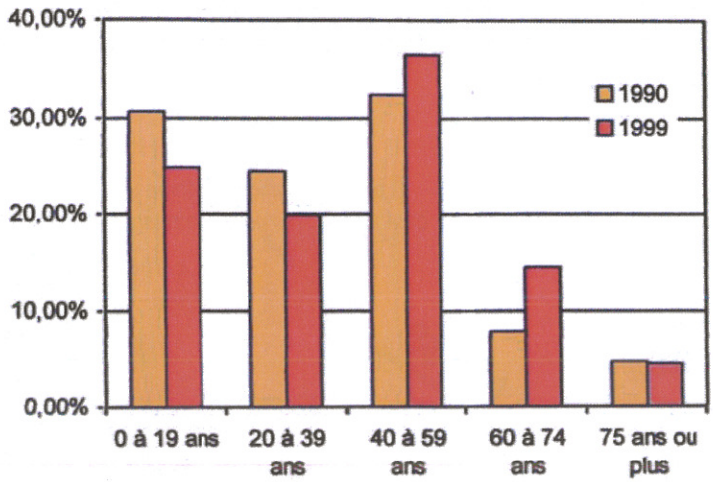
Taux de variation de la population			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	6,47	11,63	10,00
Taux de mortalité ‰	5,39	2,71	5,88
Taux annuel - solde naturel %	+0,11	+0,89	+0,41
Taux annuel - solde migratoire %	-1,20	-0,87	+7,29
Taux var ann total % Thuit-Anger	-1,10	+0,02	+7,71
Taux var ann total % canton	+0,35	+1,37	+4,30

Aujourd'hui la population se compose essentiellement de couples de 40 ans avec des enfants de plus de 15 ans.

On remarque le **plus fort taux de rotation chez les jeunes couples, tandis qu'il est faible chez les plus de 40 ans**. En effet, en 1999, 83% des couples de 40-59 ans habitaient la commune depuis au moins 10 ans, contre 39% chez les 30-39 ans et les 25-29 ans. Ce phénomène s'explique en particulier par la forte dominance du logement en propriété, combinée à la surface moyenne, importante, des logements.

Le Thuit Anger s'expose ainsi à un **vieillissement global de sa population**, que l'on constate d'ores et déjà lorsqu'on observe l'évolution de la pyramide *des âges*.

Population par tranches d'âge: Thuit Anger - Source : INSEE 1999



lieu de résidence au 01.01.1990								
	tout lieu	même logement	même commune	même département	même région	France métro.	DOM-TOM	étranger
0 à 14 ans	91	43%	43%	48%	98%	100%	-	-
15 à 24 ans	80	75%	76%	81%	98%	100%	-	-
25 à 29 ans	24	29%	38%	50%	96%	96%	-	1
30 à 39 ans	66	39%	39%	45%	100%	100%	-	-
40 à 59 ans	213	80%	83%	85%	99%	100%	-	-
60 à 74 ans	84	80%	87%	88%	96%	100%	-	-
75 ans ou plus	26	92%	92%	92%	96%	100%	-	-
Total	584	67%	70%	73%	98%	100%	-	1

Source : INSEE 1999

Enjeux développement durable
La population de **Thuit-Anger** montre une tendance globale au vieillissement, même si elle reste aujourd'hui relativement jeune. Ceci suppose de réfl échir à **l'adaptation des services et de l'offre de logement**.
Le renouvellement des jeunes foyers est intéressant dans la mesure où il permet de conserver un nombre **d'habitants en âge scolaire** suffisant pour maintenir les écoles. Mais il ne faut pas perdre de vue le fait que le nombre de ces enfants est globalement en baisse.

IV - Une offre de logement insuffisamment diversifiée

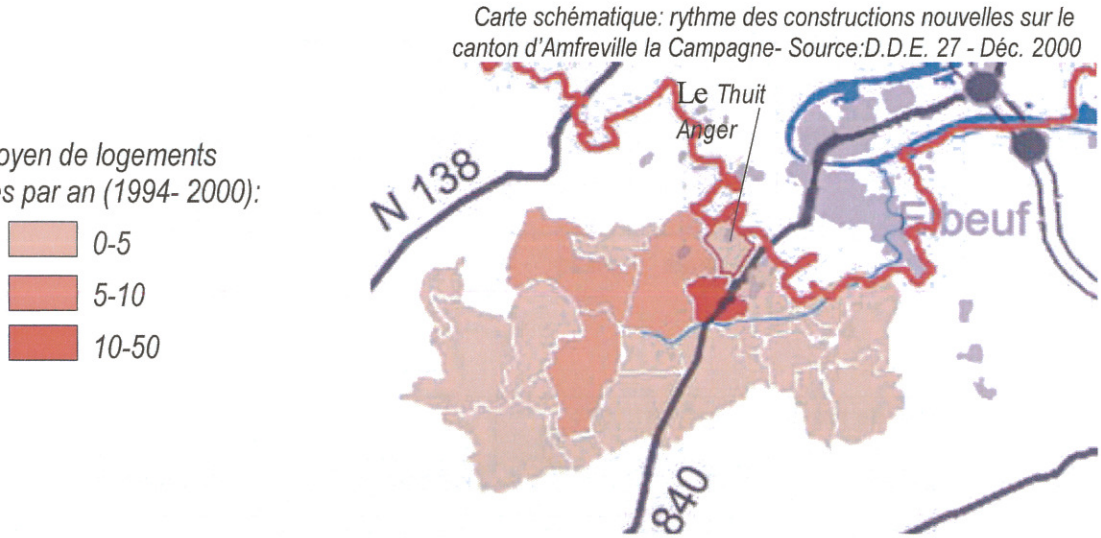
Contexte

La commune appartient au **bassin d'habitat du Roumois**, zone soumise fortement à l'influence urbaine de l'agglomération en termes de densité de population. Le nombre de constructions nouvelles lors des 10 dernières années est supérieur, dans les communes proches d'Elbeuf, à celui que l'on relève dans la plupart des communes du département.

La commune

Le Thuit Anger, au sein de ce contexte particulier, fait exception, et se distingue des communes proches par son faible rythme de construction. Entre 1982 et 1990, 16 logements ont été construits, soit en moyenne 2 logements par an. Entre 1991 et 1999, seulement 9 logements ont été construits, soit un par an en moyenne. En 1999, la commune compte 216 logements.

Carte schématique: rythme des constructions nouvelles sur le canton d'Amfreville la Campagne- Source:D.D.E. 27 - Déc. 2000



A – Historique

Contexte

La moitié du parc de logement du canton a été construite après la seconde guerre mondiale, ce qui s'explique par l'afflux de population que le secteur a connu à la fin des années 1970.

La commune

Le Thuit-Anger **est homogène avec le reste du canton**. Globalement, le parc de logements est assez récent : près de la moitié a été construite après 1975.

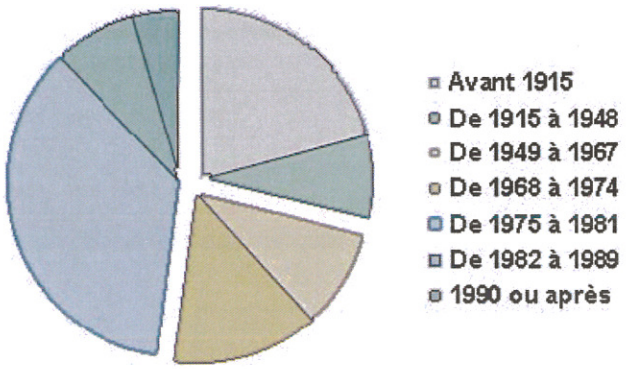
Les logements construits avant les années 1950 représentent moins d'un tiers du parc.

Cette structure du parc d'habitat coïncide avec la forte augmentation de population qu'a connu la commune entre 1975 et 1982 : la population ayant été presque multipliée par 2 en moins de 10 ans, les constructions nouvelles ont été nécessairement très nombreuses à cette période.

Les maisons les plus anciennes (antérieures à la seconde guerre mondiale) sont essentiellement occupées par les foyers les plus âgés (plus de 60ans) et par les plus jeunes (moins de 30 ans).

Les 30-60 ans occupent des maisons construites entre 1975 et 1980. En particulier, les couples de 50-59 ans sont plus de la moitié à occuper des logements construits entre 1975 et 1981 : il s'agit vraisemblablement de foyers venus s'installer au Thuit-Anger lors de la période d'affluence qu'a connue la commune, et qui sont restés dans la maison qu'ils avaient construite alors.

Le Thuit-Anger: répartition des constructions selon leur date d'achèvement



Le Thuit Anger: répartition des logements par date d'achèvement et par age de la personne de rérférence du foyer

Achèvement des construction	âge de la personne de référence du foyer en 6 tranches						
	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Avant 1915	37,5%	13,3%	11,4%	11,9%	25,5%	43,8%	18,5%
De 1915 à 1948	12,5%	10,0%	11,4%	1,5%	9,8%	12,5%	7,9%
De 1949 à 1967	-	-	13,6%	1,5%	23,5%	12,5%	9,7%
De 1968 à 1974	-	13,3%	6,8%	**19,4%**	17,6%	6,3%	13,9%
De 1975 à 1981	12,5%	43,3%	40,9%	55,2%	15,7%	25,0%	37,5%
De 1982 à 1989	-	10,0%	11,4%	9,0%	5,9%	-	7,9%
1990 ou après	37,5%	10,0%	4,5%	1,5%	2,0%	-	4,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Recensement de la population 1999 - Exploitation principale - Copyright INSEE

B - Type de logement

Contexte

Le Canton d'Amfreville la Campagne est un secteur de **résidence principale**. **Le logement-type très majoritaire est une maison individuelle, assez grande** (plus de la moitié des logements possèdent au moins 5 pièces), **sous-occupée** (c'est-à-dire que le nombre de personnes habitants dans le logement est inférieur au nombre d'habitants pouvant être accueillis).

La commune

Les résidences secondaires représentaient 6% du parc de logement en 1975. Après la vague d'arrivée de nouveaux habitants de 1975-1982, cette proportion a chuté. Aujourd'hui, Le Thuit-Anger est, à près de 95%, une commune de résidences principales.

époque d'achèvement de la construction								
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Total	**20,6%**	8,3%	9,2%	14,0%	36,0%	7,5%	4,4%	100,0%
	28,9 %		23,2 %		47,9 %			100,0%
Canton	**19,7%**	5,7%	9,5%	**15,8%**	24,0%	**14,6%**	**10,5%**	100,0%
	25.4 %		25.3 %		49 1 %			

Source : Recensement de la population 1999 - Exploitation principale - Copyright INSEE

catégorie de logement	
Résid principales	**94,7%**
Log. occasionnels	-
Résid secondaires	2,2%
Logements vacants	3,1%
Total	100,0%

Source : INSEE 1999

catégorie de logement				
	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	**88,5 %**	**92,6 %**	**92,3 %**	**94,7%**
Résid secondaires	6,2 %	1,8 %	1,4 %	2,2%

Source : INSEE 1999

Les résidences secondaires sont anciennes : 40% antérieures à 1915, toutes construites avant 1981.
Il existe peu de logements vacants sur la commune : seulement 7 logements vacants en 1999 (soit 3,1% du parc). Les logements vacants sont surtout des logements anciens (construction antérieure à 1915).

catégorie logement	époque d'achèvement de la construction							
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Résid principales	18,5%	7,9%	9,7%	13,9%	**37,5%**	7,9%	4,6%	100,0%
Log. occasionnels	-	-	-	-	-	-	-	-
Résid secondaires	40,0%	20,0%	-	20,0%	20,0%	-	-	100,0%
Logements vacants	71,4%	14,3%	-	14,3%	-	-	-	100,0%

Source : INSEE 1999

statut d'occupation canton	époque d'achèvement de la construction							
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Propriétaire	**18,8%**	5,0%	9,1%	**16,4%**	**25,6%**	**15,7%**	9,3%	100,0%
Locataire logt vide	**32,8%**	13,5%	11,5%	12,1%	**14,1%**	6,6%	9,5%	100,0%
Locataire hlm	0,0%	4,4%	12,5%	7,4%	10,3%	11,8%	**53,7%**	100,0%
Locataire meublé	0,0%	**20,0%**	**40,0%**	**40,0%**	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Logé gratuitement	37,5%	10,0%	12,5%	13,3%	15,8%	4,2%	6,7%	100,0%

Source : INSEE 1999

On note une **absence totale d'habitat collectif**, et de structure d'accueil des jeunes et des personnes âgées. Tous les logements de la commune sont des logements individuels.

Conformément à la moyenne du canton, on relève une dominance de grands logements. Plus des 4/5 des logements du **Thuit-Anger** possèdent au moins 4 pièces, tandis qu'à peine 2 % seulement du parc possède une ou deux pièces.

Les logements de petites dimensions, qui sont rares sur la commune, sont occupés essentiellement par les couples âgés de plus de 60 ans. Les 3 logements les plus petits (moins de 40 m²) sont occupés exclusivement par des personnes de plus de 60 ans.

Statut d'occupation	Thuit-Anger	canton
Maison individuelle	100 %	97,6%
Immeuble collectif	-	1,4%
Autre	-	1,0%
Total %	100%	100,0

Source : INSEE 1999

Cumul sur le total des logements	Au moins 1 pièces	Au moins 2 pièces	Au moins 3 pièces	Au moins 4 pièces	Au moins 5 pièces	Au moins 6 pièces
	100 %	99,6%	98,2 %	86,2%	59,3 %	26,4%
Canton	100 %	99,6%	97,6%	85%	53,6%	22,4%

Source : INSEE 1999

surface du logement selon l'âge de la personne de référence

	âge de la personne de référence						
	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
moins de 40m2	-	-	-	-	66,7%	33,3%	100,0%
40 à moins de 70m2	11,1%	-	7,4%	25,9%	40,7%	14,8%	100,0%
70 à moins de 100m2	3,0%	15,2%	21,2%	34,3%	18,2%	8,1%	100,0%
100 à moins de 150m2	3,0%	14,9%	26,9%	31,3%	19,4%	4,5%	100,0%
150m2 ou plus	-	25,0%	15,0%	25,0%	35,0%	-	100,0%
Total	3,7%	13,9%	20,4%	31,0%	23,6%	7,4%	100,0%

Source : INSEE 1999

Enjeux développement durable

L'offre est très peu diversifi ée du point de vue de la surface des logements. Ceci ne joue pas en faveur de la mixité sociale ni en faveur de l'installation des ménages de 1 ou2 personnes, c'est-à-dire des jeunes décohabitants ou des personnes âgées.

Or il existe une **demande réelle** de la part de ce type de population. Les demandes de logement que recueille la mairie émanent de jeunes couples, et, de manière plus marginale, de couples âgés, sans enfants.

La jeunesse de la population de Thuit-Anger induit un nombre potentiel de décohabitants important. Il est en outre probable que ces jeunes souhaitent rester sur la commune, compte tenu de la proximité des pôles d'emploi.

Comme dans la plupart des communes du canton, la majorité de ces logements est **sous-occupée**. Un tiers des logements de plus de 5 pièces est occupé par des foyers de 2 personnes.

Parmi les logements de plus de 100 m², 27, soit un quart, sont occupés par des couples de plus de 60 ans.

nbre de personnes du ménage	nombre de pièces du logement						
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
1 personne	-	33,3%	15,4%	20,7%	7,0%	5,3%	11,6%
2 personnes	100,0%	66,7%	46,2%	41,4%	43,7%	29,8%	**40,3%**
3 personnes	-	-	19,2%	27,6%	19,7%	**22,8%**	22,2%
4 personnes	-	-	19,2%	10,3%	**22,5%**	**28,1%**	19,9%
5 personnes	-	-	-	-	7,0%	10,5%	5,1%
6 personnes ou plus	-	-	-	-	-	3,5%	0,9%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : INSEE 1999

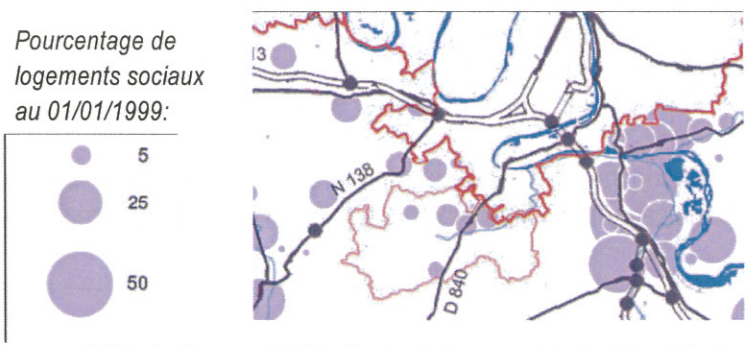
Enjeux développement durable
La sous-occupation générale des logements correspond à une forme de **confort** propre aux zones périurbaines. La sur-consommation de l'espace fait en quelque sorte partie de la qualité de vie, par contraste avec la densité de l'agglomération.
Ceci contribue à la formation d'un **« réservoir » de grandes surfaces de logements**. Notamment, celles occupées par des foyers âgés, sont vacantes à moyen terme, et il est nécessaire de prendre en compte cet élément. Il est important de réfl échir à leur évolution, de manière, notamment, à pouvoir dimensionner correc tement les réseaux d'assainissement, les besoins en stationnement, et en transports publics éventuels.

C - Le locatif

Contexte

L'offre locative globale, sur le canton, représente 10 % du parc de logements. Il s'agit d'une offre assez diversifi ée, mais concentrée, pour les HLM et logements vides, sur des logements relativement grands. Seuls font exception les logements meublés, qui comptent, à 80%, 3 pièces maximum.

Répartition du parc HLM au 01/01/1999



source: D.D.E. de l'Eure - mai 2001 - Service Aménagement du Territoire et Environnement

statut d'occupation et nombre de pièces du logement canton							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
Propriétaire	0,3%	1,4%	10,8%	30,7%	33,1%	23,7%	100,0%
Locataire logt vide	0,6%	6,0%	21,3%	35,9%	**18,4%**	**17,8%**	100,0%
Locataire hlm	0,7%	5,9%	34,6%	47,1%	10,3%	1,5%	100,0%
Locataire meublé	20,0%	20,0%	40,0%	0,0%	20,0%	0,0%	100,0%

Source : INSEE 1999

La commune

Au **Thuit-Anger**, l'offre locative représente 6% du parc de logements. Il s'agit uniquement de logements vides. Ils se partagent en 1 HLM, 2 logements appartenant à la commune, et 7 logements locatifs privés répartis entre 6 propriétaires. Il n'existe pas de location de moins de 3 pièces, et le seul logement HLM compte 4 pièces.

statut d'occupation		
	Thuit Anger	Canton
Propriétaire	92,6%	87,2%
Locataire logt vide	6,0%	7,3%
Locataire HLM	0,5%	2,9%
Locataire meublé	0%	0,1%

Source : INSEE 1999

statut d'occupation et nombre de pièces du logement Thuit-Anger							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
Propriétaire	0,5%	1,5%	11,0%	**26,0%**	**33,0%**	**28,0%**	100,0%
Locataire logt vide	-	-	30,8%	38,5%	23,1%	7,7%	100,0%
Locataire HLM	-	-	-	100,0%	-	-	100,0%
Locataire meublé	-	-	-	-	-	-	100,0%-

Source : INSEE 1999

Enjeux développement durable

L'offre locative est inférieure à la moyenne du canton, mais est bien réelle ; il faut noter par ailleurs que le parc de logement, notamment en raison des surfaces importantes des logements, ne se prête pas facilement à ce type d'occupation

L'offre locative, à l'image de l'offre globale de logements, **est très peu diversifi ée en terme de type de logements**. On notera en outre que l'absence de logement meublé défavorise les jeunes.

D - Conséquences de l'offre de logement

Les nouveaux arrivants sont essentiellement des couples de 30-39 ans avec des enfants de moins de 15 ans.

Les couples plus âgés, avec des enfants de plus de 15 ans, sont, pour les 4/5, fixés au Thuit Anger depuis au moins 10 ans. **Ceci laisse à penser que les jeunes couples qui viennent s'installer restent sur la commune.**

Les nouveaux arrivants habitaient quasiment tous déjà dans la région, mais en Seine Maritime.

Les logements de 3 pièces sont ceux qui permettent l'installation de nouveaux habitants depuis les 15 dernières années.

Enjeux développement durable
La forte dominance du logement en **propriété**, ajoutée à la surface **moyenne importante des logements**, expliquent, en partie, le taux de rotation fort chez les jeunes couples et faible chez les plus de 40 ans. C'est ce dernier type de famille dont **Thuit-Anger** favorise l'installation durable.
Cette monotypologie de l'habitat demande donc à ce que soit menée une réfl exion quant à la pos sible diversifi cation de l'offre de logement, aussi bien en terme de statut d'occupation que de surface.

V - Les activités : Le Thuit-Anger, village en situation typiquement périurbaine

A - Répartition socioprofessionnelle : une population semi-urbaine

Contexte

Les professions dominantes sur le canton sont des **professions plutôt qualifiées** : ouvrier qualifié (18,9%), employé commercial ou de bureau, type catégorie C-D (16,4%), manoeuvre ouvrier (9,7%), technicien/ dessinateur/ VRP (8,2%).

Les jeunes du Roumois privilégient les filières courtes : s'ils sont massivement en cours d'étude (47,8% des moins de 25 ans), ils sont peu nombreux à avoir un diplôme supérieur au bac (seulement 8,9%, contre plus de 11% dans des territoires comparables). Le canton d'Amfreville la Campagne occupe, dans ce contexte, une place privilégiée. Par exemple, 23,5 % des 25-30 ans ont un diplôme supérieur au bac, et 4,2% d'entre eux sont encore étudiants.

L'offre de formation est quasi inexistante dans le Roumois, la plupart des centres étant situés à Rouen, Elbeuf, Louviers Val-de-Reuil d'une part, Pont-Audemer voire Bernay d'autre part. Le Pays ne dispose pas encore de Lycée, en dépit de la jeunesse de sa population. Les questions de formations sont d'autant plus importantes que le marché du travail Rouennais est relativement qualifié (en raison du poids du tertiaire notamment).

Sources : INSEE ; *Diagnostic interconsulaire pays du Roumois* - Diagnostic réalisé par le Comité de Liaison InterConsulaire de *l'Eure - Octobre 1999*

La commune

La population présente un profil semi-urbain cohérent avec le profil général du canton**. Le niveau de vie est supérieur à la moyenne du canton et du département (source DGI 1995). Les professions dominantes sont les ouvriers qualifi és et les employés de bureau type catégorie C/D.**

La population du Thuit-Anger présente un niveau **d'études global moyen**, similaire à celui que l'on trouve globalement dans le canton.

Cependant, on note une **nette progression du niveau d'études pour les moins de 30 ans**. Alors que plus de la moitié des plus de 30 ans n'est pas allée au lycée**, 58,4% des moins de 30 ans ont poursuivi ou poursuivent des études supérieures**. Ce niveau d'études est donc très supérieur au niveau moyen dans le Roumois, et supérieur à la moyenne cantonale.

Enjeux développement durable

La mixité sociale existe, mais surtout **risque de se réduire**, notamment en raison de l'offre de logements peu diversifi ée.

Ce constat renvoie directement aux préoccupations mises en avant par la Loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), à savoir une amélioration de la mixité sociale et urbaine par le biais de la planifi cation urbaine.

