



MONT-CAUVAIRE

Plan Local d'Urbanisme

Modification selon les modalités simplifiées

PLU

Approuvé le 05.07.2010

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 02/09/2013 approuvant la modification n°1 du PLU selon les modalités simplifiées"



Euclid – Géomètres Experts

21 Rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT

Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19

urbanisme@euclid.fr

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Canton de CLERES

COMMUNE DE MONT-CAUVAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°1
selon les modalités simplifiées**

Composition du dossier

Notice de Présentation	Pièce n°1
Plan de zonage (vue générale) – Echelle 1/5000	Pièce n°4.1
Plan de zonage (vue bourg) – Echelle 1/2000	Pièce n°4.2
Règlement	Pièce n°5



MONT-CAUVAIRE

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 Notice de présentation

PLU

Approuvé le 05.07.2010

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 02/09/2013 approuvant la modification n°1 du PLU selon les modalités simplifiées"



Euclid – Géomètres Experts

21 Rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT

Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19

urbanisme@euclid.fr

Introduction	1
I. Intégration du SGEP dans le PLU	1
II. Evolution du risque naturel lié aux cavités souterraines	2
1.Situation actuelle	2
2.Situation à l'issue de la présente procédure	2
III. Création d'emplacements réservés	8
IV. Adaptations ponctuelles du règlement du PLU	10
1.Article 3	12
2.Article 11	12
3.Article 12	13
Conclusion	15

COMMUNE DE MONT-CAUVAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 selon les modalités simplifiées

Notice de présentation

Introduction

La commune de MONT-CAUVAIRE est dotée d'un document d'urbanisme depuis 1978. Ce Plan d'Occupation des Sols a été révisé en Plan Local d'Urbanisme le 5 juillet 2010.

Dotée de ce nouvel outil de planification urbaine, la municipalité de MONT-CAUVAIRE a ensuite engagé la réalisation d'un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales afin d'avoir une meilleure connaissance des risques naturels lié aux ruissellements et aux inondations sur son territoire communal. Il a été finalisé en juillet 2012.

Le 1^{er} octobre 2012, lors d'une réunion de Conseil Municipal, l'évolution du document d'urbanisme a été évoquée et au regard :

- du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales existant
- des investigations menées, tant par les particuliers que par la commune, pour réduire les risques naturels liées aux cavités souterraines.
- du foncier nécessaire pour élargir la rue « du bout des rues »
- des contraintes liées à quelques règles qu'il semble nécessaire d'adapter

Le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de modification.

Vu la législation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013, le 8 avril 2013, le Conseil Municipal a pris une nouvelle délibération pour engager une procédure de modification selon les modalités simplifiées.

Elle porte sur :

- l'intégration du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales dans le Plan Local d'Urbanisme
- la prise en compte de 9 rapports de suivi de sondage et de décapage
- la création d'emplacements réservés
- l'adaptation ponctuelle des articles 3, 11 et 12 du règlement de chacune des zones

I. Intégration du SGEP dans le PLU

Dans le cadre de la révision du POS en PLU, les risques naturels liées aux ruissellements et aux inondations ont été abordés.

Le rapport de présentation indique que :

« La commune de Mont-Cauvaire est située à la limite de deux bassins versants. Les ruissellements d'eau de pluie s'effectuent selon deux directions, certains vers la vallée de la Clérette, d'autres vers la vallée du Cailly. Compte tenu de sa position élevée, les ruissellements de la commune ne contiennent que les eaux de pluie de Mont-Cauvaire. Le territoire communal ne reçoit pas les eaux de pluie et les ruissellements des communes avoisinantes.

En l'absence d'étude topographique fine, chaque zone de passage d'eau sera identifiée préventivement avec une emprise de 50m (25m de part et d'autre de l'axe), en fonction du contexte local. Les axes de ruissellement concentrés seront indicés pour être réglementés.

Une étude des axes de ruissellements à l'échelle globale du bassin versant a été réalisée par le Bureau d'Etudes SOGETI en 2002. Cette étude met en évidence quelques axes de ruissellement sur le territoire communal cartographiés au 1/25000ème. Cette étude avait été menée par le SAGE du Cailly, Aubette, Robec afin de mettre en place des aménagements sur l'ensemble du bassin versant. Toutefois cette étude n'identifie que les axes de ruissellements concentrés, au 1/25000ème, à l'échelle du territoire de la vallée du Cailly. »

Dans ce contexte et afin d'avoir une meilleure connaissance des risques naturels lié aux ruissellements et aux inondations sur son territoire communal, la municipalité de MONT-CAUVAIRE a engagé la réalisation d'un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales. Il a été finalisé en juillet 2012.

Un des objectifs de la présente procédure de modification selon les modalités simplifiées est d'intégrer ledit SGEP au document d'urbanisme.

- ⇒ Les axes de ruissellement et leurs périmètres de protection seront intégrés aux plans de zonage 4.1 et 4.2. : ils annuleront et remplaceront ceux existant.
- ⇒ Un emplacement réservé sera mis en place au niveau de la mare située au sein d'un centre d'exploitation agricole au hameau du Coudray et ce, afin de redimensionner ladite mare pour pallier au dysfonctionnement n°4 identifié lors de la réalisation du SGEP (inondation de la voie communale du Coudray) et de la pourvoir d'un débit de fuite. Son emprise sera de l'ordre de 960 m².

II. Evolution du risque naturel lié aux cavités souterraines

1. Situation actuelle

La commune de Mont-Cauvaire a confié le recensement des vides et indices de vides sur son territoire communal au BET INGETEC. Dans le rapport initial rendu en mars 2007, 75 indices ont été identifiés.

Toutes ces informations ont été traduites dans le document d'urbanisme lors de la révision du POS en PLU approuvée le 5 juillet 2010 : elles sont opposables aux tiers.

Dans le cadre de la présente procédure de modification selon les modalités simplifiées, il est procédé à la mise à jour des périmètres de protection autour des vides et indices de vides suite aux différentes investigations menées sur le territoire communal par différents prestataires spécialisés tant à la demande de la municipalité que de particuliers.

2. Situation à l'issue de la présente procédure

Indice 28

- Rapport For&Tec n°76443/4 – Version A du 25 novembre 2010

Ce rapport a été établi à la demande de l' « Association des Voisins Réunis »

Le bureau d'études a comblé une chambre d'extraction de craie située au niveau de l'indice ponctuel n°28.

Ledit rapport indique que :

« La marnière 76443-028 a été comblée en totalité avec 30m³ d'un coulis ciment-sable fourni par la société LAFARGE (Ref 1B Remplissage D2 55 (pompable) – Certification V12402ESMA).

La marnière 76443-028 est donc considérée comme un indice traité. Aucun vide ne s'étend sur le terrain communal voisin, aucune zone décomprimée n'est associée à cette cavité traitée.

Aucun périmètre immédiat n'est à maintenir. Il convient néanmoins de garder une trace concernant la présence d'une marnière de faible volume qui a été traitée dans les règles de l'art. »

- Rapport For&Tec n°76443/1 – Version A du 25 novembre 2010

Ce rapport a été établi à la demande de la commune.

Le bureau d'études a réalisé 4 sondages destructifs profonds espacés de 1m en limite de la propriété BATTE et sur le terrain de loisirs communal, implantés en ligne au niveau de l'endroit où une accumulation de formations argileuses a été observée à la base du puits de la marnière 76443-028.

Ledit rapport indique que :

« La marnière 76443-028 ne présente aucune chambre susceptible de s'étendre sur le terrain communal. De plus, cette cavité a été comblée en totalité le 4 novembre 2010. Le site est totalement sécurisé. Aucun périmètre immédiat n'est à conserver en périphérie du puits de cette ancienne carrière souterraine. »

⇒ Les plans de zonage 4.1 et 4.2 ont été mis à jour conformément aux conclusions de l'étude : l'indice et le périmètre de sécurité sont supprimés.

Indices 18 et 54

- Rapport ANTEA Group n°A62778/A – Juillet 2011

Ce rapport a été établi à la demande de « TAM – Terres à Maisons » dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Le bureau d'études a examiné les archives, analysé 4 missions de photographies aériennes anciennes, réalisé une visite de terrain et une enquête locale.

Ledit rapport indique que :

« Le projet de lotissement « Les Terres à Maisons » est concerné par l'indice n°18 et l'anomalie photographique P2.

(...)

Pour la parcelle napoléonienne (indice n°18), la meilleure piste de recherche mise en évidence à l'issue des investigations documentaires est l'indice n°54. (...) Une opération de décapage des sols superficiels au droit de cet indice ponctuel est de nature à préciser ce point. Si une trace de puits comblé est mise en évidence au droit de l'indice n°54, la parcelle napoléonienne (indice n°18) pourra être levée et remplacée par le seul indice ponctuel n°54. Une recherche spécifique au droit de l'anomalie P1 pourra être entreprise si les investigations menées au droit de l'indice n°54 ne mettent pas en évidence la trace d'un ancien puits comblé.

Par ailleurs, la présence sur site de la pelle mécanique pourra être mise à profit pour tenter d'établir le diagnostic de l'anomalie photographique P2. »

- Rapport ANTEA Group n°A63847/A – Septembre 2011

Ce rapport a été établi à la demande de « TAM – Terres à Maisons » dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Le bureau d'études a réalisé des opérations de décapage au niveau de l'indice ponctuel n°54 et de l'anomalie photographique P2.

Ledit rapport indique que :

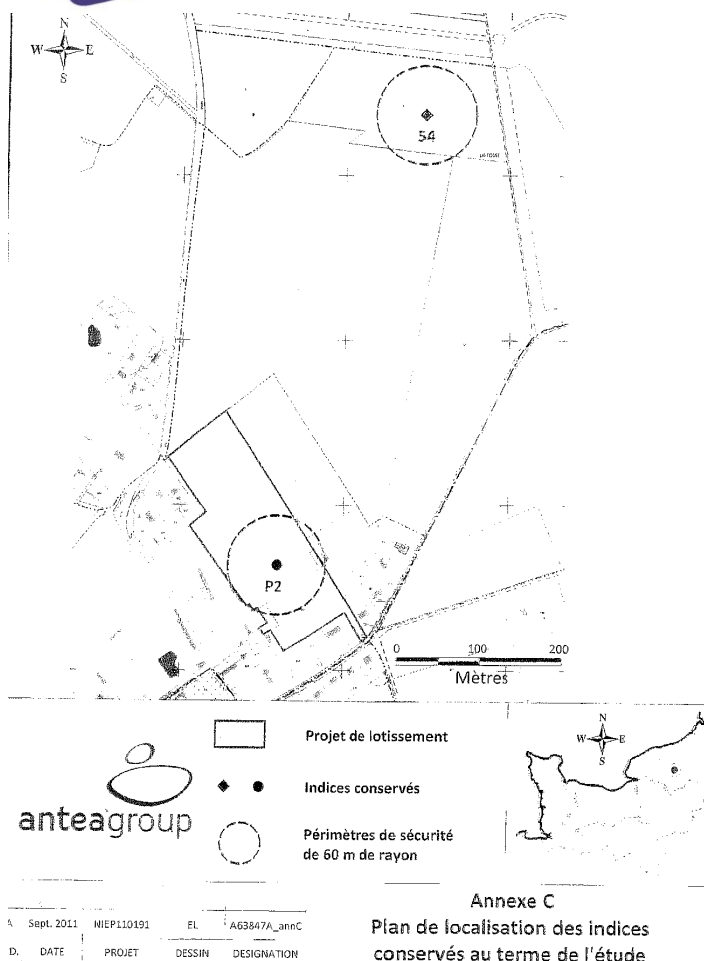
« Les opérations de décapage des terrains superficiels au droit de l'indice n°54 ont mis en évidence une anomalie circulaire de 1.10m de diamètre qui se prolonge en profondeur. Les caractéristiques de cette anomalie, sa localisation sur la parcelle napoléonienne (indice n°18) ainsi que le témoignage d'un effondrement à cet endroit orientent notre diagnostic vers la présence d'un ancien puits de marnière comblé.

Conformément à la procédure appliquée par les Services de la Préfecture de Seine-Maritime, nous proposons de lever la parcelle napoléonienne (indice n°18) et de la remplacer par l'indice ponctuel n°54. »

« Les opérations de décapage des terrains superficiels au droit de l'anomalie P2 ont mis en évidence une anomalie relativement circulaire qui se prolonge au-delà de 3.50m de profondeur. La géométrie de l'anomalie ainsi que la nature des remblais rencontrés orientant nos hypothèses vers la présence d'un ouvrage de type puits de marnière comblé.

Pour confirmer l'hypothèse d'un ancien puits comblé, vérifier qu'il existe ou non une marnière à la base du puits et établir l'état des risques effectifs en présence, il est nécessaire de procéder au curage du puits probable qui a été découvert.

Dans l'éventualité où l'existence d'un ancien puits se confirme, l'inspection directe de l'ouvrage souterrain permettra d'en faire le diagnostic précis et de recommander les meilleures solutions de mise en sécurité. »



⇒ La présente étude conclut à la suppression de la parcelle napoléonienne (indice 18), le maintien d'un périmètre de protection d'un rayon de 60m autour de l'indice ponctuel n°54 et la localisation d'un nouvel indice ponctuel P2 avec mise en place d'un périmètre de protection d'un rayon de 60m.

Le périmètre de sécurité de 60m attaché à l'anomalie photographique P2 impacte le projet d'aménagement d'ensemble.

- Rapport ANTEA Group n°A64355/A – Novembre 2011

Ce rapport a été établi à la demande de « TAM – Terres à Maisons » dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Les caractéristiques de l'anomalie visualisée lors des opérations de décapage en septembre 2011 ont conduit à retenir l'hypothèse d'un puits comblé, susceptible de constituer l'accès à une ancienne marnière. Dans ce contexte, le bureau d'études a décidé de curer le puits de ses matériaux de comblement pour vérifier l'existence ou non d'une marnière.

Ledit rapport indique que :

« En complément de l'anomalie poursuivie par le curage du puits à la Bénoto, le décapage réalisé à proximité met en évidence une zone remaniée qui se présente sans forme définie, avec individualisation d'une sorte de boyau remblayé. Ce boyau remblayé se trouve surmonté par des terrains très compacts considérés comme des terrains en place.

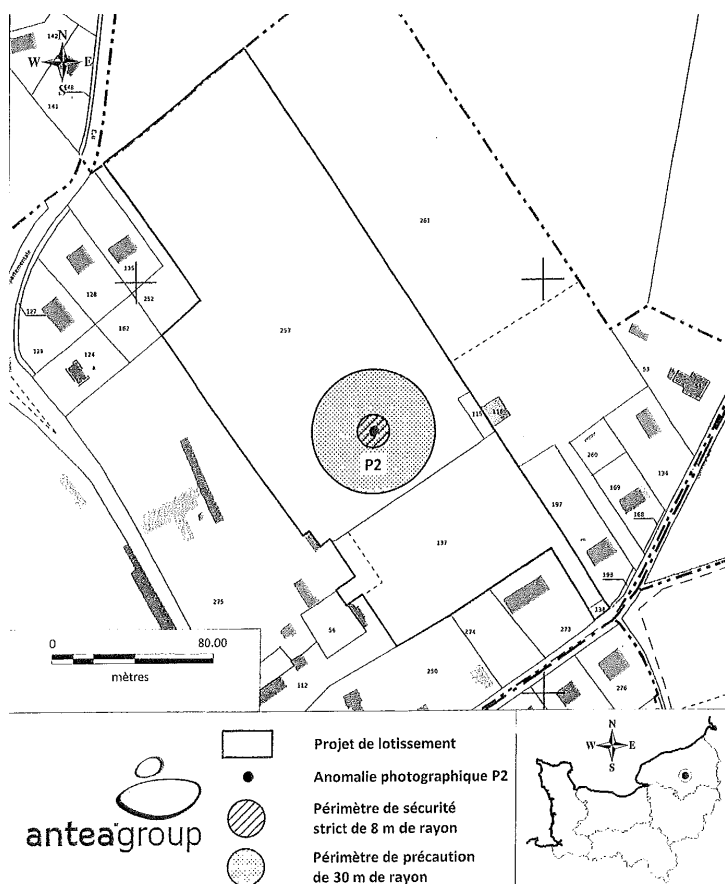
L'hypothèse d'un puits de marnière remblayé est écartée.

(...)

Le curage et les opérations complémentaires de décapage réalisées au droit de l'anomalie P2 ont mis en évidence une zone remaniée d'origine karstique avec entraînement des matériaux de surface vers le réseau profond. Le phénomène en présence apparaît cependant assez ancien et non actif actuellement.

La configuration du site et les observations réalisées lors des différentes phases de diagnostic, nous conduisent à préconiser l'application d'un périmètre de précaution de 30m de rayon, associé à un périmètre de sécurité strict de 8m de rayon.

Ces périmètres sont représentés sur le plan de l'annexe C.



⇒ Les plans de zonage 4.1 et 4.2 ont été mis à jour conformément au plan ci-contre.

L'anomalie photographique P2 est maintenue. Deux périmètres sont mis en place :

- un périmètre de sécurité strict de 8m de rayon
- un périmètre de précaution de 30m de rayon.

⇒ Ces deux périmètres impactent le projet d'aménagement d'ensemble.

Annexe C1				
Périmètres de sécurité attachés à l'anomalie P2 (report sur fond cadastral)				
IND.	DATE	PROJET	DESSIN	DESIGNATION
A	Nov. 2011	NIEP110242	EL	AG4355A_annC1

Dans ce contexte, le rapport du bureau d'études comprend également des recommandations pour les constructions à venir et pour les personnes.

« Pour les aménagements à venir, il est recommandé :

- d'éviter toute construction dans l'emprise du périmètre de sécurité strict (8m de rayon)
- de doter les constructions situées dans le périmètre de précaution (30m de rayon) de fondations par semelles filantes entrecroisées, à l'exclusion de toute semelle isolée. On veillera à dimensionner généreusement le chaînage de ces fondations et à en soigner l'exécution. Un soin particulier sera également apporté au chaînage sous-toiture, périphérique aux constructions.

Ces dispositions ne valent que si les recommandations suivantes sont bien respectées et ce, afin d'éviter la réactivation du phénomène karstique observé localement :

- les infiltrations d'eau étant l'élément moteur majeur du phénomène de soutirage observé, on veillera à limiter localement toutes les venues et infiltrations d'eau
- l'emprise du périmètre de sécurité sera aménagée avec un léger dôme de manière à faciliter de manière à faciliter l'évacuation des eaux superficielles par ruissellement
- toute solution d'infiltration des eaux pluviales dans le périmètre de précaution est proscrite
- pour les maisons situées dans le périmètre de précaution, un soin particulier sera pris pour vérifier l'étanchéité des canalisations et le bon raccordement des évacuations EP hors du périmètre.
- si des noues d'infiltration sont prévues, elles seront imperméabilisées dans l'emprise du périmètre de précaution
- pour cette zone, on veillera également à éviter toute accumulation ou stagnation d'eaux de ruissellement directes ou indirectes en provenance des parcelles voisines.

Les dispositions recommandées, visant à réduire l'élément moteur (infiltration d'eau), sont de nature à limiter la probabilité d'une réactivation du phénomène. Par conséquent, pour autant que les dispositions décrites ci-avant soient respectées, nous considérons que le phénomène observé ne présente pas de risque vis-à-vis des personnes. »

Indice 74

- Rapport For&Tec n°F76443/6 – Version A du 22 août 2011

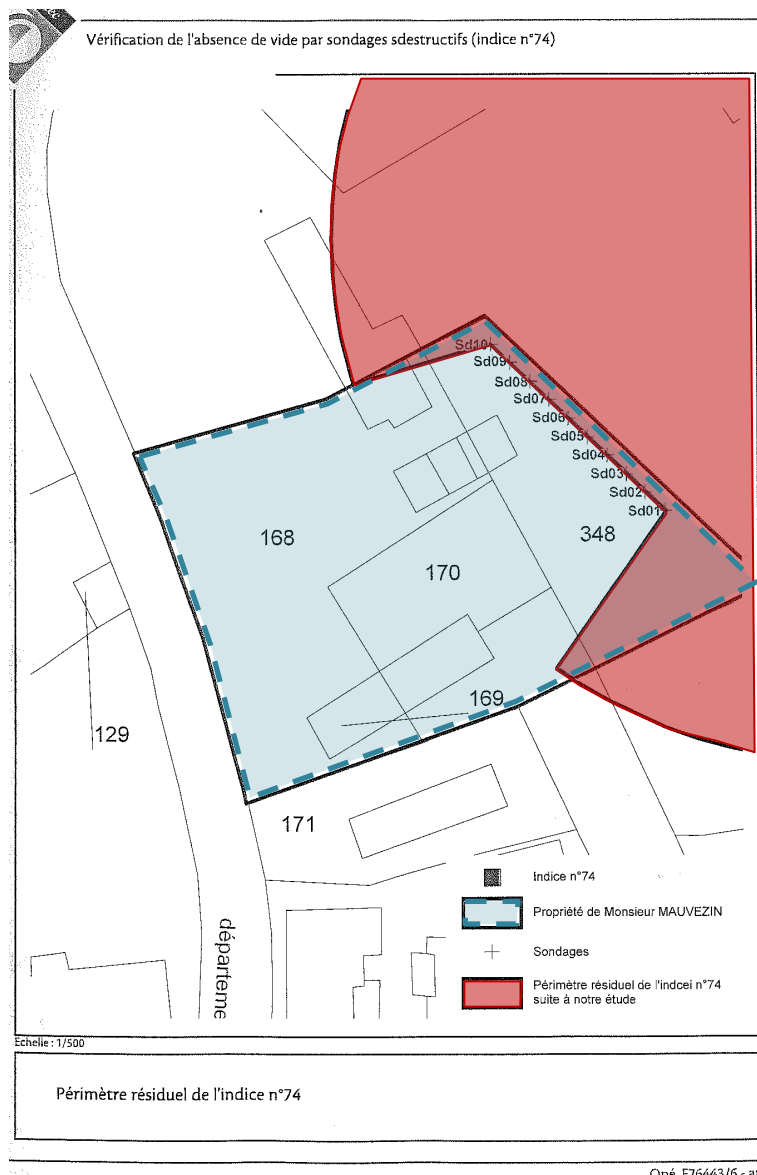
Ce rapport a été établi à la demande d'un particulier.

Le bureau d'études a réalisé 10 sondages au niveau de la limite Nord-Est de la propriété. L'espace entre les sondages est de 3 mètres maximum.

Ledit rapport indique que :

« Au sein de la craie, aucun vide franc ou zone de craie décomprimée, caractéristique d'une exploitation souterraine, n'a été détecté au droit des sondages. Aucune galerie issue de l'indice n°74 ne se dirige vers la propriété de Monsieur M.

Au vu des résultats obtenus, nous proposons de sortir la zone située en arrière des sondages du périmètre de sécurité de l'indice n°74 (cf annexe 6).



- Rapport For&Tec n°F76443/9 – Version A du 14 janvier 2013

Ce rapport a été établi à la demande d'un particulier.

Pour rappel, l'indice n°74 est un indice ponctuel qui provient des archives communales. Il était référencé sur le POS de la commune comme étant un trou. Dans le cadre de la réalisation du RICS (Recensement des Indices de Cavités Souterraines), lors de l'enquête de terrain le 26 avril 2006, aucun n'était visible. Toutefois, une administrée a mentionné l'existence d'une dépression circulaire d'un mètre de diamètre et de 40 centimètres de profondeur environ. Cette anomalie a été remblayée et n'a pas évolué. L'emplacement de cet indice sur le recensement (74a) et celui sur le POS (74b) ne correspondent pas.

Le bureau d'études a réalisé un sondage à la pelle mécanique au droit des deux suspicions afin de vérifier l'existence d'un ancien puits ou de tout élément permettant d'établir un lien avec une éventuelle cavité souterraine.

Ledit rapport indique que :

« D'après les résultats du décapage, aucune trace de puits ou d'élément pouvant être lié à la présence d'une exploitation souterraine n'a été mise en évidence dans les zones étudiées. Ces indices sont vraisemblablement des leurres. Cette parcelle a toujours été plantée de pommiers. Ils peuvent correspondre à l'ancien emplacement d'un pommier.

Au vu des résultats de cette étude, nous proposons la levée des indices n°74a et 74b. »

⇒ Les plans de zonage 4.1 et 4.2 ont été mis à jour conformément aux conclusions de l'étude : les indices n°74a et 74b et leurs périmètres de sécurité sont supprimés.


Indice 8

- Rapport Explor-e n°76443-08 – Version A du 15 juin 2012

Ce rapport a été établi à la demande d'un particulier.

Le bureau d'études a réalisé 15 sondages entre les 8 et 13 juin 2013. En raison de contraintes techniques liées à l'aménagement de la parcelle, le sondage SD 15 a été réalisé en oblique avec un angle de 3°.

commune de Mont-Cauvaire - Gestion des risques liés aux cavités souterraines
aménagement du périmètre de sécurité RE à l'indice 76443-08

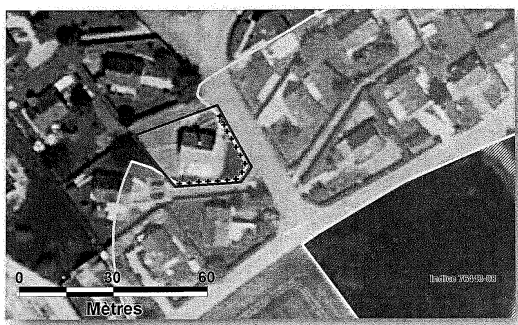
explor-e 

4

Conclusion

A la demande de Monsieur et Madame TREBOT, explor-e est intervenu sur la commune de Mont-Cauvaire afin de vérifier l'absence de vides souterrains sur leur propriété.
Le programme de reconnaissance mis en œuvre a compris la réalisation de 15 sondages destructifs en méthode rotoperçusion (diamètre 102 mm).
Aucun vide n'a été rencontré lors de cette campagne de sondage. Au vu du résultat de ces investigations, nous proposons une adaptation locale du périmètre de sécurité lié à l'indice 76443-08 selon le plan présenté ci-dessous et en annexe 2.

5/10m 1 - Proposition d'aménagement du périmètre de sécurité RE à l'indice 76443-08



Ledit rapport indique que :

« Aucune anomalie liée à la présence d'une cavité souterraine n'a été mise en évidence lors de la réalisation de ces sondages.

(...)

Au vu du résultat de ces investigations, nous proposons une adaptation locale du périmètre de sécurité lié à l'indice 76443-08 selon le plan ci-dessous. »

⇒ Les plans de zonage 4.1 et 4.2 ont été mis à jour conformément au plan ci-contre.

Les parcelles cadastrées section B n°295 et 356 sont exclues du périmètre de protection instauré autour de l'indice n°8 (parcelle napoléonienne).

Indice 68

- Rapport For&Tec n°F76443/7 – Version A du 10 novembre 2011

Ce rapport a été établi à la demande d'un particulier.

Le bureau d'études a réalisé 3 sondages.