Le niveau d'études relativement élevé sur la commune est en relation avec le niveau de vie des habitants. Par ailleurs ce niveau d'études, ainsi que le contexte relativement exigent (emplois qualifiés) suppose aujourd'hui que les jeunes quittent le département.

Professions les plus représentées chez les femmes - Thuit Anger

Agent de service, aide soignante	11,3%
Employé commercial, bureau, cat. CD	41,5%
Institutrice, infirmière travailleur social	11,3%

Professions les plus représentées chez les hommes- Thuit Anger

Manœuvre ouvrier	12,2%
Ouvrier qualifié	23,1%
Ag maitr dirigt ouvr	11,6%
Technic dessin VRP	17,0%
Ingénieurs cad entre	10,2%

Source : INSEE 1999

Position professionnelle	
Posit profession nd	0,4%
Manœuvre ouvrier	9,1%
Ouvrier qualifié	17,0%
Agt servic aide soig	5,1%
Empl comm bur cat CD	20,9%
Ag maitr dirigt ouvr	8,7%
Ag maitr dirigt tech	2,0%
Technic dessin VRP	10,3%
Instit infirm travso	5,5%
Ingénieurs cad entre	7,5%
Pers cat A fonct pub	3,2%
Indépendants	4,3%
Employeurs	5,1%
Aides familiaux	0,8%
Total	100,0%

Source : INSEE 1999

B - Actifs / inactifs

Contexte

Aux carences du tissu économique local s'est ajoutée la **crise de l'emploi à Elbeuf**. La disparition de l'industrie textile dans les années 1970-80 a plongé une grande partie de la population dans le chômage. La faible qualifi cation de la main d'oeuvre a pérennisé ces diffi cultés. Plus récemment, les restructurations dans l'automobile ont contribué à fragiliser davantage cette zone. Le retour de la croissance contribue à résorber lentement le chômage dans le Roumois.

Cependant la sous-zone d'emplois de Rouen a été relativement épargnée, en raison de la prédominance d'emplois tertiaires moins exposés aux fl uctuations économiques.

Source : Diagnostic interconsulaire pays du Roumois – Diagnostic réalisé par le Comité de Liaison InterConsulaire de l'Eure - Octobre 1999

La commune

Le taux de chômage est de 11,2. Le chômage touche, de manière significativement plus importante, les moins de 30 ans et les plus de 50 ans (taux de chômage 3 à 8 fois supérieur à celui des autres tranches d'âge).
23,7 % des femmes actives travaillent à temps partiel, contre seulement 4,1 % de hommes actifs.

Age en 6 tranches	diplômes								
	Etudes en cours	Aucun diplôme	CEP	BEPC	CAP BEP	Bac brevet profes	BAC+2	Diplômes supérieurs	Total
15 à 19 ans	94,4%	3,7%	-	1,9%	-	-	-	-	100,0%
20 à 24 ans	42,3%	7,7%	-	3,8%	34,6%	7,7%	3,8%	-	100,0%
25 à 29 ans	4,2%	8,3%	-	-	12,5%	25,0%	37,5%	12,5%	100,0%
30 à 39 ans	-	4,5%	-	7,6%	48,5%	13,6%	22,7%	3,0%	100,0%
40 à 59 ans	-	16,9%	14,6%	8,5%	39,4%	12,2%	4,7%	3,8%	100,0%
60 ans ou plus	-	37,3%	29,1%	3,6%	20,9%	5,5%	1,8%	1,8%	100,0%
Total	12,8%	17,4%	12,8%	5,9%	30,6%	9,9%	7,5%	3,0%	100,0

Source : INSEE 1999

C - Une activité économique orientée vers l'agglomération Rouen-Elbeuf

Globalement, l'activité économique fait fonctionner Le Thuit-Anger avec Rouen-Elbeuf.

Contexte

L'agglomération Rouen / Elbeuf conserve une envergure et une autonomie limitées en raison de la proximité de l'Ile-de-France. La quasi-totalité des entreprises de niveau national ou international ont leur siège social localisé en région parisienne. Les navettes pendulaires entre Rouen et l'Ile-de-France connaissent une forte croissance et refl ètent sa dépendance vis à vis de la capitale.

Avec un taux d'emplois proche de 0,5 en 1990 – 5 emplois pour 10 actifs ayant un emploi –, le Pays du Roumois souffrait d'un fort défi cit d'emplois. A titre de comparaison, le taux d'emplois du PACT Val de Seine atteignait 0,8, celui du Pays Risle-Estuaire 0,9 et celui des cantons de Conches-Le Neubourg 0,7. Les actifs qui sont venus s'y installer recherchaient d'abord une résidence, le lieu de travail reste souvent extérieur au Pays.

Le Roumois est dépendant des pôles d'emplois de l'agglomération Rouen / Elbeuf, c'est un territoire résidentiel du grand Rouen.

Les fl ux à l'intérieur du Roumois sont faibles en raison du mode d'urbanisation : le développement de l'habitat s'est organisé le long des axes routiers (A13, RN175, RD320 et RD840), occasionnant un certain cloisonnement entre zones de développement.

Source : *Diagnostic interconsulaire pays du Roumois* – Diagnostic réalisé par le Comité de Liaison InterConsulaire de l'Eure - Octobre 1999

La commune

Plus des 3/4 des actifs travaillent dans l'agglomération de Rouen –Elbeuf. Il est intéressant de noter par ailleurs que Le Thuit-Anger n'est pas touchée par la tendance croissante des Normands à travailler en région parisienne. Ceci s'explique par la mauvaise qualité de la liaison SNCF vers Paris : Thuit-Anger se situe en retrait des grands axes ferrés qui relient la Normandie à Paris (Paris-Rouen, Paris-Evreux,Paris-Cherbourg).

> ***Enjeux développement durable***
> Ceci est important à prendre en compte dans la mesure où l'on est renvoyé à un risque fréquent en contexte périurbain, à savoir le phénomène bien connu de « ville-dortoir»..

***La voiture par conséquent est un mode de transport* largement privilégié, y compris par les actifs travaillant au Thuit Anger.**

Moins de 5% des actifs utilisent les transports en commun. Ceci s'explique par la très mauvaise desserte.

Dès lors, plus de la moitié des foyers possèdent au moins 2 voitures. Parmi les ménages de trentenaires, c'est-à-dire les nouveaux arrivants, ce sont presque les trois quarts des foyers qui sont ainsi équipés.

moyens de transport	lieu de résidence - lieu de travail						
	ensemble	dans la même commune	autre com - ensemble	dt. même zone emploi	dt. même département	dont même région	dont autres cas
Pas de transport	3,2%	50,0%	0,4%	-	-	0,4%	-
Marche à pied seule	0,4%	7,1%	-	-	-	-	-
Deux roues seul	0,8%	-	0,8%	0,5%	-	0,4%	7,7%
Voiture particulière seule	87,7%	35,7%	90,8%	92,4%	87,2%	91,6%	76,9%
Transport en commun seul	2,8%	-	2,9%	3,3%	-	3,1%	-
Plusieurs de modes transport	5,1%	7,1%	5,0%	3,8%	12,8%	4,4%	15,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Canton :Voiture partic seule	**85,7%**	**38,0%**	**91,7%**	**84,2%**	**92,6%**	**92,4%**	**92,5%**

Source : Recensement de la population 1999 - Exploitation principale - Copyright INSEE

nombre de voitures	âge de la personne de référence						
	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
aucune voiture	-	3,3%	-	-	5,9%	25,0%	3,7%
1 voiture	50,0%	23,3%	36,4%	32,8%	56,9%	68,8%	41,2%
2 voitures ou +	50,0%	73,3%	63,6%	67,2%	37,3%	6,3%	55,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Recensement de la population 1999

garage-box-parking	époque d'achèvement de la construction							
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total des logements
% possédant garage-box-parking	83%	95%	100%	96%	96%	99%	100%	94%

Source : INSEE 1999

***Le Thuit-Anger** présente un profi l relativement urbain.* La forte présence de la culture urbaine est un facteur dont il faut être conscient, et qu'il faut prendre en compte notamment du point de vue du paysage.

La prégnance de la culture urbaine ne doit pas devenir un facteur de banalisation. Le village du**Thuit-Anger** conserve un caractère champêtre -nous le défi nirons plus loin. Il est essentiel d'être conscient de cette richesse, afi n de ne pas dénaturer le village.**Ne pas être conscient de cette identité, c'est risquer de calquer un modèle péri-urbain inadapté :** il convient en particulier d'être vigilant quant au choix du mobilier urbain, du traitement des trottoirs, des plantations...

Cette présence de la culture urbaine est par ailleurs à prendre en compte dans une réfl exion sur :

- les typologies bâties, de manière à mettre ces dernières en relation avec le profi l périurbain de la population. (cf. partie profi l de la population)

- les besoins spécifi ques en équipements, et sur la nature de ceux-ci, notamment en matière d'accueil des enfants.

D - Evolution de l'activité

1 - Domaines d'activité

Contexte

Agriculture : 15% de l'emploi du Pays (1997). Ce pourcentage est largement supérieur aux moyennes départementale (5,2%), et régionale (3,6%). L'emploi agricole décline depuis de nombreuses années. La proximité des bassins d'emplois de Rouen et de la vallée de la Seine favorise la pluriactivité agricole.
(l'activité agricole sera développée au cours de l 'analyse territoriale, partie 2 du diagnostic)

Artisanat : ce secteur a assuré son développement jusqu'en 1996, date après laquelle les immatriculations ont chuté (plus bas niveau en 1998) ne permettant plus de compenser les radiations.

Services : L'activité de soins esthétiques à la personne (coiffure, esthétique) est la seule à s'être développée sur le Pays du Roumois, les autres activités stagnant ou diminuant.
Il est observé une progression des activités de soins à la personne dans tous les cantons notamment celui d'Amfreville-la-Campagne qui comble ainsi légèrement son retard sur les deux autres.

Le Roumois n'est pas un territoire industriel contrairement à d'autres Pays de l'Eure. Il est fondamentalement résidentiel. Le développement des activités doit tirer parti de cette caractéristique de base et éviter les conflits d'utilisation de l'espace engendrés par l'urbanisation diffuse.

La commune

Thuit-Anger présente peu d'activités, comme l'indique la proportion minime d'actifs travaillant sur la commune. Au sein même de ces activités, on trouve une répartition assez peu égale entre artisans (2 entreprises : maçon et menuisier), et entreprises de services, les plus représentées (5 entreprises : dépannage TV et électroménager, amélioration de l'habitat, espaces verts, tennis). Le Thuit-Anger ne compte aucun commerce, et les services présents dans la commune ne sont pas des services de proximité.
(Sources : mairie)

Enjeux développement durable
L'agriculture tient une place de premier plan dans l'activité économique de la commune : c'est un enjeu majeur
La commune présente une **mixité urbaine faible**, puisque qu'il n'existe pas de commerces. Les fonctions urbaines se répartissent entre habitat, artisanat, et services.
Les activités et leur intégration au tissu urbain sont importantes pour la vie économique et sociale de la commune. Cependant elles peuvent présenter des risques de pollutions(eau, air, déchets) ou de nuisances (odeurs, bruits, qualité des enseignes et affi chages). Il est donc important d'identifi er ces risques afin de les prévenir et d'éviter des confl its de voisinage ou des accidents qui seraient nuisibles à ces activités.
(cf. chapitre sur les pollutions).

2 - Zones d'activités

Contexte

« Le Pays du Roumois compte une trentaine de sites d'activités, existants ou en projet, pour un total de plus de 300 hectares. Les surfaces aménagées représentent environ 67 hectares, les disponibilités 18 hectares. C'est un volume suffisant pour répondre aux besoins tendanciels pendant 10 à 20 ans. Les réserves globales correspondent au minimum à 150 ans de consommation de terrains à usage d'activités.»

Source : ***Diagnostic interconsulaire pays du Roumois*** - Diagnostic réalisé par le Comité de Liaison InterConsulaire de l'Eure - Octobre 1999

La demande dans le Roumois concerne surtout :

- la **logistique de distribution** : les plates-formes de grande distribution, le commerce de gros industriel constituent la base du tissu économique du Pays. L'offre disponible actuellement manque de grandes parcelles pour répondre à ces opportunités.
- une offre spécifique pour les **très petites entreprises**, très présentes dans le tissu économique local.

« Il s'agirait de prévoir la possibilité d'accueillir quelques activités en milieu résidentiel (un ou deux lots de plus grande taille un peu isolés, en lotissement par exemple). L'essor de ces entreprises les conduira à rechercher par la suite des possibilités d'extension / implantation en dehors des zones d'habitat, ce qui alimentera une offre locale d'accompagnement – zones artisanales -. Celle-ci, dans le Roumois, pourrait être limitée aux sites sans contraintes dissuasives - monuments, marnière. »

« La stratégie du Pays en terme d'aménagement d'espaces d'activités pourrait intégrer l'idée d'un « quartier logistique « : il s'agit de disposer à tout moment d'une grande parcelle - environ 10 hectares – prête à aménager. Sa localisation peut changer en fonction de la commercialisation des espaces d'activités, mais l'ensemble des procédures assurant sa constructibilité rapide sera toujours achevé. »

Source : *Diagnostic interconsulaire pays du Roumois* – Diagnostic réalisé par le Comité de Liaison InterConsulaire de ***l'Eure - Octobre 1999***

La commune

Il existe un projet de zone d'activités intercommunale sur la commune, sur une surface de l'ordre de 10 ha. La première phase d'aménagement concernerait 4 ha. Ce projet est une initiative de la Communauté de Communes du Canton d'Amfreville la Campagne.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure estime que ce projet est viable, compte tenu de la demande existant dans le secteur.

Cependant, le projet reste peu défini, tant en termes de types d'activités à accueillir, que de délai de réalisation.
Le souhait de maintenir le projet a été confi rmé par l'Assemblée Générale de la Communauté de communes lors de sa séance du 16 juin 2004.

La constructibilité de chaque site est évaluée par le biais du « *scoring* ». Le « *scoring* » du site de Thuit- Anger est de 16-17/20 (note la plus basse), de même ***que Thuit Signol et la Saussaye***

Enjeux développement durable
Le site du Thuit-Anger ne correspond pas aux critères mis en avant par le Pays du Roumois pour les zones d'activités car la demande principalement concerne :

- des grandes parcelles ; or la surface prévue sur la commune est inférieure à celle requise pour les offres logistiques
- une insertion dans le tissu urbain, à condition que les contraintes soient minimes ; or Thuit- Anger possède des monuments historiques, dont un est inscrit à l'inventaire (Croix de cimetière)

Le projet de zone d'activités prévu par la commune devra donc vraisemblablement trouver un créneau de développement spécifique, répondant à des besoins locaux précis.
Par ailleurs, il est important de savoir que le niveau d'équipement des sites – voiries, réseaux- doit également
être pris en compte.

3 - Activités touristiques et de loisir

Contexte

L'activité touristique du Roumois est d'abord un **tourisme de proximité**, lié à l'agglomération Rouen / Elbeuf : la pratique de la randonnée et de la découverte du patrimoine prennent de l'ampleur. Le Roumois dispose de deux pôles touristiques importants : la Vallée de l'Oison au sud, et le Parc Naturel Régional de Brotonne au nord.

L'hôtellerie-restauration est un secteur en difficulté qui a perdu le tiers de ses effectifs en deux ans. Ces difficultés concernent essentiellement la restauration, cafés, bars et tabacs.

C'est le contre-coup de la vague d'installations constatée au début des années 1990. Leur surnombre les a défavorisés.

Les capacités d'hébergement se sont plutôt développées à proximité des pôles touristiques majeurs et dans l'agglomération Rouen / Elbeuf. Le potentiel d'accroissement des capacités hôtelières du Roumois semble limité.

Le Pays est placé à proximité d'un bassin de clientèle francilienne et nord européenne. La fréquentation d'origine haut normande est en hausse. Depuis quelques années, la tendance évolue vers des séjours *touristiques courts, fréquents et répartis sur l'année.* Les hébergements touristiques ruraux du Pays sont adaptés à cette nouvelle demande.

Le développement du tourisme rural dans le Pays devrait s'appuyer sur l'élaboration et la promotion de produits touristiques. Combinaison d'hébergements et d'activités, ces produits offrent une meilleure valorisation de l'espace. Les sentiers du Pays pourraient devenir des supports riches en activités comme les randonnées pédestres et équestres. Trois centres équestres sont implantés dans le Pays sur le canton de Bourgtheroulde.

Source : ***Diagnostic interconsulaire pays du Roumois*** - Diagnostic réalisé par le Comité de Liaison InterConsulaire de l'Eure - Octobre 1999

La commune

Le Thuit-Anger se trouve à proximité de la vallée de l'Oison. Il n'existe pas de structures d'accueil du tourisme, et, conformément à la tendance du secteur, **Le Thuit-Anger ne possède plus de café, tabac ni restaurant**.

Compte tenu de l'importance de l'activité agricole sur la commune, de la proximité à la fois de la vallée de l'Oison et des noeuds de transports de Rouen et Elbeuf, **il pourra être intéressant de mener une réfl exion quant à la possibilité de développer des structures d'accueil de type chambre d'hôtes, etc.**

Le développement du tourisme vert peut constituer une voie de **diversification de l'activité sur Le Thuit Anger.**

VI - Contexte intercommunal: les outils de gestion du territoire

A – Le Thuit-Anger, une commune tournée administrativement vers le plateau du Roumois

Le Thuit-Anger est soumise à un ensemble de contraintes supra communales, émanant notamment des structures intercommunales auxquelles elle adhère, ainsi que des plans de gestions pro pres à la région Haute-Normandie. Il s'agit notamment :

- de la Directive Territoriale d'Aménagement Estuaire de la Seine
- du syndicat d'aménagement du Roumois
- de la communauté de communes du canton d'Amfreville la Campagne

L'ensemble des objectifs et orientations mis en place par ces structures supra-communales s'impose juridiquement aux choix d'orientations à l'échelle de la commune, comme en constitue l'élaboration du PLU. Cependant, il convient de ne pas aboutir à un projet de commune bâti sur la simple compilation de ces directions. Le propos est davantage de les hiérarchiser en fonction des préoccupations auxquelles elles correspondent, et de tailler, dans la masse de contraintes et déci sions collectives, un profil propre au **Thuit-Anger**. Il s'agit d'accentuer les orientations les plus cohérentes avec le projet de la commune.

1 - Directive territoriale d'aménagement (DTA) Estuaire de la Seine

Le canton d'Amfreville la Campagne, auquel appartient Le Thuit-Anger, est concerné par la DTA Estuaire de la Seine. Les DTA sont des outils d'urbanisme créés par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT) de 1999. Elles visent à fi xer:

- 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 ;
- les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- et préciser les modalités d'application de la loi littoral adaptées aux particularités géographiques locales

La D.T.A. est un document d'aménagement et d'urbanisme et non un document de programmation. En conséquence, les orientations de la D.T.A. engagent les collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec les dispositions de la DTA.

La directive Estuaire de la Seine « *devra concrétiser l'ouverture internationale de l'Estuaire de la Baie de Seine, préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux, le littoral et les paysages et accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur Caen, Rouen, Le Havre* »

La première phase de diagnostic s'est conclue par la remise d'un rapport des études préalables en octobre 1998. Sur la base de ce rapport, les ministres ont donné mandat (modifi é le 3 mai 2002) au préfet de région, coordonnateur, en 1999, d'élaborer la D.T.A. de l'estuaire de la Seine avec les objectifs suivants :

Concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire et de la Baie de Seine.

- Conforter les fonctions portuaires et logistiques de proximité
- Desservir les ports par les infrastructures de transport
- Optimiser l'offre foncière en matière d'activités
- Organiser les structures d'accompagnements

Préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux, le littoral et les paysages.

- Pérenniser le système estuarien
- Gérer les enjeux du littoral
- Préserver le patrimoine rural et paysager

Accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur Caen, Rouen, Le Havre.

- Conforter l'ensemble métropolitain en matière de fonctions stratégiques
- Améliorer les échanges
- Maîtriser l'étalement urbain et valoriser les centres villes
- Favoriser un développement équilibré de part et d'autre de l'estuaire.

Source : http://www.haute-normandie.pref.gouv.fr

2 - Syndicat d'aménagement du Roumois (SYDAR)

Le Thuit-Anger adhère au SYDAR depuis 1998. Ce syndicat regroupe les communautés de communes du Roumois-Nord, de Bourgtheroulde-Infreville, et du canton d'Amfreville la Campagne soit 60 communes au total. Il est doté d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) approuvé le 5 novembre 1998.

Depuis le 1er avril 2001, le schéma directeur est devenu le schéma de cohérence territoriale du Roumois. Le SYDAR ayant compétence pour gérer le schéma, celui-ci reste applicable jusqu'à sa prochaine révision pour un délai maximum de 10 ans. Toutes les communes comprises dans son périmètre et comprises dans le rayon des 15 km autour de l'agglomération d'Elbeuf ne sont pas soumises à la règle de la constructibilité limitée.

La Stratégie Territoriale du Pays du Roumois est structurée autour de 4 axes stratégiques:

- Ancrer et consolider le développement économique
- Vers un positionnement ludo-touristique du « Pays Roumois »
- Préserver la qualité de l'environnement et du cadre de vie, facteurs d'identité et d'attractivité du territoire
- Pérenniser l'état d'esprit « Pays » et assurer une gestion performante du projet de territoire

Le Pays du Roumois se situe en partie sur le territoire du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande. Le Contrat de Pays est en cours d'élaboration.

Quelques projets ont déjà été financés par anticipation à la signature du Contrat de Pays, dans les domaines du logement ou de l'insertion.

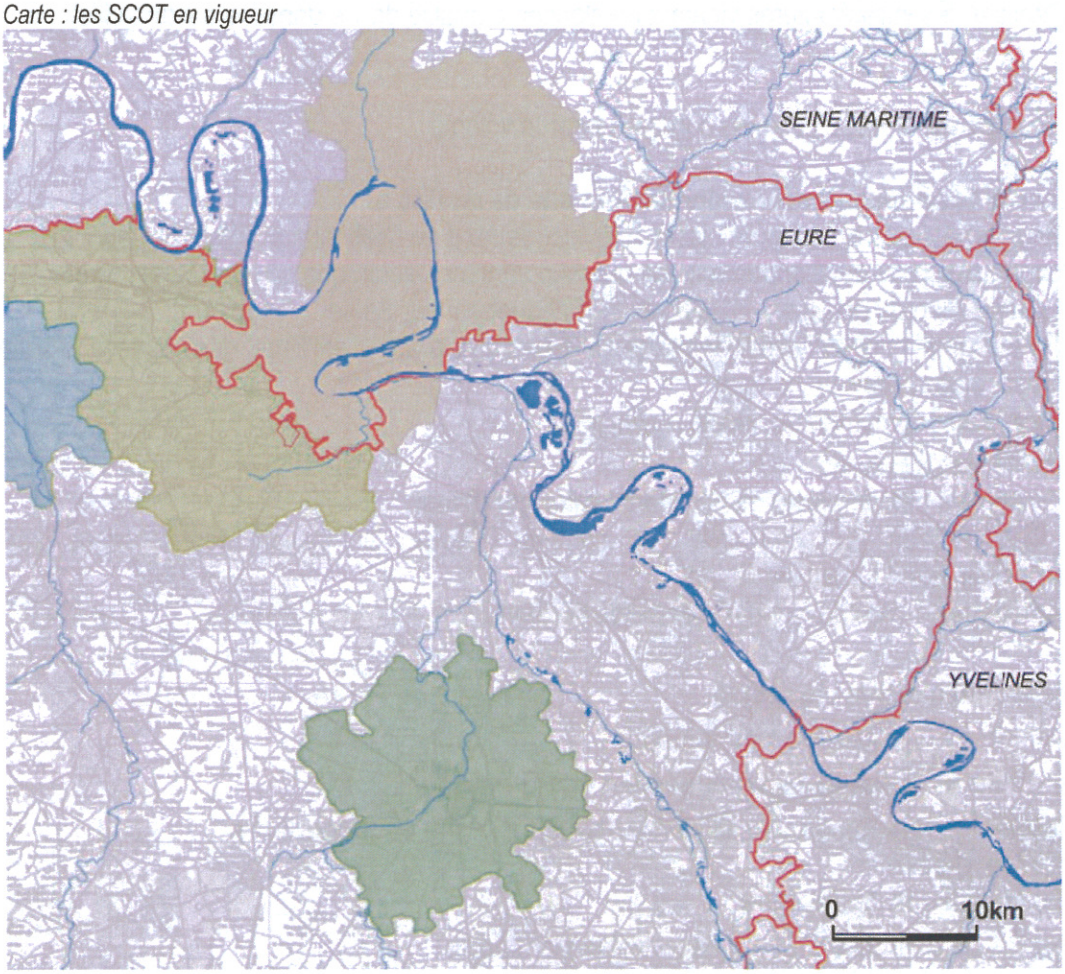
3 - Communauté de communes du canton d'Amfreville la Campagne

Cette communauté de communes compte 24 communes : Amfreville-la-Campagne, Fouqueville, Houlbec-près-le-Gros-Theil, La Harengère, La Haye-du-Theil, La Pyle, La Saussaye, Le Bec-Thomas, Le Gros-Theil, Le Thuit-Anger, Le Thuit-Signol, Le Thuit-Simer, Mandeville, Saint- Amand-des-Hautes-Terres, Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Didier-des-Bois, Saint-Germain-de-Pasquier, Saint-Meslin-du-Bosc, Saint-Nicolas-du-Bosc, Saint-Ouen-de-Pontcheuil, Saint-Pierre-des-Fleurs , Saint-Pierre-du-Bosguérard, Tourville-la-Campagne, Vraiville.

Elle gère :

- le développement économique et l'aménagement des infrastructures
- l'aide à domicile
- l'enfance et l'adolescence
- l'aide à la vie associative des structures accueillant les jeunes
- la maîtrise des ruissellements et de la pollution
- la voirie
- les ordures ménagères
- la déchetterie

Carte : les SCOT en vigueur



B - Les structures ayant une influence sur la commune

Il existe des structures intercommunales auxquelles Le Thuit-Anger n'adhère pas, mais qui n'en infl uencent pas moins le développement de la commune. Il s'agit de l'agglomération de Rouen- Elbeuf, et de la communauté d'agglomération d'Elbeuf- boucle de Seine.

Compte tenu des liens étroits que la commune entretient avec ces territoires en matière d'emploi, de transport, etc., il convient d'intégrer, à la réfl exion, les caractéristiques, objectifs et comportement de ces structures d'envergure régionale.

1 - Le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf

Le schéma directeur de Rouen/Elbeuf couvre 66 communes. Il est arrêté depuis le 6 mars 2001.

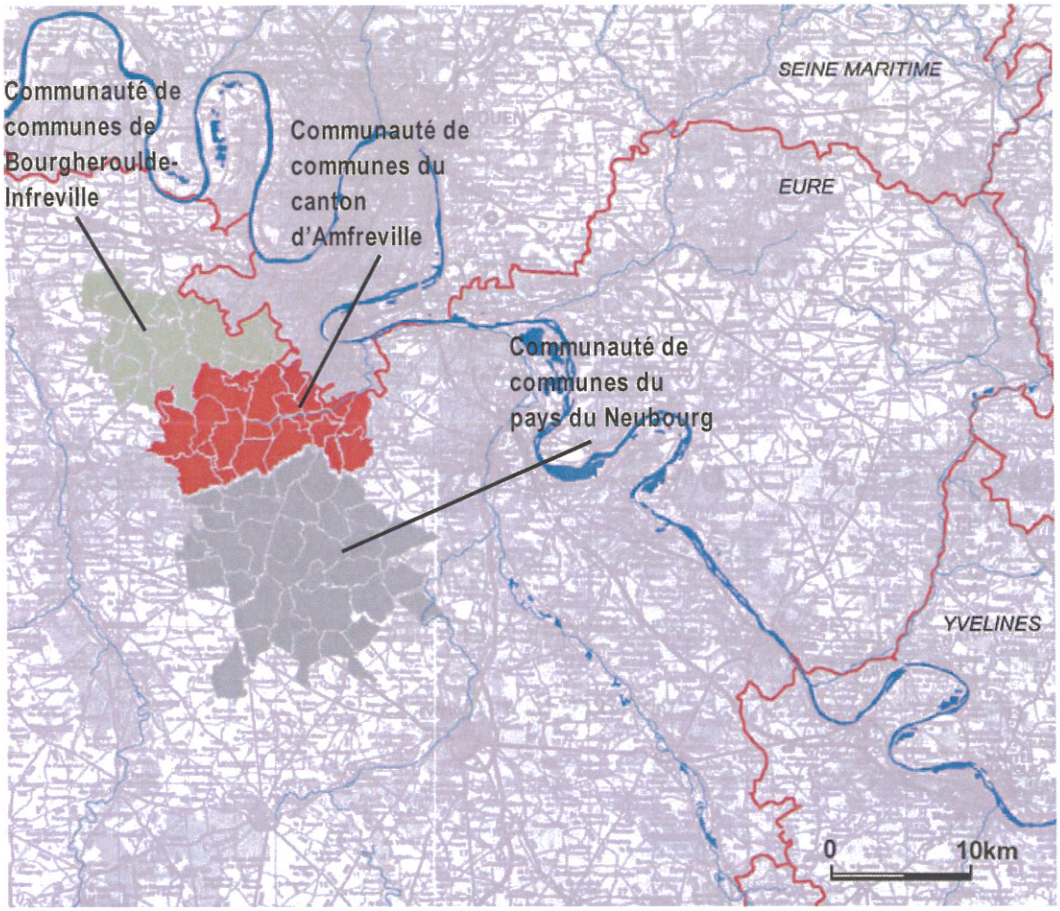
Les objectifs principaux du schéma directeur sont :

- Structurer l'évolution urbaine
- Favoriser le développement économique
- Protéger l'environnement
- Réaliser des infrastructures visant à revaloriser la qualité de vie dans les centres-villes

Concernant le secteur d'Elbeuf, cela se concrétise par la volonté :

- **d'organiser le développement en valorisant un site de qualité**
  - o Reconquête des espaces délaissés : développement de l'habitat sur Elbeuf et Caudebec
  - o Organisation du développement des autres communes selon une croissance modérée
  - o Organisation du grand site d'activités de Cricquebeuf sur Seine
  - o Protection et mise en valeur des sites de l'eau liés à la Seine et l'Eure, des espaces forestiers
  - o Gestion des zones inondables
  - o Suivi d'une démarche de qualité paysagère
- **d'améliorer la qualité de vie**
  - o Traitement des dernières friches industrielles sur Elbeuf
  - o Pérennisation du commerce des centres villes et affirmation des fonctions centrales et administratives d'Elbeuf sur Seine
  - o Aménagement du paysage et des bords de Seine
- **de favoriser l'habitat et la vie sociale**
- **de conforter le développement économique**
- **de tirer parti de la qualité de l'environnement et des paysages**
- **de développer les fonctions culturelles, sportives de loisirs et de tourisme**
  - o Cirque Théâtre
  - o Base de loisirs de Bédanne
- **de faciliter les déplacements et d'améliorer les transports**
  - o Liaison ferrée St-Aubin-Rouen-Barentin
  - o Liaison en transport en commun routier spécifique avec le Madrillet
  - o Réseau routier : 3e pont sur la Seine, liaison Elbeuf-A13 et au delà vers Pont-de-l'Arche

Carte : les communautés de communes proches du Thuit Anger



Source : D.D.E. de l'Eure - Mai 2001

2 - Communauté d'agglomération Elbeuf - Boucle de Seine (CAEBS)

La communauté d'agglomération d'Elbeuf-boucle de Seine regroupe 10 communes : Caudebec lès Elbeuf, Cléon, Elbeuf sur Seine, Freneuse, La Londe, Orival, Sotteville sous le Val, St Aubin lès Elbeuf, St Pierre lès Elbeuf, Tourville la Rivière.

La communauté d'agglomération Elbeuf - Boucle de Seine a signé un contrat d'agglomération avec l'État et la Région Haute-Normandie.

(source : http://www.intercommunalites.com/communautes/document1587.htm ; Mai 2002)

« Un des objectifs récurrents des actions retenues est de forger une politique d'agglomération dans des domaines qui étaient, il y a peu de temps encore, gérés à l'échelle communale : culture et arts, technologies de l'information, développement économique, commerces, réseau de santé publique d'agglomération, observatoire foncier, etc. La plupart des actions correspondantes portent sur des études ou sur la création d'outils intercommunaux pérennes. Le contrat mentionne un grand nombre d'actions, mais qui ont des portées très variables, avec des montants financiers engagés eux-mêmes très variables. Le contenu du contrat se compose de quatre axes. »
(source : DATAR)

Ces 4 axes prioritaires sont :

Formation, qualifi cation, accès à l'emploi ; Notamment :

- ouverture d'un deuxième IUT à Elbeuf. **Cette action est à mettre en relation avec le fait que la plupart des étudiants de Thuit-Anger doivent quitter le département pour poursuivre des études supérieures.**
- extension de l'Institut consulaire de formation
- développement des NTIC

Cohésion sociale, mixité urbaine, qualité de la vie ; Notamment :

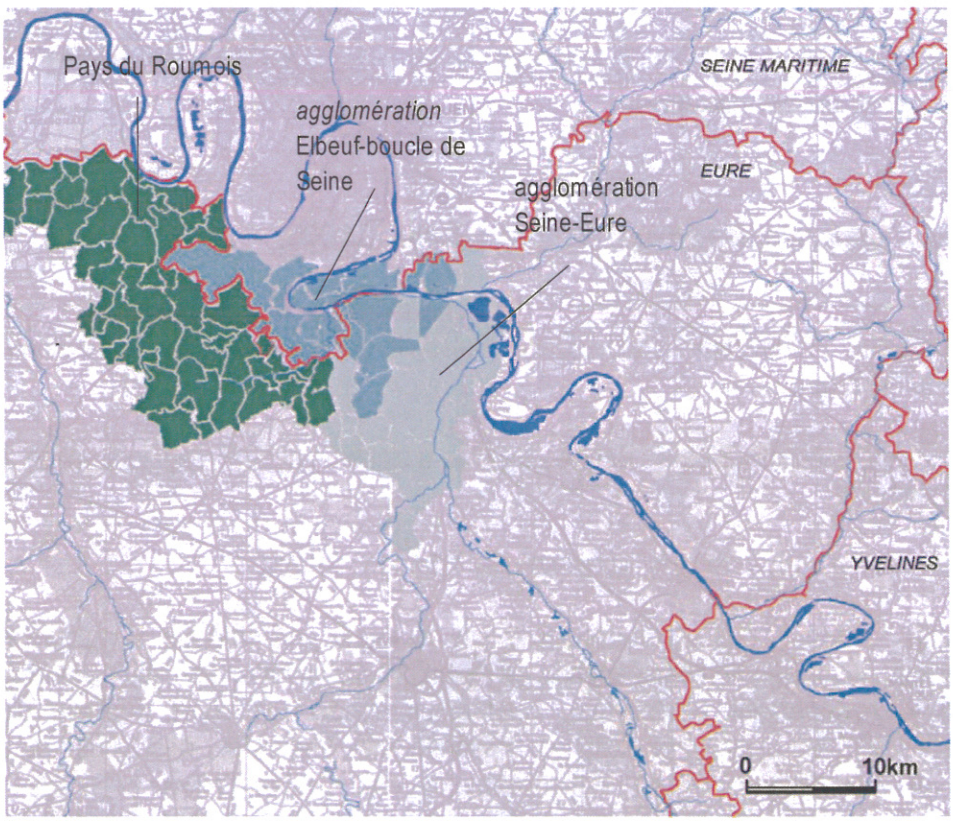
- action visant l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi jeunes et adultes. Cette action renvoie à la difficulté accrue chez les jeunes de trouver un emploi
- création d'un réseau en santé publique à l'échelle de l'agglomération

Activité économique et développement de l'emploi ; Notamment concernant les zones d'activités :

- développement du potentiel d'accueil foncier des entreprises par l'aménagement des zones d'activités
- recherche foncière pour l'aménagement de nouveaux sites d'activités

Valorisation des patrimoines et rayonnement de l'agglomération ; Notamment :

- développement du tourisme
- développement et aménagement de la base de loisirs Bédanne
- création d'une halte fl uviale
- programme trame verte/trame bleue



3 - Autres syndicats intercommunaux

La commune adhère à plusieurs syndicats intercommunaux dans les domaines non pris en charge par la communauté de communes, à savoir :

- scolaire : collège de La Saussaye, écoles maternelle et primaire de Thuit-Signol
- déchets : SIVOM d'Amfreville la Campagne
- eau potable : Syndicat d'adduction d'eau potable de Thuit-Signol

Il est envisagé de créer un syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome.

VII - La configuration du site

A – Géologie

Le plateau du Roumois est un plateau calcaire recouvert d'une épaisse couche de formations résiduelles à silex et de limon.

Le calcaire qui forme le plateau est, à la hauteur de Thuit-Anger, formé de deux types de roches différentes :

- une couche de 40 à 50 m de calcaire coniacien, craie dure utilisée parfois comme matériau de construction, avec des lits de silex intercalés
- au-dessus, une couche de calcaire du santonien-campanien, craie blanche et granuleuse. Cette couche est exploitée pour l'amendement des terres par marnage.

L'exploitation du calcaire santonien-campanien se faisait à partir de la surface du plateau, par des puits d'environ 40 m de profondeur au pied desquels étaient creusées des « chambres ». Ces puits ont été abandonnés sans être remblayés. Cette pratique remontant au XI e siècle, les marnières sont mal repérées. Elles constituent dès lors un danger important d'effondrements localisés.

Le Thuit-Anger s'étendant sur le plateau, les couches géologiques affleurantes sont constituées de ces formations superfi cielles. Elles sont peu diversifiées. Il s'agit des matériaux suivants (les épaisseurs mentionnées sont approximatives) :

- formations résiduelles à silex. Ce sont pour l'essentiel des résidus de la dissolution de la craie. Elles ont été utilisées pour l'empierrement des chemins par exemple. Cette formation concerne les franges du territoire communal, en particulier à proximité du massif boisé.
- sur le sommet du plateau, cette formation est recouverte par les limons (5 à 10 m d'épaisseur). Les limons donnent des sols propices à l'agriculture.

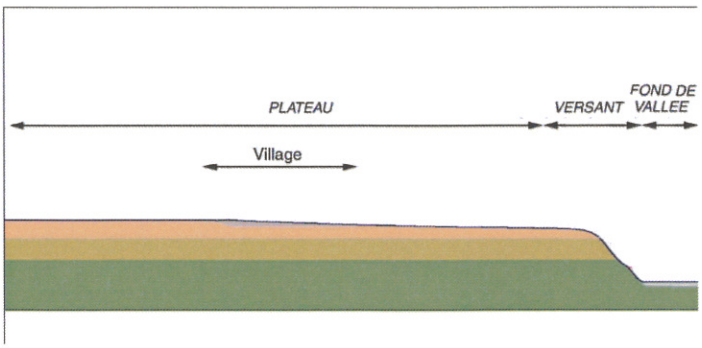
Les zones cultivées et le village du Thuit-Anger se situent sur ces limons.

Enjeux développement durable

Le substrat géologique est intéressant du point de vue du paysage car selon la nature du sous-sol, des contraintes peuvent apparaître pour les constructions. Par ailleurs la nature du sol (couche vivante) est déterminante pour le type de végétation spontanée et les cultures (agriculture, jardins...) envisageables.

La contrainte à prendre en compte est principalement celle liée aux marnières. Elles représentent un risque d'effondrement mal connu.

Géologie : coupe schématique



B - L' hydrogéologie

On citera la nappe de la craie, dont le trop-plein s'écoule par des sources relativement nombreuses, situées sur le versant.

Le Thuit-Anger se situe en amont immédiat de la nappe.

> ***Enjeux développement durable***
> La commune possède donc une responsabilité quant à la qualité de l'eau utilisée pour fournir le secteur en eau potable.
> On rappellera à cet égard que la commune est concernée par les périmètres de protection éloignés des captages des sources du Mont Duve et des Ecameaux à Elbeuf.
> Le périmètre de protection éloigné est une zone dans laquelle des réglementations peuvent être imposées à toutes les installations susceptibles d'entraîner une pollution.

C - L'hydrographie et l'hydrologie

Le Thuit-Anger appartient au bassin versant de la Seine. Le plateau du Roumois est drainé par un ensemble de cours d'eau et de vallées sèches. La commune se situe au sommet d'une de ces dernières. Par ailleurs les limons et l'argile à silex qui recouvrent le plateau sont suffisamment perméables pour permettre l'infiltration des pluies normales. Il n'existe donc pas à priori de problèmes liés à l'écoulement des eaux de pluie sur le plateau.

Il existe des fossés de retenue des eaux de ruissellement.

On notera en revanche la présence nombreuses mares naturelles. Le Thuit-Anger possède plusieurs de ces mares, qui constituent un patrimoine naturel et paysager intéressant à préserver.

D - Le climat

Le plateau du Roumois subit une influence océanique. Les hauteurs de pluies précipitées moyennes sont assez faibles, avec une moyenne annuelle de 664 mm au Neubourg. Les moyennes mensuelles sont assez régulières, variant entre 40 mm (février) et 72 mm (décembre). Ces données sont toutefois à prendre avec précaution car il est probable qu'une variation climatique soit amorcée depuis quelques années.

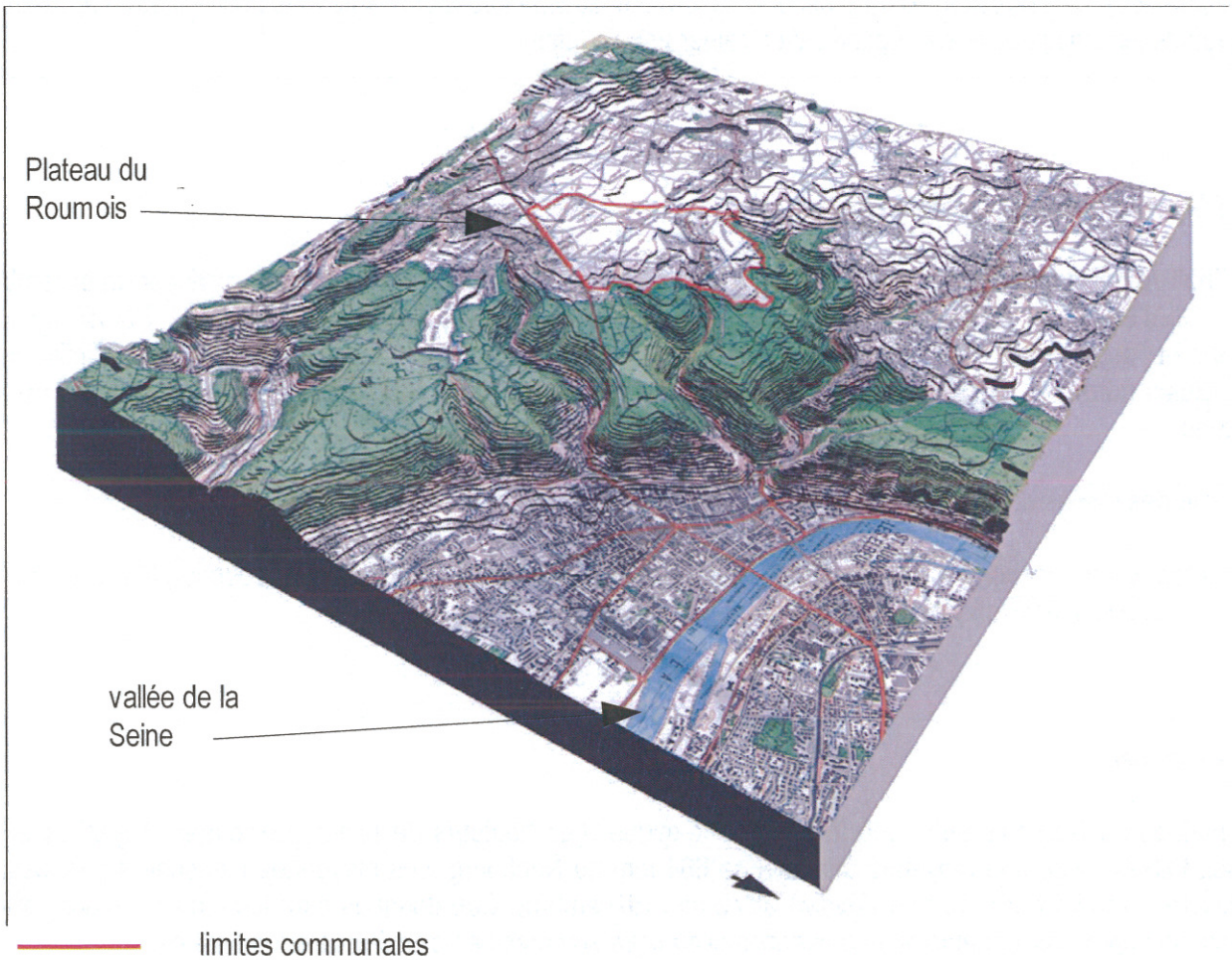
> ***Enjeux développement durable***
> Cette caractéristique est importante à prendre en considération dans la mesure où elle intervient pour différents choix, notamment:
> -choix de végétaux (clôtures des jardins, plantations d'alignement...)
> -choix des fondations des bâtiments (profondeur d'encastrement)
> -enfouissement des réseaux...

VIII - Les milieux naturels

Sur le territoire communal du Thuit-Anger, les milieux naturels se répartissent entre zones agricoles et boisements. On notera également la présence de mares.

Il n'existe pas de site *Natura 2000.*

Bloc-diagramme schématique (hauteurs exagérées) : le site



A - Les boisements

Bien que le territoire communal du Thuit-Anger ne renferme pas lui-même de zone boisée, les boisements jouent un rôle important pour la commune ; La zone boisée qui concerne Thuit-Anger est la forêt d'Elbeuf, vaste ensemble couvrant le versant de la vallée de la Seine.