Ledit rapport indique que :

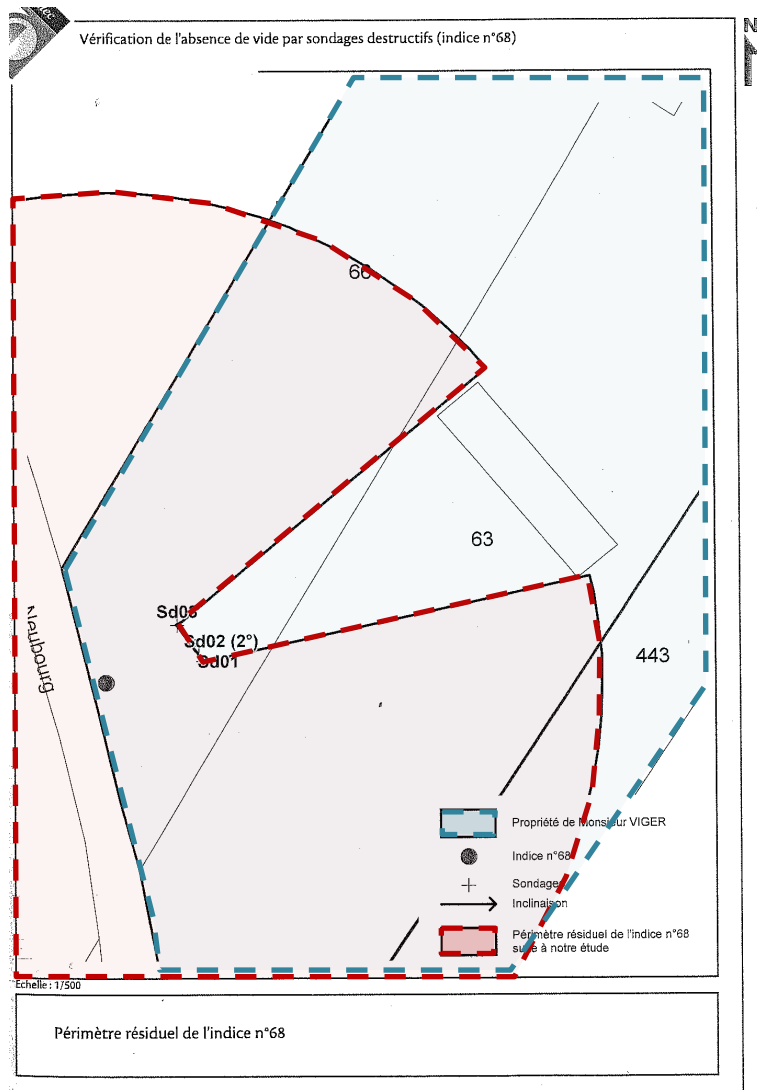
« Les 3 sondages réalisés ne présentent pas de vide franc ni de zone décompressée, caractéristique d'une exploitation souterraine de type marnière. Aucune galerie issue de l'indice n°68 ne se dirige vers la maison de Monsieur V.

Les zones altérées mises en évidence lors de cette étude sont vraisemblablement liées soit à des zones karstiques, soit à des zones de moindre compacité dans la craie.

(...)

La craie est plutôt de bonne qualité. Les sondages n'ont pas mis en évidence de vide franc, ni de zone de terrain décompressé, caractéristique d'une exploitation souterraine au sein de la craie, au droit des sondages.

Au vu des résultats obtenus, nous proposons de sortir la zone située en arrière des sondages du périmètre de sécurité de l'indice n°68 (cf annexe 6). »



Opé. F76443/7 - annexe 6

III. Création d'emplacements réservés

La municipalité souhaite élargir la rue « du bout des rues » pour des questions de sécurité routière.

A cet effet, quatre emplacements réservés seront mis en place le long de ladite rue comme suit :

- Au Nord de la rue « du bout des rues »
 - A l'Ouest de la sente rurale dite des Forrières, sur les parcelles cadastrées section B n°343, 479, 482 et 433 pp. L'emprise est de l'ordre de 440m².
 - A l'Est de la sente rurale dite des Forrières, sur les parcelles cadastrées section B n°604 à 607. L'emprise est de l'ordre de 190m².
- Au Sud de la rue « du bout des rues »
 - A l'Ouest de la parcelle B n°59, sur les parcelles cadastrées section B n°512 à 514 pp, 67 pp, 380 pp et 381 pp. L'emprise est de l'ordre de 290m².
 - A l'Est de la parcelle B n°59, sur les parcelles cadastrées section B n°445 pp, 554 pp, 252 pp, 539 pp, 538 pp, 433 et 434, 240 pp, 424 pp, 425 pp et 580pp. L'emprise est de l'ordre de 425m².

⇒ Les plans de zonage 4.1 et 4.2. seront dûment complétés comme indiqué sur la page suivante

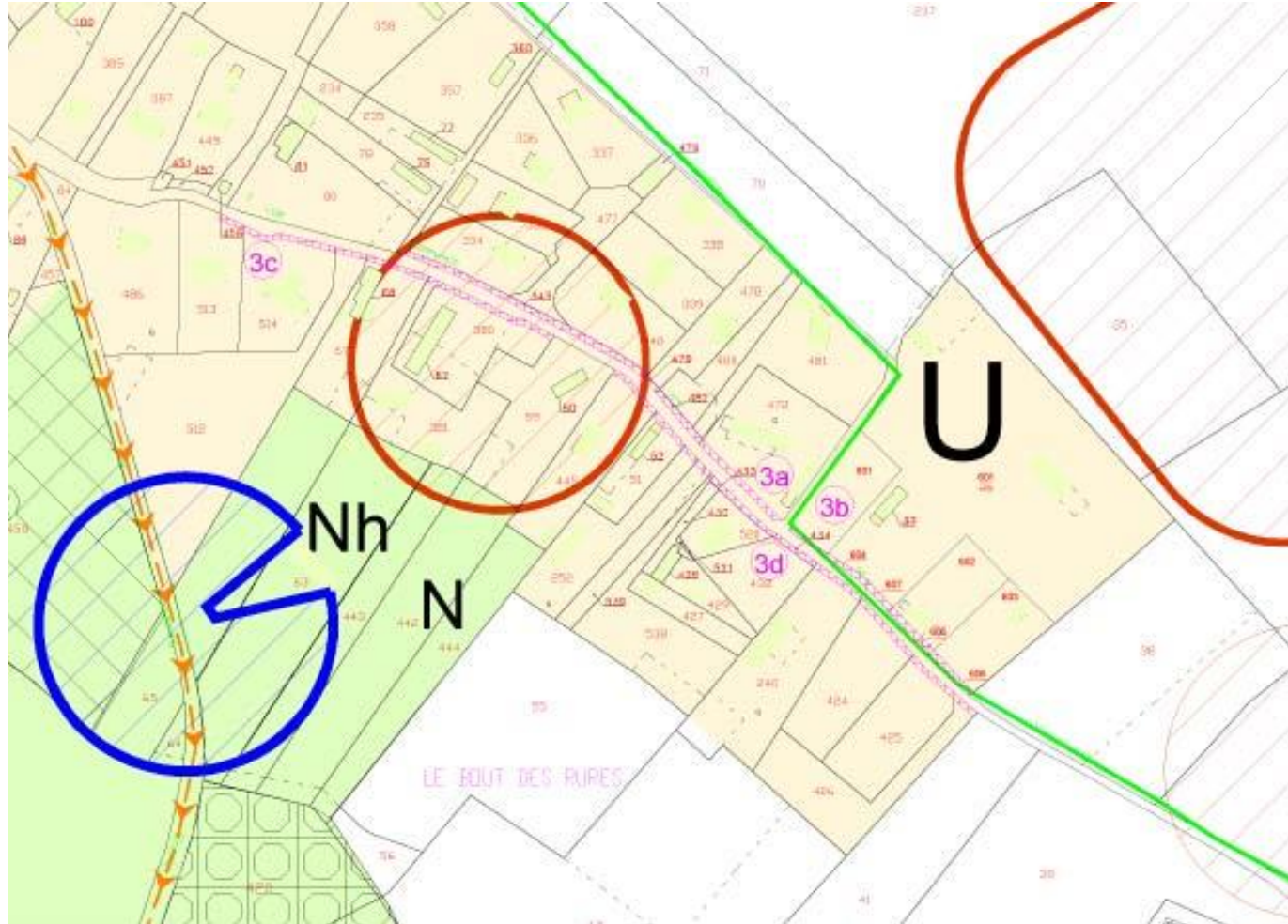
⇒ La liste des emplacements réservés sera complétée comme suit :

N°	Localisation – Objet – Caractéristique	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Création d'un espace vert	3851 m ²	COMMUNE
2	Création d'un nouveau cimetière	1,56 ha	COMMUNE
3a	Elargissement de la rue « du bout des rues »	440 m ²	COMMUNE
3b	Elargissement de la rue « du bout des rues »	190 m ²	COMMUNE
3c	Elargissement de la rue « du bout des rues »	290 m ²	COMMUNE
3d	Elargissement de la rue « du bout des rues »	425 m ²	COMMUNE

⇒ Suite à la prise en compte du SGEP dans le PLU (cf § 1 en pages 1 et 2 du présent rapport de présentation), la liste des emplacements réservés sera également complétée comme suit :

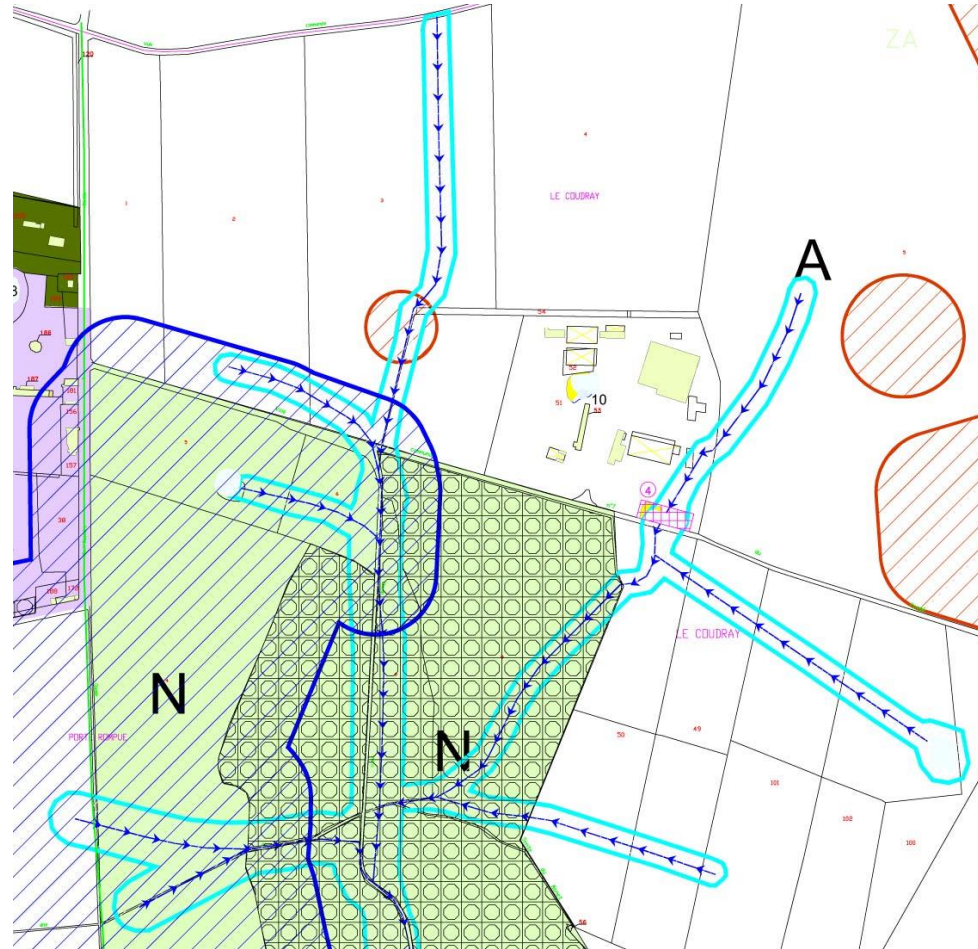
N°	Localisation – Objet – Caractéristique	Superficie approximative	Bénéficiaire
4	Réaménagement d'une mare existante	960 m ²	COMMUNE

⇒ Localisation des emplacements réservés n°3a à 3d instaurés pour élargir la rue « du bout des rues »



Extrait du plan de zonage, sans échelle

⇒ Localisation de l'emplacement réservé n°4 instauré pour redimensionner une mare existante au hameau du Coudray



Extrait du plan de zonage, sans échelle

IV. Adaptations ponctuelles du règlement du PLU

1. Article 3

Actuellement la rubrique « voirie » à l'article 3 du règlement des zones U, UE, UL et AU est rédigé comme suit :

« Article 3 : Accès et voirie »

2 - Voirie

Les voies de desserte à créer doivent :

- *comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;*
- *avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;*
- *être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.*

Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour. »

Depuis que le Plan Local d'Urbanisme est opposable aux tiers, la rédaction de la rubrique « voirie » n'a pas généré les aménagements tels que souhaités initialement par la municipalité. Via la présente procédure de modification selon les modalités simplifiées, la municipalité a voulu que ladite rubrique soit rédigée comme suit et ce, dans le règlement des zones U, UE, UL et AU :

Article 3 : Accès et voirie

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

2. Article 11

Actuellement la rubrique « toitures » à l'article 11 du règlement est rédigé comme suit.

« Article 11 : Aspect extérieur »

2 - Toitures

Dans les zones U et AU :

Les toitures des constructions doivent présenter un faitage principal à 2 pans minimum sauf vérandas et extensions. La pente devra être au minimum de 40° pour les constructions R+C et au minimum de 35° pour les constructions R+1+C.

Dans la zone UE :

Les toitures des constructions doivent présenter un faitage principal à 2 pans minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne constituent qu'une partie de la toiture.

Dans la zone UL :

Les toitures des constructions doivent présenter un faitage principal à 2 pans.

Dans la zone A :

Les toitures des constructions doivent présenter un faitage principal à 2 pans minimum sauf vérandas et extensions.

Dans les zones U, AU, UE, UL et A :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

L'utilisation de bac acier non brillant pour annexe non habitée ne doit pas être visible depuis l'espace public. »

Depuis que le Plan Local d'Urbanisme est opposable aux tiers, la rédaction de la rubrique « toitures » n'a pas généré les possibilités de faire tels que souhaités initialement par la municipalité. Via la présente procédure de modification selon les modalités simplifiées, la municipalité a voulu que ladite rubrique soit rédigée comme suit et ce, dans le règlement des zones U, AU, UE, UL et A :

« Article 11 : Aspect extérieur

2 - Toitures

Les habitations, y compris les annexes jointives, doivent présenter au moins deux versants de pente de 35° minimum. Toutefois les pentes isolées sont autorisées :

- pour les constructions annexes de faible volume
- dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les annexes non jointives inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les annexes non jointives supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent présenter deux versants de pente de 35° minimum.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification selon les modalités simplifiées qui ne respecterait pas le minimum imposé, les pentes de toiture de l'extension pourront être identiques à celles de la partie principale.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

L'utilisation de matériaux brillants est autorisée pour les annexes non habitées sous réserve que lesdits matériaux installés ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) correctement intégrée dans le site.

3. Article 12

Actuellement dans le règlement des zones U et AU, les prospects de l'article 12 relatifs au stationnement sont fonction de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette).

Depuis l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, les notions de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont caduques.

Depuis le 1^{er} mars 2012, date d'entrée en vigueur de ladite ordonnance, il est question de surface de plancher.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Dans ce contexte, via la présente procédure de modification selon les modalités simplifiées, la municipalité a voulu que le terme « SHON » soit remplacé par « surface de plancher » dans la rédaction de l'article 12 des zones U et AU. A l'issue de la présente procédure, il sera donc rédigé comme suit :

« Article 12 : Stationnement »

Dans les zones U et AU :

1 – GENERALITES

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la **surface de plancher** des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute **surface de plancher** supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places / logement
- pour les constructions à usage d'activités : 1,5 places pour 100m² de **surface de plancher**
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans la zone U :

4 – CAS PARTICULIER

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Dans la zone AU :

4 – CAS PARTICULIER

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Conclusion

Les changements apportés au présent Plan Local d'Urbanisme rentrent dans le champ d'application de la procédure de modification selon les modalités simplifiées et ce, conformément à l'application depuis le 1^{er} janvier 2013 de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Lesdits changements visent uniquement à :

- l'intégration du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales dans le Plan Local d'Urbanisme
- la prise en compte de 9 rapports de suivi de sondage et de décapage
- la création d'emplacements réservés
- l'adaptation ponctuelle des articles 3, 11 et 12 du règlement de chacune des zones

Les évolutions explicitées dans le présent dossier se traduisent dans les documents composant le dossier de P.L.U. par :

- Une notice de présentation
- Un plan de zonage au 1/5000
- Un plan de zonage au 1/2000
- Le règlement

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

Fait à Yvetot, le 8 juillet 2013



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

4, rue des Compagnons

27100 VAL DE REUIL

COMMUNE DE MONT-CAUVAIRE
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1/6

Arrêté le : 6 juillet 2009

Approuvé le : 5 juillet 2010

Vu pour être annexe à la DCM du : 5 juillet 2010

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

1. AVANT PROPOS	5
1.1. Le PLU : Aspects généraux	6
1.2. Le P.L.U. de Mont-Cauvaire	8
1.2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	8
1.2.2. Le rapport de présentation	9
2. PRESENTATION GENERALE	10
2.1. Situation géographique	11
2.2. Situation administrative	12
2.2.1. L'intercommunalité.....	12
2.2.2. Le Pays entre Seine et Bray.....	12
2.2.3. Document d'urbanisme précédent.....	12
3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	13
3.1. Données démographiques	14
3.1.1. Evolution de la population	14
3.1.2. Analyse comparée de l'évolution démographique communale.....	15
3.1.3. Analyse de l'évolution démographique.....	16
3.1.4. Structure par âge de la population	17
3.1.5. La taille des ménages.....	18
3.2. Habitat et logement	20
3.2.1. Les caractéristiques du parc de logements.....	20
3.2.2. La composition du parc	22
3.2.3. Le statut des occupants.....	23
3.2.4. Ancienneté du parc en 1999.....	24
3.2.5. Taille des logements.....	25
3.2.6. Analyse de la construction neuve.....	26
3.3. Données socio-économiques	27
3.3.1. Population active	27
3.3.2. Activités agricoles	31
3.4. Équipements et services	38
3.4.1. Services généraux et médicaux	38
3.4.2. Écoles et petite enfance	38
3.4.3. Équipements collectifs, culturels et sportifs.....	38
3.4.4. Vie associative et festive	40
3.5. Les infrastructures de déplacement	42
3.5.1. Le réseau routier.....	42
3.5.2. Les transports en commun	45
3.5.3. Les liaisons douces	45



3.6. Desserte et réseaux.....	46
3.6.1. Réseaux.....	46
3.6.2. Collecte des ordures ménagères.....	48
4. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	49
4.1. Caractéristiques physiques.....	50
4.1.1. Le relief.....	50
4.1.2. L'hydrographie.....	50
4.2. Occupation du sol et paysage.....	52
4.2.1. L'occupation du sol.....	54
4.2.2. Les espaces naturels.....	57
4.3. L'environnement urbain.....	60
4.3.1. La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales.....	60
4.3.2. Le patrimoine bâti.....	69
4.4. Les risques majeurs.....	72
4.4.1. Les inondations et ruissellements.....	72
4.4.2. Les cavités souterraines.....	74
5. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT.....	80
5.1. Les objectifs du POS.....	81
5.2. Les objectifs de la mise en révision.....	82
5.3. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.....	83
5.3.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants.....	83
5.3.2. Un respect commun de l'agriculture et des paysages.....	88
5.3.3. Soutenir les activités économiques.....	88
5.3.4. Préserver le patrimoine bâti existant.....	88
5.3.5. Améliorer la vie quotidienne des habitants.....	88
5.4. Justifications des choix retenus pour la traduction réglementaire.....	89
5.4.1. Maîtriser le développement des espaces bâtis et l'urbanisation nouvelle.....	89
5.4.2. Protéger les espaces agricoles.....	112
5.4.3. Préserver les zones naturelles et les espaces boisés.....	116
5.4.4. Les particularité du plan de zonage.....	122
5.5. Tableau de surface des différentes zones.....	123
6. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	124
6.1. Paysages, milieux naturels et patrimoine.....	125
6.1.1. Equilibre des paysages entre espaces naturels et espaces bâtis.....	125
6.1.2. Écosystèmes particuliers.....	125
6.1.3. Espaces boisés.....	125
6.2. Ressources naturelles.....	125
6.2.1. Protection de la qualité des eaux de consommation.....	125
6.2.2. Protection de la ressource en eau contre les pollutions domestiques.....	126
6.2.3. Gestion des eaux de pluie.....	126



6.3. Risques naturels	126
6.3.1. Prise en compte des risques liés aux cavités souterraines.....	126
6.3.2. Prise en compte des risques liés aux ruissellements et aux inondations	126
7. LES DOCUMENTS S'IMPOSANT AU PLAN LOCAL D'URBANISME	127
7.1. Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal	128
7.2. Les documents supra-communaux s'appliquant à la commune de Mont-Cauvaire	128
7.2.1. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine	128
7.2.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE).....	129
7.2.3. Le SAGE.....	129
7.2.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale entre Seine et Bray.....	129



1. AVANT PROPOS



1.1. Le PLU : Aspects généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*

- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*

- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.



Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



1.2. Le P.L.U. de Mont-Cauvaire

1.2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'État, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



1.2.2. Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés,

Conformément à 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 L111-1-1, 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 de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue 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 ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.



2. PRESENTATION GENERALE



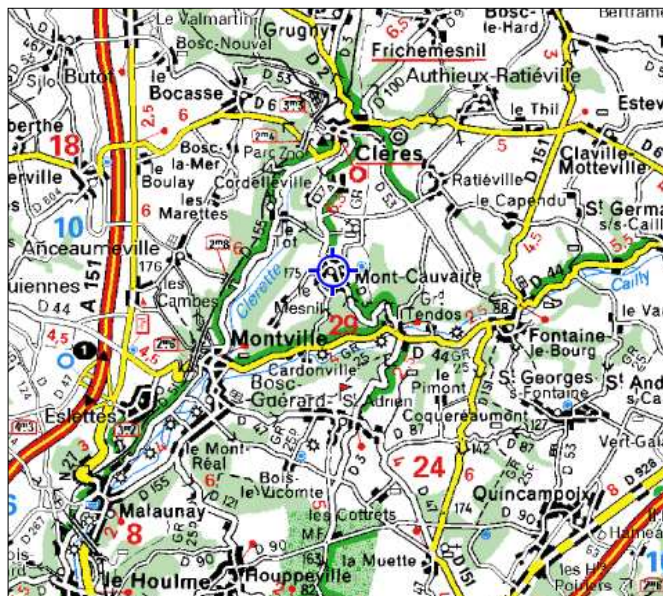
2.1. Situation géographique

Localisation de la commune de Mont-Cauvaire

La commune de Mont-Cauvaire se situe dans le canton de Clères, au Nord de Rouen à 17 km. Elle est localisée à la limite Nord Ouest du plateau Nord de Rouen et subit l'influence de l'agglomération rouennaise ainsi que celles de Pavilly et Barentin.

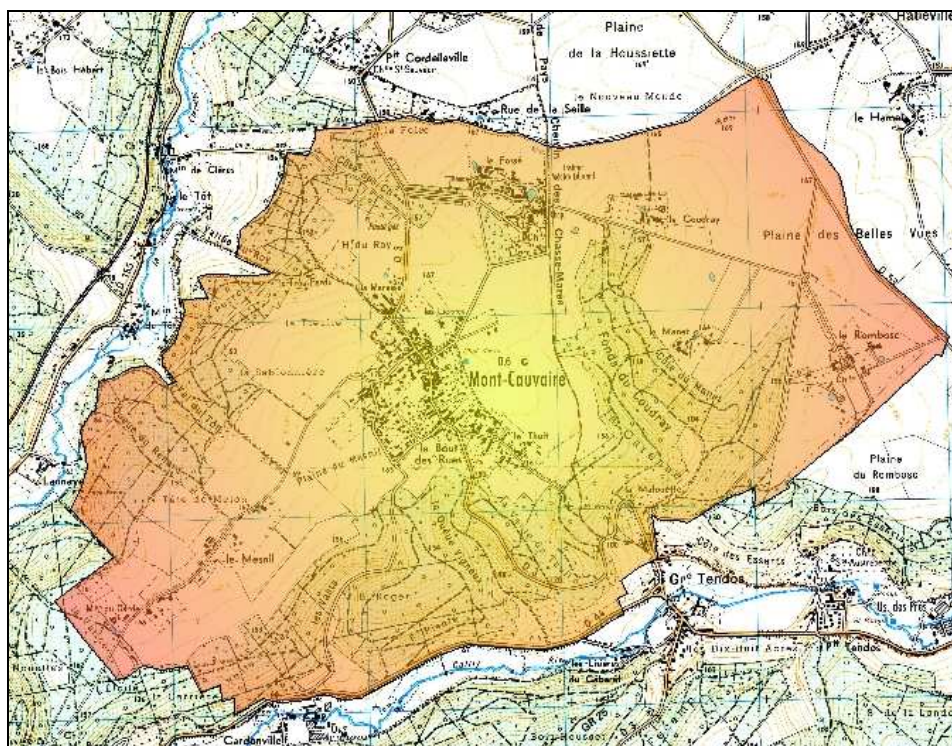
Cette commune a su garder son identité grâce à la qualité des espaces naturels et boisés qu'elle offre et par l'importance de ses espaces agricoles.

La superficie de la commune est de 886 ha.



Source : Michelin

Etendue du territoire de Mont-Cauvaire



Source : IGN, 1/25000ème



2.2. Situation administrative

2.2.1. L'intercommunalité

La commune fait partie de la Communauté de Communes Portes Nord Ouest de Rouen qui regroupe 23 communes, ce qui représente une population de 25 477 habitants.

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Développement économique,
- L'aménagement du territoire dont l'élaboration et le suivi d'un schéma de cohérence territoriale,
- L'environnement,
- L'entretien de la voirie.

2.2.2. Le Pays entre Seine et Bray

Le périmètre du Pays entre Seine et Bray regroupe 4 cantons : Clères, Buchy et une partie des cantons de Darnétal et Boos soit 67 communes.

Si le nom du Pays rappelle très bien la position de ce territoire charnière qui va du plateau cauchois à la région elbeuvienne, ce pays trouve une cohérence géographique dans le fait qu'il est essentiellement tourné vers la capitale haut-normande (près de 14 000 personnes vont, chaque jour, travailler dans l'agglomération rouennaise). De plus, il connaît une augmentation démographique importante depuis trente ans. Dans un de ses documents, l'INSEE précise que ce Pays devra s'organiser pour développer les infrastructures et les équipements rendus nécessaires par la forte croissance d'une population jeune mais aussi travailler au développement économique afin de réduire la dépendance vis-à-vis de la CAR (Communauté d'Agglomération Rouennaise)

L'objectif du Pays est de défendre et préserver le caractère rural de cette zone face à l'urbanisation galopante. Ceci en travaillant en concertation avec la Communauté d'Agglomération Rouennaise tout en protégeant son identité.