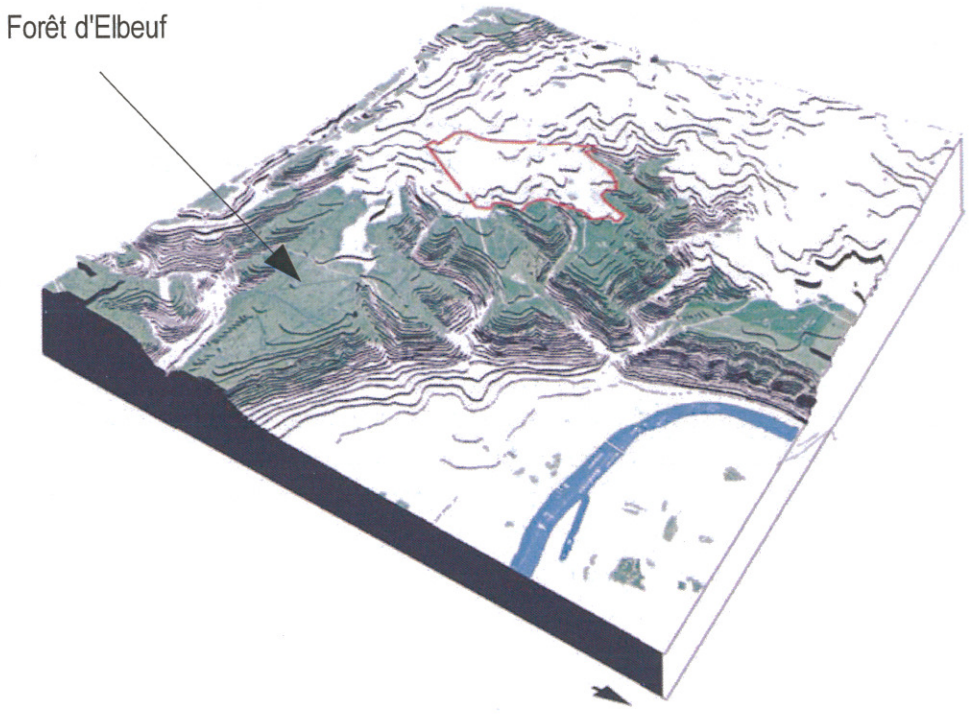
Ce massif boisé est dense et continu. Il couvre le versant depuis le pied jusqu'au rebord du plateau. Il marque le versant, et isole clairement la vallée de la Seine du plateau. Il joue de ce fait un rôle paysager de première importance. Sa présence est structurante dans le paysage. Cette forêt est pour beaucoup dans la qualité du site de Thuit-Anger. Notamment, le village est visuellement calé par le massif. De même, la route qui mène d'Elbeuf à Thuit-Anger est qualifiée par la traversée de la forêt.

La forêt d'Elbeuf est répertoriée dans la ZNIEFF de type 2 n°201. La ZNIEFF 701 « *Forêt domaniale de la Londe, Forêt d'Elbeuf* » couvre une surface de 4 984,2 ha comprenant des bois utilisés pour la sylviculture et pour la chasse, et traversée par une voie ferrée. Elle renferme des milieux riches à savoir bois humides, mares et étangs. Elle présente une diversité de groupements végétaux remarquable et un nombre important de plantes rares dont 3 espèces protégées au niveau régional :

- hottonie des marais, *Hottonia palustris*, vivant usuellement dans les marais et les fossés,
- lathrée écailleuse, *Lathrea squamaria,* vivant dans les bois, coteaux,
- petit muguet à deux feuilles, *Maianthenum bifolium,* vivant dans les bois,

ainsi qu'une espèce rarissime en France : cynoglosse d'Allemagne, *Cynoglossum germanicum,* plante de forêt.

Bloc-diagramme schématique (hauteurs exagérées) :
les zones naturelles : la forêt d'Elbeuf, entité d'importance régionale



limites communales

Au-delà de ses qualités intrinsèques en terme de biodiversité, cet ensemble forestier joue un rôle fonctionnel primordial en tant que zone de refuge pour la faune et la flore et qu'élément de diversité à l'échelle régionale. Ce massif joue également un rôle de protection contre l'érosion et de régulation des facteurs climatiques.

Afin de préserver la richesse du site, il est recommandé d'éviter l'enrésinement et les coupes à blanc.

Le rôle de cet espace forestier est important en termes d'aménités, dans le contexte périurbain d'Elbeuf. En effet, les massifs forestiers proches de l'agglomération font l'objet d'une fréquentation touristique non négligeable. Ils doivent donc être gérés en conséquence.

Le schéma de services collectifs des espace naturels et ruraux de Haute Normandie recommandent une « *protection des milieux naturels à proximité des grandes agglomérations notamment des massifs forestiers qui en constituent la périphérie. Ces massifs apparaissent particulièrement menacés par une lente diminution de leurs surfaces et des coupures toujours plus nombreuses dues à l'urbanisation et au développement des voies de transport. Il s'agit de reconnaître leur rôle social d'accueil des populations urbaines et de les valoriser également comme un facteur d'attractivité pour l'implantation de nouvelles activités tertiaires dans les agglomérations.* »

(Source : Schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux de Haute Normandie- Synthèse générale - CRADT du 23 juin 1999, amendée le 30 juin 1999)

Enjeux développement durable

Si le boisement ne se trouve pas directement sur le territoire communal de Thuit-Anger, il n'en reste pas moins que la commune a une responsabilité dans la qualité de cet espace, notamment en termes de :
- traitement des lisières
- gestion de l'accès au massif boisé

Ces deux éléments sont d'autant plus importants que la forêt d'Elbeuf est répertoriée comme élément d'importance régionale pour la circulation de la faune et de la fl ore.

En effet, les lisières sont des zones particulièrement importantes :
- du point de vue écologique, en tant que lieu d'échange entre deux milieux différents. Faire reculer la lisière revient à faire reculer le milieu forestier ;
- du point de vue paysager, en tant que limites visuelles des zones agricoles, plus dégagées qui les jouxtent, et que façades du boisement. Si la lisière est mal entretenue, la perception du boisement est dévalorisante.

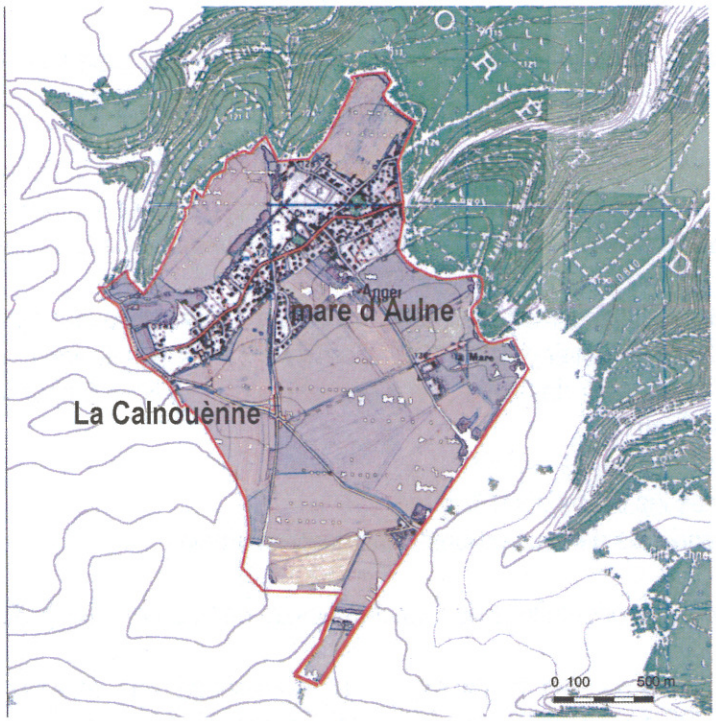
L'accès au massif boisé a un impact sur la qualité du milieu, sur la valorisation de la forêt comme espace de loisir. C'est à partir de la commune que l'on peut accéder à la forêt. Un accès mal contrôlé se fait aux dépens autant du milieu et que de la qualité de l'accueil du public.

B - Les milieux « ordinaires » : les zones agricoles

Le mode de production agricole et l'évolution des pratiques en la matière sont des critères primordiaux dans la mesure notamment où:
- l'agriculture est un outil essentiel d'entretien et de pérennisation des paysages et de l'environnement,
- les bâtiments agricoles anciens posent le problème de leur entretien, de leur adéquation avec les pratiques nouvelles le cas échéant
- les bâtiments agricoles neufs liés au développement de l'activité agricole ou à des modifications dans son mode de fonctionnement demandent une réflexion particulière quant à leur implantation, leur insertion dans le site
- les modes de production ont un impact sur les pollutions induites ou non (production intensive, extensive, raisonnée, intégrée...). Ce problème se pose d'autant plus crûment que le territoire communal renferme des milieux naturels intéressants (ZNIEFF) à préserver et est particulièrement sensibles aux pollutions.

Sur Le Thuit-Anger, les zones agricoles sont des zones de grande culture céréalière, vraisemblablement de très faible biodiversité ; elles ont cependant le mérite de rester des lieux de passage de la grande faune.

Carte: les espaces agricoles sur Thuit Anger



Du point de vue paysager et écologique, deux zones agricoles sont particulièrement importantes. Il s'agit des zones qui séparent le bourg de la forêt d'Elbeuf, aux lieux-dits la mare d'Aulne et La Calnouènne.

Ces zones agricoles permettent en effet :
- d'un point de vue écologique, de protéger la lisière de la forêt d'Elbeuf
- d'un point de vue paysager, de dégager un espace libre entre le village et le boisement. Ceci permet une transition visuelle intéressante, qui met en valeur à la fois le village et la foret, et identifie le bourg comme un village de clairière, avec une structure paysagère traditionnelle.

L'activité agricole

La tendance que l'on constate sur le Pays du Roumois depuis 1979 est une baisse du nombre d'actifs agricoles en équivalent plein temps. Cette tendance est la même à l'échelle départementale, nationale et européenne.

Infléchir la perte d'emplois agricoles sur le Pays nécessite une création de richesse accrue pour l'agriculture. Mieux valoriser les productions, donc créer plus de valeur ajoutée, c'est aussi introduire de nouvelles fonctions, compétences et comportements sur l'exploitation agricole.

La superficie agricole utilisée par exploitation dans le Pays du Roumois n'est que de 34 hectares et reste inférieure à la moyenne départementale qui est de 58 hectares. Toutefois il existe une grande disparité de tailles autour de cette moyenne.

Les exploitations implantées sur le plateau du Neubourg se distinguent dans la mesure où elles sont plus grandes, souvent à temps complet et orientées vers les grandes cultures.

La tendance lourde d'évolution est à une diminution du nombre d'exploitations. Accroissement des temps partiels et vieillissement des chefs d'exploitation accompagneraient cette tendance.

En 1997, 12% de la production porcine de l'Eure est localisée sur le Pays. Malgré les turbulences actuelles du marché, cette production doit être maintenue en forte concertation avec les acteurs locaux.

Le tourisme rural est un atout important à développer pour le Pays. Il permet la conservation d'un patrimoine architectural de qualité, le développement d'échanges entre citadins et agriculteurs, entre étrangers et français. Il fournit un complément de revenu appréciable pour bon nombre d'exploitations.

Dans le Roumois, la caractéristique majeure est le partage du territoire avec les urbains travaillant dans l'agglomération rouennaise. Le premier enjeu est donc de vivre en bonne intelligence. Dans le Contrat Rural, les agriculteurs oeuvrent, aux cotés des syndicats d'eau et d'assainissement, pour la qualité de l'eau par le truchement de trois actions :

- réduire le ruissellement et l'érosion,
- mettre aux normes les bâtiments d'élevage,
- maîtriser les épandages de sous-produits industriels et urbains.

Le Pays du Roumois donne des orientations qu'il est intéressant de décliner à l'échelle communale :

La production agricole du Pays sera confortée si elle correspond aux attentes et aux besoins de la consommation. Dès lors, l'enjeu est de pérenniser et valoriser les débouchés existants et de rechercher de nouveaux débouchés. L'organisation des producteurs, le partenariat avec les transformateurs, l'adaptation des productions locales aux marchés et les démarches commerciales sont incontournables.

Quatre types d'actions vont dans ce sens :

- encourager et accompagner les projets individuels et collectifs,
- encourager les démarches de qualité s'appuyant sur des outils économiques locaux,
- développer le partenariat avec les acteurs de la transformation,
- adapter les productions dans l'optique d'une meilleure commercialisation.

L'agriculture du Roumois a toute sa place dans le développement local du Pays. Les agriculteurs doivent donc non seulement le savoir, mais aussi définir cette place.

Trois grands types d'actions peuvent être envisagés :

- impliquer les agriculteurs dans le projet de Pays,
- organiser des formations en relation avec les enjeux du Pays,
- favoriser les nouvelles technologies de communication.

L'agriculture au Thuit Anger

Deux sièges d'exploitation sont implantés sur la commune :

- une exploitation céréalière, située au « Mont Fautrel », dont la situation en milieu agricole assure la pérennité
- un élevage, situé dans le bourg : cet élevage, mis aux normes et conduit par un jeune agriculteur, a été pris en compte dans le cadre de la définition des secteurs constructibles afin d'assurer sa pérennité.

C - Les mares

Le Thuit-Anger recèle plusieurs mares. Il s'agit d'éléments intéressant à préserver tant d'un point de vue écologique que d'un point de vue paysager.

Les mares constituent des milieux humides, donc potentiellement riches en terme de biodiversité.

Les mares sont des éléments de paysage importants, partie intégrante de l'identité du secteur.
« *Les mares constituent un élément paysager typique de la Haute-Normandie. Elles accompagnent les communautés humaines depuis plus de 6 000 ans, date à laquelle on estime que les premières ont été creusées. Les mares étaient, pour les populations installées sur les plateaux, la principale ressource en eau. Elles permettaient de satisfaire des besoins quotidiens et essentiels tels que l'abreuvement des animaux, le lavage du linge, la toilette des personnes. L'eau de la mare était même utilisée pour la cuisson des aliments... Avec l'installation progressive des réseaux d'eau potable dans les foyers, les usages anciens des mares sont devenus obsolètes. Conséquence directe de cette modernité, les mares ont été peu à peu délaissées.De nos jours, de nombreux dangers pèsent sur les mares : abandon puis envahissement par la végétation, comblements volontaires afi n de les faire disparaître, pollutions diverses... Pourtant, les mares ont encore bien des services à nous rendre. Ce sont des oasis grouillant de vie, de véritables réservoirs de biodiversité qu'il est important de protéger. Elles jouent également un rôle essentiel dans la régulation de l'écoulement des eaux pluviales.*
Enfin, les mares constituent aussi un élément récréatif vers lequel convergent de nombreuses promenades, et représentent à ce titre un véritable patrimoine. »
(extrait de : www.arhen.asso.fr, *Mares d'hier, mares pour demain*)

D - Les lisières et les corridors

Au-delà des milieux eux-mêmes et de leur diversité, le maintien de la biodiversité implique la préservation :

- de lisières entre deux milieux, les lisières étant des zones d'échanges particulièrement riches (phénomène d'écotone),
- des liens entre les milieux et notamment de ce que l'on regroupe sous le terme de corridors biologiques.

On a pu décrire, dans cette optique, le rôle régional de la forêt d'Elbeuf et la responsabilité du Thuit-Anger quant aux lisières.

Enjeux développement durable

Les milieux naturels du Thuit-Anger, en eux-mêmes ne présentent vraisemblablement pas un intérêt écologique majeur. En revanche, c'est leur place au sein d'un système riche et important à l'échelle régionale qui induit des enjeux non négligeables.

Il apparaît donc nécessaire de :
-maintenir les protections existantes
-renforcer celles-ci au niveau des lisières et des zones de liaisons

IX - Les richesses patrimoniales

A - Les monuments historiques

Le Thuit-Anger comprend plusieurs monuments répertoriés au titre des monuments historiques ou des sites et monuments naturels:

- une croix de cimetière, située au lieu-dit Le Château, près de l'église, datée des 15e siècle ; 16e siècle ; 17e siècle. La croix est propriété de la commune. La protection MH date de 1961/11/24. Il s'agit d'un monument inscrit MH
- l'église et son porche, le cimetière avec le calvaire, l'if et les monuments aux morts
- l'allée bordée de tilleuls .

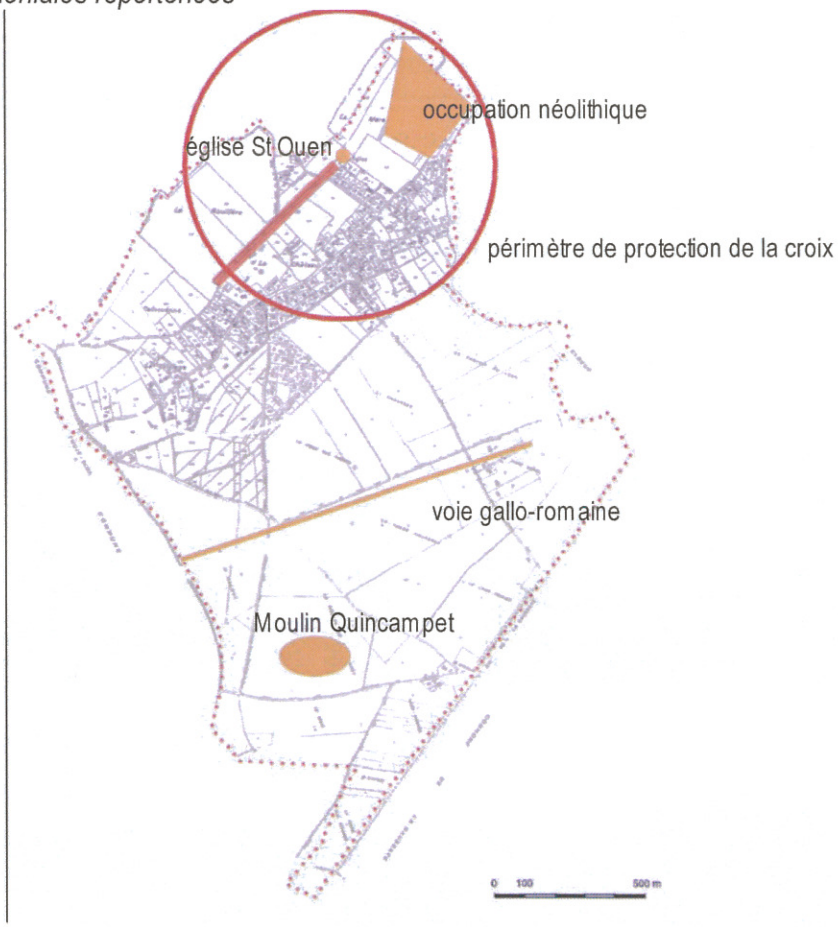
B - Les richesses archéologiques

Le service régional de l'archéologie a recensé 4 sites archéologiques sur le territoire du Thuit-Anger :

- église St Ouen, datant du Moyen-Age,
- moulin de Quincampet, Moyen-Age
- voie gallo-romaine
- occupation datant du néolithique, située au lieu dit La Mare d'aulne

–

Carte: les richesses patrimoniales répertoriées



X - Structure du village :UNE ORGANISATION GLOBALEMENT BIEN IDENTIFIEE

A - Le rapport du bourg avec l'extérieur : DES ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS DE PREMIER ORDRE

1 - Les rapports visuels entre le village et son paysage

Il s'agit de dégager ce qui fonde l'identité du Thuit-Anger à l'échelle du site dans lequel le bourg s'insère. Ceci afin de déterminer les éléments à mettre en valeur, par exemple par le respect d'axes de vue, ou par le traitement soigné de leurs abords.

Si le bourg s'insère entre deux vallées sèches, c'est-à-dire sur un léger promontoire, il reste malgré tout en contre-bas du plateau. Ainsi, même si ce dernier est visuellement dégagé, Thuit-Anger se trouve, souvent, masqué du fait du relief.

Cette position particulière induit une réciprocité visuelle spécifique entre le paysage du plateau et le village.

Thuit-Anger dans son paysage : quelques éléments-repères

Le bourg apparaît dégagé sur ses cotés sud et est. Il est calé visuellement par la forêt d'Elbeuf. Les zones agricoles sont extrêmement importantes dans la mesure où elle donnent à lire le village individuellement, comme une entité unique.

L'église est traditionnellement en France le repère privilégié de chaque bourg. Celle de Thuit-Anger est implantée sur une ligne de crête, mais elle se situe à l'« arrière » du village, entre la forêt d'Elbeuf et le bourg. Elle n'est dès lors pas perceptible depuis le plateau. Son rôle d'élément identitaire n'agit pas à l'échelle du site mais à l'échelle du village.

En revanche, l'image renvoyée par Thuit-Anger se caractérise par les hauts arbres présents à l'intérieur de la zone bâtie, et notamment ceux du parc du Château, d'une propriété situé rue Delamarre, et de l'allée bordée de tilleuls. (inscrite au titre des sites et monuments naturels).

Ils positionnent le village et l'identifient à l'échelle du site. Il s'agit par suite d'éléments identitaires, à valoriser.







En dehors du bourg, l'identité de Thuit-Anger est constituée aussi par deux hameaux : la mare Morel et le Mont Fautrel. Ces deux ensembles sont particulièrement intéressants dans la mesure où :

- il s'agit d'unités fortement cohérentes, compactes, très identifiables
- leur implantation sur le paysage ras du plateau les met en valeur
- pour les deux raisons précitées, ils constituent des repères dans le paysage du plateau

Notamment, le Mont Fautrel est remarquable pour sa grande cohérence architecturale et pour sa mise en valeur par la configuration de la route. Celle-ci bute sur le hameau et puis le contourne, créant une mise en scène du hameau.

Toutefois, ce tracé, s'il apporte de la qualité du point de vue du paysage, présente aussi un point dangereux en matière de circulation automobile, la visibilité étant nulle au niveau du coude.



Enjeux développement durable

Thuit-Anger se repère sur le plateau grâce à un ensemble d'arbres remarquables. Il est donc important de les traiter avec attention, et de préserver les vues que l'on peut avoir sur eux. Dans la mesure où il s'agit d'éléments vivants, l'enjeu est de gérer leur valorisation mais aussi d'anticiper et organiser leur évolution.

Par ailleurs, les hameaux du Mont Fautrel et de la Mare Morel constituent des repères dans le paysage du plateau, et participent de l'identité de Thuit-Anger. Il est donc important de les valoriser, particulièrement en préservant voire en renforçant leur cohérence, leur aspect ramassé, leur qualité d'événement dans le paysage.

Il faut noter que le dégagement autour du Mont Fautrel ne peut être géré entièrement par la commune seule, puisque le hameau se situe le long de la limite communale avec St Pierre de Fleurs. La préservation des qualités du hameau requiert par conséquent une gestion intercommunale.

Le paysage environnant perçu depuis Thuit-Anger : un village relativement clos visuellement

La position de Thuit-Anger sur le paysage ras du plateau lui offre potentiellement des vues sur le plateau intéressantes. Mais le village étant globalement assez dense, les vues sur le paysage environnant sont peu fréquentes. Notamment, on remarque que la rue principale, sinueuse, est constamment fermée visuellement. Elle s'organise en séquences successives jamais ouvertes sur l'extérieur.