2.2.3. Document d'urbanisme précédent

La commune de Mont-Cauvaire est dotée d'un POS établi le 7 novembre 1978 et modifié pour la dernière fois le 2/02/2009.



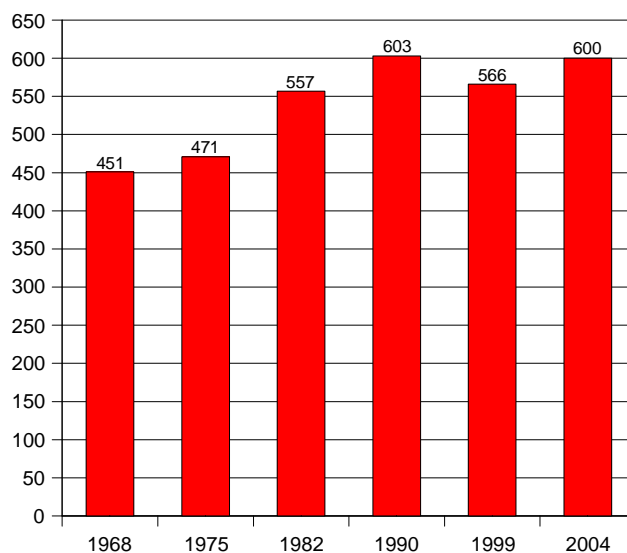
3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE



3.1. Données démographiques

3.1.1. Evolution de la population

Evolution de la population communale entre 1968 et 2004



Source: INSEE, RGP, 1999, 2004

En 2004 la commune de Mont-Cauvaire comptait 600 habitants.

Depuis 1968 la commune connaît une croissance démographique très variable. De 1968 à 1990, la démographie communale était dans une période de forte croissance. Une baisse sensible du nombre d'habitants est visible entre 1990 et 1999. Cette diminution fait suite à la fermeture de la maison de retraite.

Depuis le dernier recensement, la population serait à nouveau en augmentation depuis 1999 ce qui traduit une réelle attractivité du territoire communal.

La poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004 (6,8 habitants par an) sur la période 2005-2020 conduirait la population communale à environ 680 habitants.

	82-90	90-99	99-04
Gain de population	46	-37	34
Taux de croissance	8,25%	-6.1%	6%
Rythme annuel de nouveaux habitants	4.25	-4.1	6.8

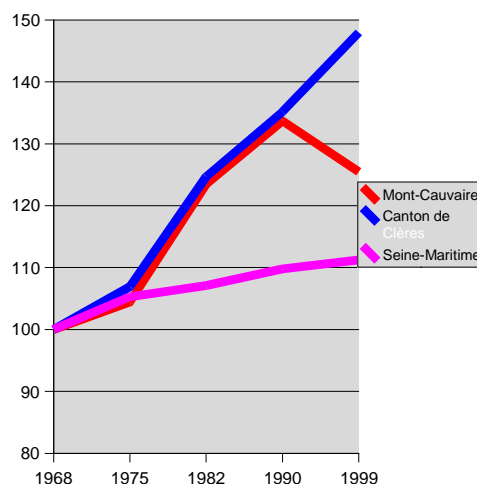


3.1.2. Analyse comparée de l'évolution démographique communale

La comparaison suivante permet de relativiser la tendance démographique de la commune au regard des évolutions connues à des échelles territoriales plus vastes.

Le graphique ci-dessous est construit selon la méthode des indices qui permet de comparer l'évolution de données d'ampleur différentes. Ainsi, dans ce cas, nous comparerons l'évolution démographique de la commune avec celle du canton et du département.

Évolution comparée de la population communale entre 1968 et 1999



Source: INSEE RGP 1999

Entre 1968 et 1975, le taux de croissance de la commune, du canton et du département sont strictement identiques. À partir de 1975, la croissance du canton et de la commune est totalement similaire et bien supérieure à celle du département. La rupture apparaît en 1990 où la population de Mont-Cauvaire a fortement chuté. Le taux de croissance diminue et devient plus faible que le canton. Compte tenu des résultats obtenus en 2004, il apparaît que le taux de croissance redevient positif.



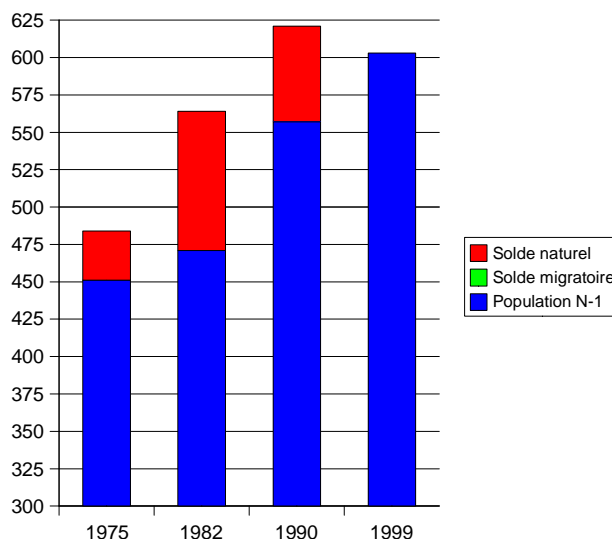
3.1.3. Analyse de l'évolution démographique

Composition de la variation de la population communale entre 1968 et 1999

	68-75	75-82	82-90	90-99
Solde naturel	-13	-7	-18	-29
Solde migratoire	33	93	64	-8
Variation totale	20	86	46	-37

Sources : INSEE / RGP 1999

Représentation graphique de la variation de la population communale entre 1968 et 1999



Source: INSEE, RGP, 1999

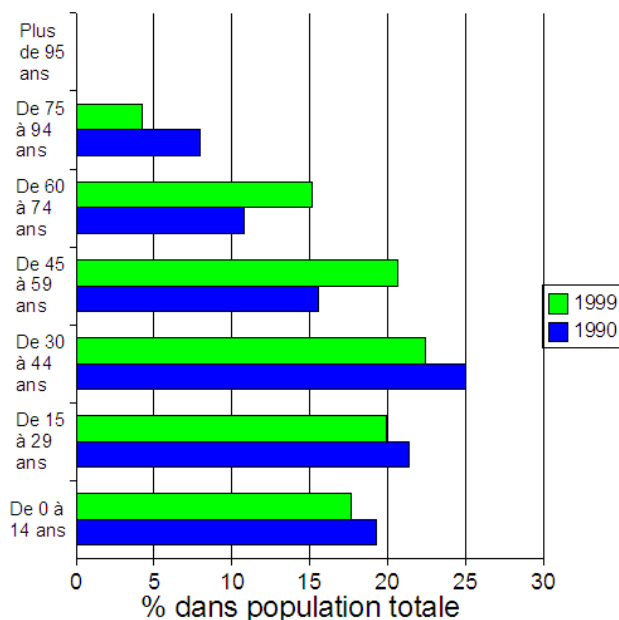
Au cours de la période observée, les variations sont dues uniquement aux flux migratoires. Le solde naturel est négatifs, c'est à dire qu'il y a plus de décès que de naissances sur la commune. Ces flux migratoires traduisent l'attractivité de la commune pour les nouveaux habitants. En effet, la création de nouveaux logements (lotissements les pommiers) en 1990 puis en 1999 à permis l'accueil de nouveaux habitants.



3.1.4. Structure par âge de la population

3.1.4.1. Analyse de la pyramide des âges communale

Évolution de la composition de la population communale par tranche d'âge entre 1990 et 1999



Source: INSEE, RGP, 1999

Entre 1990 et 1999, la population de Mont-Cauvaire connaît un vieillissement de sa population.

En effet, les classes d'âge les plus jeunes (de 0 à 44 ans) connaissent toutes une diminution par rapport à la population communale. L'ensemble de ces trois classes représentait 65% de la population communale en 1990 contre 60% en 1999.

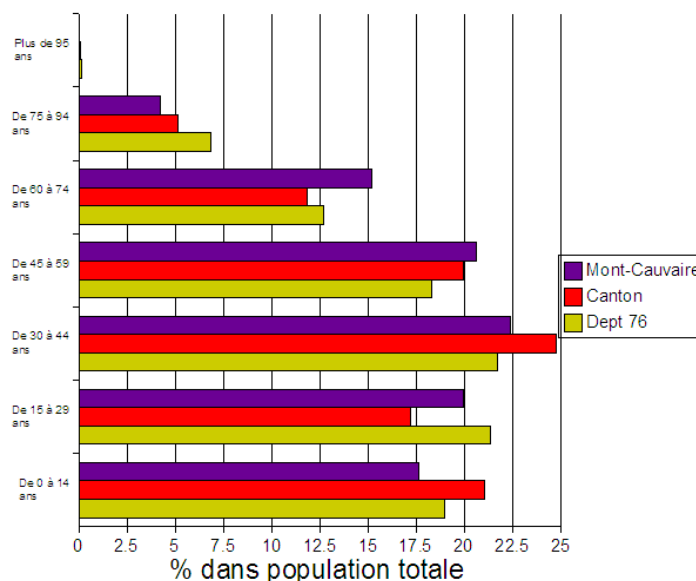
Ce qui est marquant est aussi de voir que les classes d'âge des personnes plus âgées sont en augmentation. Les classes de 45 à 75 ans représentaient 26% en 1990 contre 36% en 1999.

La population de Mont-Cauvaire est donc dans une phase de vieillissement.



3.1.4.2. Analyse comparée de la pyramide des âges communale

Evolution comparée de la composition de la population communale par tranche d'âge



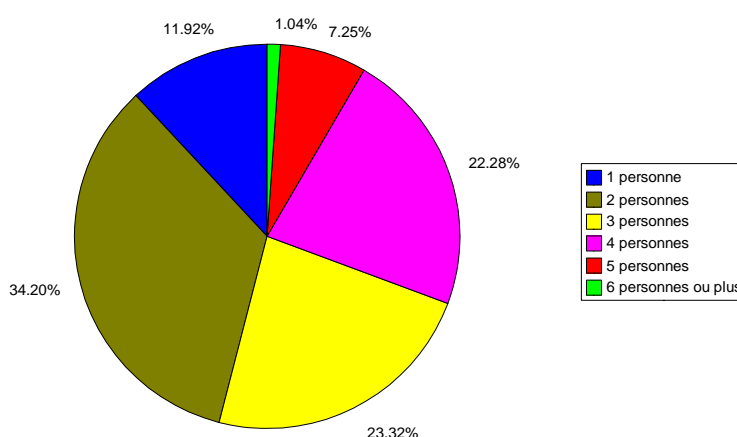
Sources : INSEE RGP 1999

D'une façon générale, on peut observer que les tranches d'âges des personnes les plus âgées sont plus représentées à Mont-Cauvaire que dans le canton ou le département (tranche 45-59 ans et 60-74 ans). De la même manière, les classes d'âge les plus jeunes sont sous représentées par rapport au département et au canton.

La dynamique de vieillissement de la population présente à Mont-Cauvaire ne suit pas le profil cantonal ou départemental.

3.1.5. La taille des ménages

Répartition des ménages présents sur la commune en fonction de la taille (1999)



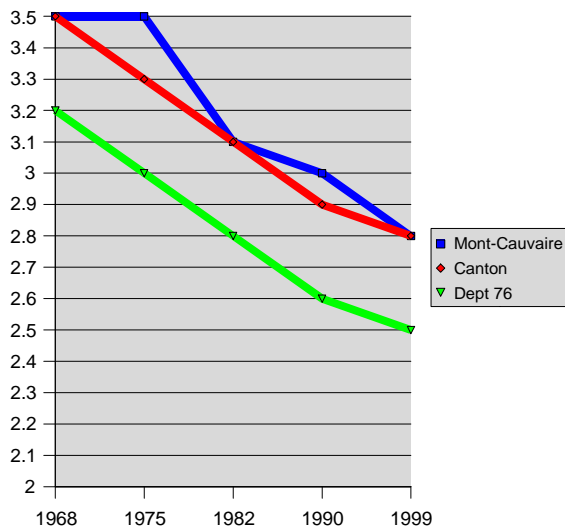
Sources : INSEE RGP 1999

En 1999, 70% des ménages de la commune étaient composés de 1 à 3 personnes.

La taille de ménage la plus représentée est celle des ménages de 2 personnes qui constituent un tiers des ménages de Mont-Cauvaire.



Évolution comparée de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 1999



Source: INSEE, RGP, 1999

En 1999, le nombre de personnes par ménage est en moyenne de 2,8. Ce chiffre est en nette diminution puisqu'il était de 3,5 en 1968.

Cette tendance à la baisse du nombre de personne par ménage n'est pas une exception de la commune de Mont-Cauvaire. En effet, dans le canton ou le département, les ménages sont de plus en plus petits : ce phénomène est appelé le « desserrement des ménages ». Il est cependant moins important sur la commune que le département où la taille moyenne des ménages est de 2.5 personnes par ménage.

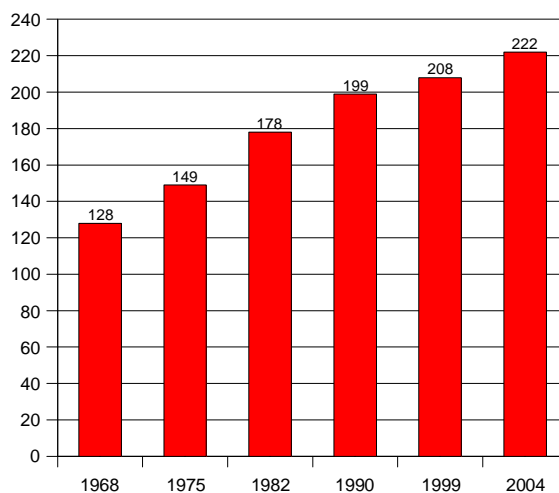
On peut observer qu'en 1968 et en 1999, le nombre de personnes par ménage est identique entre le canton et la commune de Mont-Cauvaire. Seulement, le phénomène de desserrement des ménages n'a pas été aussi régulier à Mont-Cauvaire.



3.2. Habitat et logement

3.2.1. Les caractéristiques du parc de logements

Évolution du parc de logements communal entre 1968 et 2004



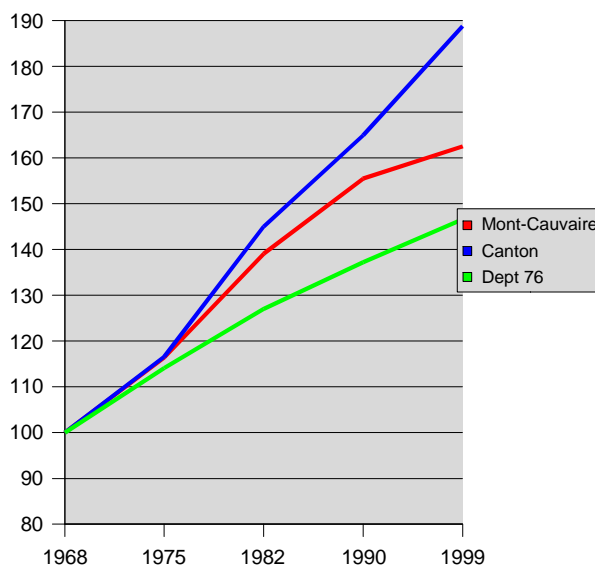
Source: INSEE, RGP, 1999, 2004

A Mont-Cauvaire, le parc de logements est en constante augmentation depuis 1968. Il est passé de 128 unités en 1968 à 222 en 2004 (chiffre du recensement annuel de l'INSEE) soit une augmentation de 73% du parc en près de 35 ans. On constate que le nombre de logements a augmenté le plus fortement entre 1975 et 1990, passant de 149 à 199 logements, ce qui suit la tendance démographique élevée observée sur la même période.

La poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004 sur la période 2006-2016 conduirait le parc de logements à : 255 unités (soit 33 logements supplémentaires).



**Comparaison des évolutions du parc de logements de la commune,
du canton et du département entre 1968 et 1999**



Source: INSEE, RGP, 1999

La comparaison des tendances des parcs de logements cantonal et départemental permet de relativiser la tendance observée sur la commune.

Le graphique ci-dessus est construit selon la méthode des indices qui permet de comparer l'évolution de données d'ampleur différentes. Ainsi, dans ce cas, nous comparerons l'évolution du parc de la commune avec celle du canton et du département.

La lecture de ce graphique permet de mettre en avant :

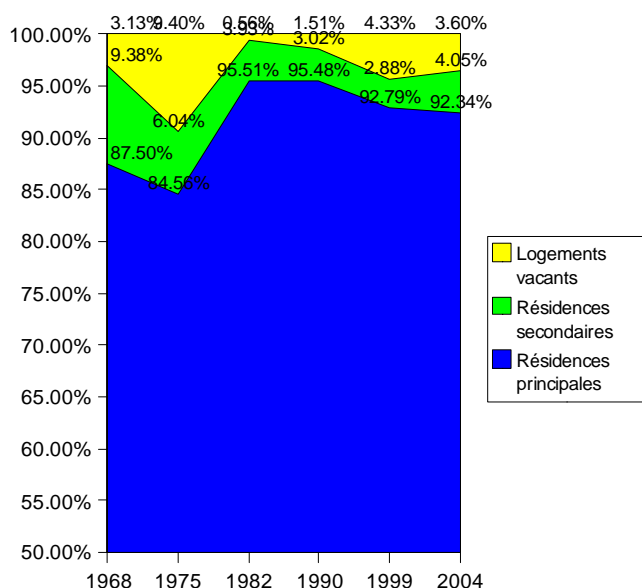
- une augmentation du parc de logements depuis 1968 suivant une tendance cantonale et départementale ;
- une irrégularité de la croissance qui s'intensifie surtout depuis 1990 ;
- une dynamique de croissance inférieure à celle du canton ;
- une dynamique qui s'affaiblit entre 1990 et 1999.

Le taux de croissance du parc de logements est en baisse depuis 1990. Cependant, les chiffres 2004 montre une légère reprise de la croissance avec 14 nouveaux logements entre 1999 et 2004 soit 1,8 logements supplémentaire par an.



3.2.2. La composition du parc

Evolution de la composition du parc de logements entre 1968 et 2004



Source: INSEE, RGP, 1999, 2004

A Mont-Cauvaire en 1999, plus de 92% des logements sont des résidences principales, près de 3% des résidences secondaires et près de 4% des logements vacants. Ces chiffres diffèrent peu en 2004 (recensement annuel) sauf une légère augmentation des résidences secondaires.

Cette composition diffère légèrement de la composition des parcs de logements du canton et du département où l'on a respectivement pour 1999 :

- pour le canton de Clères : 95% de résidences principales, 1,5% de résidences secondaires et 3,5% de logements vacants ;
- pour le département : 91% de résidences principales, 4% de résidences secondaires et 5% de logements vacants.

Le taux de logements vacants est particulièrement faible sur la commune (3%) et bien inférieur au taux observé à l'échelle du département (5%). Le canton lui aussi très faible en matière de logements vacants (3,5%). Alors que l'on estime habituellement, par rapport aux données nationales, que le taux de vacance « normal » correspondant à la rotation nécessaire entre les différents occupants équivaut à 5% ; le marché du logement à Mont-Cauvaire peut être qualifié comme étant relativement tendu.

L'analyse de l'évolution de la composition du parc de logements laisse apparaître plusieurs périodes clés :

- 1- 68-75 : cette période connaît une augmentation très importante du nombre de logements vacants, le marché immobilier permet l'accueil de nouveaux habitants ;
- 2- 75-82 : le marché immobilier devient de plus en plus tendu sur cette période : diminution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Cette période correspond à une période de croissance démographique très forte. La commune a accueilli beaucoup de nouveaux habitants et le parc de logements est de plus en plus tendu ;
- 3- depuis 1982 : le marché se détend progressivement : augmentation légère du nombre de logements vacants, augmentation de la construction pour l'accueil de nouveaux habitants.

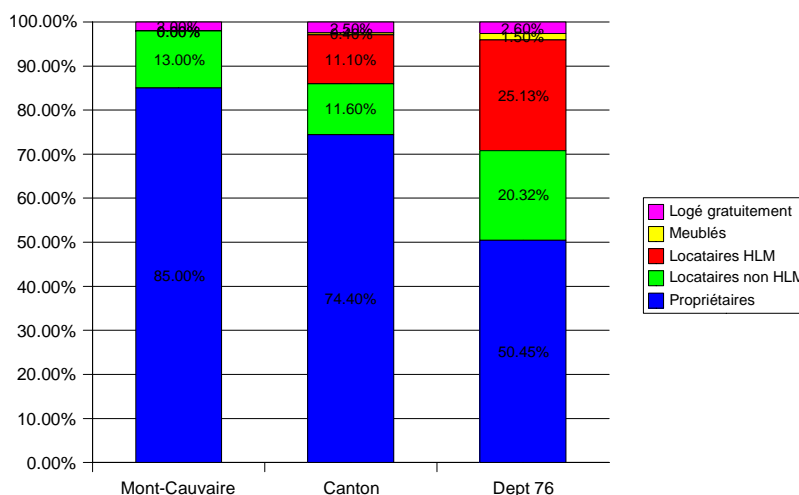


En 2005, sur 222 logements présents sur la commune, près de 92% sont des résidences principales.

On peut aussi remarquer sur le graphique que le nombre de logements vacants est en légère hausse depuis 1990 (malgré son faible poids). En 1999, la hausse en logements vacants se chiffre à 9 logements soit 4,3% du parc immobilier ce qui signifie que le marché reste tendu sur la commune (un marché étant tendu en dessous de 5% de logements vacants).

3.2.3. Le statut des occupants

Comparaison des statuts d'occupation du parc de logement en 1999



Source : INSEE, RGP, 1999

Evolution du statut d'occupation du parc de logement en 1999

	Nombre	%	Evolution 90-99
Ensemble	193	100%	1%
Propriétaires	164	85%	7.2%
Locataires non HLM	25	13%	-10.7%
Locataires HLM	0	0%	//
Meublé	0	0%	//
Logés gratuitement	4	2.1%	-60%

Sources : INSEE RGP 1999

A Mont-Cauvaire, la très grande majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (85%), ce taux est nettement supérieur à celui observé à l'échelle du canton (20.3%) et bien au delà de celui constaté à l'échelle du département (50.45%). Ceci est une caractéristique des communes périurbaines où l'accès à la propriété est une motivation principale pour les personnes s'installant. La proportion des propriétaires croît depuis 1990 : leur part augmente de 7.2% entre les deux derniers recensements.

A contrario la part des locataires ne représentent que 13% des occupants sur la commune alors que leur part est de 23% à l'échelle du canton, et atteint plus de 55% à l'échelle départementale.

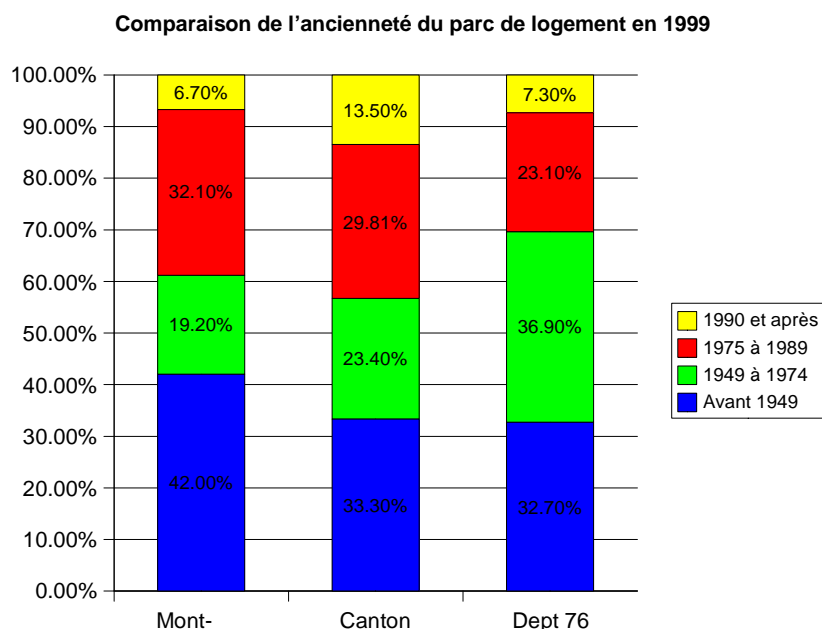
Le décalage avec la situation départementale est encore plus important concernant les logements sociaux, puisque aucun logement social n'existe sur la commune de Mont-Cauvaire alors que 25% de la population du département loge en logements sociaux.

Selon l'évolution 1990-1999, seuls les logements occupés par des propriétaires sont en croissance alors que les autres modes d'occupation sont en régression.



La commune de Mont-Cauvaire offre une très faible diversité de logements. La situation montre les signes d'une tendance à la spécialisation du parc de logement et à une perte de diversité.

3.2.4. Ancienneté du parc en 1999



Sources : INSEE RGP 1999

Environ 40% du parc immobilier de Mont-Cauvaire est antérieur à 1949. Il s'agit d'un parc immobilier qui apparaît plus ancien que la moyenne observée à l'échelle du canton et du département.

De plus, la part des logements les plus récents, construits après 1990 (6,7%) est plus faible que dans le canton (13,5%) et le département (7,3%).

La part des logements les plus représentés ont été construits entre 1975 et 1989. Cette période correspond à une période de croissance démographique très importante (construction de lotissements).

La commune de Mont-Cauvaire ne se situe pas actuellement dans une dynamique de construction forte.



3.2.5. Taille des logements

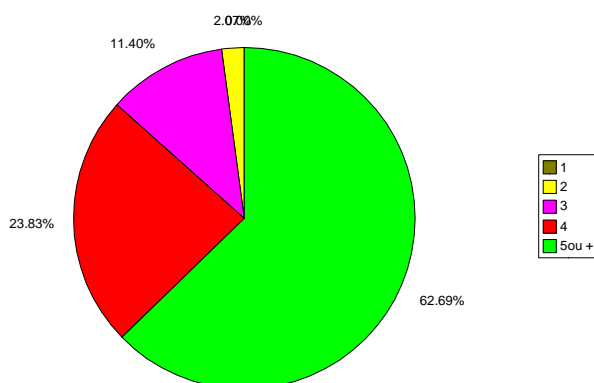
Dans la commune, la répartition suivant la taille des résidences principales est la suivante :

Evolution des résidences principales selon le nombre de pièces entre 1990 et 1999

	Nombre	%	Evolution 90-99
Ensemble	193	100	1%
1 pièce	0	0%	-10%
2 pièces	4	2.1%	300%
3 pièces	22	11.4%	-43.6%
4 pièces et plus	167	86.5%	15.2%

Sources : INSEE RGP 1999

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 1999



Sources : INSEE RGP 1999

En 1999, les résidences principales de 4 pièces et plus sont les plus nombreuses (167 logements), soit 86.5% des résidences principales. Les logements à Mont-Cauvaire sont de très grande taille.