2 - Les limites : DES ESPACES FORTEMENT QUALIFIES

Les zones de limites, d'une manière générale, sont importantes pour la qualité d'un paysage, aussi bien du point de vue visuel que fonctionnel. Il s'agit en effet de lieux très particuliers, qui :

- confèrent à chaque entité sa cohérence, sa façade,
- organisent le passage entre deux lieux, deux ambiances, deux milieux,
- permettent de gérer, délimiter et articuler les pratiques propres à chaque entité en jeu.

Aussi, la qualité de la relation visuelle et spatiale que le village entretient avec son environnement passe en grande partie par les franges de la zone bâtie. La qualité des transitions ou contrastes offerts par ces lieux très spécifiques est primordiale à :

- l'image du bourg
- l'insertion du bourg dans le paysage,
- la gestion, tant du point de vue paysager,écologique ou pratique, du passage entre la zone bâtie et les zones agricoles ou boisées

A Thuit-Anger, le bâti est très groupé, et les frontières entre zones non bâties et zones bâ ties sont nettes, ce qui les valorise.
D'une manière générale, les limites du bourg sont données soit par un chemin accompagné d'une structure végétale, soit par des vergers, soit par les jardins situés à l'arrière des maisons.
Dans le cas où ce sont les jardins qui déterminent la limite du bourg, l'enjeu porte sur la nature de leurs clôtures. Des haies composées d'arbustes d'essences locales participeront à une intégration harmonieuse de la zone bâtie dans le paysage. En revanche, des haies d'arbustes opaques, persistants, sectorisera et privatisera visuellement l'espace et créera des coupures plus brutales dans le paysage.

- La façade nord établit le lien entre le village et la zone agricole qui sépare Thuit-Anger et la forêt d'Elbeuf. Elle se compose :

- d'une part de l'arrière des maisons de la rue de l'église,
- d'autre part de la rue de la mare d'Aulne, bordée d'un talus où subsistent de vieux charmes vraisemblablement hérités d'une haie bocagère aujourd'hui disparue,
- du double alignement de tilleuls récemment planté en prolongement de celui existant.

Cette transition est aujourd'hui à la fois belle et présente une certaine fragilité : la limite entre le champ cultivé et l'espace public devant l'église est brute et ténue.

- la façade ouest et nord-ouest établit également le lien entre le village et la zone agricole qui sépareThuit-Anger et la forêt d'Elbeuf. La transition se fait par :

- les jardins des maisons installées sur le site de la ferme du coudret,
- la promenade bordée du double alignement de tilleuls, élément d'une très grande qualité, qui ceinture partiellement le bourg
- plus au sud, un chemin de desserte de quelques habitations,
- puis un ensemble de vergers.

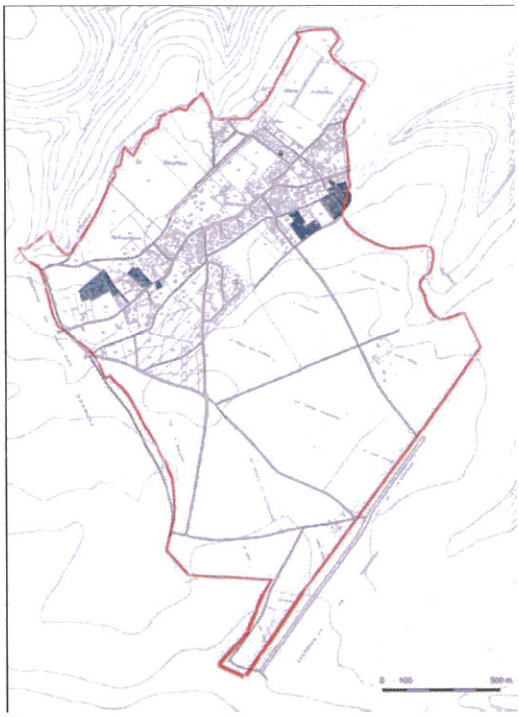
Cette limite est très lisible.

- la façade nord-est est contiguë à la forêt d'Elbeuf, dont elle est isolée par le chemin de l'Orée des Bois.
Cette transition entre le bourg et la forêt est intéressante du point de vue paysager dans la mesure où il s'agit d'une transition douce.
Cependant, dans un souci écologique, la bande enherbée située entre la route et le massif boisé, doit rester entretenue de la manière la plus naturelle possible, afin de préserver la lisière du boisement.

- la façade sud est donnée par plusieurs grandes parcelles en herbages, avec des fermes anciennes en plus ou moins bon état de conservation. Ce type de limite est intéressant dans la mesure où il installe une transition entre la zone bâtie densément et la zone agricole.
Cette façade est globalement bien lisible malgré tout.

- la façade est se compose essentiellement de jardins à l'arrière des maisons, avec des nuances, définies successivement du nord au sud :

- une zone importante de vergers
- des jardins à l'arrière de maisons
- des jardins à l'arrière du lotissement du château, longés par une sente. Cette limite est très riche du point de vue paysager. Elle donne lieu à une transition à la fois simple et structurée. Cette limite est comme percée en son milieu par le lotissement Le Camp Dolent, dont les jardins à l'arrière des maisons ajoutent une nouvelle limite au bourg.
- une zone de vergers



Carte de repérage des vergers

Enjeux développement durable

Les limites du bourg concentrent une grande partie des enjeux urbains pour Thuit-Anger. Les façades attenantes au massif boisé sont particulièrement importantes du point de vue écologique et paysager, dans la mesure où elles mettent en jeu les lisières, zones sensibles.
On distingue un nombre réduit de façades, toutes clairement lisibles, et, pour la plupart, d'une grande qualité paysagère. Relativement diverses, elles trouvent toutefois une certaine homogénéité grâce aux structures végétales que sont :
- le double alignement de tilleuls, qui détermine un linéaire important de la limite nord,
- et les vergers. Ces derniers, présents ponctuellement, produisent un paysage de limite conforme à l'image traditionnelle du village-rue entouré isolé de son fi nage par une ceinture de vergers
– même s'il est probable que Thuit-Anger ne soit pas originellement un village-rue. Ils créent une transition riche, en tant que structure purement végétale, agricole et ordonnée, prolongement des jardins.

3 - Les entrées de ville

Les entrées de ville sont bien entendu à l'image des limites qu'elles franchissent. Dans le cas de Thuit-Anger, où le bâti est groupé, elles doivent signifier un passage entre l'intérieur et l'extérieur, et pouvoir être identifiées indubitablement comme telles, sans ambiguïté. Elles participent à l'image du village et sont donc d'autant plus intéressantes qu'elles sont franches et contrastées. Les entrées de ville taillées dans des limites denses ou fortement carac térisées sont donc les plus intéressantes.

Par ailleurs, la lisibilité des entrées de village interviennent dans la sécurité routière : les entrées clairement identifiées incitent davantage les automobilistes à ralentir.

Le bourg de Thuit-Anger compte 4 entrées de villes : 2 entrées principales par la D85, et 2 entrées secondaires :

- les entrées sur la D85 sont clairement identifiables : elles sont marquées, au sud, par les parcelles enherbées avec des bâtiments anciens qu'on a décrits plus haut, et, au nord, par la sortie du boisement et la présence des maisons rue Delamarre. On notera la présence d'un hangar agricole à proximité de l'entrée sud.

- l'entrée secondaire par la rue Lecointre est ambiguë : avant de pénétrer dans un tissu qu'on identifie clairement comme le village, on longe d'abord le lotissement du Camp Dolent, en face duquel s'étend un champ

- l'entrée secondaire par la rue de la mare Morel est clairement lisible.

Les entrées du bourg présentent la qualité d'être bien hiérarchisées : on lit bien deux entrées principales et deux entrée secondaires. Ces entrées sont globalement bien identifi ées, à l'exception de l'entrée par le Camp Dolent . Les entrées sur la D 840, le long desquelles sont construites quelques maisons, ne seront pas considérées comme des entrées de Thuit-Anger dans la mesure où ces bâtiments sont lus comme faisant partie de St Pierre Des Fleurs ou de La Saussaye.

B - La structure du village : une organisation générale claire ; une présence importante du végétal

1 - Structure générale du bourg

On distingue 2 types de tissus, intimement imbriqués :
- un tissu ancien, relativement lâche, constitué de fermettes, maisons de maîtres, et pavillons du début du 20e siècle, de hauteur R+1+combles ou R+1
- un tissu récent, venu comblé les lacunes laissés par le tissu ancien, et constitué de pavillons individuels, indépendants ou groupés en lotissements. Leur architecture est variée : construction à 4 pans (années 1960), ou plus récente (années 1980), voire d'architecture contemporaine.

Hormis pour le lotissement du Camp Dolent et les hameaux, l'imbrication de ces deux tissus fait en sorte que la structure du village ne peut pas être pensée selon la répartition dans l'espace des bâtiments anciens d'une part et des bâtiments récents d'autre part.
De plus, le tissu bâti est composé exclusivement de bâtiments indépendants les uns des autres : il n'existe pas de bâtiments mitoyens.

Le bâti n'étant pas très présent sur la rue, ce sont davantage les clôtures qui déterminent le paysage de la rue, les jardins étant répartis à l'avant et à l'arrière des bâtiments. Le mode de clôture des parcelles constitue de ce fait un point important dans la qualité de l'espace urbain de Thuit-Anger. Les haies vives, composées d'essences locales, caduques, contribuent à l'identité du village. En revanche, les haies opaques, persistantes, tendent à banaliser le paysage des rues. Par ailleurs, ce type de bâti, implanté en centre de parcelle et non à l'alignement, fait fonctionner le village non pas par îlots, mais davantage par rues. La cohérence du tissu urbain de Thuit-Anger s'organise à partir des voies plus qu'à partir des bâtiments euxmêmes.



Carte de repérage des bâtiments anciens dans le bourg centre

La structure que l'on peut utilement dégager s'appuie au contraire sur le rôle de chaque ensemble bâti par rapport à l'ensemble du bourg. Les quartiers ne se distinguent pas les uns des autres par une architecture propre et homogène, mais par leurs positions respectives dans le tout cohérent que constitue le village.

Le village se répartit selon le schéma suivant :

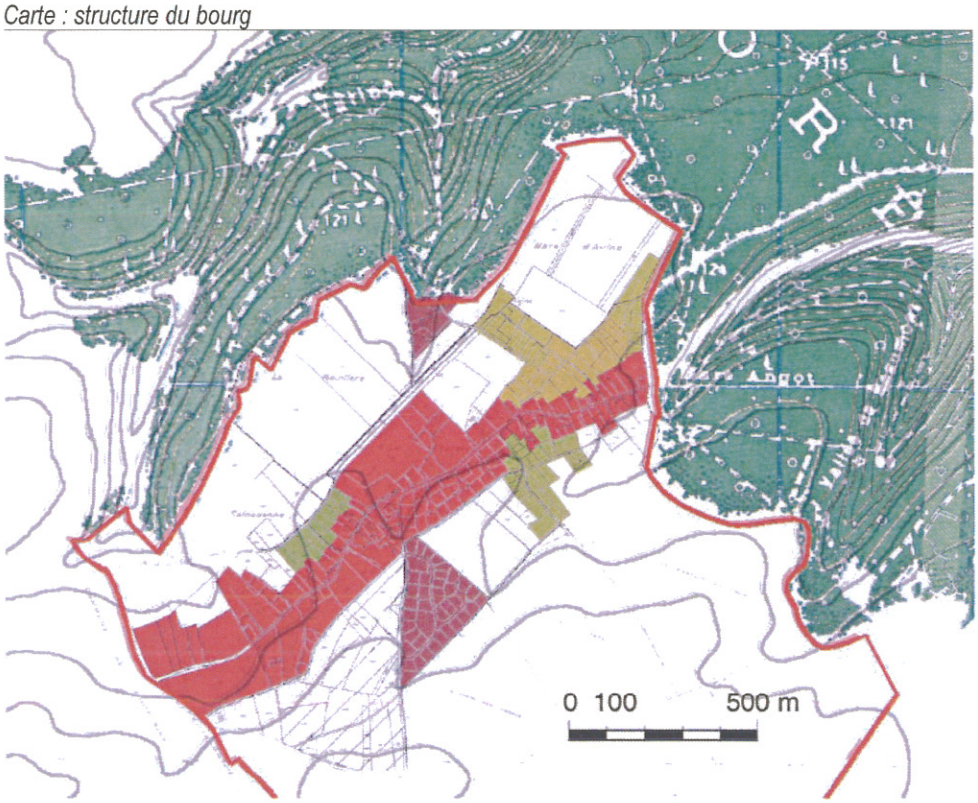
- une zone visuellement dense, structurée de manière linéaire autour de l'axe principal du bourg : la rue Delamarre, tracée à proximité de la ligne de crête,
- un ensemble de zones périphériques à cet axe : le quartier de la rue de l'église, le quartier Forrière-Poulain/Mare Morel, le quartier Rue de l'Orée des Bois/ Mare d'Aulne, le quartier du Coudret, le quartier de la calnouènne
- le lotissement du Camp Dolent
- des quartiers isolés : les hameaux et les habitations situées en bordure de la D840.

L'ensemble du bourg-centre est contenu entre deux talwegs.

Les quartiers « périphériques » sont reliés à l'axe principal par, la plupart du temps, des voies perpendiculaires tracées dans la pente :

- sente Jacquet, rue de l'église, axe du château pour les liaisons vers le nord
- rue de la mare Morel et rue Lecointre pour les liaisons vers le sud

Carte : structure du bourg



Quartier central
Quartiers « périphériques »
Quartiers isolés

Il existe une centralité assez diffuse, identifiable avant tout du point de vue fonctionnel. Plusieurs pôles fonctionnels se répartissent dans le bourg :

- la mairie et la salle des fêtes, rue Delamarre
- le stade, rue de l'église
- l'église et le cimetière, rue de l'église, à l'extrême nord-est du bourg.

On peut déterminer un centre fonctionnel entre ces trois éléments, les équipements sportifs constituant le lien entre l'église et la mairie. Mais ce lien reste relativement distendu, chacun des éléments reste plutôt isolé des autres.

Carte : le centre fonctionnel



2 - L'axe principal

Comme on l'a déjà noté, la rue Delamarre est sinueuse. Ceci a pour effet de sans cesse refermer visuellement l'horizon, et de faire de cette rue un espace bien défini, structuré en séquences successives plus ou moins visibles les unes depuis les autres. Cette structure de la voie principale est intéressante également du point de vue de la sécurité routière, dans la mesure où la vue n'est jamais dégagée sur une longue distance, ce qui incite les automobilistes à la prudence.
La rue marque 6 virages clairement marqués, donnant lieu à 7 séquences. Les séquences situées aux extrémités définissent les entrées principales du village. Ce sont les seules à être ouvertes sur le paysage environnant.

Chacune des 5 autres séquences voit s'ouvrir une voie transversale, qui la relie à un quartier « périphérique ». L'une de ces séquences concentre le château, la salle des fêtes et la mairie.
Ce découpage en sous-entités apporte une richesse supplémentaire au paysage urbain, en créant des évènements, en structurant un axe relativement long, tout en conservant une unité de l'ensemble.

Cette partie du village est enrichie par la présence de bâtiments anciens remarquables : le Château, et un ensemble de bâtiments, comprenant notamment un colombier, en brique (actuelle salle des fêtes).
Le château constitue le point fort de l'axe principal. Il articule cet axe avec la promenade bordée de tilleuls.
En face du château, un lotissement est construit le long de la rue Delamarre. Il s'organise en 3 poches, avec chacune une voie en impasse débouchant sur la rue principale du village. Ce lotissement crée une zone où les maisons ne sont pas orientées face à la rue principale, mais face à ces voies perpendiculaires. Cela ne perturbe que peu l'organisation du tissu, dans la mesure où les façades jouent un rôle de second plan dans le paysage de la rue, et où la continuité visuelle est assurée par les clôtures. En outre, ces trois poches, bien qu'organisées autour d'impasses, sont connectées les unes aux autres par des voies piétonnes. Le lotissement n'induit donc pas de rupture profonde dans le tissu urbain.

3 - Le quartier de la rue de l'église

Il s'agit d'un quartier assez isolé du reste du village. L'église et le mail de tilleuls en constituent les points forts.
Ce quartier comporte une unique rue, construite d'un seul côté, l'autre bord étant occupé par le stade.
Ce quartier est très ouvert visuellement, par opposition au quartier central plus clos sur lui-même. La présence du stade, vaste espace libre, et des zones agricoles de la Houillère et de la Mare d'Aulne confèrent un aspect aéré à cette partie du village.
Les zones agricoles contiguës permettent des vues plus lointaines, qui malgré tout butent vite sur la forêt d'Elbeuf.

4 - Le quartier Forrière-Poulain/Mare Morel

Cette partie du bourg est partiellement en impasse du point de vue de la voiture, mais très bien reliée au reste du village pour le piéton, par le biais de sentes.
Traversé par la rue de la Mare Morel, ce quartier participe d'une entrée de ville secondaire.
Ce quartier ne présente pas de spécificité majeure à l'exception de la présence de parcelles de vergers ouvertes sur la zone agricole.

5 - Le quartier Rue de l'Orée des Bois/ Mare d'Aulne

Ce quartier se caractérise par la proximité de la forêt d'Elbeuf, omniprésente dans le paysage. Il est séparé du quartier de l'axe principal par une vaste parcelle de vergers.
Il s'agit d'une zone en retrait par rapport au reste du village, à l'image du quartier de l'église.

6 - Le quartier du Coudret

Ce quartier est totalement excentré par rapport au bourg. Il résulte de la construction d'habitations sur le site de la ferme du Coudret.
Son isolement et sa confi guration lui confèrent un aspect privatisé. Calé contre la lisère de la forêt, il rompt avec le village. Cette partie du bourg ne participe pas de la cohérence générale du village, et va même à son encontre.

7 - Le quartier de la Calnouènne

Il s'agit d'un quartier en impasse, parallèle à l'axe principal, limité au nord-est par le mail de tilleuls et au sud-ouest par une autre promenade plantée. Ce quartier, dans sa partie nord, est orienté face à la zone agricole de la Calnouènne, qui sépare le village de la forêt d'Elbeuf. Le quartier intègre à son paysage cette zone libre, et bénéficie dès lors de vues dégagées mais peu lointaines

8 - Le lotissement du Camp Dolent

Ce quartier s'inscrit en rupture avec le village. Il se situe en retrait de la zone bâtie, au bord de la rue Lecointre, sur laquelle il se connecte en deux points. Sa structure interne s'organise autour de deux voies :

- l'une traverse le lotissement de part en part,
- l'autre est en impasse.

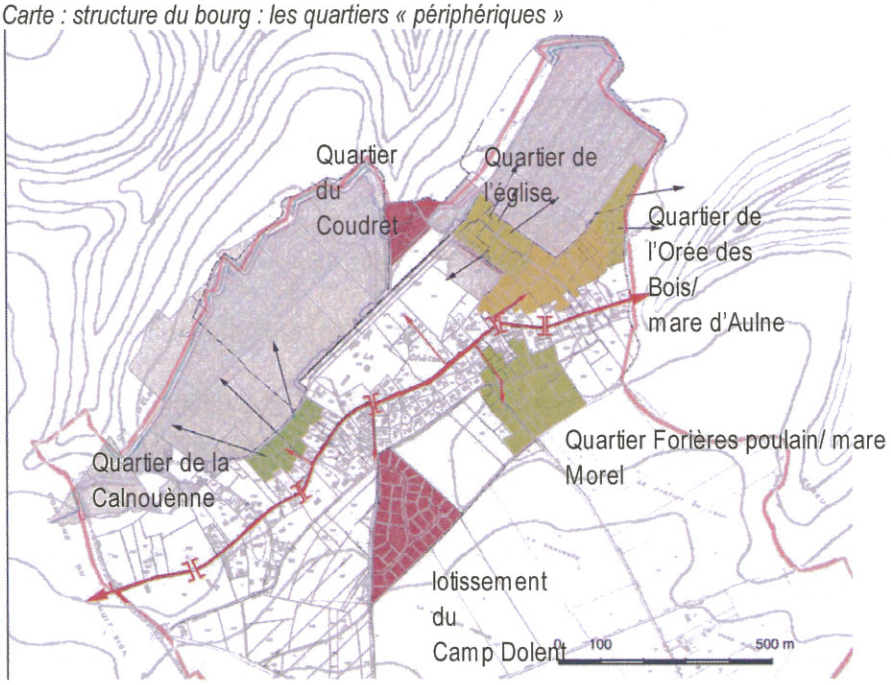
La structure de cette partie tranche avec la structure générale du bourg.

9 - Les quartiers en dehors du bourg-centre

Les hameaux des haies robines, de la Mare Morel et habitations situées en bordure de la D840 constituent des quartiers de Thuit-Anger isolés du bourg-centre.
En particulier, les bâtiments riverains de la D840 sont pris dans le tissu urbain des communes voisines (La Saussaye et St Pierre des Fleurs). Ils ne s'identifient pas visuellement, comme appartenant à la commune de Thuit Anger. Ce quartier se trouve fortement coupé du reste du village.

La construction du bourg-centre montre une assez bonne cohérence. Elle s'identifi e par :
- un noyau visuellement dense et clos sur lui-même, avec une forte présence du végétal, organisé en séquences le long de la rue Delamarre, et qui comporte les entrées principales du village
- un ensemble de quartiers, avec un aspect plus aéré, organisés parfois en impasse, peu reliés entre eux, et qui participent des franges de la zone bâtie, et accueillent les entrées secondaires du village
- deux quartiers en rupture avec le reste du village : le quartier du Coudret et le camp dolent, isolés du bourg

Carte : structure du bourg : les quartiers « périphériques »



C - Les matériaux utilisés

Les matériaux locaux utilisés sont très sobres, et donnent une gamme de couleurs assez limitée, mais parmi laquelle on peut trouver de nombreuses nuances. Il s'agit essentiellement de :
- la pierre locale, à savoir le silex, enduit ou laissé apparent (soubassements, pavillons du début du 20e siècle)
- le calcaire, autre pierre locale (maisons de maîtres)
- le bois (fermettes)
- la brique (fermettes, soubassements, maisons de maîtres, pavillons du début du 20e siècle)

Les toitures sont en ardoise, tuiles plates de pays ou tuiles mécaniques

D - Les espaces publics

Les principaux espaces publics de la commune sont :
- la place organisée autour de la mairie
- le stade
- la « place » de l'église et le mails de tilleuls

Ces espaces sont de qualité, et sont adaptés au contexte de Thuit-Anger, c'est-à-dire à un village où chacun dispose d'un jardin, et où l'espace public est important sans jouer un rôle de premier plan dans la vie quotidienne des habitants.

E - Une hiérarchie des voies très cohérente et riche

Un critère essentiel pour la qualité d'un réseau de voies de circulation est son organisation clairement hiérarchisée. Il s'agit de déterminer un certain nombre de types de voies (c'est-à-dire voies principales, voies secondaires, etc.), avec pour chacun des caractéristiques propres et un rôle précis au sein du réseau global. Ceci permet :
- une lecture claire du village, avec des voies principales constituants des axes structurants, des rues secondaires structurant l'intérieur de chaque quartier, des voies moins importantes avec un caractère plus privé, etc.
- une adaptation des gabarits et des aménagements des voies à l'usage qui les concerne: voie de grand passage ou voie de desserte piétonne. Cette juste adaptation permet de limiter les conflits d'usage.
- l'identification d'itinéraires, un repérage à l'échelle de la zone urbaine

Cette adaptation des voies se traduit par un mode de cohabitation des différentes catégories d'usagers : par exemple en faisant primer un type d'usage (ex : voie piétonne). Cette démarche suppose d'identifier, pour chaque type de voie, les catégories d'usagers concernés.

L'adaptation des voies se répercute notamment sur le choix des gabarits des chaussées, et des trottoirs éventuels, sur le choix du mobilier, etc...

Par ailleurs, il est important que les voies de différents types soient bien articulées entre elles. Les carrefours et places jouent un rôle primordial dans la qualité du réseau de voies. De même, la manière dont, par exemple, les circulations piétonnes se positionnent et se croisent avec les circulations voiture, est un critère important.

Le village s'organise autour de peu de voies de circulations, mais celles-ci sont clairement hiérarchisées.

La voie principale est la D85 ou rue Delamarre. Elle se caractérise par sa largeur plus importante que celle des autres voies du village. elle est bordée de deux trottoirs sur toute sa longueur. Cette voie est aussi la seule qui traverse le bourg de part en part.

Les voies secondaires :

- sente Jacquet,
- rue Lecointre,
- rue du Camp Dolent,
- rue de la mare d'Aulne,
- rue de l'orée des bois,
- rue de la mare Morel,
- impasse de la Forière Poulain
- rue de l'église

Elles sont moins larges et ne sont pas toujours pourvues de trottoirs. Elles structurent les quartiers «périphériques» et les relient à l'axe principal.

Il est à noter qu'il existe un projet de valorisation des sentes à l'échelle de la Communauté de Communes. Ce projet porte essentiellement sur l'aspect « signalétique ».

Enfin, Thuit-Anger possède des voies que l'on considèrera comme tertiaires : les sentes. Ces voies sont trop étroites pour laisser passer un véhicule, et sont réservées aux circulations douces. Elles traversent les quartiers perpendiculairement au relief. Elles constituent un réseau cohérent sur l'ensemble du bourg, et proposent une alternative de qualité aux voies accessibles aux voitures. Dans le cas des lotissements, elles compensent le réseau voiture et deviennent un élément de premier ordre pour garantir la continuité du tissu urbain.
Ces voies confèrent au village une identité forte. Elles sont importantes dans la qualité du bourg. A ce titre, il convient de les valoriser.

Les voies qui parcourent le bourg de Thuit-Anger sont organisées de manière très nette, avec des voies réparties selon une hiérarchie bien défi nie, adaptée aux quartiers desservis. On retiendra la cohérence existant entre l'organisation du bâti et celle des voies :
- la rue principale desservant l'ensemble du village, utilisée aussi comme voie de transit ; structurant le quartier central, avec un gabarit et des aménagements adaptés à ses fonctions
- les voies secondaires, reliant les quartiers périphériques à partir de la voie principale
- les sentes, réseau complémentaire participant au charme de Thuit-Anger, atout à valoriser

Carte : les rues du bourg



routes principales

routes secondaires

sentes

rues en impasse

XI - Les risques naturels et technologiques, les pollutions et nuisances

A - Les risques naturels

Le Thuit-Anger est concernée par le risque lié à la présence de marnières. Ces cavités souterraines sont susceptibles de mener à l'effondrement des terrains sus-jacents, et interdisent donc toute construction.

Plusieurs zones de marnières sont recensées. (voir pièces n° 6 et 6a).

La prise en compte du risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

- **marnière dont la présence est certaine :**

Mise en œuvre d'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.

Faute de données précises sur la commune, le rayon de sécurité retenu pour Le Thuit Anger est le même que la commune limitrophe de La Saussaye.

Pour la commune, ce rayon est donc de 60 mètres.

Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace seront donc refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

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 comblement de la marnière, le périmètre de risque pourra être réduit ou supprimé et le secteur constructible étendu lors d'une révision de la carte communale.

- **présomption de cavités souterraines :**

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

B - Les risques technologiques

La commune est concernée par les risques liés au transports de matières dangereuses.

C - Pollutions et nuisances

1 - Les pollutions

Dans le Pays du Roumois, la ressource en eau souffre de pollutions diffuses d'origines domestique, agricole, artisanale, industrielle ainsi que de dysfonctionnements dans l'assainissement des eaux usées. Cette situation résulte essentiellement de la multiplicité et de la diversité des interlocuteurs dont les intérêts sont parfois divergents. C'est pourquoi, depuis 1998, le S.Y.D.A.R., syndicat des communautés de communes de Routot, Bourgtheroulde et Amfreville-la-Campagne, coordonne les actions dans le domaine de l'eau dans le cadre d'un Contrat Rural signé avec l'Agence de l'eau Seine Normandie et le Conseil Général. Le S.Y.D.A.R. a donc engagé avec ses partenaires locaux un programme de gestion de l'eau. Il a pour objectif de limiter la pollution diffuse des sols et le ruissellement. La construction et la rénovation des réseaux d'assainissement, des stations d'épuration, la mise aux normes des bâtiments d'élevage, le suivi de l'épandage des boues d'épuration, la protection des eaux de captage, l'aménagement des bétoires sont les principales actions engagées.

2 - les nuisances sonores

Il existe un classement des infrastructures terrestres au titre de la lutte contre le bruit. Ce classement oblige à se conformer à des normes d'isolation acoustique, et notamment il définit des niveaux sonores à prendre en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments dans la zone soumise au bruit. On compte 5 catégories, de 1 à 5 ; la catégorie 1 concernant les voies les plus nuisantes. Il ne s'agit pas de contrainte urbanistique à proprement parler, mais plutôt architecturale.

La D840 pourrait être concernée par ce classement.

2ème partie :
Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

I - Rappel des principaux éléments caractéristiques du Thuit Anger dégagés par le diagnostic

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable de la commune du Thuit Anger a été établi sur la base du diagnostic préalable, qui a fait émerger un certain nombre d'enjeux. C'est pourquoi il convient de rappeler les points forts et points faibles sur lesquels s'appuie la construction du PADD.

Ces éléments de conclusion peuvent être rassemblés de la manière synthétique suivante :

Points forts	*Points faibles*
Diagnostic socio-économique :	***Diagnostic socio-économique :***
- proximité des grands axes de circulation, sans que ceux-ci traversent le territoire communal - proximité de la vallée de l'Oison - un parc de logement de qualité (confort, ...)	- solde migratoire négatif - population vieillissante - offre de logements faiblement diversifi ée en statut et en surface -offre locative faiblement diversifi ée - quasi-absence de transports en commun - sur-dominance de la voiture comme mode de déplacement - mixité sociale risquant de se réduire - mixité urbaine faible - activité touristique inexistante
Diagnostic environnemental et paysager :	***Diagnostic environnemental et paysager :***
Sur l'ensemble du territoire communal : - Richesse écologique : - mares - forêt d'Elbeuf - zones agricoles la mare d'aulne et la Calouènne, entre le village et la forêt d'Elbeuf - des chefs d'exploitation agricole jeunes : pérennité de l'activité agricole à moyen terme -un patrimoine historique et archéologique intéressant - le Mont Fautrel, élément repère sur le plateau, ensemble architectural intéressant et cohérent	*Sur l'ensemble du territoire communal :* - le risque lié à la présence de marnières - les nuisances de la D840
Sur la partie bâtie : - importance du végétal dans l'image du village - des limites de village bien identifi ées, relativement homogènes - des entrées de villes bien marquées et hiérarchisées - organisation générale du village avec une zone centrale autour de la rue Delamarre et des zones périphériques ayant chacune leurs particularités propres - réseau de voies bien hiérarchisé - le réseau de sentes, notamment celles faisant le tour du village (allée de tilleuls en particulier) - des espaces publics de qualité	*Sur la partie bâtie :* - entrée de ville par le Camp Dolent, moins bien marquée que les autres entrées du village - isolement des quartiers situés à l'extrême sud du territoire communal, en continuité avec La Saussaye et St Pierre des Fleurs - une centralité faiblement marquée - le quartier du Camp Dolent, en impasse et isolé du reste du village - le quartier du Coudret, en impasse, isolé du reste du village, et implanté en lisière de la forêt d'Elbeuf

II -Objectifs de la commune

A - Bilan par rapport au POS précédent, sur les 10 dernières années

Entre 1991 et 1999, seulement 9 logements ont été construits, soit 1 par an, en moyenne. Cette très faible urbanisation de la commune est restée très en-deçà de ce que prévoyait le POS de 1981. Celui-ci rendait possible un développement très important de la commune, avec des zones d'urbanisation future de l'ordre de 25 hectares. Ces possibilités d'urbanisation se sont révélées surdimensionnées.

B - Objectifs et priorités intercommunaux

La gestion du territoire de la commune doit être compatible avec le Schéma directeur du pays du Roumois. En outre, à une échelle plus locale, Le Thuit-Anger a un rôle moteur à jouer, notamment en matière de développement économique. En effet, au sein de la Communauté de Communes du canton d'Amfreville la Campagne, il est prévu que la commune accueille à court terme une nouvelle zone d'activités intercommunale de 10 ha.

C - Objectifs d'évolution propres à la commune

La commune de Thuit Anger se situe à l'articulation entre l'agglomération de Rouen-Elbeuf et le plateau du Roumois. Aujourd'hui la vocation de la commune est double :

- elle se voit confier un rôle économique par la communauté de communes (mentionné ci-dessus) ;
- vis-à-vis de l'agglomération de Rouen-Elbeuf, il s'agit de fournir un cadre d'habitation de qualité. La commune connaît des difficultés à proposer des logements pour accueillir de nouveaux arrivants, et pour retenir les jeunes qui quittent le foyer familial.

Aussi, l'objectif est d'inverser la tendance démographique actuelle, qui est à la diminution du nombre d'habitants.

Aussi, l'évolution de Thuit Anger vise deux axes :l'un économique, l'autre résidentiel. La préoccupation majeure des habitants et des élus est de conserver la qualité de vie qu'ils trouvent actuellement sur la commune. Aussi, le développement prévu devra s'effectuer progressivement et en poursuivant l'objectif de respecter les atouts du village.

Les principes et objectifs fixés par le PADD sont établis au vu de l'ensemble de ces éléments (diagnostic, bilan de l'évolution de la commune, objectifs supracommunaux et objectifs communaux). La volonté d'accueillir de nouveaux habitants de manière progressive et de prévoir une extension du bourg cohérente et respectueuse du paysage de la commune sont des éléments clefs, particulièrement importants, qui ont un poids important dans notamment : l'établissement d'un scénario de développement en plusieurs étapes nettement définies, la stratégie de choix des zones à urbaniser, la mise en place de principes paysagers pour l'extension du bourg.

III - Principes pour valoriser les qualités existantes de la commune et amener les domaines plus « en retrait » à un niveau similaire de qualité

A - Développer les activités nécessaires à la qualité de vie de la commune

Permettre le maintien des activités économiques existantes et de leur diversité, et le développement d'activités

Le Thuit Anger présente quelques activités économiques bien intégrées dans le village, avec une relative diversité dans la nature des activités. Un déficit a cependant été constaté principalement en matière d'accueil du tourisme, compte tenu du patrimoine riche dont bénéficient la commune et ses environs.

Dans ce domaine, l'objectif de Thuit Anger :
- dans la conservation et la valorisation de l'existant : le principe retenu est d'autoriser l'installation d'activités dans les zones urbaines, à condition que ces activités n'engendrent pas de nuisances pour les habitations voisines.
- dans l'incitation au développement de nouvelles activités ; ce principe s'appuie sur un élément principal : la zone d'activités prévue par la Communauté de Communes du canton d'Amfreville. Cette nouvelle zone à vocation économique aura un rôle important dans la mesure où elle induira l'implantation de nombreuses activités nouvelles.
Les projets de la Communauté de Commune sont encore imprécis. Cependant, la commune souhaite d'ores et déjà favoriser l'implantation d'activités non nuisantes.

Ces principes se conçoivent en veillant à une bonne intégration des activités à la vie et à l'environnement communaux.

Enfin, l'activité agricole est potentiellement valorisable par des activités annexes (de type ferme pédagogique, accueil à la ferme,...). Aussi, le principe de développement choisi par la commune est de permettre l'évolution de l'activité agricole, en laissant possible une reconversion bien intégrée des bâtiments agricoles.

B - Favoriser la diversité de populations, faire évoluer l'offre de logements

Thuit Anger se caractérise par une mixité faible des tranches d'âges, qui risque de se réduire. Cet état de fait est lié en partie à la relative monotypologie de l'habitat, avec des logements essentiellement de grande taille, occupés par leurs propriétaires.

C'est pourquoi la commune fait figurer parmi ses objectifs de favoriser l'installation de jeunes foyers. Ceci nécessite d'une part de développer les services à la petite enfance, afin que les couples où chacun est actif puissent s'installer sur la commune avec la certitude de pouvoir faire garder leurs enfants.

D'autre part, cela suppose que la construction de logements nouveaux et la reconversion de bâtiments existants en logements devront être au service de la diversification de l'offre de logement. Il est à rappeler que la mixité sociale est un objectif inscrit à l'article 121-1 du code de l'urbanisme.

De plus la diversification de l'offre d'habitat permettra une meilleure rotation du parc, limitant ainsi les évolutions démographiques brusques (baisse brutale du nombre d'enfants, vieillissement, etc....).
Ceci nécessite donc de favoriser la création de petits logements, et de logements locatifs.

Le principe retenu est de :
- favoriser ces types de logements pour les constructions neuves et pour les reconversions de logements existants ;
- rendre possible dans la division des propriétés et des habitations existantes. Ceci devra être encadré et limité à certaines parties du bourg (partie centrale notamment).

C - Favoriser l'implantation d'activités dédiées aux personnes âgées

Compte tenu de l'évolution démographique actuelle de la commune et du manque d'équipement du secteur en la matière, la commune souhaite pouvoir favoriser le développement de services aux personnes âgées.

Aussi, cette orientation figure au PADD et il est envisagé de la mettre en oeuvre en permettant l'implantation de ce type d'activités dans le bourg.

Les actions en direction des personnes âgées incluent en outre la diversification de l'offre d'habitat, car les couples ou les personnes seules connaissent souvent des difficultés à entretenir une grande maison, et un grand jardin.

Favoriser le développement des petits logements est une manière de faciliter la vie des personnes âgées sur la commune. Cette orientation suppose de permettre la division du bâti existant d'une part, et de favoriser la construction de petits logements d'autre part. Comme mentionné plus haut, la division de l'existant doit être cadrée.

D - Maintenir la qualité de vie en terme de confort et de sécurité

Cet objectif découle des constats selon lesquels d'une part la commune présente un défi cit de transport en commun, et un sur-équipement en voitures individuelles, et d'autre part est traversée par l'axe important de circulation qu'est la D840.
Cette orientation concerne, par conséquent, principalement les transports alternatifs à la voiture : transports en commun et liaisons douces. Il s'agit de favoriser ces modes de déplacement pour les trajets effectués à l'intérieur de la commune ou dans un périmètre proche. Ces orientations s'inscrivent en outre dans un souci de réduction des modes de transport polluants.

Aussi, il est décidé de prendre des mesures visant à sécuriser piétons et cyclistes et à faciliter leur déplacement : libération des espaces qui leur sont réservés (dégagement de l'espace public) actuellement, et création de nouveaux (nouvelles pistes cyclables et chemins piétons).

Concernant les transports en communs, le principe retenu consiste à ne pas oblitérer la possibilité de développer les transports existants ou de créer de nouvelles lignes de bus.
La création de lignes de bus ne relève pas d'un plan d'urbanisme communal ni même de l'autorité d'une commune de la taille du Thuit-Anger. En revanche, il est important que le PLU prévoie les espaces qui pourraient être nécessaires au maintien et au développement de transports en commun à l'échelle intercommunale.
Ceci se traduit par une réflexion en amont sur le gabarit des voies à créer.

Par ailleurs, la D840 constitue une source de nuisances sonores et est potentiellement dangereuse. Ces aspects doivent être intégrés dans le PLU. Le PADD prévoit qu'aucune habitation ne puisse être créée au bord de cette voie, et que des dispositifs de réduction du bruit soient mis en place.

En termes de sécurité, il convient également de prendre en compte les risques liés aux marnières : le diagnostic a montré que plusieurs secteurs sont repérés comme porteurs de ce risque sur la commune. Le bon sens impose de rendre des zones inconstructibles.

Enfin, en termes de confort, le diagnostic a mis en évidence que le parc de logement de la commune est un relativement bon état. Il convient donc que le PLU en facilite l'entretien.

E - Préserver les ressources et les espaces naturels

Le Thuit-Anger présente un patrimoine naturel qui n'est pas considéré comme remarquable (pas de zones de protection particulière). Cependant, la forêt d'Elbeuf, qui jouxte la commune, est reconnue comme zone naturelle à préserver pour son rôle écologique (ZNIEFF de type II).

Par ailleurs, la commune se situe dans le périmètre éloigné de captages d'eau potable et joue à ce titre un rôle non négligeable dans la qualité de cette eau.

Enfin, la commune renferme des mare et plusieurs espaces agricoles ont été identifiés comme particulièrement intéressants du point de vue paysager (lieux-dits la mare d'aulne et la Calnouènne).

La préservation de la qualité de tous ces espaces constitue une priorité dans le parti de développement de la commune. Mais cette préservation implique également de se donner les outils permettant une gestion conservatoire, tout en luttant contre les risques et pollutions.

Enfin, l'activité agricole occupe une grande partie du territoire communal. Ce paysage contribue à l'identité du Thuit-Anger, et l'activité agricole est une activité économique importante sur la commune. A ce titre, elle est à favoriser et maintenir. Toutefois, dans un souci de développement durable, il conviendra par ailleurs de favoriser le développement d'une agriculture raisonnée.

F - Préserver l'identité du village

L'évolution du village doit se faire dans le respect de son identité. Cette préoccupation concerne :

- la répartition du bâti ;
- un bourg-centre clairement structuré (principe général d'organisation : axe central / quartiers périphériques)
- la qualité des limites de village
- la qualité des espaces publics
- un patrimoine historique intéressant.

Par ailleurs, la commune présente quelques faiblesse, notamment au niveau de :

- certaines entrées de village
- la liaison entre le centre bourg et les quartiers en continuité avec La Saussaye et St Pierre des Fleurs
- l'isolement de quartiers vis-à-vis du centre bourg : quartier du Camp Dolent et quartier du Coudret.

La répartition du bâti
La conservation de la répartition générale des éléments du paysage, et notamment du bâti, constitue une priorité de la commune. Le Thuit-Anger est un village fortement caractérisé, avec un bâti groupé bien identifié sur le territoire communal. Le principe retenu consiste par conséquent à maintenir chaque groupe bâti dans son organisation actuelle, et, pour les hameaux, dans leur enveloppe actuelle.
Afin de renforcer cette organisation et d'intégrer au mieux les extensions du bourg, il est nécessaire que ces dernières obéissent au même principe que le bourg actuel.

Un bourg-centre clairement structuré
Le bourg-centre s'organise à partir d'un axe central et de quartiers qui y sont reliés. Les gabarits des bâtiments et leur implantation par rapport à la rue sont les critères premiers pour garantir la conservation du caractère du village.

Les principes d'agencement déterminés comme essentiels à préserver sont les suivants :

Une typologie des bâtiments particulière
Les rues apparaissent comme peu étroites : ceci tient à la proportion entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la voie. Cette proportion est caractéristique des rues du bourg et constitue l'un des critères primordiaux dans la définition de l'espace public.
Le rapport entre espace privé et espace public prend la forme d'une limite floue, donnée soit par les clôtures soit par des haies, auxquelles succède un jardinet devant la maison. La rue possède un aspect assez végétal.
La répartition entre minéral et végétal est rarement tranchée.
Le tissu bâti est assez lâche ; les bâtiments s'implantent souvent en retrait par rapport à la rue.

Les limites du bourg
Les limites du village présentent une qualité paysagère intéressante ; notamment, la limite sud-est comporte encore des vergers, qu'il convient de préserver. De même, le chemin de tour de village constitue une caractéristique forte des limites du bourg, qu'il est nécessaire de valoriser. Les entrées de village sont à l'image de ces limites : elles sont de bonne qualité. Seule l'entrée par le Camp Dolent a été identifiée comme moins lisible. Il convient donc de renforcer ce point.

Quelques éléments à renforcer
La centralité du bourg, assez peu marquée, ainsi que la qualité des espaces publics, peuvent être améliorés. Cet objectif pourra trouver sa réalisation essentiellement dans la mise en oeuvre de projets d'aménagement spécifiques.