Depuis 1990, la part des résidences de 2 pièces est, certes, la catégorie de logements qui a connu la plus forte croissance, cependant les chiffres restent faibles puisque ce type de logements ne constitue que 2,1% du parc.

En effet, malgré un taux d'occupation par résidence principale en diminution continue, les logements sont de plus en plus grands : 63% des logements possèdent au minimum 5 pièces. Cette tendance ne vient ni servir l'optimisation de la ressource espace, ni l'augmentation des prix des logements sur la commune et l'ensemble de sa région, ni l'installation de jeunes ménages sur la commune.

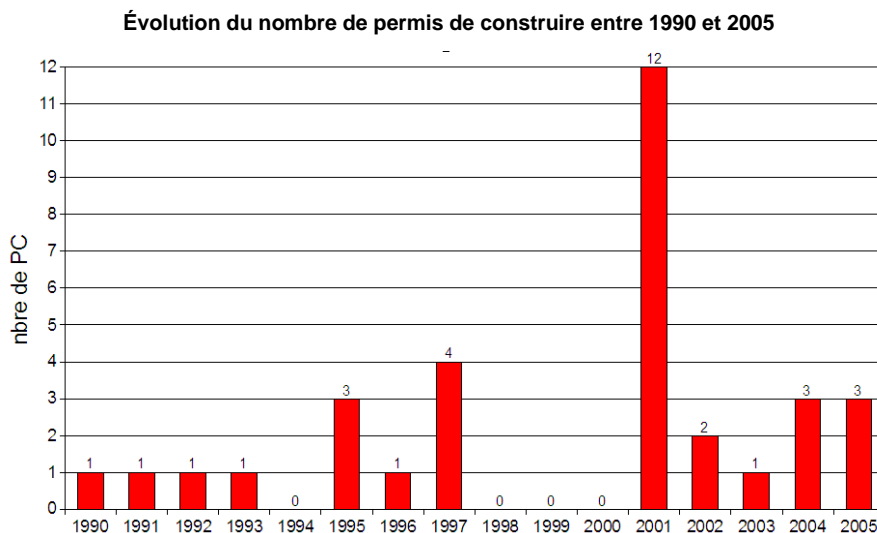
Plusieurs questions se posent alors à la collectivité :

- comment répondre à la demande de logement de la part d'une population désireuse de s'installer dans la commune ?
- comment maîtriser le rythme de croissance sans bloquer le marché immobilier et risquer de voir les prix de l'immobilier croître façon exponentielle ?
- comment anticiper le nécessaire renouvellement des générations qui permettra d'amortir les équipements tout en répondant aux besoins évolutifs d'une population qui va nécessairement vieillir ?



3.2.6. Analyse de la construction neuve

3.2.6.1. Évolution du nombre de permis de construire pour des logements

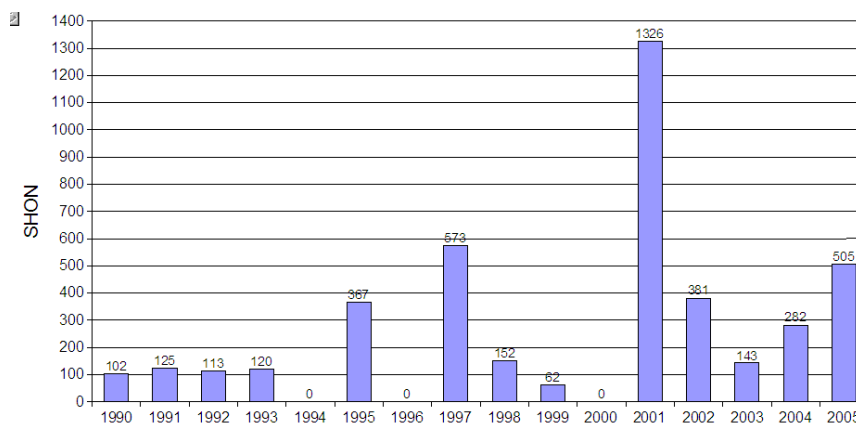


Source : Ministère de l'Équipement

Au cours des 15 dernières années la commune de Mont-Cauvaire a délivré 33 autorisations de construction, soit une moyenne annuelle de 2,1.

On constate en fait que le nombre de permis de construire varie en moyenne entre 0 et 3 par an. L'année 2001 fait exception à cette règle avec 12 demandes de permis de construire : en effet une opération de construction groupée a été menée sur la territoire communal cette année là.

3.2.6.2. Évolution de la SHON des nouvelles constructions



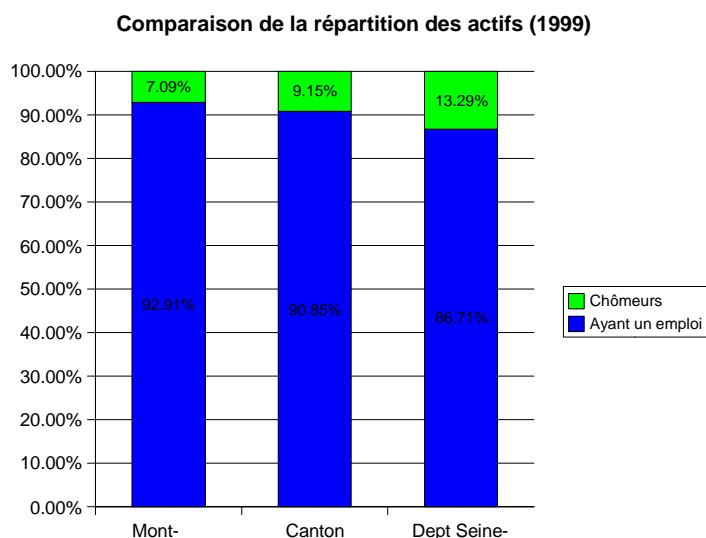
Au cours des 15 dernières années, la SHON moyenne construite est de 265,7 m². Nous pouvons observer que cette moyenne est à la hausse depuis les 5 dernières années.



3.3. Données socio-économiques

3.3.1. Population active

3.3.1.1. Taux d'activité



Source: INSEE, RGP 1999

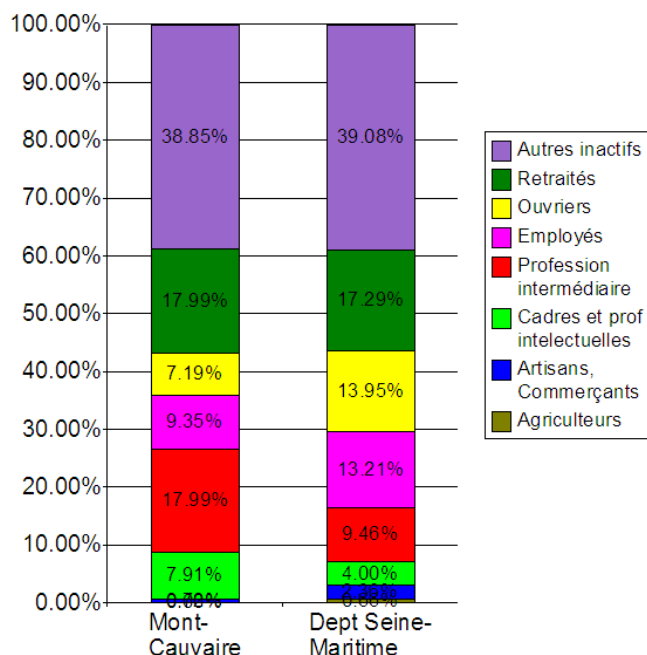
En 1999 on comptait 255 actifs résidant sur la commune de Mont-Cauvaire, ce qui représente 54.6% de la population communale. Ce taux d'activité est relativement similaire aux taux enregistrés sur la canton (59.7%) et sur le département (55.1%).

A Mont-Cauvaire, le taux de chômage est également relativement faible puisqu'il s'élève à 7,09% contre 9,15% et 13.29% pour le canton et le département.



3.3.1.2. Catégories socioprofessionnelles de la population active

Comparaison des catégories socioprofessionnelles de la commune et du département (1999)



Source: INSEE, RGP, 1999

Hormis la catégorie des personnes inactives, la majorité des actifs résidants sur la commune sont des retraités ou exercent des professions intermédiaires. La composition socioprofessionnelle de la population résidente de Mont-Cauvaire est sensiblement identique à celle du département.

3.3.1.3. L'emploi sur la commune

Un taux d'emploi faible ...

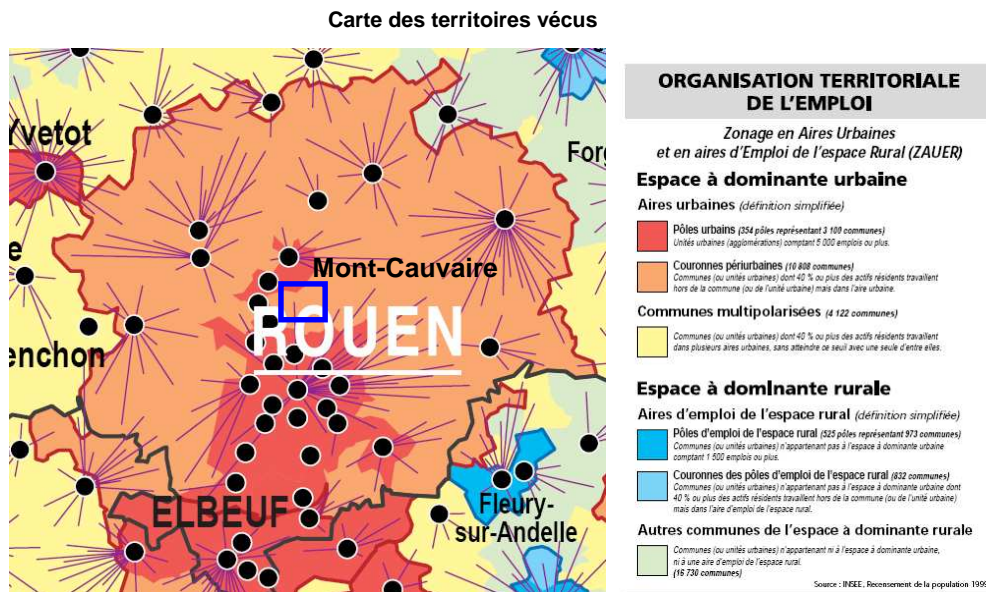
Le taux d'emploi prend en compte l'ensemble des actifs y compris les demandeurs d'emploi : c'est le rapport emplois / actifs.

En 1999, la commune de Mont-Cauvaire disposait sur son territoire de 100 emplois pour une population active de 254 personnes, soit un taux d'emploi de 0,39 ce qui signifie qu'il y'avait 2 emplois pour 5 actifs résidants sur la commune.

À la même période, le taux d'emploi du canton de Clères était à 0,2 [1951emplois / 9897actifs résidants]. Ici le canton possède un taux d'emploi encore plus faible. L'ensemble du canton est très fortement marqué par l'attractivité de l'agglomération rouennaise.



... traduisant une mobilité de la population active



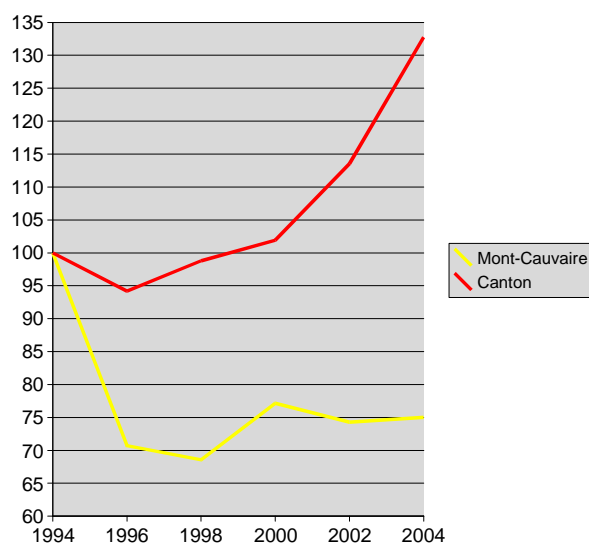
Source : INSEE 2000

Avec 2 emplois pour 5 habitants, Mont-Cauvaire ne dispose pas du nombre d'emplois suffisant pour l'ensemble de sa population active. Cette situation conduit les actifs résidant sur la commune à travailler dans des communes voisines et à réaliser des migrations quotidiennes entre leur lieu de vie et leur lieu de travail. La carte des territoires vécus nous confirme, par l'ampleur des taches orangées que Mont-Cauvaire appartient au bassin d'emploi de Rouen, très fortement attractif.

Par ailleurs, les traits violets témoignent également de la dépendance pour les commerces et services vis à vis de Rouen et Clères

Une situation qui se dégrade progressivement

Comparaison de l'évolution du nombre d'emplois entre 1994 et 2004



Source : ASSEDIC 2004



La situation de l'emploi à Mont-Cauvaire est en très nette diminution par rapport au canton. La commune a connu une forte perte des emplois entre 1994 et 1998. Après une légère réaugmentation, le nombre d'emplois est aujourd'hui constant alors que dans le canton le nombre d'emplois augmente constamment.

Les principales activités sources d'emploi sont des activités artisanales : mécanique, couverture, miroiterie. La plus grande source d'emploi est l'institut médico-éducatif, employant, à lui seul en 2005, 102 personnes.

La commune possède aussi quelques commerces : une boucherie, un bar-tabac et une petite épicerie. Une boulangerie ambulante vient deux fois par semaine dans la commune.

L'agriculture est peu marquée au niveau des actifs de la commune puisque seulement 1,8% des actifs travaillent dans ce domaine. Cela ne signifie pas que l'agriculture est peu développée sur le territoire puisque des parcelles peuvent être exploitées par des agriculteurs des communes environnantes.



3.3.2. Activités agricoles

L'aménagement de l'espace rural doit être harmonieux en favorisant le développement des activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales et touristiques et du logement dans les communes rurales dans le cadre défini par l'article 121-10 du Code de l'urbanisme.

Ce développement équilibré passe par une occupation rationnelle de l'espace où chaque activité peut s'exercer sans gêner les autres.

Dans ce cadre, la protection de l'activité agricole dont les fonctions économiques, environnementales et sociales sont reconnues est un impératif.

3.3.2.1. La qualité des sols

La commune de Mont-Cauvaire est située sur le plateau, limité au sud par la vallée du Cailly et au nord par la vallée de la Clérette.

Les amorces de talwegs sont constitués de sols de craie peu épais, de formation argileuses. Les surfaces les plus en pente sont occupées par des prairies ou des massifs boisés.

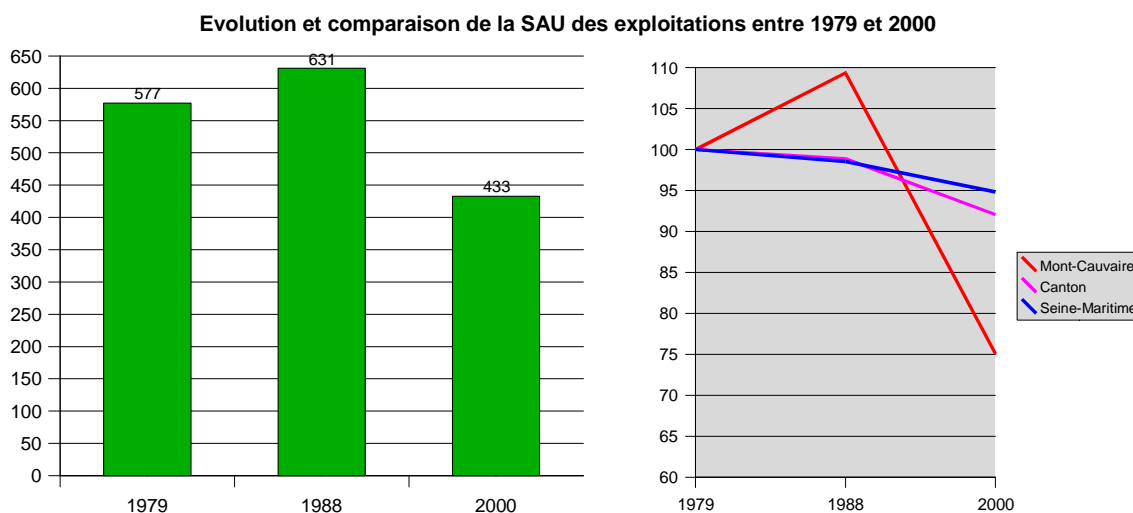
Seules les zones situées sur le plateau sont constituées de limons offrant d'excellentes potentialités agronomiques.

Le PLU de Mont-Cauvaire devra, compte tenu de leur qualité agronomique, préserver ces zones agricoles.

3.3.2.2. L'activité agricole

Les données traitées dans ce paragraphe font références aux surfaces cultivées par les exploitations présentes sur la commune. Elles traduisent donc les tendances et dynamiques de l'agriculture en tant qu'activité économique et non au regard de ses impacts en termes spatiaux et paysagers

3.3.2.2.1. Évolution de l'activité



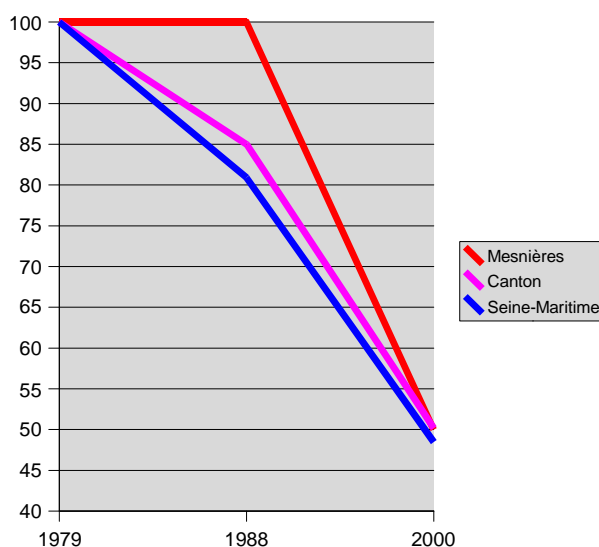
Source : AGRESTE, RGA, 2000

En 2000, les exploitations ayant leur siège sur la commune de Mont-Cauvaire exploitaient 433 ha. Cette dernière a connu une évolution différente par rapport au canton de Clères ou au département de Seine-Maritime. En effet, entre 1979 et 1988, la SAU a augmenté, passant de 577 à 631 hectares exploités. Elle a par contre très fortement diminué entre 1988 et 2000, perdant ainsi 31% de sa superficie.

La tendance cantonale et départementale est à la baisse depuis 1979.



Evolution et comparaison du nombre d'exploitations entre 1979 et 2000



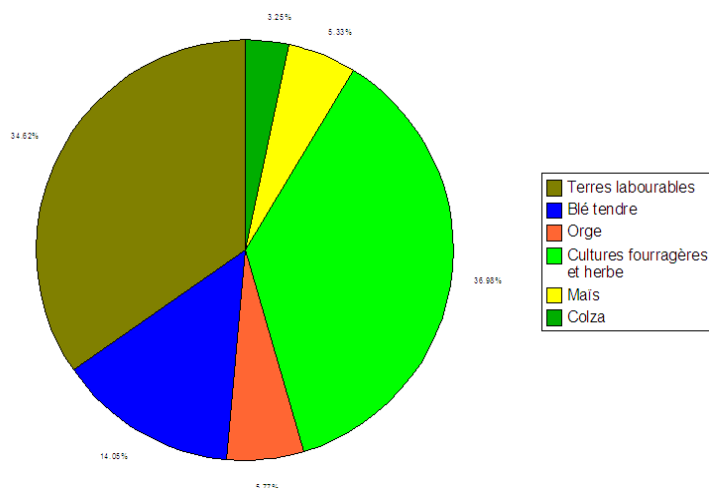
Source : AGRESTE, RGA, 2000

La diminution de l'activité agricole s'accompagne d'une diminution du nombre d'exploitations.

La commune comptait 12 exploitations professionnelles en 1979 et 6 en 2000 soit une diminution de 50%. Au global sur la période observée la diminution du nombre d'exploitation sur la commune est similaire à celle observée sur le canton et le département.

3.3.2.2. Orientations et productions

Répartition de la SAU des exploitations en 2000

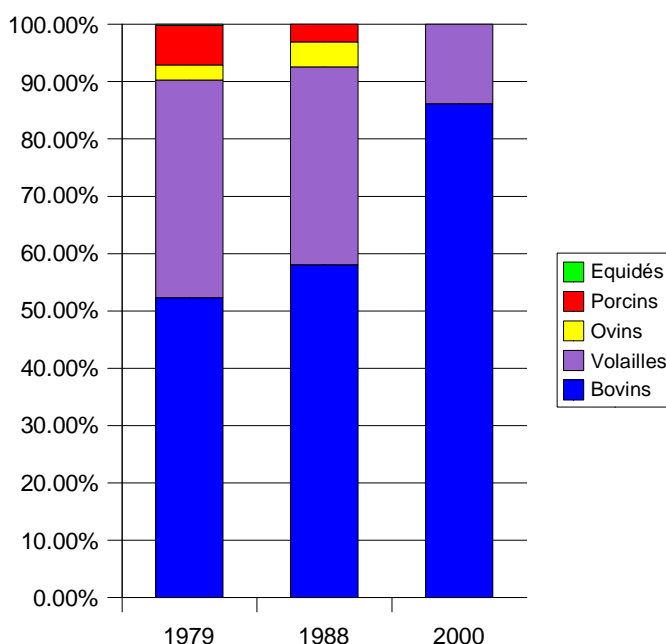


Source : AGRESTE, RGA, 2000

Les surfaces cultivées sont dominées par les terres labourables et les cultures fourragères et notamment les surfaces toujours en herbe qui représentent chacune environ 1/3 des surfaces cultivées par les exploitations présentes sur le territoire communal.



Évolution de la répartition du cheptel d'élevage entre 1979 et 2000



Source : AGRESTE, RGA, 2000

L'activité d'élevage est bien représentée au sein des exploitations présentes sur le territoire communal puisque toutes les exploitations professionnelles ont des bovins.

Les cheptels de bovins et de volailles sont les plus importants au regard du nombre de têtes de bétails qu'ils comptent.

De façon générale l'importance des activités d'élevage est de plus en plus réduite. En effet on recensait 2 049 animaux en 1979 contre 814 en 2000.

L'évolution de la composition du cheptel des exploitations de la commune s'est principalement opérée au détriment du cheptel de volailles qui a nettement diminué entre 1988 et 2000.

Le constat de l'agriculture de Mont-Cauvaire, à partir des RGA 1988 et 2000, est le suivant :

- en 2000, il existait 9 exploitations sur la commune dont 6 exploitations professionnelles (diminution de 50 % par rapport à 1988),
- la surface totale mise en valeur par ces exploitations représente 433 ha (diminution de 31 %) et la surface moyenne est de 48 ha, celle des exploitations professionnelles étant de 65 ha inférieure à la moyenne départementale,
- la surface fourragère principale et les surfaces en herbe représentent respectivement 58 % et 46% de la SAU totale,
- 6 des 9 exploitations élèvent des bovins (117 animaux en moyenne).

3.3.2.3. Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat

Il conviendra de prêter la plus grande attention à la situation des sièges d'exploitation et des installations d'élevage par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser, compte tenu des distances imposées lors de tout projet de construction ou d'extension des élevages.

En effet les exploitations d'élevage disposent d'installations pouvant présenter des nuisances pour le voisinage dont l'aménagement ou le développement est soumis à l'application de réglementations sanitaires très strictes (Règlement Sanitaire Départemental -R.S.D.- ou législation sur les installations classées). Selon la taille et la nature des troupeaux, ces réglementations impliquent, pour toute construction liée à l'élevage, le respect d'un recul de 50 à 100 m selon les cas, de toute habitation de tiers ou des limites d'urbanisation. Il est donc nécessaire de prendre en compte ces contraintes d'éloignement et d'éviter l'implantation de nouvelles zones d'habitat à proximité des pôles d'élevage susceptibles de se développer.



3.3.2.4. Les évolutions depuis 2000

L'analyse agricole réalisée par la Chambre d'agriculture, en février 2006, ne met pas en évidence d'importantes évolutions depuis 2000.

En effet 8 sites d'exploitation ont été identifiés sur la commune :

- 3 exploitations de polyculture élevage au lieu-dit "le Mesnil". Deux d'entre elles ont cessé leur activité depuis l'enquête ;
- 1 site d'exploitation accueillant des bovins au lieu-dit "le Fossé" qui a cessé son activité aujourd'hui ;
- 1 exploitation de polyculture-élevage au lieu-dit "le Coudray", encore en activité aujourd'hui ;
- 1 exploitation de maraîchage au lieu-dit "le Manet" encore en activité aujourd'hui ;
- 2 exploitations de polyculture élevage au lieu-dit "le Rombosc" dont une a cessé son activité depuis l'enquête agricole.

Il ne reste plus aujourd'hui que 4 exploitations agricoles en activité ayant leur siège sur la commune de Mont-Cauvaire.

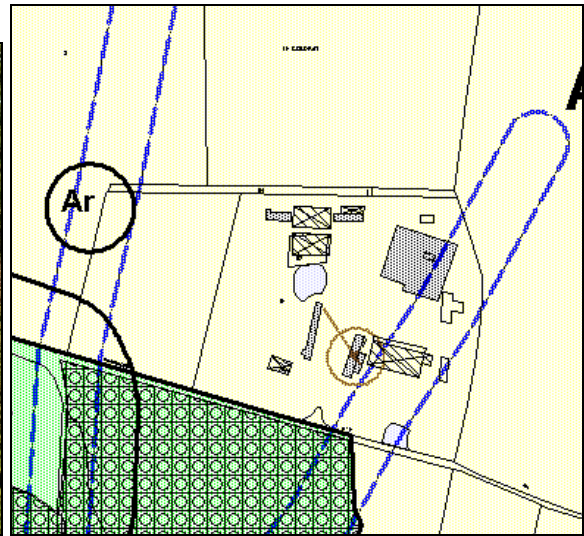
Ces différents sites agricoles sont signalés par un symbole sur l'extrait de carte au 1/20 000^{ème} ci-après.

3.3.2.5. Bâtiment agricole pouvant changer d'affectation

Sur la commune, un seul bâtiment agricole a été repéré pour changer d'affectation. En effet, ce bâtiment situé dans le hameau du Mesnil possède une valeur architecturale et patrimoniale remarquable. Sa transformation en habitation n'affecterait pas l'activité agricole présente (ce bâtiment est utilisé pour du stockage de matériel), c'est pour cette raison qu'il a été repéré sur les documents graphiques du PLU.

Après un repérage de terrain de l'ensemble des bâtiments situés en zone agricole sur la commune ne possède une valeur architecturale suffisante pour être transformé en habitation.

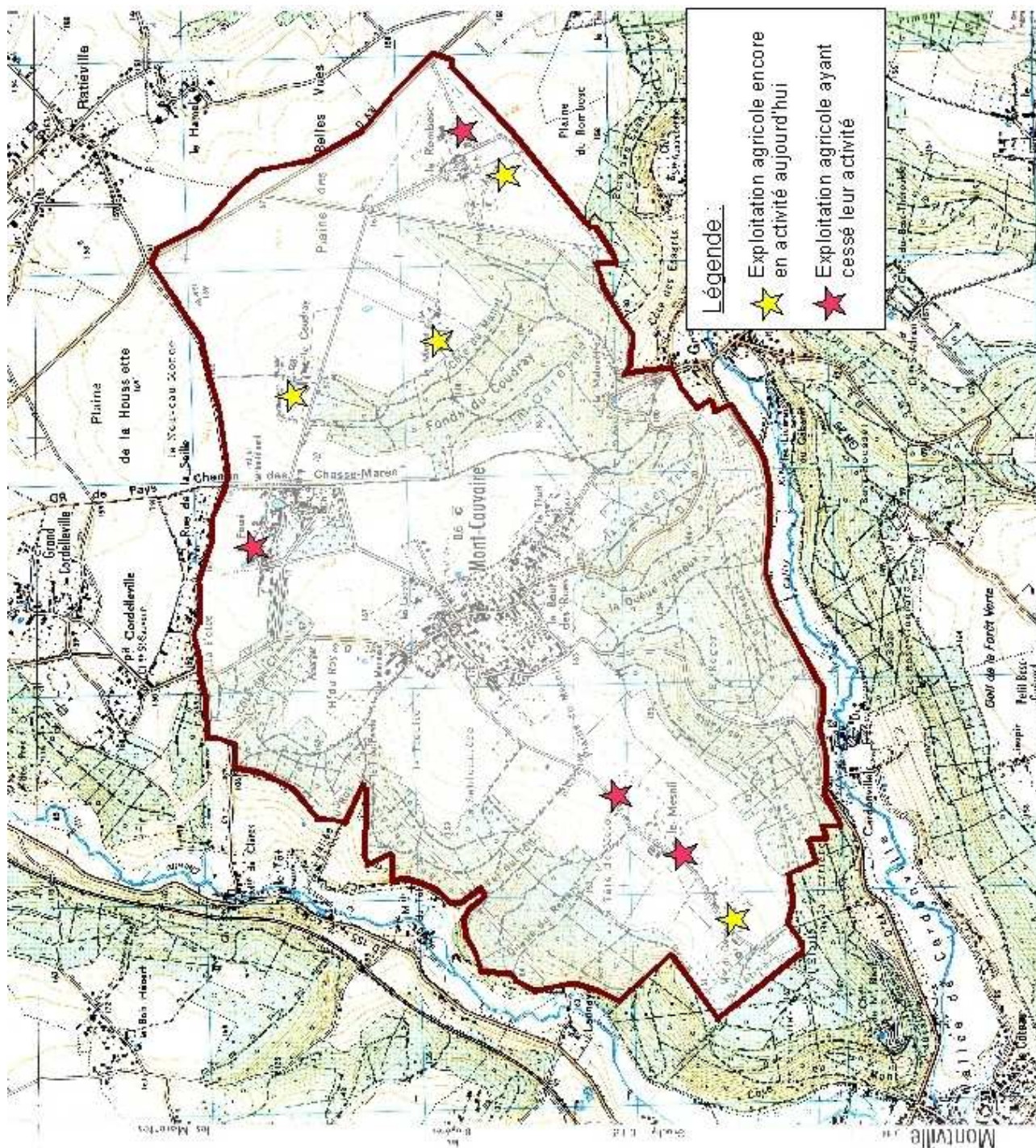




Bâtiment agricole repéré pouvant changer d'affectation.



Localisation des différentes exploitations agricoles de la commune





3.4. Équipements et services

3.4.1. Services généraux et médicaux

La commune ne compte aucun service général et médical. Pour en trouver, il faut se rendre à Clères pour tous les services.

3.4.2. Écoles et petite enfance

La commune possède trois classes dans une école élémentaire publique accueillant au total 62 enfants. Une garderie supplémentaire accueille les enfants le matin et le soir. Cet équipement est très attractif pour les parents travaillant à l'extérieur de la commune. Une cantine scolaire accueille les enfants le midi, cependant sa capacité est inférieure à la demande dans la commune.

Pour se rendre au collège, les élèves doivent aller à Clères. Ensuite, pour le lycée, le choix se porte sur Déville-les-Rouen, Cailly ou Rouen.

Perspectives :

Une augmentation de la capacité d'accueil de la cantine sera sûrement nécessaire dans les années à venir. Les écoles et la halte de garderie sont de bons éléments pour attirer dans la commune de jeunes couples avec enfants et ainsi permettre un rajeunissement de la commune.

3.4.3. Équipements collectifs, culturels et sportifs

Sur le plan sportif, la commune est dotée :

- d'un terrain de football,
- d'un terrain de boules,
- et d'un terrain de basket.

Ces équipements sportifs se situent en plein centre bourg, derrière la mairie.

Terrains de football et de basket

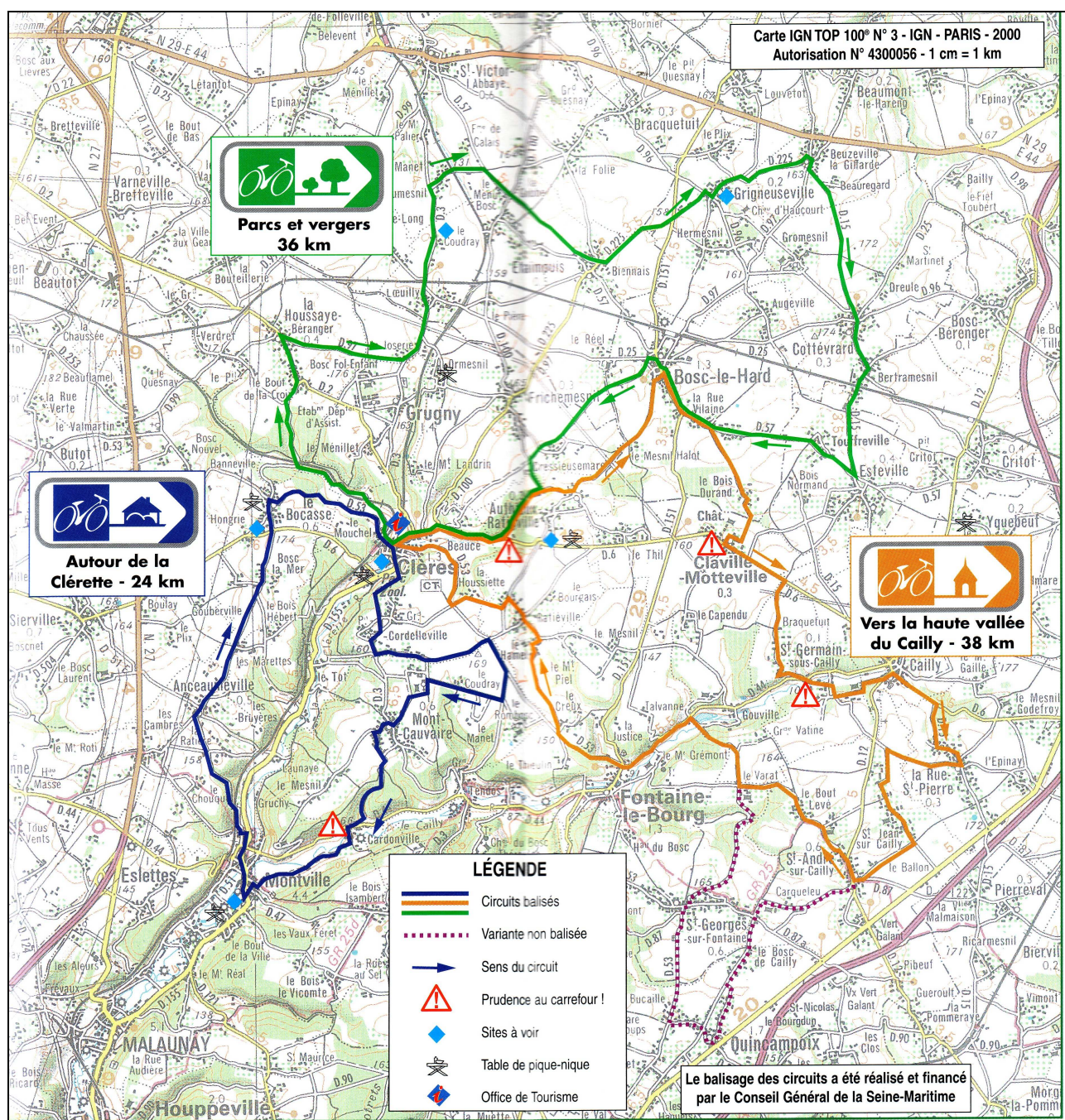




Les équipements publics/collectifs sont composés :

- de la mairie
- d'une salle polyvalente d'une capacité de 120 personnes.
- de l'église et du cimetière

Le tourisme est une activité peu développée sur la commune de Mont-Cauvaire. Cependant, la commune projette de créer un gîte rural afin de développer et préserver cette activité. Par ailleurs, la présence du GR 22 constitue un atout supplémentaire à l'attractivité du territoire et à la mise en valeur de son patrimoine paysager



Carte des itinéraires touristiques de la région de Mont-Cauvaire



Un des équipements touristiques majeur de la commune est la présence d'un four à pain. Cet élément patrimonial reposant sur une parcelle de 3 hectares, permet d'accueillir le centre aéré ainsi que les grandes manifestations organisées par les associations locales.



Construction sur la parcelle communale accueillant le four à pain

3.4.4. Vie associative et festive

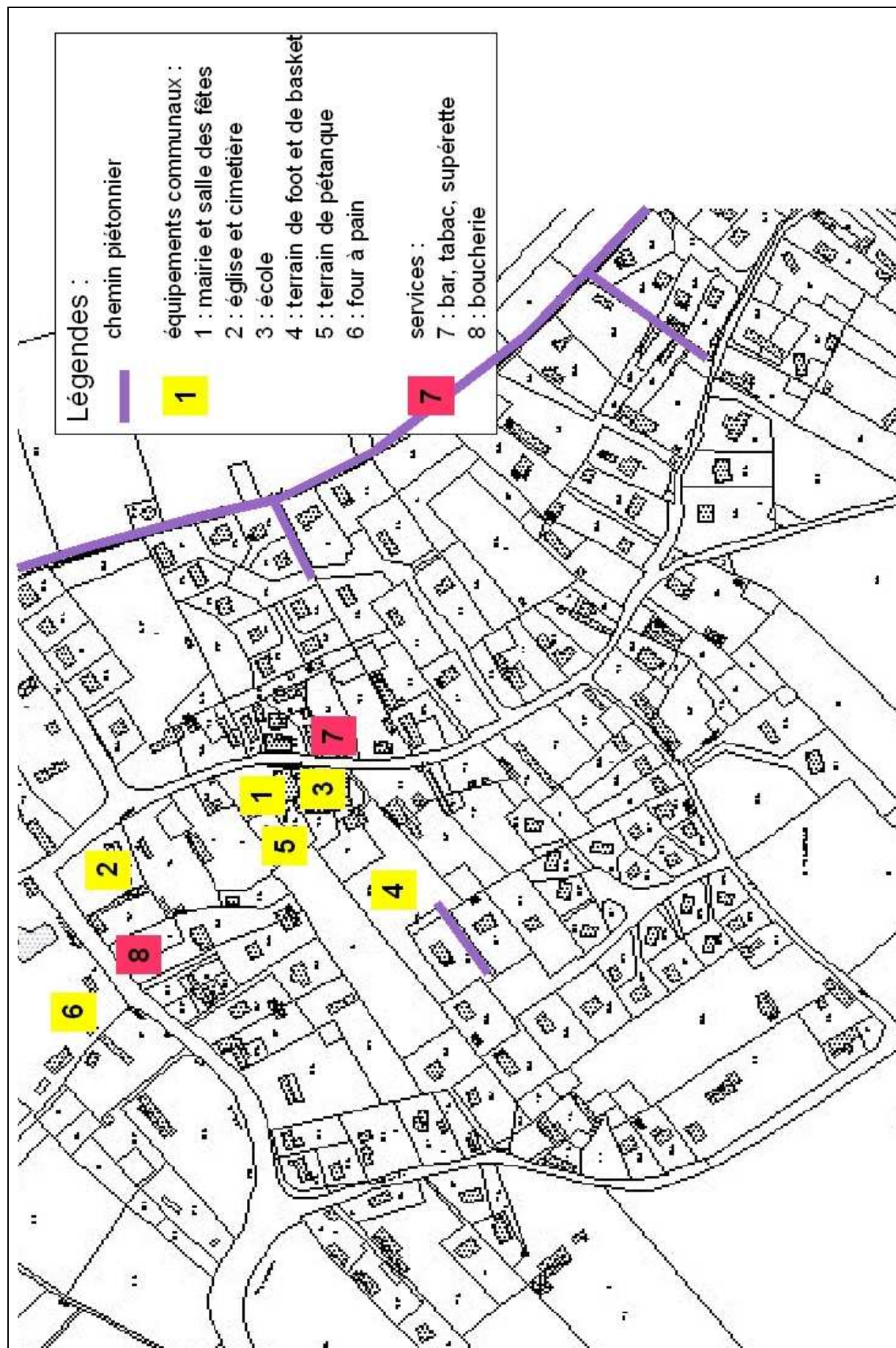
Les associations sont très présentes sur la commune de Mont-Cauvaire. Il existe ainsi :

- le comité des fêtes,
- le foyer rural
- l'U.N.C.
- l'Arlevey
- les amis de la ferme Raimbourg

Cette diversité des associations montre le dynamisme de la commune. De plus, 14 manifestations sont organisées tout au long de l'année.



Équipements communaux sur la commune





3.5. Les infrastructures de déplacement

3.5.1. Le réseau routier

Mont-Cauvaire étant situé sur un plateau, le réseau viaire est plutôt restreint car il ne dessert que le village et les hameaux aux alentours. Il n'y a pas de trafic dense.

L'essentiel des communications est réalisé par les routes départementales RD 3 qui permet de relier la commune à Rouen par la forêt verte ainsi que Clères et la RD 44 qui permet d'accéder à Montville, Fontaine le Bourg, Pavilly ou Barentin.

La RD 3 traverse la commune du Nord au Sud. Les RD 44 et RD 53 permettent de desservir respectivement la limite Sud du territoire et la limite Est de la commune.

Le recensement des accidents corporels d'octobre 1999 à septembre 2004 révèle qu'il y a eu deux accidents, un sur la RD 3 et un sur la RD 44.

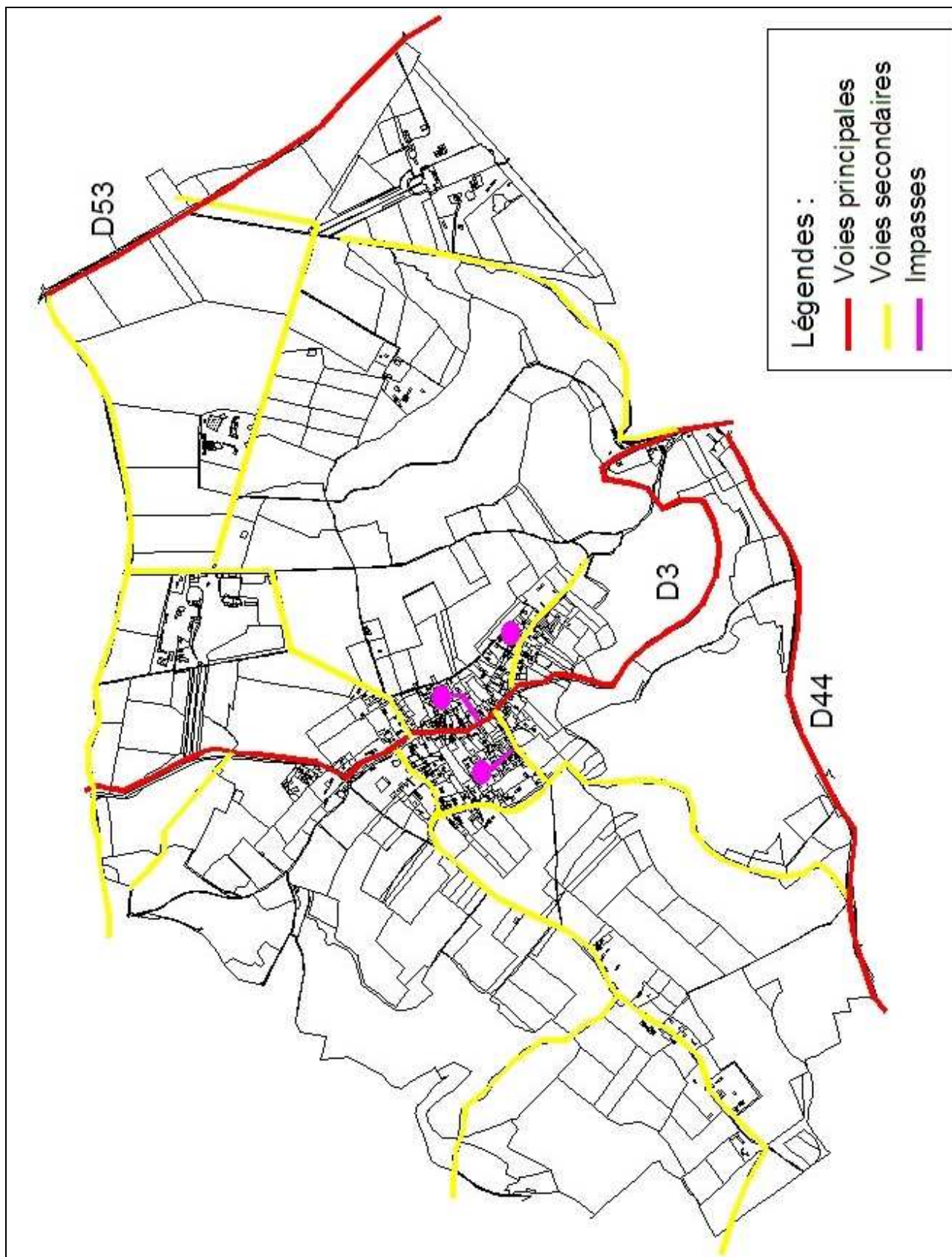
La commune de Mont-Cauvaire n'est pas concernée par le classement au bruit de certaines infrastructures en application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement.

Un maillage de voies communales dessert l'ensemble du bourg et relie également le centre bourg aux hameaux de la commune.

Il y a cependant beaucoup de petites voies en impasses liées à la construction de lotissements.

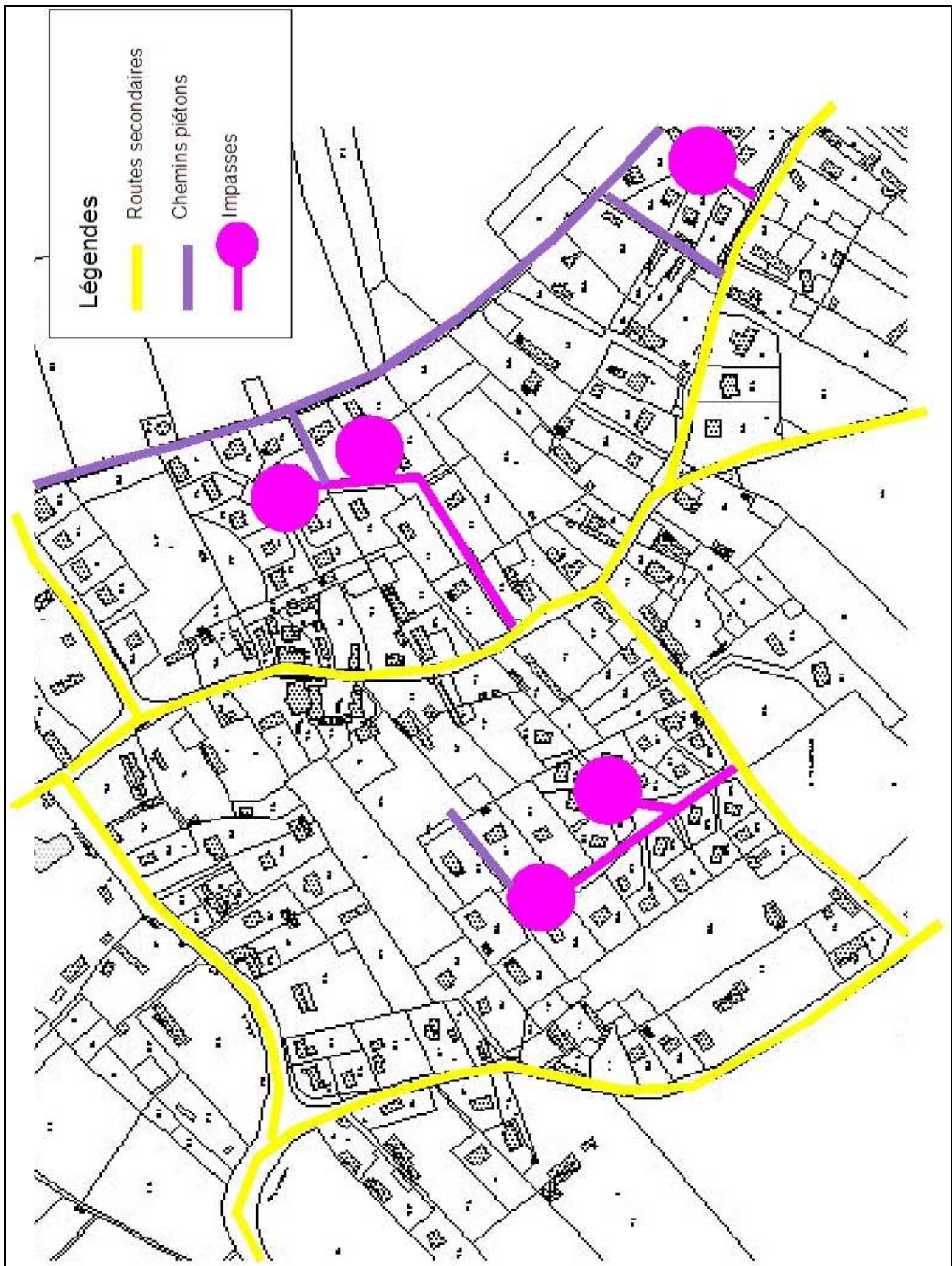


Carte du réseau viaire de la commune





Réseau viare et chemins piétons sur le centre bourg





3.5.2. Les transports en commun

Les habitants de la commune dispose d'un service de cars effectuant le ramassage scolaire et assure un service régulier trois fois par jour vers Rouen, Montville, Clères, Bosc-le-Hard.

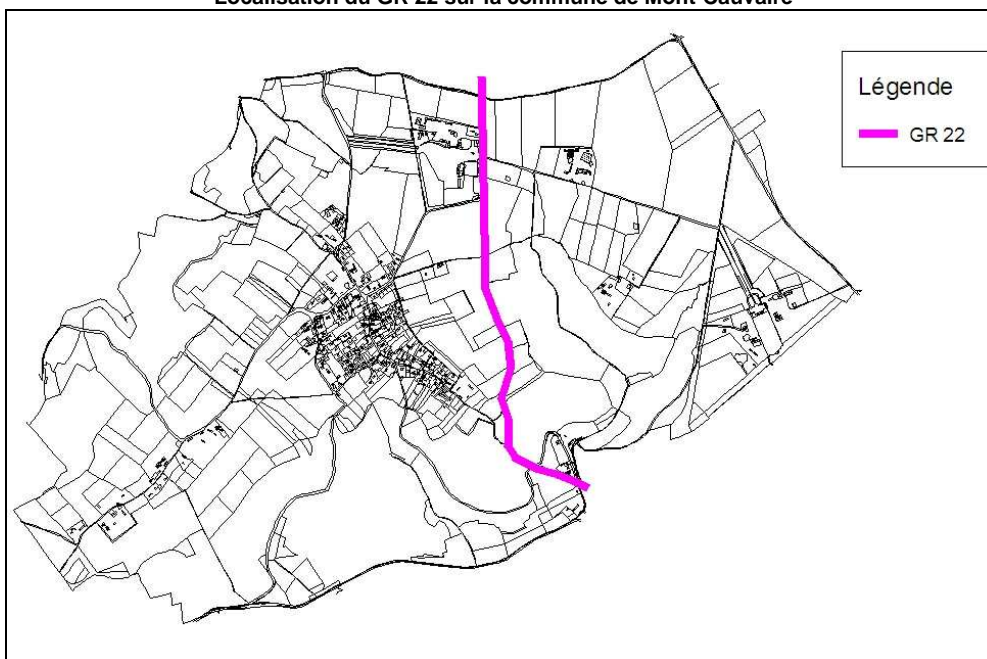
La commune ne comporte pas de desserte ferrée mais se situe à proximité des gares de Clères (à 4km) et de Montville (à 5km). Cette dernière est une des gares les plus fréquentées de Haute-Normandie avec 250 à 300 voyageurs par jour.

Ces gares sont desservies par le réseau TER et notamment la ligne Dieppe/Rouen.

3.5.3. Les liaisons douces

En ce qui concerne les liaisons douces, quelques sentiers de randonnées permettent la circulation piétonne autour de la commune comme le GR22, mais très peu de liaisons douces viennent alimenter le centre bourg cependant leur présence permet de limiter les distances pour les habitants en proposant des raccourcis aux secteurs marqués par les impasses.

Localisation du GR 22 sur la commune de Mont-Cauvaire





3.6. Desserte et réseaux

3.6.1. Réseaux

3.6.1.1. Eau potable et sécurité incendie

Le réseau d'eau potable est géré par le Syndicat d'Eau de Mont-Cauvaire.

3.6.1.2. Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées de la commune de Mont Cauvaire est géré par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de la Région de Montville.

La quasi-totalité du territoire communal est couvert par un réseau collectif d'assainissement de type séparatif : 6 000 m de réseaux d'eaux usées et 360 m de réseau pluvial.

Les eaux usées de Mont Cauvaire sont collectées et acheminées vers les stations d'épuration de Montville.

La station de Montville a fait l'objet d'une extension en 1994 (arrêté préfectoral du 31 mai 1994), elle est dimensionnée pour 10 000 Equivalents/habitants.



3.6.1.3. Énergie

La commune est desservie par un réseau de gaz souterrain.