3ème partie :
Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

I - Principes généraux

La délimitation des zones et les règles qui y sont définies traduisent directement les orientations du PADD, tel que le montre le tableau ci-dessous.
Les outils disponibles dans le PLU qui permettent de traduire le PADD sous forme réglementaire (opposable) sont :

- le zonage
- le règlement
- les emplacements réservés (ER)
- les orientations d'aménagement de secteur (définition plus ou moins fine d'aménagements à réaliser ou d'espaces à structurer)
- Le droit de préemption urbain (DPU), qui fait l'objet d'une délibération indépendante du PLU, mais est lié au zonage

Deux articles seulement sont obligatoires : il s'agit des articles fixant les règles d'implantation :

- par rapport au domaine public (alignement) (art.6)
- par rapport aux limites séparatives (art.7)

Développer les activités nécessaires à la qualité de vie de la commune		
Objectifs	Cibles	Traduction réglementaire
accueillir de nouvelles activités	accueillir une zone d'activités intercommunale le long de la D840	Zonage : création d'une zone AUz
permettre le maintien des activités existantes	(mesures réglementaires)	Article 2 zone urbaine UA : autoriser les activités non nuisantes
permettre le développement d'une activité touristique	valoriser le patrimoine existant	servitudes générées par les monuments historiques
	permettre le développement d'activités annexes à l'agriculture	Article 1 zone agricole : ne pas interdire les activité annexes à l'agriculture

Favoriser l'installation de jeunes foyers		
Objectifs	Cibles	Traduction réglementaire
favoriser les services d'accueil de l'enfance	(mesures réglementaires)	article 2 : autoriser ce type d'activités
faire évoluer l'offre de logement en la diversifiant	Permettre la division du bâti existant	permettre la construction sur des parcelles issues de division en permettant une densité d'emprise au sol plus importante.
	Favoriser la construction de petits logements	

Prendre en compte le vieillissement de la population		
Objectifs	Cibles	Traduction réglementaire
permettre l'implantation d'activités dédiées aux personnes âgées	Permettre l'implantation de ce type d'activités dans le bourg	Règlement : - articles 1 et 2 : autoriser ce genre d'activités en zone à vocation d'habitat
maintenir une bonne qualité de vie pour les personnes âgées	Permettre la division du bâti existant	permettre la construction sur des parcelles issues de division en permettant une densité d'emprise au sol plus importante.
	Favoriser la construction de petits logements	

Maintenir la qualité du cadre de vie en termes de confort et de sécurité		
Objectifs	Cibles	Traduction réglementaire
garantir une bonne sécurité routière à tous les usagers	développer le réseau de pistes cyclables	ER pour création de pistes cyclables
	développer le réseau de sentes	ER pour création de sentes
	prendre en compte la question du stationnement de manière à dégager l'espace public	Règlement : article 12 : nombre de places de stationnement minimum par logement
prendre en compte le risque lié à la présence de marnières	Proscrire toute construction des zones repérées comme potentiellement dangereuses	Zonage interdisant toute construction : secteur CS
ne pas empêcher le développement éventuel de nouveaux transports en commun	prévoir un gabarit suffisant pour les voies nouvelles éventuelles	Règlement : Art 3 : voies devant répondre aux besoins en terme de desserte par les véhicules de service et de sécurité

Maintenir la qualité du milieu naturel et agricole		
Objectifs	Cibles	Traduction réglementaire
favoriser la pérennité de l'activité agricole	maintenir les zones agricoles	Zonage : A
maintenir la richesse écologique	protection des mares	classement au titre du L 123-1-7 du code de l'urbanisme
protéger la zone de captage	protection	Zonage : N
orienter la gestion des espaces ordinaires de manière à en améliorer la qualité	Favoriser le maintien des vergers	Zonage : N protection au titre du L 123-1-7 du code de l'urbanisme

Maintenir la qualité du cadre de vie en termes de paysage		
Objectifs	Cibles	Traduction réglementaire
Renforcer la qualité des entrées de villes	Préserver le caractère groupé du village	Zonage : - U et AU délimités en continuité du bâti existant - Limitation stricte du développement des quartiers isolés : hameaux placés en secteur Nh
maintenir la qualité des limites de village, renforcer leur homogénéité	Conserver le principe du chemin de tour de village	ER créations de sentes
	Préserver voire développer le principe de vergers	Zonage : N protection au titre du L 123-1-7 du code de l'urbanisme
maintenir la typologie actuelle du bâti	Maintenir la volumétrie des bâtiments	Règlement : Art 10 : hauteur maximale conforme à l'existant
	Maintenir le rapport minéral / végétal	Règlement : Art. 6 : distance minimale d'implantation par rapport à la rue Art 7 : retrait minimal par rapport à la limite séparative Art. 9 : densité d'emprise au sol Art. 11 : nature végétale des clôtures ; recommandations sur les essences à privilégier Art. 13 : obligation de végétaliser une partie significative de la parcelle
renforcer la qualité des espaces publics	projets d'aménagements	ER pour aménagements : aménagements de carrefours, création de pistes cyclables, aménagement de chemins
préserver le patrimoine bâti de la commune	permettre son évolution et sa réhabilitation	Règlement : articles 1 et 2 : autoriser l'évolution du bâti existant
préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune	protéger les éléments forts du paysage	protection au titre du L 123-1-7 du code de l'urbanisme

Afin de mettre en place un règlement suffisamment fin, il a été nécessaire d'apporter des précisions par rapport aux règles découlant strictement du PADD, mais en restant évidemment dans l'esprit de celui-ci.
Les compléments apportés ci-après présentent les ajustements, ainsi que les choix techniques effectués pour l'élaboration des documents réglementaires.

II - Précisions sur la justification du zonage

Comme mentionné dans le tableau ci-dessus, les zones reprennent les différents tissus urbains ou les différents types de zones naturelles. La différenciation repose sur les caractéristiques actuelles, définies par le diagnostic, la vocation de la zone, et l'évolution envisagée, définies par le PADD.

Le territoire du Thuit Anger a été réparti entre une zone urbaine UA, des zones naturelles N, des zones agricoles A et des zones d'urbanisation future AU.

Les zones bâties de la commune se répartissent entre :
- la zone urbaine UA, qui correspond au centre du bourg, plus dense, et qui jour un rôle structurant pour l'ensemble du village ;
- le secteur Nh, qui correspond aux habitations situées le long de la D 840, et aux hameaux.

La zone N reprend les zones naturelles remarquables ; une zone Nl conforte l'existence d'un équipement de loisirs.

La zone Aa reprend les zones agricoles situées entre le bourg et la forêt d'Elbeuf : il s'agit de reconnaître la valeur agricole de ces terres tout en maintenant vierge de toute construction agricole un secteur naturel important.
La zone A reprend le reste des terres et exploitations agricoles.

Les zones d'urbanisation future se répartissent en deux types :
- la zone AUa, destinée à recevoir l'extension du bourg. Cette zone comprend un secteur AU, correspondant aux zones à vocation d'habitat qui seront ouvertes à l'urbanisation ultérieurement (après modification du PLU)
- la zone AUz, correspondant à la zone d'activité intercommunale : elle comprend un secteur AUza correspondant à une zone tampon destinée à minimiser l'impact de la zone d'activités sur l'habitat existant par le biais d'un règlement adapté.

III - Précisions sur les principes mis en oeuvre à travers le règlement pour la zone urbaine UA

A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

D'une manière générale, le règlement vise à préserver et renforcer le caractère des tissus existants.Le Thuit-Anger est un village à vocation principale d'habitat, et où il est intéressant de maintenir des activités compatibles avec le voisinage. Les réglementations concernant l'occupation du sol visent donc à favoriser la mixité urbaine (comme visé à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Occupations et utilisations du sol interdites
Ainsi, sont ordinairement interdites les activités susceptibles de nuire à la sécurité et à la salubrité publique, selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application), les activités industrielles, les carrières, les décharges et les campings. Les dépôts sont interdits, à l'exception de ceux liés à une activité, afin de permettre l'implantation ou le maintien d'activités artisanales dans le bourg.
Les mouvements de sol (exhaussement ou affouillement) peuvent modifier fortement le paysage et le milieu naturel. C'est pourquoi ils sont interdits quand ils ne procèdent pas d'une logique d'aménagement ou sont rendus nécessaires par des travaux.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
Une disposition particulière est prise concernant les constructions et installations techniques, nécessaires à l'implantation des différents réseaux. En effet, ces éléments ne peuvent être régis par les mêmes règles que les autres constructions ou installations : par exemple, ils nécessitent souvent un type d'implantation

particulier, ou une hauteur supérieure à celle autorisée. Aussi, il est choisi de garantir que ces installations respecteront des principes fondamentaux que sont une bonne intégration dans l'environnement et une bonne compatibilité avec le caractère de la zone, et de laisser une certaine latitude quand à leur implantation, etc...

B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Accès :
Le principe est que les accès doivent satisfaire aux exigences de la morphologie des lieux, de la sécurité (visibilité, vitesse sur la voie,...), de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future (type de trafic généré par la construction).

Voirie :
Les impasses ne sont autorisées que sous réserve qu'elles présentent une aire de demi-tour dans leur partie terminale, facilitant ainsi l'accès aux véhicules de sécurité (pompiers) et de service (ramassage des ordures ménagères).

Article 4 - Desserte par les réseaux

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique.

Il est rappelé que la commune de Thuit Anger bénéficie d'un schéma directeur d'assainissement.
A défaut de réseau collectif d'assainissement présent à proximité, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le dispositif d'assainissement individuel doit alors pouvoir être mis hors circuit, de manière à ce que la construction puisse se raccorder au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.
Le choix de gestion des eaux de pluie par des fossés de retenue est une solution très intéressante du point de vue écologique et paysager. Elle limite l'imperméabilisation des sols et favorise l'absorption des eaux pluviales.
On ajoutera que, de même, des revêtements de sol perméables sont à préférer pour les surfaces non végétalisées comme les parkings: des matériaux comme les graviers ou gravillons, les pavages à joints vifs (sans mortier), sont à préférer aux bétons et aux enrobés.

Afin d'économiser l'économie de l'eau potable, la récupération des eaux de pluie en vue d'une utilisation pour les arrosages ou l'alimentation des bâtiments en eaux grises (eau ne nécessitant pas d'être potable, utilisée pour les chasses d'eau, machine à laver le linge) est encouragée.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Conformément à l'article R123-9a du code de l'Urbanisme, la superficie minimale de terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif n'est pas réglementée.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Cette règle joue un rôle de premier plan pour la physionomie des rues.

Au Thuit Anger, un grand nombre de maisons, y-compris anciennes, sont implantées en retrait de la rue, laissant une place plus importante au jardin, dans le paysage urbain.
Les dispositions de l'article 6 visent donc à permettre le maintien de la physionomie existante. C'est pourquoi l'implantation avec un retrait est obligatoire.
Ce retrait est de 8 m afin de laisser une place importante au végétal devant le bâtiment.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Cet article complète l'article 6 pour définir la physionomie générale des rues. Il détermine lui aussi la densité visuelle des quartiers.
Dans la zone UA, plusieurs cas de figure se présentent. Les bâtiments sont parfois mitoyens, mais le plus souvent implantés en retraits vis-à-vis de la limite séparative. Afin de permettre le maintien de la qualité paysagère du bourg, le choix est d'imposer l'implantation des bâtiments avec un retrait minimum. Seules les annexes de faible hauteur sont admises en limite séparative.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance minimale n'est instaurée entre les constructions implantées sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol

Cet article gère la densité bâtie des quartiers. Il entre notamment en interaction avec l'article 10 pour déterminer le volume constructible sur le terrain.
Les valeurs sont fixées à partir des densités existantes, légèrement augmentées de manière à permettre une densification marginale.
Ainsi le bâti en zone UA est maintenu assez lâche (15%) , correspondant à la physionomie actuelle du bâti.

Article 10 - Hauteur des constructions

Cet article gère la densité visuelle et bâtie des quartiers et détermine le gabarit des rues. Il entre en interaction notamment avec l'article 9 pour déterminer le volume constructible sur le terrain.
Pour toutes les zones, il convient de limiter le développement en hauteur, c'est pourquoi est fixée une hauteur maximale, basée sur les caractéristiques actuelles du bourg.
Ce choix vise à renforcer les qualités des tissus urbains existants. En effet, la physionomie des rues, c'est-à-dire leur aspect plus ou moins étroit tient à la proportion entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la voie. Cette proportion est caractéristique et constitue l'un des paramètres primordiaux dans la définition de l'espace public.
Si les bâtiments sont en retrait par rapport à l'alignement, le rapport de proportion change et la rue apparaît alors beaucoup plus large. A l'inverse, une façade de bâtiment trop haute établit un rapport de proportion tel que la rue semble étroite.
Ceci met en évidence la manière dont le rapport de proportion qui lie la hauteur des façades sur rue et la largeur de la voie est un critère en faveur également du respect de l'alignement sur rue et de la limitation de la hauteur de bâtiments
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus élevé de la chaussée, situé face à la construction.

Article 11 - Aspect extérieur

Volumétrie
L'objectif est de conserver une volumétrie proche de l'existant. C'est pourquoi les dispositions des articles 11 vont dans le sens de la simplicité.

Toitures
Les toitures à pentes sont imposées afin de conserver la volumétrie générale des bâtiments traditionnels ou récents existants.

Couleurs et matériaux
L'objectif est de garantir une harmonie dans les couleurs des différents bâtiments qui composent le paysage urbain de la commune.
Aussi, plutôt qu'établir un nuancier strict, le principe retenu pour défi nir les couleurs autorisées pour les façades est que toute couleur dont on peut apporter la preuve qu'elle est utilisée dans la zone concernée peut être autorisée.
Pour les façades comme pour les menuiseries, il est conseillé de faire un essai de couleur sur site avant de procéder au choix défi nitif.
Les matériaux autorisés se situent dans des gammes de texture (dimension des éléments unitaires) proches de celles des toitures des bâtiments existants.

Clôtures

Clôtures sur rue
Les clôtures jouent un rôle dans :
- la continuité ou la discontinuité du front minéral
- l'opacité ou la transparence entre la rue et les jardins
- la sobriété des rues en termes de couleur et de matériaux

Les clôtures sur rue peuvent prendre la forme de haies vives. Le règlement demande, pour ce type de clôtures, que les végétaux soient choisies parmi des essences locales. Ceci répond à des préoccupations d'ordre écologique et paysager. En effet, les espèces locales sont favorables aux groupements biologiques existants. Renforcer leur présence ne peut dès lors que renforcer les milieux existants. Par ailleurs, en termes de paysage, l'utilisation d'espèces locales permet d'obtenir une cohérence d'ensemble, entre les différentes clôtures, mais aussi par rapport au paysage environnant. Il est alors possible de garantir au mieux l'intégration paysagère des clôtures. A contrario, l'utilisation d'essences étrangères au paysage local risque d'entraîner un effet de contraste plus ou moins maîtrisé, qui à terme peut mener à une banalisation du paysage ou à un effet de démarcations, à une fragmentation en une multitudes de micro-unités juxtaposées, caractérisées chacune par des végétaux en contraste avec leur environnement. Par ailleurs les essences introduites sont souvent à l'origine de déséquilibres des milieux (plantes invasives,...).

Clôtures à l'arrière des maisons
Pour les zones où la clôture sur rue peut être végétale, la qualité de ces jardins réside dans la transition qu'ils assurent entre la partie du territoire communal strictement bâtie et celle cultivée ou boisée. Ces jardins établissent donc une sorte de continuité avec le paysage environnant.
Il est primordial que les jardins ne tranchent pas trop avec ce dernier. Aussi, le mode de clôture de l'arrière des jardins, gagne à utiliser le végétal, et à privilégier les essences locales.
Ce point est d'autant plus important que le choix d'une essence a un impact fort et durable sur le paysage, à plus forte raison même que le choix d'une couleur d'enduit. Se joue ici la perception de Thuit Anger depuis les

environs.
Ce type de haies valorise l'image des jardins qu'elles enclosent et participent au charme du lieu.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Thuit Anger présentant un profil de population de type périurbain, et l'offre en transports en commun étant aujourd'hui insuffisante, la proportion des ménages équipés en voitures, et notamment possédant plusieurs véhicules, est importante. Ceci nécessite l'imposition de règles strictes quant au stationnement afin de garantir, par l'aménagement de places en nombre suffisant, la sécurité des piétons et des automobilistes circulant dans le village.
Il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
Dans un souci de gestion des eaux pluviales, les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale. Ces aménagements devront tenir compte de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone, et de la topographie afin que leur composition soit adaptée.
La gestion des eaux de ruissellement demande une attention particulière. Dans le souci de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol, il est intéressant de préférer des traitements de sol perméables, et de végétaliser la parcelle de manière importante. C'est pourquoi est instaurée l'obligation qu'une proportion minimale de la parcelle soit plantée.
Les essences utilisées doivent être locales, afin de respecter l'identité du village. Les essences invasives, qui dénaturent les milieux, ainsi que les essences étrangères au paysage local, qui altèrent l'identité paysagère, sont interdites ou déconseillées.

C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il est jugé que la combinaison des articles 9 et 10, portant respectivement sur l'emprise au sol et la hauteur des constructions, est à même de gérer correctement le paysage urbain du village.
Par ailleurs, il n'est pas souhaité d'établir un COS différentiel favorisant un type d'occupation ou d'utilisation du sol plutôt qu'un autre.

IV - Principes mis en oeuvre à travers le règlement pour la zone AUa

D'une manière générale, le règlement de la zone AUa vise à obtenir un tissu urbain proche de celui existant en zone UA.

En effet, la zone AUa correspond à l'extension du centre bourg existant. Elle est géographiquement « imbriquée » dans la zone UA.

Un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable est de préserver l'identité du village, notamment vis-à-vis de la répartition et de la typologie du bâti.

Calquer le règlement des zones d'urbanisation future sur le règlement des zones bâties est l'un des outils permettant une bonne intégration des futurs quartiers.

C'est pourquoi le règlement de la zone AUa reprend scrupuleusement celui de la zone UA.

V - Principes mis en oeuvre à travers le règlement pour la zone AUz

A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Le règlement de la zone AUz a été établi dans un souci de prise en compte de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. (voir ci-après)

Occupations et utilisations du sol interdites
La vocation économique de la zone AUz doit être assurée en interdisant les occupations et utilisations du sol incompatibles avec cette vocation : les campings, les carrières, les décharges, ainsi que les activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat.
Les dépôts sont interdits, à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone.
Les mouvements de sol (exhaussement ou affouillement) peuvent modifier fortement le paysage et le milieu naturel. C'est pourquoi ils sont interdits quand ils ne procèdent pas d'une logique d'aménagement ou sont rendus nécessaires par des travaux.

De plus, afin que le secteur AUza remplisse son rôle de « zone tampon », y est interdite toute occupation du sol générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, et notamment un trafic important.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées au logement d'un gardien : afin d'éviter tout détournement de la vocation du logement, celui-ci doit faire partie intégrante du bâtiment d'activités.

Une disposition particulière est prise concernant les constructions et installations techniques, nécessaires à l'implantation des différents réseaux. En effet, ces éléments ne peuvent être régis par les mêmes règles que les autres constructions ou installations : par exemple, ils nécessitent souvent un type d'implantation particulier, ou une hauteur supérieure à celle autorisée. Aussi, il est choisi de garantir que ces installations respecteront des principes fondamentaux que sont une bonne intégration dans l'environnement et une bonne compatibilité avec le caractère de la zone, et de laisser une certaine latitude quand à leur implantation, etc...

B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Accès :

Le principe est que les accès doivent satisfaire aux exigences de la morphologie des lieux, de la sécurité (visibilité, vitesse sur la voie,...), de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future (type de trafic généré par la construction).

Voirie :

Les impasses ne sont autorisées que sous réserve qu'elles présentent une aire de demi-tour dans leur partie terminale, facilitant ainsi l'accès aux véhicules de sécurité (pompiers) et de service (ramassage des ordures ménagères).

Article 4 - Desserte par les réseaux

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique.

Il est rappelé que la commune de Thuit Anger bénéficie d'un schéma directeur d'assainissement.
A défaut de réseau collectif d'assainissement présent à proximité, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le dispositif d'assainissement individuel doit alors pouvoir être mis hors circuit, de manière à ce que la construction puisse se raccorder au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.
Le choix de gestion des eaux de pluie par des fossés de retenue est une solution très intéressante du point de vue écologique et paysager. Elle limite l'imperméabilisation des sols et favorise l'absorption des eaux pluviales.
On ajoutera que, de même, des revêtements de sol perméables sont à préférer pour les surfaces non végétalisées comme les parkings: des matériaux comme les graviers ou gravillons, les pavages à joints vifs (sans mortier), sont à préférer aux bétons et aux enrobés.

Afin d'économiser l'économie de l'eau potable, la récupération des eaux de pluie en vue d'une utilisation pour les arrosages ou l'alimentation des bâtiments en eaux grises (eau ne nécessitant pas d'être potable, utilisée pour les chasses d'eau, machine à laver le linge) est encouragée.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Conformément à l'article R123-9a du code de l'Urbanisme, la superficie minimale de terrains n'est pas réglementée.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Cette règle joue un rôle de premier plan pour la physionomie de la zone.

Les dispositions de l'article 6 visent à favoriser la qualité paysagère. C'est pourquoi l'implantation avec un retrait est obligatoire.
Le retrait est de 10 m afin de laisser une place importante au végétal devant le bâtiment et assurer ainsi une

imression d'espace « ouvert ».
Ce retrait est porté à 15 mètres le long de la RD 840 afin de nepas créer un « mur bâti » fermant le paysage le long de cette route.
Dans le secteur AUza, le retrait imposé est moins important dans la mesure où les gabarits de bâtiments autorisés sont eux aussi moins importants.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives
Cet article complète l'article 6 pour définir la physionomie générale de la zone. Il détermine lui aussi la densité visuelle.
Le choix est d'imposer l'implantation des bâtiments avec un retrait minimum. Dans le secteur AUza, le retrait imposé par rapport à la zone d'habitat est égal à la hauteur du bâtiment projeté afin de limiter les nuisances, notamment en terme d'ensoleillement.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Aucune distance minimale n'est instaurée entre les constructions implantées sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol
Cet article gère la densité bâtie des quartiers. Il entre notamment en interaction avec l'article 10 pour déterminer le volume constructible sur le terrain.
Les valeurs sont fixées afin d'assurer une urbanisation « aérée » de la zone.
Deux emprises au sol ont été définies, en vue de favoriser la construction de type HQE, notamment par la mise en place de toitures végétalisées.

Article 10 - Hauteur des constructions
Cet article gère la densité visuelle et bâtie des quartiers et détermine le gabarit des rues. Il entre en interaction notamment avec l'article 9 pour déterminer le volume constructible sur le terrain.
Pour toutes les zones, il convient de limiter le développement en hauteur, c'est pourquoi est fixée une hauteur maximale, basée sur les caractéristiques actuelles du bâti environnant.
Ainsi, dans la zone « tampon », la hauteur maximale autorisée est celle d'une maison traditionnelle ; au coeur de la zone, une hauteur plus importante peut être autorisée sans risque de nuisances.
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus élevé de la chaussée, situé face à la construction.

Article 11 - Aspect extérieur
La qualité architecturale est assurée par des règles simples permettant d'intégrer les nouveaux bâtiments : les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans un rayon de 200 mètres autour de la zone et doivent être choisies préférentiellement parmi des teintes moyennes, neutres. Les façades doivent comporter au maximum 3 couleurs ou teintes, huisseries comprises.

Clôtures
Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales.
Les grillages doivent être posés à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie, de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Article 12 - Stationnement des véhicules
Un minimum de places de stationnement est demandé en fonction du type d'activités, afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.
Dans la mesure où un accès à la zone « circulation douce » est prévu, il est demandé la création de stationnements deux-roues.

Dans un souci de gestion des eaux pluviales, les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Article 13 - Espaces libres et plantations
Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale. Ces aménagements devront tenir compte de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone, et de la topographie afin que leur composition soit adaptée.
La gestion des eaux de ruissellement demande une attention particulière. Dans le souci de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol, il est intéressant de préférer des traitements de sol perméables, et de végétaliser la parcelle de manière importante. C'est pourquoi est instaurée l'obligation qu'une proportion minimale de la parcelle soit plantée.
Les essences utilisées doivent être locales, afin de respecter l'identité du village. Les essences invasives, qui dénaturent les milieux, ainsi que les essences étrangères au paysage local, qui altèrent l'identité paysagère, sont interdites ou déconseillées.

C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol
Il est jugé que la combinaison des articles 9 et 10, portant respectivement sur l'emprise au sol et la hauteur des constructions, est à même de gérer correctement la zone.
Par ailleurs, il n'est pas souhaité d'établir un COS différentiel favorisant un type d'occupation ou d'utilisation du sol plutôt qu'un autre.

VI - Principes mis en oeuvre à travers le règlement pour les zones agricoles A

A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Occupations interdites
Conformément à l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
Le règlement rappelle cet article.

Occupations autorisées sous conditions
De même qu'en zone U, une disposition particulière est prise concernant les constructions et installations techniques, nécessaires à l'implantation des différents réseaux de manière à garantir que ces installations respecteront les principes fondamentaux que sont une bonne intégration dans l'environnement et une bonne compatibilité avec le caractère de la zone, et à laisser une certaine latitude quant à leur implantation, etc...

B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie
Le principe est que les accès doivent satisfaire aux exigences de la morphologie des lieux, de la sécurité

(visibilité, vitesse sur la voie,...), de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future (type de trafic généré par la construction).

Article 4 - Desserte par les réseaux

Il convient de rappeler que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public

Le choix de gestion des eaux de pluie par des fossés de retenue est une solution très intéressante du point de vue écologique et paysager. Elle limite l'imperméabilisation des sols et favorise l'absorption des eaux pluviales.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article n'a pas lieu d'être réglementé dans le cas des zones agricoles

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 8 m minimum par rapport aux voies. Cette disposition s'inscrit dans un souci de sécurité et de maîtrise de l'impact paysager des bâtiments.