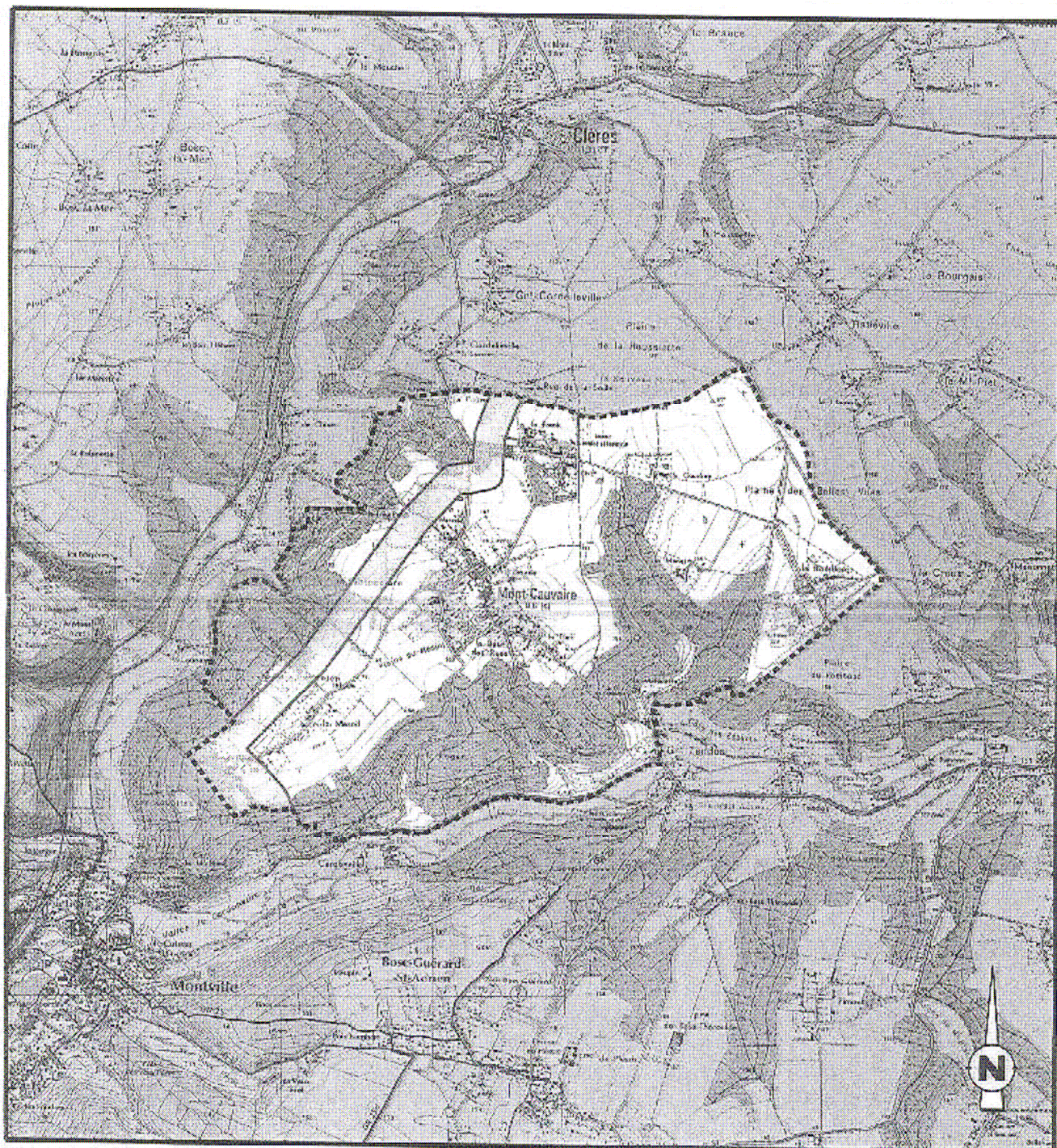


Plan de zonage des ouvrages de transport de gaz naturel

(conformément au décret 91-1147 du 14 Octobre 1991 et à son arrêté d'application du 10 Novembre 1994)

-  Zone de la commune où tout projet de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignements
-  Territoire de la commune.

Commune - MONT-CAUVAIRE	Cote INSEE 76443	Echelle : 0 333 500 1/25000	Numéro de révision 00	Date d'édition 31/08/2006
--------------------------------	-------------------------	--------------------------------	--------------------------	------------------------------



© IGN PARIS 2002. Licence n°2220 "copie et reproduction interdite"

 **EN CAS D'URGENCE**
TELEPHONER 24 H / 24 H
AU CENTRE DE SURVEILLANCE REGIONAL
N°Vert 0 800 07 76 07

Pour les travaux projetés sur une autre commune, consultez la mairie du lieu où ils sont envisagés.
Ce plan ne concerne pas les ouvrages de distribution de gaz naturel exploités par EDF Gaz de France Distribution.

GRTgaz
RÉGION VAL DE SEINE
AGENCE NORMANDIE
DÉPARTEMENT RÉSEAU ROUEN
5, avenue Eugène Varlin
76120 LE GRAND CHEVILLY
Tél : 02 32 08 27 00 Fax : 02 32 08 27 07
Site : <http://www.dicplus.com>



3.6.2. Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée par la Communauté de Communes.
Des conteneurs de tri par apport volontaire sont présents derrière la mairie.



4. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

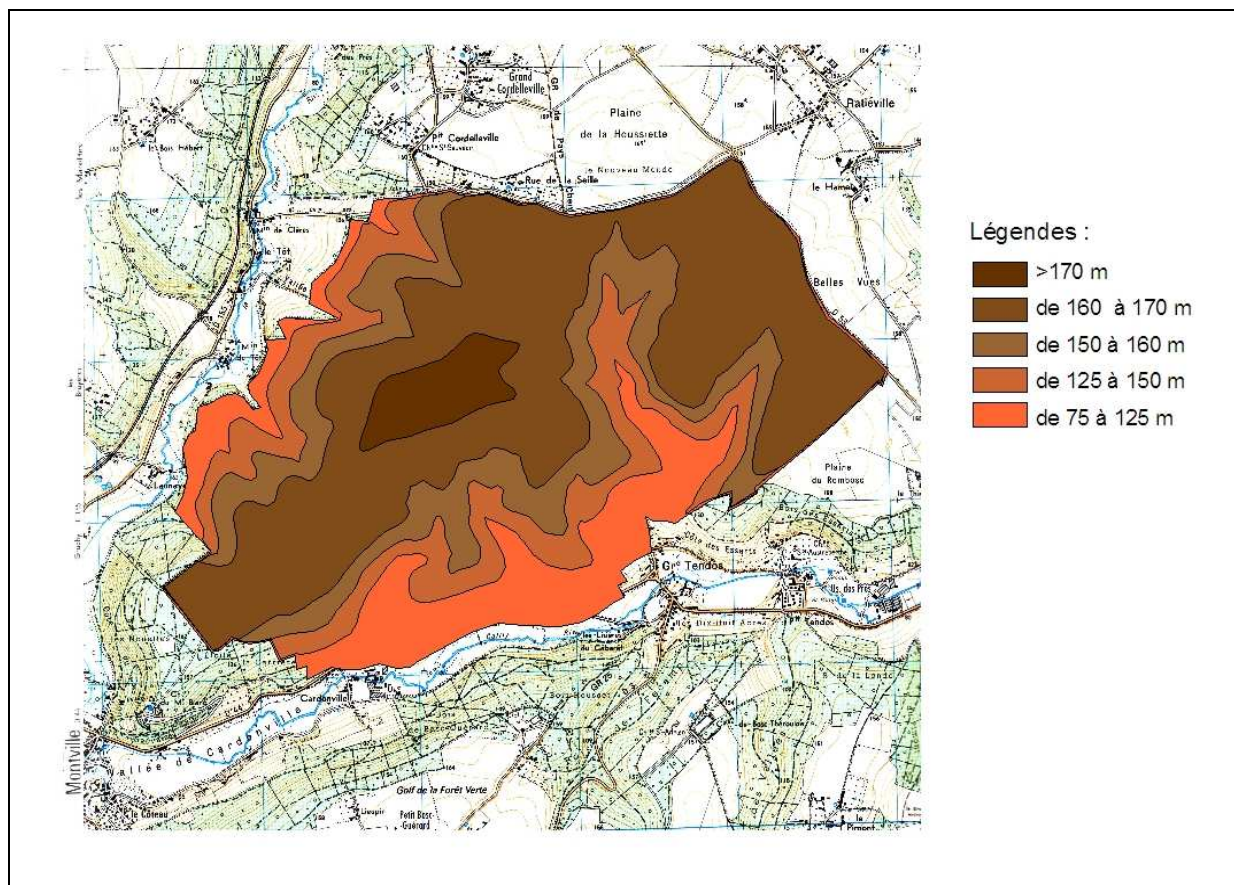


4.1. Caractéristiques physiques

4.1.1. Le relief

Le relief de Mont-Cauvaire est très fortement marqué par les deux vallées qui contournent son territoire. En effet les deux cours d'eau circulent à une altitude d'environ 75 mètres alors que le village, implanté sur le plateau, se situe entre 150 et 170 mètres.

Carte du relief de Mont-Cauvaire



4.1.2. L'hydrographie

Les deux cours d'eau dessinant le relief de plateau sont limitrophes au territoire communal de Mont-Cauvaire. Les fonds de vallées dans lesquels s'écoulent ces cours d'eau présentent des caractères inondables. Sur la commune, certains secteurs présentent un caractère fortement humide. Ainsi de grandes mares sont présentes, elles participent à la régulation hydraulique du bassin versant en permettant de stocker pour partie les eaux de pluies et de ruissellement.

La commune possède aussi de nombreuses mares. Les plus importantes ont été recensées comme éléments du patrimoine naturel à préserver. En effet, en plus de leur rôle esthétique, les mares permettent le stockage provisoire de eaux de pluie en cas d'évènement pluvieux important, permettant ainsi une restitution progressive au milieu naturel et réduisant les ruissellements superficiels. Enfin, les mares sont des zones humides ayant un intérêt écologique de premier ordre.



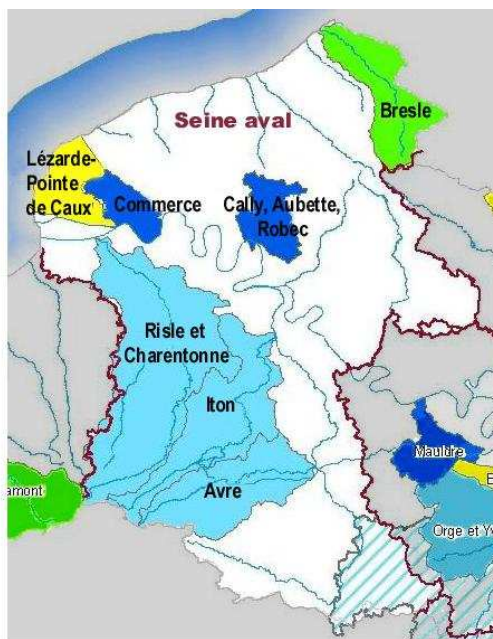
La commune est comprise dans les périmètres du SDAGE Seine Normandie et du SAGE du Cailly, Aubette, Robec. Le PLU devra être rendu compatible avec ces documents supracommunaux.

Le SAGE Cailly, Aubette, Robec.

Les problèmes majeurs rencontrés sur le territoire de ce Sage sont les inondations récurrentes, la dégradation de la qualité des ressources en eau souterraine (alimentation en eau potable) ainsi qu'une altération profonde des habitats et des milieux. Le Sage prend en compte la complexité locale (forte urbanisation, zones industrielles et commerciales et polyculture céréalière) et les risques liés.

- Les enjeux du SAGE sont donc les suivants :
 - Prise en compte de la complexité locale et des risques
 - Préservation et suivi de la ressource pour répondre aux différents usages
 - Intégration des objectifs liés à l'eau dans l'aménagement du territoire
 - Reconquête de la qualité des milieux aquatiques pour en améliorer les usages et les bénéfiques.

- Les orientations prises par le SAGE pour répondre à ces enjeux :
 - Sécuriser les biens et les personnes face aux risques d'inondation et de ruissellement
 - Garantir la pérennité en qualité et en quantité de la ressource en eau potable
 - Développer une approche globale et équilibrée des milieux et des écosystèmes liés à l'eau.



LES SAGE DE SEINE AVAL AU 1^{er} JANVIER 2006

- Mise en œuvre (Sage élaboré et approuvé)
- Elaboration (périmètre délimité et commission locale de l'eau (CLE) constituée)
- Instruction (saisie du préfet, procédure de consultation des collectivités territoriales)
- Emergence (constitution d'un dossier préliminaire)
- Périmètre Sage concernant les eaux souterraines (Nappe de Beauce)



4.2. Occupation du sol et paysage

La commune de Mont-Cauvaire, située à la limite Nord du Plateau Nord, constitue un espace profondément marqué au Sud par la vallée du Cailly. Le centre est quant à lui situé sur le plateau pris entre le Nord de la vallée du Cailly et le Sud de la Vallée de la Clérette.

La craie est la roche mère dans laquelle les eaux ont façonné les vallées. Cette craie peut également être recouverte d'une couche d'argiles à silex et d'une couche de limons des plateaux ou loess.

Les cultures et la végétation obéissent dans les grandes lignes aux contraintes du relief et du sous-sol.

Les plaines sont généralement occupées par des cultures ; les coteaux par des pâturages et les lignes de crête par des espaces boisés.

Les plateaux sont essentiellement des zones de cultures avec des pâturages près des lieux habités.

Les surfaces boisées forment un écrin de verdure tout autour de la commune et représentent une surface importante du territoire communal, 327 ha soit près de 37% du territoire communal.

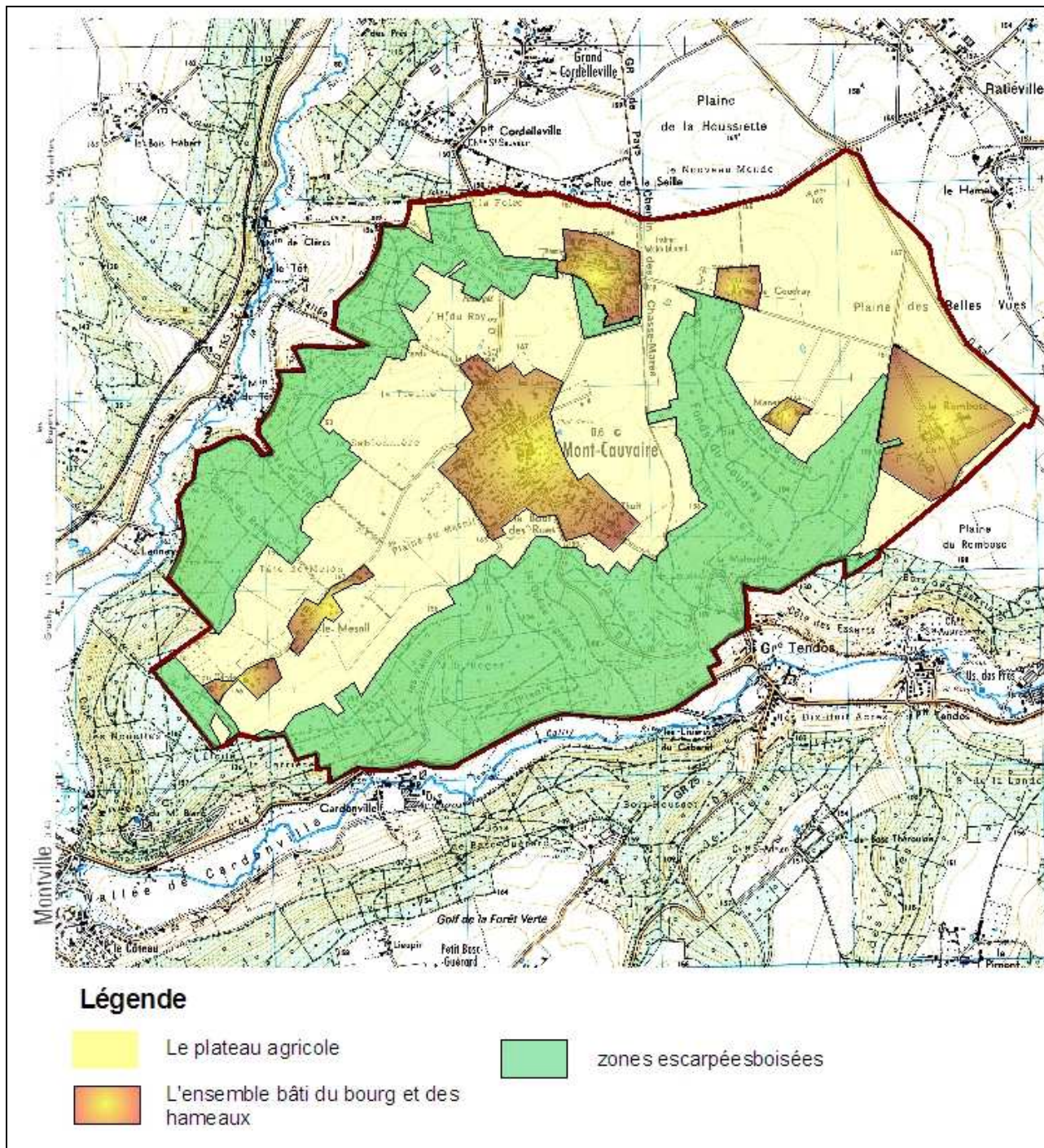
Le paysage communal permet de distinguer trois ensembles :

- Le plateau agricole
- L'espace bâti du bourg et des hameaux
- Les espaces boisés

Chacun de ces espaces est caractérisé par un paysage particulier.



Localisation des différentes occupations du sol de Mont-Cauvaire





4.2.1. L'occupation du sol

4.2.1.1. Le plateau agricole

Les espaces agricoles constituent une vaste entité sur le territoire communal de Mont-Cauvaire. Ce sont pour la plupart des champs cultivés de maïs, de blé et aussi quelques prairies pour le pâturage des bovins.

Ces espaces sont vastes et uniformes, ils forment de grandes entités ouvertes, offrant des paysages de plaines. C'est le paysage majeur de la commune.

Les terres agricoles se divisent en trois plaines distinctes : la Plaine du Mesnil, des Belles vues et du Rombosc.

Le plateau enclavé au cœur des espaces boisés est relativement plat et a donc été modelé par l'agriculture. Il en ressort un paysage assez uniforme d'openfield, c'est à dire de grands champs ouverts cultivés bien souvent pour des céréales. Les vues portent très loin et butent uniquement sur quelques parcelles boisées.

Le plateau donne donc une impression de grandeur et d'espace mais aussi de vide et de monotonie avec un paysage répétitif, heureusement ponctué de quelques événements qui ressortent et agrémentent le territoire : le bourg, les hameaux, les espaces boisés et quelques ensembles arborés remarquables.



Paysages agricoles ouverts de Mont-Cauvaire

4.2.1.2. Les espaces boisés

Les massifs boisés présents sur le territoire communal sont principalement composés de bouleaux, de hêtres et de châtaigniers.

Ces espaces se situent sur les parties du territoire présentant un relief particulièrement accentué, suivant les lignes de crêtes des coteaux et les vallées.

Vue sur les espaces boisés de Mont-Cauvaire





4.2.1.3. Les espaces bâtis

Les espaces bâtis sont principalement regroupés en un bourg sur le plateau de la commune. Quelques constructions sont isolées, à l'écart du bourg. Ce sont en général des fermes, des domaines comme le manoir ou l'institut médico-éducatif par exemple. Ils ne sont pas qualifiés ici de hameaux car ils ne regroupent en général qu'une seule habitation.

Le bourg rassemble les différents équipements publics : mairie, salle des fêtes, écoles, église... Il est assez dense, cependant il reste des parcelles non construites, notamment en cœur d'îlot.

Il s'agit d'un petit bourg rural, sans constructions marquantes. Seul le château d'eau construit à bâti à proximité des habitations marque le paysage par sa hauteur.

Intérieur du tissu bâti



Impact du château d'eau sur le paysage



Les entrées de ville sont très peu traitées, en effet, l'arrivée dans le village est peu marquée.

Entrée de village par la D3 et la C1





Les espaces bâtis de la commune se trouvent entourés de vergers ou de haies les protégeant du vent. Cette trame végétale variée contribue à la diversité des paysages autant en facilitant l'intégration du bâti qu'en constituant des événements identitaires du panorama communal. Aussi, les allées plantées du centre Dominique Lefort ou l'ensemble bâti du Rombosc constituent des exemples de ce type d'éléments paysagers majeurs de la commune.

La ceinture de haies boisées forme un écrin de verdure dans lequel s'installe le bâti. Ces caractéristiques importantes de la commune sont à conserver même si quelques fois ces haies sont composées d'essences telles que le thuya, qui ne sont pas des essences locales et s'intègrent difficilement dans le grand paysage.

L'allée plantée du château du Rombosc





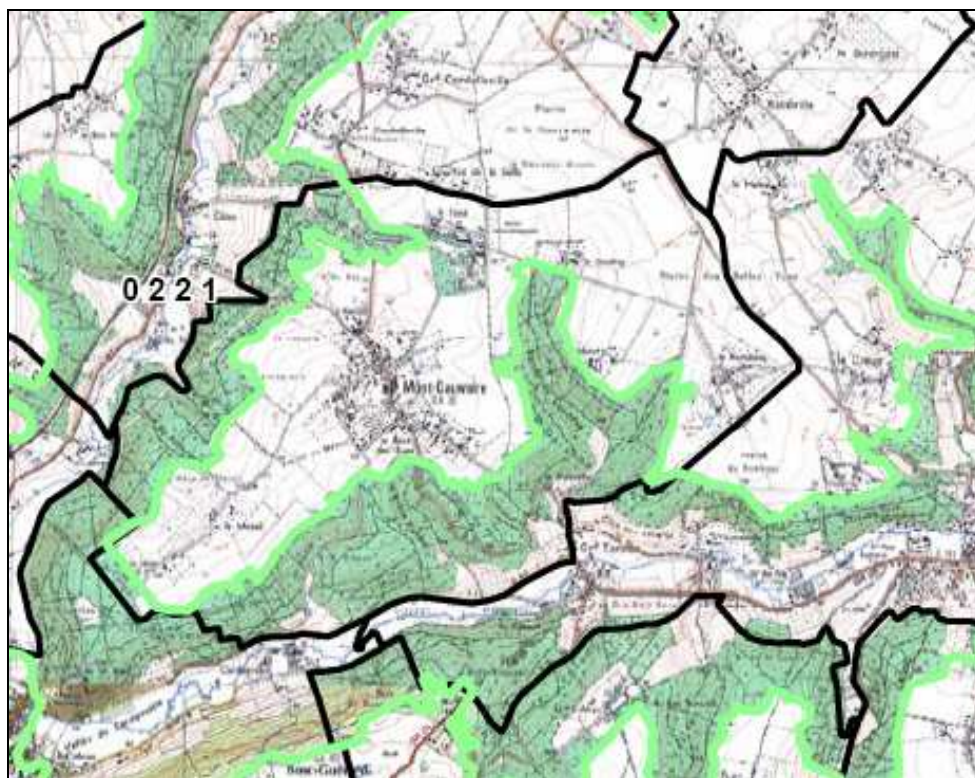
4.2.2. Les espaces naturels

4.2.2.1. Les ZNIEFF

La commune de Mont-Cauvaire est concernée par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :

- une ZNIEFF de type 2 de première génération (n°0221 intitulée « la vallée du Cailly et de la Clérette »).
 - Sur le même périmètre est localisé une ZNIEFF de type 2 de 2^{ème} génération n°8500, « vallée du Cailly »

Localisation de la ZNIEFF de type 2



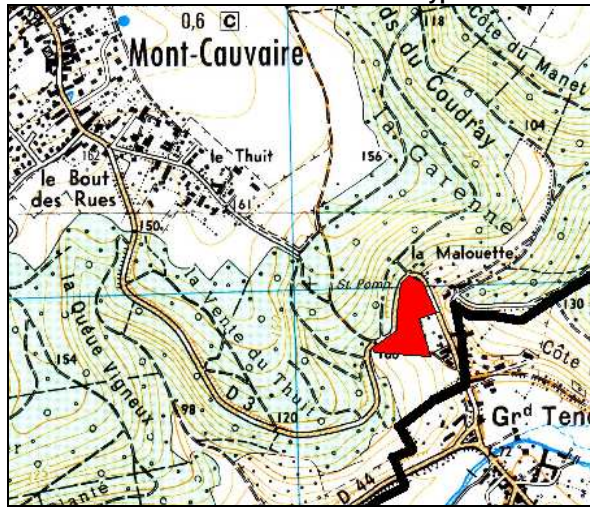
Source : DIREN 2006

Intérêt de la zone : Ces deux petites vallées du pays de Caux ont un rôle fonctionnel fondamental. Elles ont un rôle de rupture des grands espaces agricoles des plateaux. Ainsi, elles servent de zone refuge pour la flore et la faune. Les milieux qui composent cet ensemble sont diversifiés, et contribuent à la richesse de ce vaste écosystème. Les forêts, bois, prairies humides, rivières, pelouses calcicoles, et l'habitat traditionnel sont des éléments de diversité, permettant notamment l'accueil de l'avifaune. Ce site a également un rôle de régulateur du facteur eau.



- une ZNIEFF de type 1 de deuxième génération (n°0221 .000K intitulée « la côte des Essarts »).
Les ZNIEFF de deuxième génération sont issues de la modernisation de l'inventaire ZNIEFF qui remplacera à terme l'inventaire de première génération. Cet inventaire n'est pas encore porté à la connaissance du public.

Localisation de la ZNIEFF de type 1



Liste des communes concernées : FONTAINE-LE-BOURG, MONT-CAUVAIRE

Superficie (ha) : 16.22 ha

Intérêt de la zone : Cette nouvelle zone se compose de deux secteurs séparés par la route départementale D3. Les milieux proposés sont des pelouses calcicoles, des boisements et leurs lisières.

L'intérêt floristique est peu connu. On peut citer l'Ail des Ours (*Allium ursinum*), peu commun en Haute-Normandie et la Gentiane d'Allemagne (*Gentianella germanica*), une espèce peu commune en Haute-Normandie, généralement bisannuelle et typique des pelouses xériques et calcicoles (*Mesobromion erecti*). Des inventaires sont indispensables.

Le site est proposé au vu de l'intérêt entomofaunistique et notamment des Lépidoptères. Les relevés de 2002 ont permis de confirmer la présence du Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*), espèce assez commune dans notre région mais inscrite à l'Annexe II de la Directive européenne dite « Directive Habitats ».

Le grand Mars changeant (*Apatura iris*) se rencontre dans le bois du secteur ouest et en lisière. Il s'agit d'une espèce rare en Haute-Normandie et considérée comme menacée par les spécialistes. On peut également citer la Thécla du Bouleau (*Thecla betulae*), assez rare, la Lucine (*Hamearis lucina*) et la Zygène diaphane (*Zygaena minos*), deux espèces peu communes.

Des inventaires complémentaires sont envisageables pour compléter les données sur les Coléoptères – présence de la Cétoine dorée (*Cetonia aurata*) – sur les Hyménoptères – présence de la Guêpe Poliste (*Polistes gallicus*) – sur l'avifaune du Bois des Essarts.

Facteurs influençant l'intérêt de la zone : fermeture du milieu, pratiques agricoles et pastorales, dépôts de matériaux, décharges.

Critères d'intérêt patrimoniaux : écologique, insectes, floristique

fonctionnels : rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales, corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
complémentaires : paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)

Bilan flore : pas d'espèce déterminante de flore inventoriée sur cette zone

Bilan faune : 5 lépidoptères déterminants :

Zygène diaphane (*Zygaena minos*), Thécla du Bouleau (*Thecla betulae*), Lucine (*Hamearis lucina*), Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*), Grand Mars changeant (*Apatura iris*)

Typologie des principaux milieux abritant des espèces déterminantes :

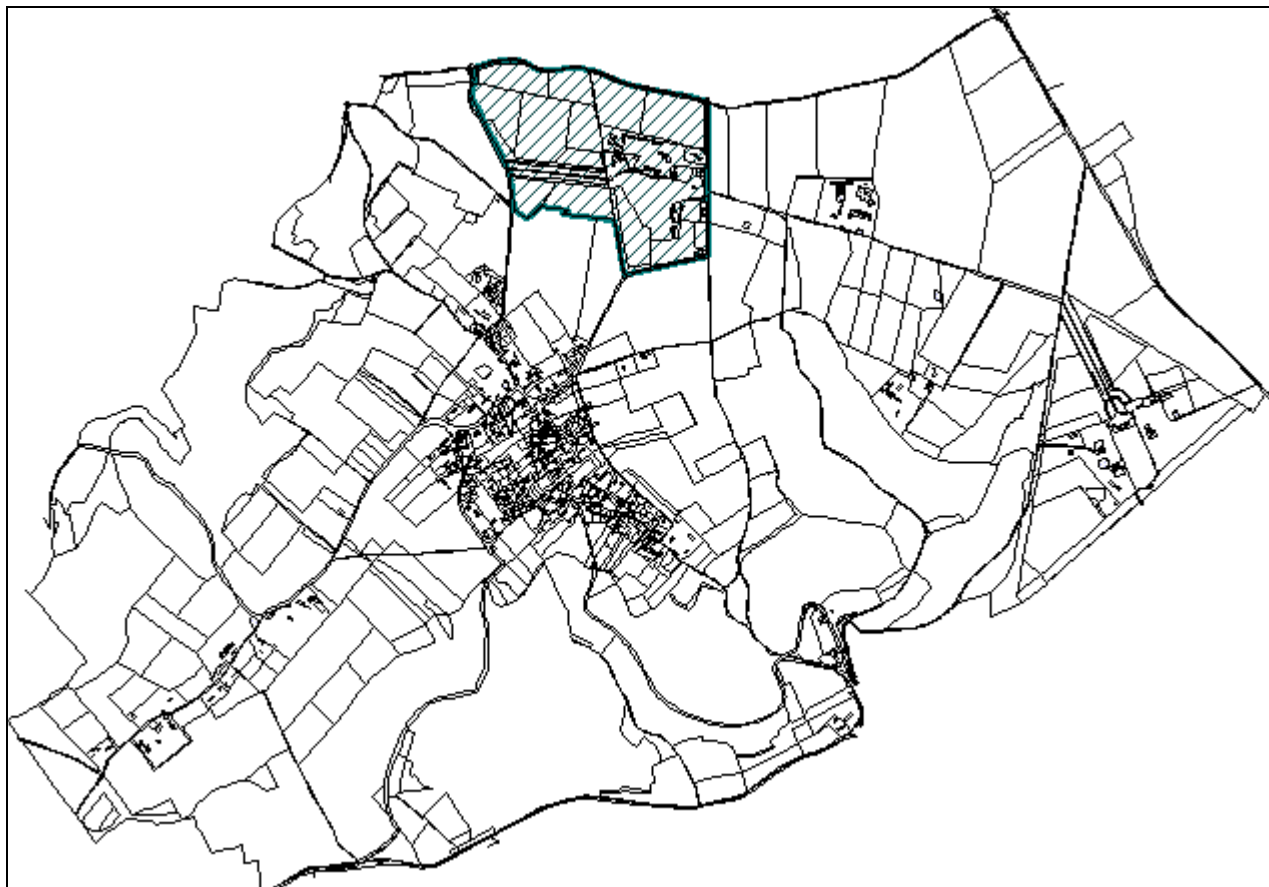
34.32 PELOUSES CALCAIRES SUB-ATLANTIQUES SEMI-ARIDES	60 %
41 FORETS CADUCIFOLIEES	5 %

Cette ZNIEFF de type I est incluse dans la ZNIEFF de type II n° 8500 - LA VALLEE DU CAILLY



4.2.2.2. Le site inscrit

La commune de Mont-Cauvaire est concernée par un site inscrit par arrêté ministériel en date du 10 novembre 1976 : le parc de l'ancien collège de Normandie.



Localisation du site inscrit : le parc de l'ancien collège de Normandie

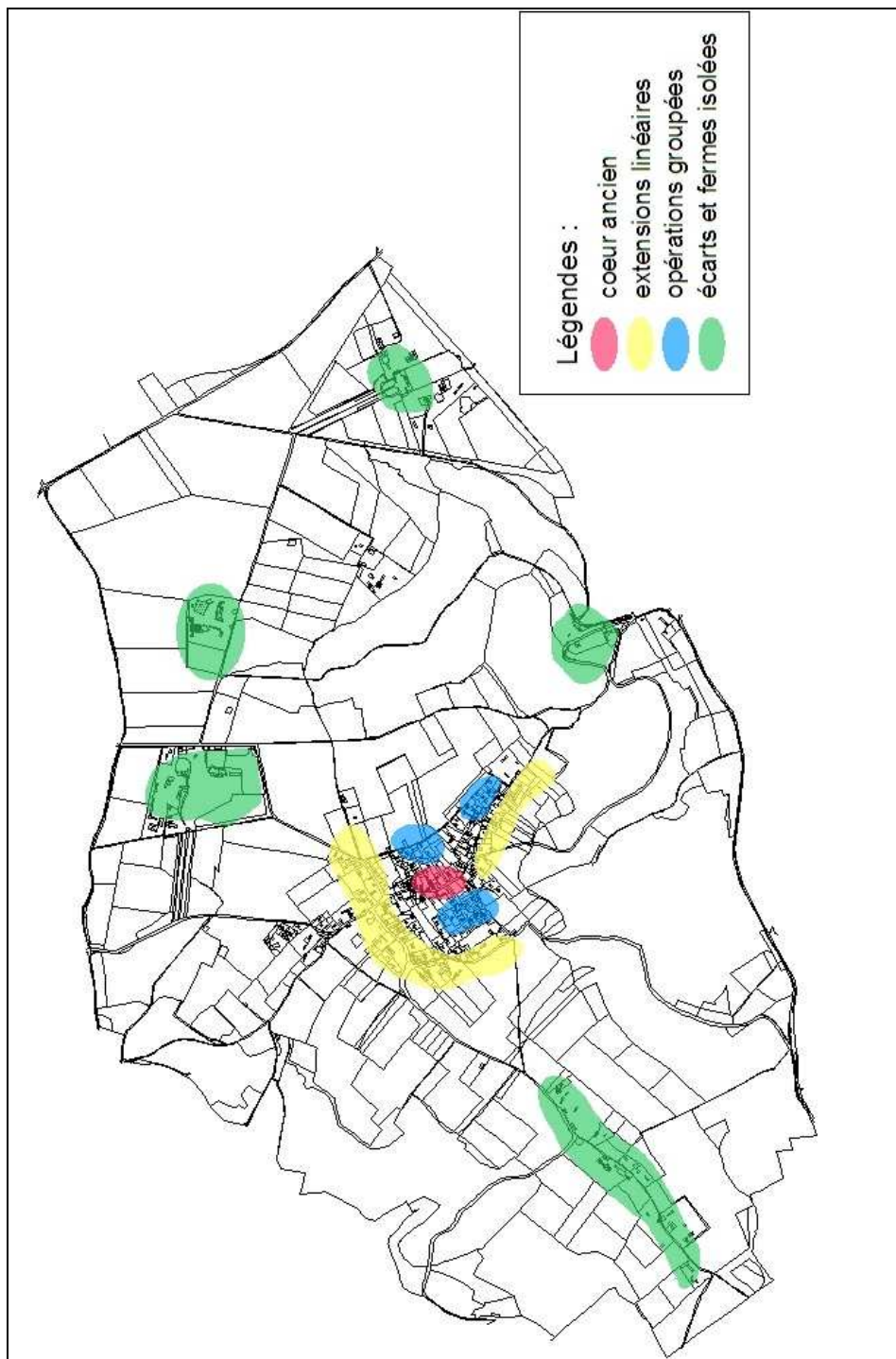


4.3. L'environnement urbain


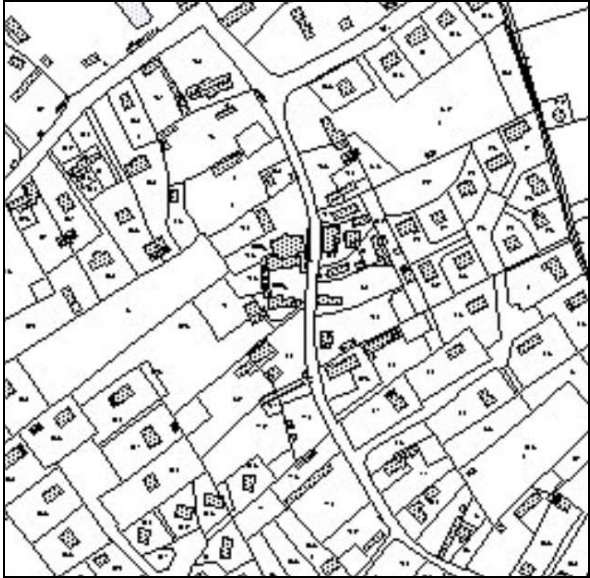
4.3.1. La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales

Plusieurs formes urbaines existent sur la commune : le bourg ancien, les extensions linéaires, les opérations groupées et les petits hameaux à l'écart du centre souvent composés de fermes.



Les différents tissus urbains de la commune de Mont-Cauvaire






Le bourg ancien	
Armature urbaine Les habitations sont principalement implantées sur rue.	
Type d'occupation Le centre bourg est occupé par des fonctions d'habitations, d'activités commerciales (bar tabac, épicerie...), d'équipements publics et administratifs (mairie, salle des fêtes, école, église...).	
Voirie, espaces publics La voirie est petite, à l'échelle de la commune. Elle a uniquement des fonctions de desserte de l'habitat. Aucun transit important n'est supporté.	
Parcellaire Le parcellaire n'est pas régulier, les parcelles sont de taille variable selon l'importance de l'habitation. Il n'y a pas de réel centre bourg dense, l'habitat est éparé, réparti sur les grands axes.	<p data-bbox="970 344 1286 371" style="text-align: center;">Maison avec ouverture sur rue</p> 
Implantation des constructions Les maisons sont implantées au centre de la parcelle, laissant ainsi place à des surfaces non bâties relativement importantes.	<p data-bbox="986 813 1270 840" style="text-align: center;">Parcellaire du centre bourg</p> 
Occupation du sol non bâti Certaines parcelles restent non bâties. Ce sont en général des parcelles de prairie réservées au pâturage.	





Le bourg ancien	
Toitures Les toitures sont composées majoritairement d'ardoises, mais on peut aussi observer des toits en tuiles ou en chaume.	<p style="text-align: center;">Toiture en chaume et maison en colombage</p> 
Ouvertures Les ouvertures sont grandes et nombreuses. Sur les façades, les fenêtres sont plus hautes que larges. Dans les combles, les ouvertures sont plutôt représentées par des petites lucarnes, des chiens assis voire des lucarnes de toit.	<p style="text-align: center;">Nombreuses ouvertures sur la façade</p> 
Matériaux et couleurs Les maisons anciennes du bourg sont principalement composées de briques rouges. Quelques maisons sont aussi construites en matériaux traditionnels comme les maisons à pans de bois, en chaume...	
Hauteurs Les maisons les plus anciennes du bourg sont basées sur de gros volumes. Les habitations possèdent au minimum un étage et des combles, mais peuvent aller jusqu'à deux étages.	
Aspects extérieurs et clôtures Les types de clôture sont très variables selon le style et l'âge des habitations : petites barrières, haies végétales, murets...	


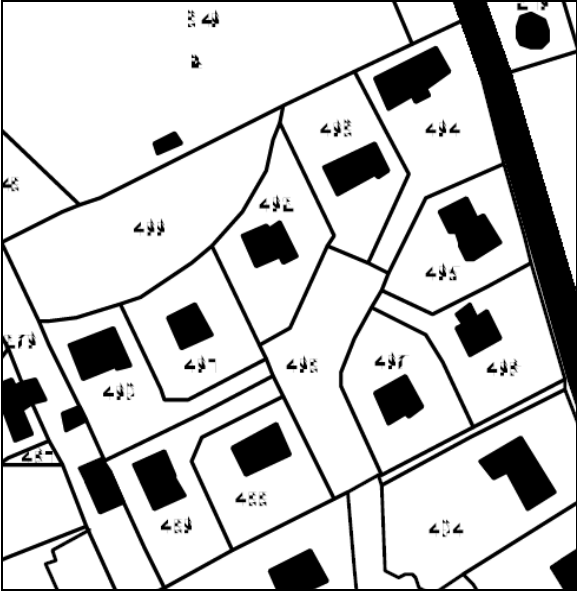


Les extensions linéaires	
Armature urbaine Densification le long du réseau viaire en double rideau avec des parcelles en drapeau. Souvent des cœurs d'îlots perdus par manque d'accès.	
Type d'occupation Ces extensions sont occupées uniquement par des fonctions d'habitation.	<p style="text-align: center;">Exemple de parcelles en drapeau</p> 
Voirie, espaces publics Les voiries ne sont pas continues : petites voies pour accéder aux parcelles en cœur d'îlot : problèmes de sécurité pour l'accès des pompiers.	
Parcellaire Parcellaire souvent irrégulier issu de l'héritage du parcellaire agricole.	
Implantation des constructions Construction au centre des parcelles pour la majorité des habitations.	
Occupation du sol non bâti Cœurs d'îlots souvent non bâtis occupés par des herbages.	



Les extensions linéaires	
Toitures Toitures en tuile, parfois à 4 pans	
Ouvertures Les ouvertures sont très variables selon les types d'habitation : chien assis, lucarne de toit...	<p style="text-align: center;">Toiture à 4 pans</p> 
Matériaux et couleurs Les matériaux sont aussi très variables selon l'époque de construction : maisons à pans de bois, briques ou maisons neuves (parpaings et enduit).	<p style="text-align: center;">Types d'ouverture</p> 
Hauteurs Les bâtisses ne possèdent en général qu'un étage (RDC+1)	
Aspects extérieurs et clôtures Les clôtures sont constituées soit de petites haies végétalisées soit de petites barrières ou de grillage.	



Les opérations groupées	<p data-bbox="874 300 1374 324" style="text-align: center;">Exemple de parcellaire des opérations groupées.</p>  
Armature urbaine Le développement s'est fait dans le maillage des rues du village par l'intermédiaire d'opérations groupées.	
Type d'occupation L'occupation du sol dominée par l'habitat.	
Voirie, espaces publics Les voiries sont souvent organisées en impasse. Chacune desservant en moyenne une vingtaine d'habitations. Les grandes parcelles ont été bâties en profondeur dans une logique de rendement foncier, sans développement d'axes de circulation. Ces impasses posent des problèmes dans la fluidité de la circulation.	
Parcellaire Les parcelles sont régulières, leur taille est d'environ 1000 m ² chacune. Leur disposition cependant est assez hétérogène. Les maisons ne sont pas toutes alignées le long de la voie.	
Implantation des constructions Les constructions sont là aussi implantées au cœur de la parcelle dans le but de préserver des espaces verts. Les maisons sont disposées autour d'une petite place fonctionnant comme un rond point pour faciliter les circulations. L'orientation de la maison s'effectue selon son emplacement par rapport à la rue.	
Occupation du sol non bâti Prairies, espaces verts	



Les opérations groupées	<p style="text-align: center;">Type d'ouverture et de clôtures de maisons</p>  
Toitures Les toitures sont composées de tuiles ou d'ardoises.	
Ouvertures Les ouvertures sont caractérisées par des fenêtres relativement grandes, de forme carrée en général. Les ouvertures dans les toitures sont des chiens assis.	
Matériaux et couleurs Les matériaux utilisés sont modernes : parpaings recouverts d'un enduit blanc.	
Hauteurs Les volumes des constructions sont très réguliers. Ce sont de grands bâtiments, soit de plain-pied, soit à un seul étage.	
Aspects extérieurs et clôtures Souvent des haies végétalisées (thuyas)	<p>Les pressions foncières se sont concrétisées par la construction de lotissements, d'une moyenne de 5 lots : Le lotissement des Iris datant de 1978, le Primevère qui date de 1980, celui de la Plaine qui date de 1978 le lotissement des Pommiers, le plus récent, construit en deux phases les Pommiers I et les Pommiers II en 1999.</p>



Les écarts	
Armature urbaine Maison ou corps de ferme isolé, à l'écart du bourg.	<p style="text-align: center;">Exemple de corps de ferme</p> 
Type d'occupation Les écarts sont occupés principalement par des fonctions d'habitations et des fonctions agricoles.	
Voirie, espaces publics Les fermes sont en général isolées. On y accède par de petites routes en mauvais état, souvent mal entretenues.	
Parcellaire Le parcellaire est très hétérogène.	
Implantation des constructions Il n'y a pas de règles spécifiques.	
Occupation du sol non bâti Les parcelles non bâties sont occupées par la polyculture et l'élevage.	



Les écarts	
Toitures Les types de toitures varient selon l'usage du bâtiment : toiture en ardoise pour les habitations, couverture en taule pour les hangars agricoles.	<p style="text-align: center;">Ferme isolée</p> 
Ouvertures Les ouvertures sont peu nombreuses, souvent relativement petites pour les habitations des corps de ferme. Pour les plus grands domaines, les ouvertures sont très grandes et très nombreuses en façade et sur les toits.	<p style="text-align: center;">Habitation isolée</p> 
Matériaux et couleurs Les habitations sont généralement construites en briques rouges, les hangars agricoles en parpaings.	<p style="text-align: center;">L'institut médico-éducatif</p> 
Hauteurs Les habitations des corps de ferme sont basses : la plupart ne possèdent qu'un rez-de-chaussée. Les grands domaines comme l'institut médical possède jusqu'à 4 niveaux.	
Aspects extérieurs et clôtures Les fermes ne possèdent pas toutes de clôtures. Lorsqu'il y en a, ce sont souvent de petites haies végétalisées ou des talus.	



4.3.2. Le patrimoine bâti

4.3.2.1. Monuments historiques

Il existe trois monuments historiques inscrits sur la commune de Mont-Cauvaire.

La chapelle

La chapelle a été construite en 1930 dans le parc de l'ancien collège de Normandie. L'édifice, réalisé en bois, brique et béton armé, est un exemple du régionalisme de l'architecte Pierre Chirol. La chapelle est aujourd'hui à l'abandon. Elle a été inscrite par arrêté du 15 janvier 1975.

Le site a été inscrit le 10/11/1976 par arrêté.

La chapelle de l'ancien collège de Normandie



Le château de Rombosc

Construit au 18^{ème} siècle, ses façades et sa toiture ont été inscrites au titre des Monuments Historiques par arrêté du 10 juin 1932.

Le château de Rombosc



Le colombier de l'ancien château du fossé

Le colombier date du 17^{ème} siècle et a été inscrit par arrêté du 21 décembre 1977 au titre des monuments historiques.

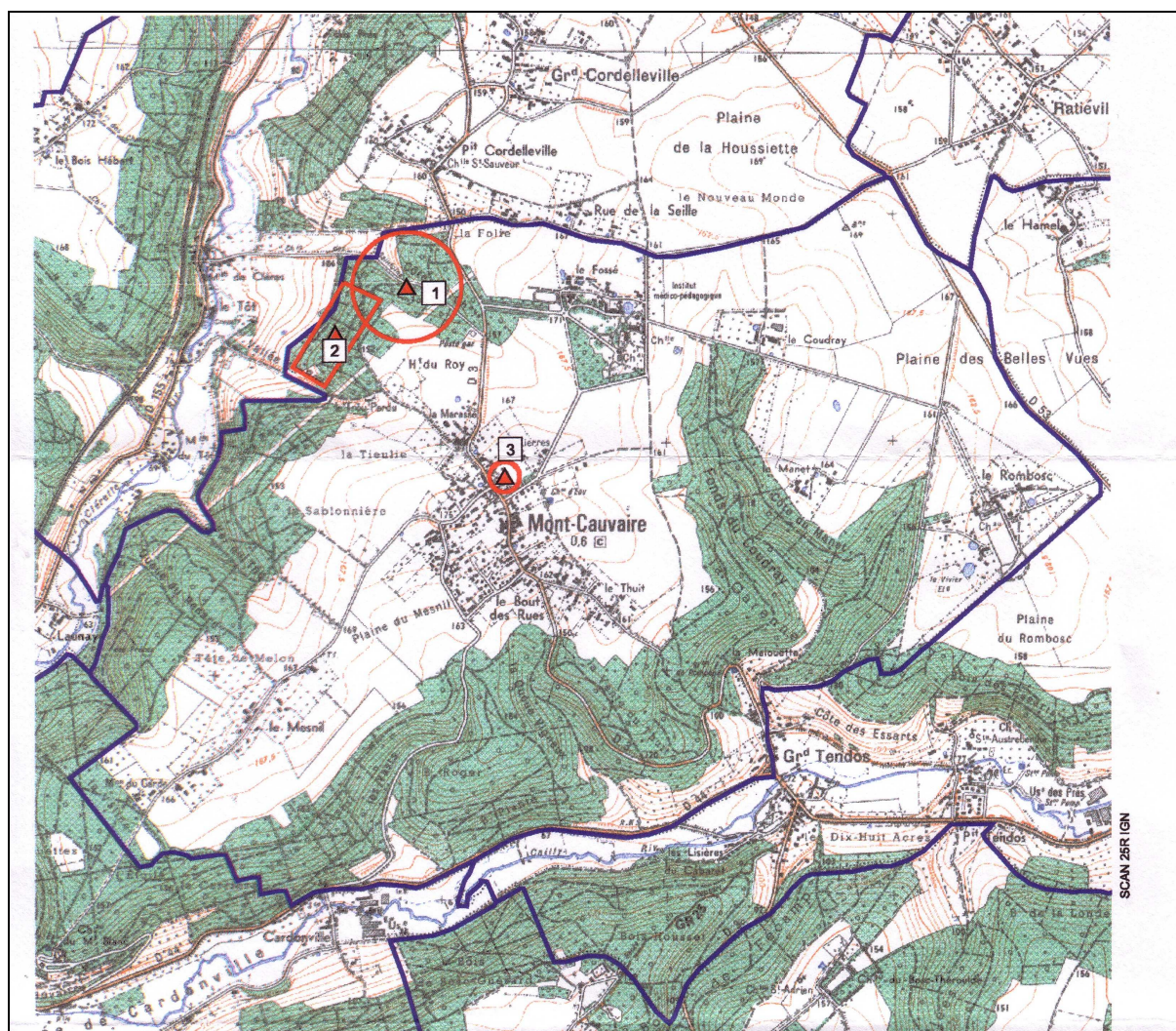


4.3.2.2. Vestiges archéologiques

Sur la commune de Mont-Cauvaire, 3 sites archéologiques et indices ont été recensés :

- enceinte fossoyée indéterminée (localisation approximative) ;
- cimetière haut moyen âge (découverte 1846) ;
- ancienne église et cimetière Saint-Martin.

Données archéologiques de Mont-Cauvaire



Source : Service régional de l'archéologie



4.3.2.3. Éléments remarquables du patrimoine bâti

Par ailleurs, la commune compte un patrimoine architectural intéressant, témoin des traditions régionales.

De nombreux édifices méritent une attention particulière et ont été recensés par le service régional de l'inventaire Haute-Normandie pour leur intérêt architectural. Il s'agit d'un édifice fortifié au lieu-dit Côte du château, de l'église paroissiale Saint martin, de la ferme au lieu-dit Le Mesnil ou encore du manoir.

Le manoir de Mont-Cauvaire



L'église et une maison traditionnelle en toit de chaume à Mont-Cauvaire





4.4. Les risques majeurs

La commune de Mont-Cauvaire est soumise aux risques d'inondations et de ruissellements ainsi qu'aux risques liés aux cavités souterraines.

4.4.1. Les inondations et ruissellements

La commune de Mont-Cauvaire est située à la limite de deux bassins versants. Les ruissellements d'eau de pluie s'effectuent selon deux directions, certains vers la vallée de la Clérette, d'autres vers la vallée du Cailly.

Compte tenu de sa position élevée, les ruissellements de la commune ne contiennent que les eaux de pluie de Mont-Cauvaire. Le territoire communal ne reçoit pas les eaux de pluie et les ruissellements des communes avoisinantes.

En l'absence d'étude topographique fine, chaque zone de passage d'eau sera identifiée préventivement avec une emprise de 50 m (25 m de part et d'autre de l'axe), en fonction du contexte local. Les axes de ruissellement concentrés seront indicés pour être réglementés.

Une étude des axes de ruissellements à l'échelle globale du bassin versant a été réalisée par le Bureau d'Etudes SOGETI en 2002. Cette étude met en évidence quelques axes de ruissellement sur le territoire communal cartographiés au 1/25000^{ème}. Cette étude avait été menée par le SAGE du Cailly, Aubette, Robec afin de mettre en place des aménagements sur l'ensemble du bassin versant. Toutefois cette étude n'identifie que les axes de ruissellements concentrés, au 1/25000^{ème}, à l'échelle du territoire de la vallée du Cailly.

Sur le bassin versant de la Clérette :

Les eaux circulent de Mont-Cauvaire vers la vallée de la Clérette dans les fonds de talweg, à travers les « chemin de la folie » et « chemin des Sanfoins », le « Val du Tôt », la « Vallée du Roy » et la « Vallée du Renard ».