Une position trop proche de la voie accentue l'effet imposant des bâtiments agricoles, notamment lorsqu'ils présentent une hauteur importante.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Une marge de recul de 10 m est imposée vis-à-vis des limites séparatives. Cette distance est liée au respect des longueurs de vue : c'est pour cette raison qu'elle est plus importante pour la zone agricole, les bâtiments à usage agricole étant susceptibles de présenter des dimensions plus importantes.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas jugé opportun de réglementer cet aspect en zone agricole

Article 9 - Emprise au sol

Cet article n'a pas lieu d'être réglementé dans le cas des zones agricoles.

Article 10 - Hauteur des constructions

Cet article est réglementé dans l'objectif de maîtriser l'impact visuel des constructions sur le paysage.

Les bâtiments à usage agricole peuvent nécessiter des dimensions plus importantes, c'est pourquoi la hauteur en zone A est limitée à 10 m, sauf impossibilité technique 'silos par exemple).

Article 11 - Aspect extérieur

Les bâtiments agricoles sont des éléments qui marquent fortement le paysage, et en particulier lorsque les zones cultivées constituent de vastes étendues relativement planes, avec peu de structures végétales comme c'est le cas à Thuit Anger.

Il convient donc de limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles en agissant notamment sur leur hauteur ou leur couleur.

Couleurs

Les couleurs autorisées pour les bâtiments à usage d'habitation sont les mêmes que pour le centre bourg, afin de favoriser une certaine homogénéité.

Les couleurs autorisées pour les bâtiments agricoles sont les couleurs neutres, qui permettent une bonne intégration au paysage. Les couleurs claires et en particulier le blanc tranchent sur le paysage et pour cette

raison sont à proscrire. Dans un souci de sobriété, les bardages unis sont préférables aux bardages bicolores (rayés).

Clôtures

Afin de renforcer le caractère des paysages de la commune, et pour les raisons expliquées au sujet des zones urbaines, les essences autorisées pour les haies sont des essences locales.

Les matériaux produisant une image négative, un aspect peu soigné sont interdits (matériaux provisoires, etc...).

Article 12 - Stationnement des véhicules

Il est naturellement imposé que les véhicules puissent stationner dans l'emprise privée des parcelles, afin de dégager l'espace public.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées doivent être locales, afin de respecter l'identité du paysage. On ajoutera que l'utilisation du végétal doit se faire autant que possible dans un souci d'aménagement et non de dissimulation. Les haies opaques bien souvent au lieu d'atténuer l'impact d'un élément sur le paysage, en accentue encore la présence.

C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Cet article n'a pas lieu d'être réglementé dans le cas des zones agricoles

VII - Principes mis en oeuvre à travers le règlement pour la zone naturelle N

Le zonage N correspond aux zones naturelles qui n'ont pas vocation agricole : boisements, espaces naturels remarquables à préserver.

En accord avec l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, ont été créés des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces secteurs, déjà bâtis, ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Un secteur Nl a été défini pour autoriser les occupations et utilisations du sol liées à une activité de loisirs existante (tennis couvert).

A - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL : Articles 1 et 2- Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

L'objectif pour la zone N est de préserver les paysages et les milieux. Toute construction nouvelle est donc à proscrire. Le règlement rappelle que les carrières et décharges sont interdits, de même que les mouvements de sol, dans la mesure où tous ces éléments risquent d'altérer les paysages et les milieux.

Activités et utilisations soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services de voirie et réseaux divers sont seules autorisées en zone N.

Il est permis que des modifications des bâtiments existants puissent être réalisés sans affecter la qualité des sites.

Dans le secteur Nh, les constructions à usage d'habitation sont autorisées, en application de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nℓ, sont autorisés les aménagements, les installations et les bâtiments nécessaires à des activités de caractère sportif et de loisirs.

B - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Le principe est que les accès doivent satisfaire aux exigences de la morphologie des lieux, de la sécurité (visibilité, vitesse sur la voie,...), de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future (type de trafic généré par la construction).

Article 4 - Desserte par les réseaux

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public. Le choix de gestion des eaux de pluie par des fossés de retenue est une solution très intéressante du point de vue écologique et paysager. Elle limite l'imperméabilisation des sols et favorise l'absorption des eaux pluviales.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article n'a pas lieu d'être réglementé dans le cas des zones naturelles.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 8 m minimum par rapport aux voies. Cette disposition s'inscrit dans un souci de maîtrise de l'impact paysager des constructions et de maintien de l'aspect naturel et ouvert des secteurs concernés.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Cet article complète l'article 6 pour définir la physionomie générale de la zone. Il détermine lui aussi la densité visuelle.

Le choix est d'imposer l'implantation des bâtiments avec un retrait minimum.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance minimale n'est instaurée entre les constructions implantées sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol

Cet article gère la densité bâtie des quartiers. Il entre notamment en interaction avec l'article 10 pour déterminer le volume constructible sur le terrain.

Les valeurs sont fixées afin d'assurer une urbanisation « aérée » de la zone.

Article 10 - Hauteur des constructions

Cet article est réglementé dans l'objectif de maîtriser l'impact visuel des constructions sur le paysage.

Article 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions est un facteur important dans la bonne intégration de celles-ci. Les modifications doivent renforcer le caractère des bâtiments existants. Elles doivent être suffisamment sobres pour ne pas nuire à la perception du bâtiment principal.

Volumétrie

Afin de limiter l'impact des constructions, et de garantir au mieux leur intégration dans le site, il convient que leur volumétrie soit simple.

Couleurs

Les couleurs autorisées sont celles utilisées pour les bâtiments à proximité.

Clôtures
Afin de renforcer le caractère des paysages de la commune, les essences autorisées pour les haies sont des essences locales. Il s'agit des mêmes essences que dans les zones urbaines. Cette disposition poursuit les mêmes objectifs que ceux présentés pour les zones urbaines.

Article 12 - Stationnement des véhicules
Il est naturellement imposé que les véhicules puissent stationner dans l'emprise privée des parcelles, afin de dégager l'espace public.

Article 13 - Espaces libres et plantations
Les essences utilisées doivent être locales, afin de respecter l'identité du paysage. On ajoutera que l'utilisation du végétal doit se faire autant que possible dans un souci d'aménagement et non de dissimulation. Les haies opaques bien souvent au lieu d'atténuer l'impact d'un élément sur le paysage, en accentue encore la présence.

C - SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol
Il est jugé que la combinaison des articles 9 et 10, portant respectivement sur l'emprise au sol et la hauteur des constructions, est à même de gérer correctement la zone.

VIII - Evolution par rapport au POS révisé

D'une manière générale, la révision du POS du Thuit Anger s'est effectuée, outre la mise en conformité avec la loi SRU, dans le sens d'un affinement, d'une hiérarchisation des objectifs et d'une amélioration de la lisibilité.

A - Evolution du zonage

La révision permet d'affiner le zonage urbain ainsi que l'identification des zones naturelles. Les zones sont déterminées à partir du diagnostic et du PADD : chacune trouve sa cohérence dans des caractéristiques communes révélées par le diagnostic, et dans des perspectives d'évolution similaires déterminées par le PADD.

1- Les zones bâties
Le contour global de la zone UA reste identique à celui que présentait le POS révisé, à l'exception de :
- la partie sud-ouest du bourg, où la zone UA est remodelée de manière à correspondre mieux à la réalité actuelle ;
- le château, qui est désormais exclu de la zone UA, et intégré à la zone N ;
Les habitations en bord de la D 840, anciennement placés en zone NB, sont intégrés à la zone Nh afin de pouvoir y favoriser un développement mesuré des constructions.

2 - Les zones non bâties
Les zones non bâties sont réparties selon leur rôle et leurs qualités écologiques : zone agricole A, zone agricole présentant un intérêt paysager Aa, zones naturelles N.
Le précédent POS repérait 3 types de zones naturelles : agricole NC, zone de paysage à protéger ND, et «zone naturelle sans contrainte particulière destinée à conserver son caractère rural» NB, qui comprenaient les hameaux et les zones bâties en bordure de la D 840.

Les zones A et N du présent PLU reprennent respectivement les zones NC et ND du POS révisé. On mentionnera seulement que :
- les zones A et N sont étendues du fait de la réduction des zones d'urbanisation future ;
- le quartier du Coudret, auparavant intégré à la zone ND, est désormais exclu de la zone N, et placé en zone UA.

La zone Nh du nouveau PLU reprend dans le principe la zone NB.

3 - Les zones à urbaniser

La modification des zones à urbaniser constitue la principale évolution du zonage. En effet, faisant suite au diagnostic, les orientations du PADD, avec d'une part la volonté de limiter la surface urbanisable et d'autre part la définition d'une stratégie claire de développement du bourg, ont conduit à reconsidérer la distribution des zones d'urbanisation future.

Afin de mieux maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants, une stratégie d'ouverture à l'urbanisation progressive a été mise en place pour les zones d'extension du bourg. Ceci se traduit par la création d'une zone AU. Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'ultérieurement et progressivement.

Il est à noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU située à proximité du corps de ferme à l'ouest du bourg ne se fera qu'après avis de la chambre d'agriculture.

L'identification d'une zone dédiée à la création d'une zone d'activités intercommunale a été maintenue (AUz, remplaçant NAz).

Tableau comparatif des surfaces urbanisables en hectares

Zone	*POS approuvé*	*PLU*
UA	35	39
NAa / AUa	1,7	2,8
NAz /AUz(a)	10	10
NA / AU	24	6,5
Total	70,7	58,3

Tableau récapituatif de la capacité d'accueil des zones urbanisables

Zone	*Superficie (ha)*	*Superficie urbanisable (ha)*	*densité (logt/ha)*	*Capacité d'accueil (logements)*
UA	39	1	10	10
AUa	2,8	2,8	10	28
AUz(a)	10	-	-	-
AU	6,5	6,5	10	65
Total	58,3	10,3	-	103

La commune avait pour objectif une évolution de 3 à 5 logements par an : les capacités d'accueil ressortant du zonage sont ainsi cohérentes avec cet objectif, compte tenu de zones à urbaniser à long terme et du phénomène de rétention foncière dont il faut tenir compte.

A noter aussi une diminution conséquente des superficies des zones à urbaniser (environ 12 ha).

B - Evolution du règlement

Le règlement a évolué en fonction de plusieurs nécessités :

- adapter la rédaction et l'esprit aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et de la loi Urbanisme et Habitat ;
- intégrer les orientations du PADD.

En outre, une évolution majeure est apportée en raison de la création de zones ou secteurs nouveaux, pour lesquels des dispositions, qui de fait n'existaient pas dans le règlement du POS révisé, sont introduites.

Ainsi, les articles 1 et 2 sont modifiés dans leur formulation de manière à respecter le cadre fixé par le Code de l'Urbanisme, en déterminant les utilisations ou occupations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières. Le contenu reste globalement inchangé, l'objectif pour chaque type de zone restant constant.
Les articles 3 et 4 sont peu modifiés. Il sont précisés par rapport aux dispositions du POS révisé.
L'article 5 n'est jamais réglementé, conformément au Code de l'urbanisme. Toutes les obligations introduites anciennement, en termes de surfaces de terrain, de longueur et profondeur de parcelle, sont donc supprimées.
Les articles 6 et 7 sont définis de manière à mieux correspondre au caractéristiques du tissu traditionnel du bourg.
L'article 8 (implantation des bâtiments sur une même propriété) n'est pas réglementé.
L'article 9 est ajusté en fonction des densités d'emprise au sol constatées et de manière à permettre des évolutions du bâti existant.
L'article 10 est simplifié, et réglementé conformément à l'existant. Pour cela, les hauteurs maximales sont légèrement augmentées.
L'article 11 est affiné, de manière à maintenir la qualité du village. Une liste des végétaux interdits et de ceux recommandés pour les clôtures est ajoutée de manière à encourager l'utilisation d'essences locales.
L'article 12 renforce les obligations en matière de nombre de places de stationnement imposées lors de la création de logements, par rapport au précédent POS.
L'article 13 (obligations en matière de plantations et espaces extérieurs) met en place des obligations de végétalisation qui n'existaient pas dans le POS qui fait l'objet de la présente révision.
L'article 14 (COS) n'est pas réglementé, au présent PLU, car les autres articles permettent d'atteindre les objectifs fixés en termes de paysage urbain et de densité de construction.

IX - Principes retenus pour l'aménagement du secteur d'extension de la commune

La zone à urbaniser au sud-est du bourg-centre fait l'objet d'Orientations d'Aménagement de Secteur.

Les principes définis visent à renforcer les qualités identifiées à l'issue du diagnostic. A ce titre, ils ont pour objectifs de :
- maintenir la continuité du chemin de tour de village, au-delà du nouveau quartier ;
- garantir une urbanisation cohérente, notamment du point de vue du lien avec le reste du bourg

X - Principes retenus pour l'aménagement de la zone d'activités : prise en compte de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

La zone AUz (et son secteur AUza) est située en bordure de la RD 840, route classée à grande circulation. Elle est donc soumise à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :
« En dehors des espaces urbanisés de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de (.....) 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le règlement de la zone AUz a été établi dans un souci de prise en compte de cet article. De plus, des orientations d'aménagement de secteur viennent renforcer le règlement, notamment en matière d'accès.

Sécurité
Le seul accès à la zone se fera à partir de la voie communale n° 14 via le carrefour giratoire existant sur la RD 840. Aucun accès direct sur la RD n'est autorisé.

Nuisances sonores
Dans la mesure où il s'agit d'une zone d'activités et non d'une zone à vocation d'habitat, la prise en compte des nuisances sonores dues à la RD 840 n'est pas ressentie comme une priorité.
Cette priorité s'est donc portée sur les nuisances, sonores et autres, susceptibles d'être générées par la zone d'activités vis-à-vis des habitations existantes.

C'est la raison pour laquelle une zone « tampon » a été créée: la zone AUza es soumise à un règlement plus restrictif en terme d'occupation des sols, de hauteur, ou encore d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Qualité architecturale
La qualité architecturale est assurée par des règles simples permettant d'intégrer les nouveaux bâtiments : les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans un rayon de 200 mètres autour de la zone et doivent être choisies préférentiellement parmi des teintes moyennes, neutres. Les façades doivent comporter au maximum 3 couleurs ou teintes, huisseries comprises.

Qualité paysagère
Afin d'assurer la qualité paysagère de la zone, et de limiter son impact par rapport à la RD 840, un retrait minimum de 15 mètres est imposé aux bâtiments par rapport à la limite d'emprise de la route départementale.
Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales.
Les grillages doivent être posés à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie, de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.
les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de la surface laissée non bâtie.

4ème partie :
Evaluation de l'impact du projet sur l'environnement

I - Méthode

Cette analyse a été élaborée sur la base du rapport de présentation, du PADD et du règlement.

Depuis la loi sur la Protection de la Nature du 10 juillet 1976, « les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement » (article L 122-1 du code de l'environnement) sans pour autant relever de la procédure « études d'impact sur l'environnement »

Il s'agit d'établir une appréciation des conséquences prévisibles sur l'environnement de la mise en oeuvre du PLU.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a fait ressortir les enjeux pour l'avenir de la commune (atouts et faiblesses du territoire), notamment pour conserver une qualité environnementale et paysagère, voire pour l'améliorer tant dans l'intérêt des habitants de la commune qu'à l'échelle intercommunale voire régionale.

Ces enjeux constituent la grille de base pour l'analyse des effets sur l'environnement du PLU. Il a donc été examiné pour chacun des enjeux identifiés :
- la manière dont il a été pris en compte dans le PADD et dans le règlement du PLU ;
- les effets prévisibles sur l'environnement de cette prise en compte.

II - Bilan des effets du PLU sur l'environnement

Le PLU modifie incontestablement à terme l'état initial de l'environnement puisqu'il dessine le « visage » à échéance de 15 à 20 ans du village.

Cela se traduit notamment par la création de zones d'urbanisation future qui empiètent sur les espaces naturels ou agricoles et changeront, lors de leur urbanisation, l'aspect du village.

Toutefois, pour limiter les effets sur l'environnement, deux principes ont été posés :

- les zones d'urbanisation future sont situées à l'intérieur ou en limite du périmètre déjà bâti du village, ce afin de créer un pôle bâti constitué et de maintenir l'unité des grands espaces agricoles ; Il est d'ailleurs à noter que le PLU ne prévoit pas l'extension des quelques hameaux existant sur la commune.
- Il existe aujourd'hui au Thuit Anger un chemin de tour de village : ce chemin sera recréé autour des zones d'urbanisation future, permettant ainsi de maintenir une frontière paysagère entre le secteur bâti et les espaces naturels ou agricoles.

III – Bilan de la prise en compte des effets sur l'environnement

A - Effets au regard des objectifs généraux du PADD

Le PADD se donne l'objectif général suivant : Dynamiser la commune tout en maintenant la qualité du cadre de vie, et notamment de :
- mettre en place un certain dynamisme démographique maîtrisé : un plafond d'une soixantaine de logements sur 15 ans ;
- faire évoluer rapidement le parc de logements pour accéder à la demande des jeunes foyers ;
- renforcer les éléments de qualité, notamment concernant le paysage et les milieux naturels, et pallier les faiblesses relevées à l'issue du diagnostic ;
- permettre le développement de l'activité économique.

Ces objectifs vont dans le sens d'un équilibre entre développement de la commune et respect des paysages et des milieux naturels. En particulier, la volonté de maîtriser, au plus près, l'extension de la commune, à la fois en termes de paysage et de démographie, ainsi que la prudence dont il est fait preuve dans l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, vont dans le sens d'une meilleure prise sur les impacts sur l'environnement, et d'une limitation de ceux-ci.
La progressivité de l'extension du bourg permet en outre de s'assurer de l'adaptation des réseaux aux besoins de la commune.
Ces objectifs sont déclinés en objectifs spécifiques examinés ci-après.

B - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les activités

Le PADD se donne les objectifs spécifiques suivants concernant les activités :
- accueillir de nouvelles activités
- créer des activités liées aux personnes âgées
- permettre le maintien des activités existantes
- améliorer la mixité urbaine
- permettre le développement d'une activité touristique

Les activités existantes et leur diversité sont favorisées (extension possible) par le PLU dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisances pour leur environnement.
Le développement de nouvelles activités est favorisé par le PLU, dans les mêmes conditions de respect de leur environnement qui s'appliquent aux activités existantes. En particulier, les activités liées au tourisme sont encouragées, et une zone d'activités intercommunale est en projet.

C - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les aspects sociaux

Le PADD se donne les objectifs spécifiques suivants concernant les aspects sociaux :
- Prendre en compte le vieillissement de la population : maintenir une bonne qualité de vie pour les personnes âgées
- Favoriser l'installation de jeunes foyers : favoriser les services d'accueil de l'enfance
- favoriser le développement des petits logements

Le PADD et les pièces réglementaires favorisent autant que possible la prise en compte des besoins spécifiques des personnes âgées et des jeunes foyers, afin d'améliorer la mixité sociale de la commune.
Cependant, la seule voie locative choisie par la commune étant le parc privé, l'aspect locatif ne peut être maîtrisé par le PLU. Cette dimension devra faire l'objet de mesures incitatives mises en place par ailleurs.

D - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les aspects sécurité et confort

Le PADD se donne les objectifs spécifiques suivants concernant la sécurité et le confort :
- prendre en compte les nuisances de la D840
- garantir une bonne sécurité routière aux piétons et automobilistes dans le bourg : notamment, améliorer la sécurité pour les piétons et les cyclistes
- prendre en compte le risque lié à la présence de marnières
- ne pas empêcher le développement éventuel de nouveaux transports en commun

Des mesures sont prises pour la sécurité routière dans le bourg : il s'agit notamment de dispositions visant différents aménagements de voies. Par ailleurs le maintien des transports existants, de même que le développement de nouveaux transports, ne sont pas entravés par le PLU.
Par ailleurs, les risques et nuisances liés aux activités et aux infrastructures sont pris en compte autant qu'ils peuvent l'être dans la réglementation.
Les risques naturels sont pris en compte dans la mesure où les zones à risques connues sont signalées et exclues des zones constructibles.

E - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant les milieux naturels

Le PADD se donne les objectifs spécifiques suivants concernant les milieux naturels :
- protéger la zone de captage
- maintenir les zones agricoles aux lieux-dits la mare d'aulne et la Calouènne
- Maintenir la richesse écologique : mares, forêt d'Elbeuf;
- favoriser la pérennité de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire communal
- orienter la gestion des espaces ordinaires de manière à en améliorer la qualité

La zone de captage, bien que son périmètre rapproché ne touche pas le territoire de la commune, est pris en compte dans la mesure où les zones agricoles situées en rebord de plateau sont placées en zone Aa n'autorisant aucune construction.
Les espaces naturels de qualité, sont préservés par le PLU .
L'activité agricole est préservée sur l'ensemble des zones actuellement exploitées, soit sous forme de zone N ou Aa, pour les espaces présentant un enjeu paysager fort, soit sous forme de zone A, à l'exception des zones d'extension du bourg. Ces zones ont été dimensionnées au plus juste par rapport aux besoins prévisibles et objectifs de la commune. Elles ne mettent pas en péril la pérennité des exploitations agricoles.

Le diagnostic avait souligné la nécessité non seulement de protéger mais aussi de gérer les espaces naturels. Le PLU permet leur protection et donne les bases pour mettre en place une gestion appropriée, mais celle-ci ne relève pas du PLU. Il conviendra donc d'y veiller par ailleurs. De la même façon la préservation de la ressource en eau (captage) est liée à la gestion des terres agricoles qui ne peut être régulée par le PLU. Là aussi des mesures appropriées devront être prises par ailleurs.

F - Effets au regard des objectifs spécifiques du PADD concernant le paysage

Le PADD se donne les objectifs spécifiques suivants concernant le paysage :
- Améliorer la liaison entre le centre bourg et les quartiers en continuité avec La Saussaye et St Pierre des Fleurs
- Renforcer la qualité des entrées de villes
- Maintenir la qualité des limites de village, renforcer leur homogénéité
- Maintenir et renforcer le principe général d'organisation : axe central / quartiers périphériques
- Maintenir la typologie actuelle du bâti
-- Renforcer la qualité des espaces publics
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique de la commune

Les facteurs de qualité (limites du bourg, entrées de village, principe d'organisation général, typologie actuelle du bâti, qualité des espaces publics, patrimoine de la commune), sont préservés et renforcés par le PLU à travers le PADD et les pièces réglementaires.
Les parties du village identifiées comme présentant une qualité moins importante (liaison entre le centre bourg et les quartiers isolés, centralité du village) font l'objet de mesures visant à apporter des améliorations.

IV - Mesures envisagées pour compenser les effets négatifs

Le PLU n'engendre pas d'effet négatif sur l'environnement. Il n'a, sur certains aspects, aucun effet.

Il a été conçu pour une réelle amélioration de l'environnement communal.

Mais l'outil PLU a ses propres limites, comme le montrent les constats d'effet nul. Il conviendra de le compléter par d'autres plans ou programmes d'action :

- des mesures pour une agriculture raisonnée notamment à proximité du captage ;
- un plan de gestion et de valorisation des espaces naturels ;
- le plan de circulation.