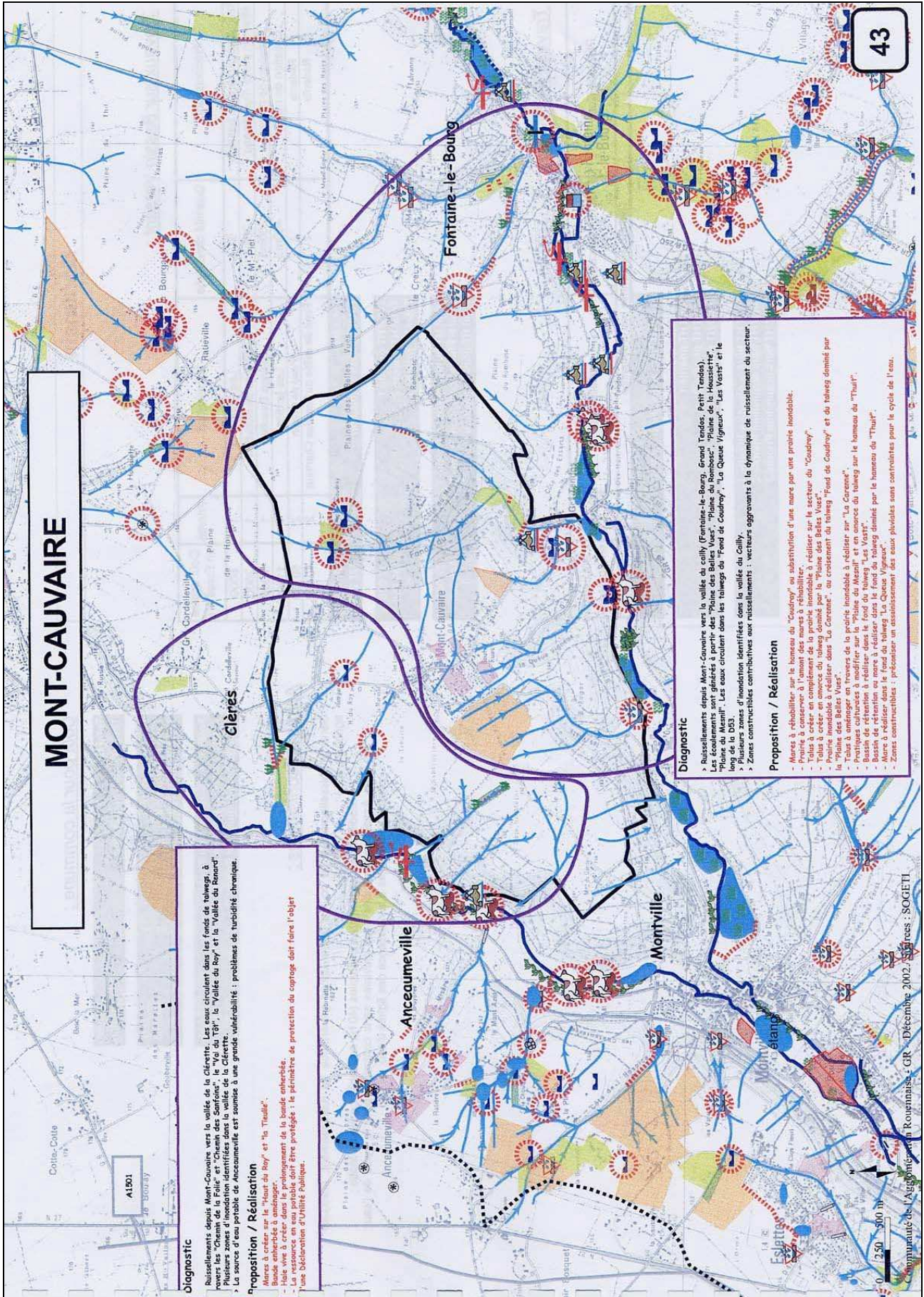
Sur le bassin Versant du Cailly :

Les eaux circulent de Mont-Cauvaire vers la vallée du Cailly. Les écoulements sont générés à partir des « Plaine des Belles Vues », « Plaine du Rombosc », « Plaine de la Houssiette », « Plaine du Mesnil ». Les eaux circulent dans les fonds de talweg du « Fond de Coudray », « La Queue Vigneux », « Les Vasts » et le long de la RD53.

L'état de catastrophe naturelle a été constaté sur la commune de Mont-Cauvaire à plusieurs reprises : en 1987, 1993, 1994 et 1999, que se soit pour des inondations ou des coulées de boues.



Etude des axes de ruissellements sur la commune



MONT-CAUVAIRE

Diagnostic
Ruissellements depuis Mont-Cauvaire vers la vallée de la Clèrette. Les eaux circulent dans les fonds de talwegs, à l'ouest les "Chemins de la Falie" et "Chemin des Sarréons", le "Vid du Tôt", la "Vallée du Roy" et la "Vallée du Ronard". Plusieurs zones d'inondation identifiées dans la vallée de la Clèrette.
> La source à eau potable de Anceauville est soumise à une grande vulnérabilité : problèmes de turbidité chronique.

Proposition / Réalisation
Mars à réhabiliter sur le "Haut du Roy" et "la Truille".
Bande enherbée à aménager.
Halle vive à créer dans le prolongement de la bande enherbée.
La ressource en eau potable doit être protégée : le périmètre de protection du captage doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intérêt Public.

Diagnostic
> Ruissellements depuis Mont-Cauvaire vers la vallée du Cailly (Fontaine-le-Bourg, Grand Tardes, Petit Tardes). Les scolements sont gênés à partir des "Plaine des Belles Vues", le "Vid du Tôt", la "Vallée du Roy" et la "Vallée du Ronard". Les eaux circulent dans les talwegs du "Fond de Coudray", "La Queue Vigneux", "Les Vans" et le long de la D93.
> Plusieurs zones d'inondation identifiées dans la vallée du Cailly.
> Zones constructibles contributives aux ruissellements : vecteurs aggravants à la dynamique de ruissellement du secteur.

Proposition / Réalisation
- Mars à réhabiliter sur le hameau de "Coudray" ou substitution d'une mare par une prairie inondable.
- Talus à réhabiliter sur le hameau de "Coudray".
- Talus à créer en amont de la prairie inondable à réaliser sur le secteur du "Coudray".
- Prairie inondable à réaliser pour la "Plaine des Belles Vues".
- Prairie inondable à réaliser dans "La Corne", au croisement du talweg "Fond de Coudray" et du talweg dominé par la "Plaine des Belles Vues".
- Prairie à aménager à l'ouest de la prairie inondable à réaliser sur "La Corne".
- Bassin de rétention à modifier sur le "Plaine du Masail" et en amont du talweg sur le hameau du "Thuil".
- Bassin de rétention à réaliser dans le fond du talweg "Les Vans".
- Mare à réaliser dans le fond du talweg "La Queue Vigneux".
- Zones constructibles : présenter un aménagement des eaux pluviales sans contraintes pour le cycle de l'eau.

Communauté de l'Agglomération Rouennaise : GR - Décembre 2002 / Sources : SOGETI

Source : SAGE du Cailly, Aubette, Robec / SOGETI



4.4.2. Les cavités souterraines

L'inventaire des vides et indices de vides naturels et artificiels a été effectué en mars 2007 par la société INGETEC.

4.4.2.1. Définition des éléments de risques potentiel

4.4.2.1.1. Les cavités naturelles

Ce sont des cavités qui se forment naturellement dans la craie, par dissolution de la craie sous l'effet du passage de l'eau, formant ainsi des fissures. L'agrandissement progressif des fissures va former des drains collecteurs puis de véritables cavités. Les points d'engouffrement des eaux superficielles dans ces cavités sont les bétoires.

L'évolution de la taille de ces cavités va progressivement affecter le sol en surface, provoquant parfois des effondrements où peuvent s'engouffrer les eaux de ruissellement. Les eaux souterraines sont alors vulnérables aux pollutions drainées en surface.

4.4.2.1.2. Les cavités anthropiques

Ce sont des cavités creusées par l'homme dans le but d'extraire les matériaux du sous sol : marne, cailloux, silex, sable, argile... Les exploitations de marne sont les plus fréquentes puisque la marne était utilisée pour fertiliser les champs.

Les marnières étaient constituées d'un puits consolidé voire maçonné et de chambres souterraines. La hauteur des chambres pouvait atteindre 10 m et l'on pouvait trouver jusqu'à 3 niveaux de chambres. Les volumes des exploitations de marne peuvent être considérables, atteignant fréquemment jusqu'à 4000 m³.

En surface, la présence de marnière peut avoir un fort impact :

- Dépression (légère perturbation de la topographie)
- Affaissement
- Effondrement lié à l'éboulement d'une chambre souterraine, au décolmatage d'un ancien puits...

4.4.2.2. Réalisation de l'inventaire des cavités souterraines

4.4.2.2.1. Méthodologie

Cinq types d'investigations ont été menées par le bureau d'études afin de repérer les indices de vides présents sur la commune :

- 1 : recherche bibliographique : archives départementales, archives communales, études existantes,
- 2 : étude des cartes et plans : cadastre Napoléonien, carte IGN au 1/25000, carte géologique,
- 3 : photo-interprétation stéréoscopique : photographies aériennes de différentes époques,
- 4 : consultation publique : permanence en Mairie afin de recueillir des témoignages,
- 5 : reconnaissance de terrain : validation des indices identifiés préalablement, localisation GPS.

4.4.2.2.2. Résultats

1 : au total 23 déclarations ont été répertoriées dans les archives départementales, cependant aucune de ces déclarations n'étaient suffisamment précises pour pouvoir indiquer précisément la zone à risque. Ces indices ont été répertoriés sous forme de parcelles. La commune de Mont-Cauvaire ne possédait aucune archive communale permettant d'identifier des indices supplémentaires ou de préciser les indices relevés à la parcelle.



2 : le cadastre Napoléonien ne mentionne pas la présence d'anciennes exploitations souterraines sur la commune.

3 : l'analyse des clichés aériens de 1978 et 1994 a permis de mettre en évidence la présence potentielle d'indices.

4 : la permanence en mairie réalisée le 23 mars 2006 a permis de récolter le témoignage de 3 habitants, puis 2 habitants supplémentaires la semaine suivante.

5 : lors de la prospection de terrain effectuée le 11 et 26 avril 2006, peu d'indices répertoriés ont pu être réellement visualisés sur le terrain. Cependant, de nouveaux indices ont été découverts.

Au total, 75 fiches signalétiques ont été rédigées (cf. étude détaillée en annexe du PLU).

4.4.2.3. Prise en compte du risque et gestion du suivi – politique départementale de gestion du risque

La prise en compte du risque lié aux cavités souterraines est définie par l'Etat dans le département de Seine-Maritime selon les prescriptions citées ci-dessous.

4.4.2.3.1. Prise en compte du risque dans le PLU

La zone de risque à prendre en compte dans le document d'urbanisme est déterminée par un périmètre, soit parfaitement établi dans le cas où la cavité souterraine a été visitée, dimensionnée et reportée sur plan, soit forfaitaire selon les indications données ci-après :

- Pour les marnières

La zone de risque est définie généralement par rayon de 60 m autour de l'indice. Ce rayon de 60 m est issu d'une analyse statistique, menée par le BRGM en 1997 sous l'autorité de la Préfecture, qui a permis d'identifier que le rayon maximal des cavités étudiées était inférieur ou égal à 55 m dans 98 % des cas.

Toutefois :

- En cas de terrains à flanc de coteaux, il convient de retenir un demi-cercle de 60 m en amont du point d'entrée de la carrière où le risque d'éboulements existe,
- En cas d'indice non localisé sur parcelle dite napoléonienne, le principe est de geler la parcelle ainsi qu'une bande de terrain de 60 m en son pourtour.
- Pour les cailloutières, sablières, argilières et les bétoires,

Un rayon est de 35 m est à retenir.

- Pour les puisards ou puits d'eau

L'État ne porte pas l'institution d'un périmètre de protection a priori. Le cas échéant, le bureau d'études peut définir un périmètre autour des puits d'eau et puisards. Le rayon défini en fonction des caractéristiques de l'ouvrage (profondeur, présence ou non de maçonnerie...) sera alors repris dans le document d'urbanisme.

- Pour les indices investigués

Le cas échéant, le périmètre défini par le bureau d'études lorsque des investigations ont été menées sera repris.

- Pour les carrières à ciel ouvert

L'État ne porte pas l'institution d'un périmètre de protection a priori. Le cas échéant, le bureau d'études peut définir un périmètre qui prend en compte la potentialité d'éboulement et de chutes de blocs du front de taille et qui sera alors repris par le document d'urbanisme.



- Pour les tunnels

L'État ne porte pas l'institution d'un périmètre de protection a priori. Le cas échéant, le bureau d'études peut définir un périmètre qui sera alors repris par le document d'urbanisme.

- Pour les installations militaires enterrées

Un rayon est de 35 m est à retenir en l'absence d'étude spécifique.

4.4.2.3.2. Suivi du risque

Dans le cas de levée du risque (réalisation d'une étude de décapage et de sondage) identifié par la présente étude INGETEC et reprise dans le PLU, les prescriptions fixées par les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement) pourront faire l'objet d'une modification autorisant la non application sur les secteurs ayant fait l'objet de l'investigation.



4.4.2.4. Recensement des catastrophes naturelles

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)			01/09/1987	01/09/1987
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	01/09/1987		01/09/1987	03/11/1987
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)			20/12/1993	02/01/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	20/12/1993		02/01/1994	08/03/1994
Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête			25/12/1999	29/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)			25/12/1999	29/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999		29/12/1999	29/12/1999

Source : prim.net

4.4.2.5. Risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz. Dans le cadre de la réforme législative et réglementaire engagée pour cette catégorie d'installations des mesures spécifiques de maîtrise des risques ont été définies ou renforcées. Une étude de sécurité pour les canalisations concernées est actuellement en cours. Il est conseillé de prendre d'ores et déjà les précautions suivantes concernant les activités et les projets au voisinage de ces ouvrages :

- de manière permanente, être attentif à tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, qui doivent être précédés des procédures de demande de renseignement (DR) et de Déclaration d'Intention de commencement de Travaux (DICT) définies par le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.
- d'informer le transporteur de tout permis de construire ou CU accordé dans une zone située à une distance de la canalisation inférieure à 100 m, afin d'anticiper et gérer un éventuel changement de la catégorie réglementaire d'emplacement de la canalisation engendré par la construction ainsi autorisée, et de mettre en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.



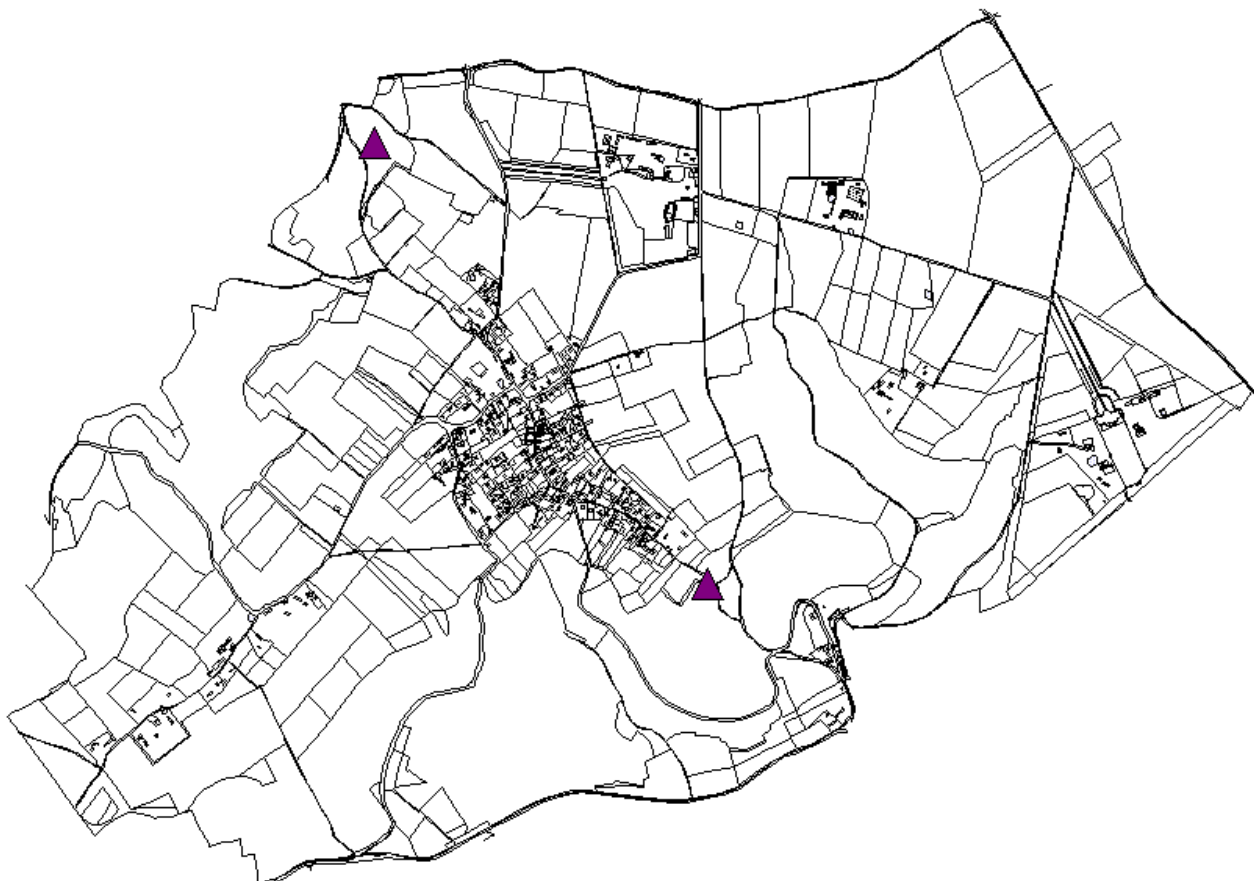
4.4.2.6. Risques liés à la pollution

Deux sites susceptibles d'être pollués sont inventoriés dans la Base de données des Anciens sites Industriels et Activités de Services (BASIAS). Il s'agit de :

Identifiant	Raisons sociales	Nom (usuel)	Adresse	Code d'activité	Etat d'occupation du site	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
HNO7601183	Mairie de Mont--Cauvaire	Décharge d'ordures ménagères	Chemin de la côte du Tot	o90.0b	Site fermé, le dépôt est toujours existant		
HNO7600760	Mairie de Mont--Cauvaire	Décharge sauvage	Route forestière de Cardonville (Le Bout des rues)	o90.0g	Site fermé, le site est revégétalisé	510985	2508326

Avant toute nouvelle utilisation de ces sites, et en cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

Localisation des anciens sites industriels susceptibles d'être pollués





5. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT



5.1. Les objectifs du POS

Le Plan d'Occupation des Sols de Mont-Cauvaire a été approuvé en 1978 et modifié pour la dernière fois le 6 novembre 1999.

Les principaux objectifs mis en exergue étaient les suivants :

- conserver la vocation agricole de la commune en refusant le mitage de la zone rurale,
- dynamiser le bourg en permettant la réalisation de lotissement dans la trame de voirie du village et bien lié au bâti existant,
- limiter les zones d'extension en fonction du projet d'assainissement en cours de réalisation, qui tient compte de la topographie de la commune,
- respecter un équilibre sociologique entre les nouveaux habitants,
- protéger les zones boisées qui sont assez importantes sur la commune,
- et reconduire la tendance exprimée par le Plan Sommaire d'Urbanisme sur la protection des zones naturelles.

La volonté des élus s'est ainsi orientée vers le maintien du caractère rural de la commune. Par conséquent, l'organisation spatiale qui en a découlé fut la suivante :

- protéger la zone agricole en refusant le mitage de celle-ci,
- protéger les bois et les alignements d'arbres,
- protéger le site de l'ancien collège de Normandie et du château de Rombosc,
- avoir un développement de la population en relation avec celle existante,
- et permettre des zones d'extension en continuité du village existant.



5.2. Les objectifs de la mise en révision

Il s'est agi, dans la cadre de l'élaboration du présent PLU, de mener une réflexion globale sur l'ensemble du territoire afin d'élaborer le projet d'aménagement et de développement à moyen et long terme.

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

➤ **d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :**

- Un positionnement géographique favorable : une bonne situation à distance raisonnable des pôles d'emplois, de commerces et de services et relative bonne accessibilité ;
- Un rythme de construction actuel soutenu ;
- Une croissance démographique confirmée, une fonction résidentielle ... ;
- Un cadre de vie préservé au cœur de la campagne ;
- Un patrimoine naturel et bâti très riche et diversifié à conserver ;
- Un potentiel touristique certain ;
- Une agriculture pérenne très présente.

➤ **d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :**

- Un cadre bâti disparate ;
- Un accès exclusivement automobile, peu de liaisons piétonnes ;
- Un habitat monotype : des grands logements peu occupés, des propriétés individuelles en résidence principale, peu de locatif ;
- Un parc de logements pas assez diversifié et pas adapté aux personnes âgées ;
- Peu de structures d'accueil touristiques ;
- Des équipements scolaires, cantine, qui arrivent à saturation ;
- Des risques de ruissellement, de cavités souterraines à prendre en compte.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.



5.3. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

La réalisation du PADD doit permettre à la commune de mieux affirmer son projet urbain. Elle est l'occasion de traduire les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le P.L.U de Mont-Cauvaire définit les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages.

En fonction des caractéristiques de la commune, les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la municipalité ont été déclinées et regroupées en plusieurs objectifs.

5.3.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants

5.3.1.1. Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants sur la commune

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants sur un rythme maîtrisé afin d'intégrer correctement les nouveaux habitants et de ne pas voir les équipements publics saturer rapidement.

Les objectifs de population pour les années à venir se sont basés sur les évolutions passées enregistrées sur la commune :

Croissance 1968-1990 : il s'agit d'une longue phase de croissance de la commune, passant de 451 habitants à 603 habitants, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1,33%. Le maintien de ce rythme de croissance aujourd'hui permettrait à la commune d'atteindre 741 habitants en 2020.

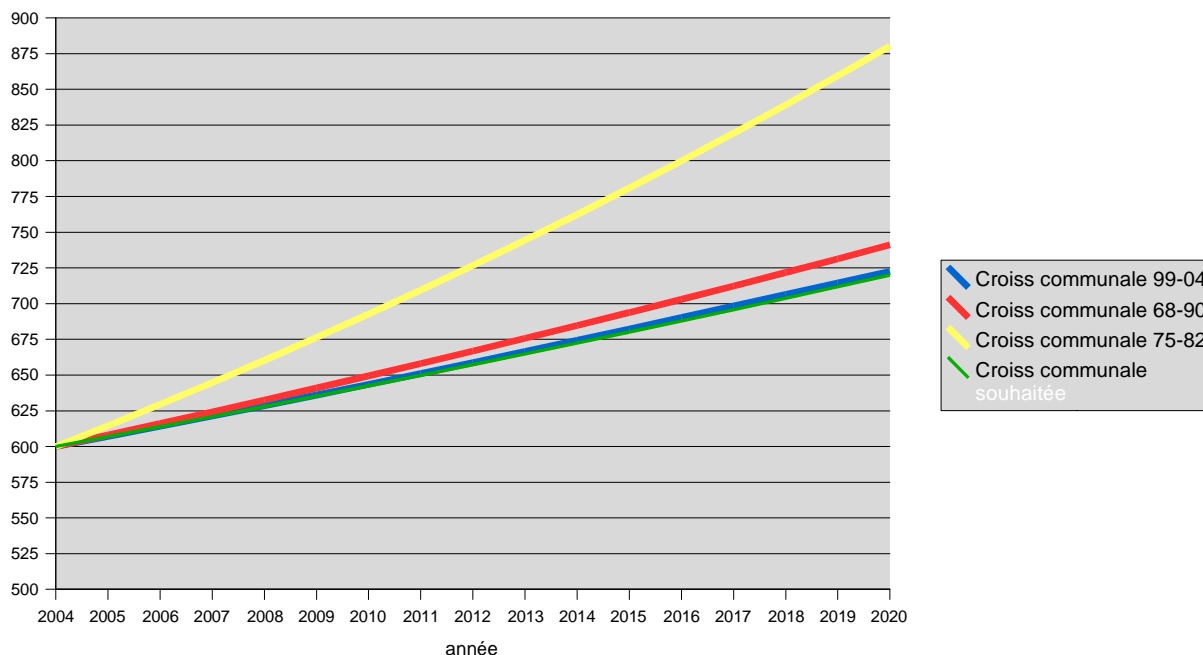
Croissance 1975-1982 : cette phase correspond à la période de plus forte croissance sur la commune. La population est passée de 471 à 557 habitants en l'espace de 7 ans, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 2,42%. Le maintien de ce rythme de croissance aujourd'hui permettrait à la commune d'atteindre 880 habitants en 2020.

Croissance 1999-2004 : il s'agit de la phase de croissance la plus récente. Sur cette période, la population est passée de 566 à 600 habitants, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1,17%. Le maintien de ce rythme de croissance aujourd'hui permettrait à la commune d'atteindre 720 habitants en 2020.

Face à ces différentes évolutions vécues par la commune, la municipalité a souhaité se positionner dans un phase de croissance proche de celle qu'elle a connu entre 1999 et 2004. La municipalité souhaite voir se développer la commune dans le but d'atteindre environ 720 habitants d'ici 2020. Cette croissance correspondrait à un taux de croissance annuel moyen de 1,15%.



Hypothèses de développements de la commune



Source : INSEE 1999-2004, G2C

Ce rythme de croissance permettrait de répondre aux demandes en nouvelles constructions relativement fortes actuellement.

Dans ces 120 habitants supplémentaires sera pris en compte le projet communal de construction de logements adaptés pour personnes âgées.

Cette volonté politique a été formulée dans une logique d'équilibre entre les classes d'âge et de renouvellement régulier de la population.

5.3.1.2. Accroître l'offre de logements disponibles sur la commune essentiellement entre les limites du bourg

L'évaluation des besoins en logement est fonction de la prise en compte des phénomènes de mouvement fonciers sur la commune. Le calcul du point mort est nécessaire pour connaître le nombre de logements nécessaire au maintien de la population. Compte tenu des chiffres disponibles sur la commune, cette évaluation s'effectuera entre 1990 et 1999.

PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

La progression du nombre de logements ne correspond pas nécessairement à la réalisation d'habitations nouvelles. Parallèlement à la construction, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements. Les autres facteurs sont l'évolution des logements vacants et les mouvements entre résidences principales et résidences secondaires.

Entre 1990 et 1999 le parc de logements augmente de 9 logements (199 en 1990 et 208 en 1999) alors que 13 résidences principales ont été réellement réalisées entre 1990 et 1999.

Le renouvellement du parc a consommé **4 logements**. Nous pouvons en conclure que davantage de logements ont été démolis, abandonnés, réaffectés que de constructions ayant été réaffectées à une vocation d'habitat.



RESIDENCES SECONDAIRES (RS) / LOGEMENTS VACANTS (LV)

L'existence du parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, etc.).

En 1990, on recensait 6 résidences secondaires et 3 logements vacants, soit un total de 9 logements « sans effet démographique » alors qu'en 1999 on recensait 6 résidences secondaires et 9 logements vacants soit 12 logements « sans effet démographique ».

De 1990 à 1999, la variation des logements sans effets démographiques est de 3 logements. Cela signifie que 3 résidences principales ont été transformées en résidences secondaires ou en logements vacants.

PHENOMENE DE DESSERREMENT

Le parc de logements doit être suffisant pour assurer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale, d'année en année, le nombre de ménages augmente. Ce phénomène n'est pas forcément dépendant de la croissance démographique.

Cette augmentation des ménages est issue :

- de la progression des divorces, séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personnes par ménage.

Entre 1990 et 1999, le nombre d'occupant par ménage est passé de 3 à 2,8.

Si ce nombre n'avait pas diminué le maintien de la population n'aurait pas nécessité de logements supplémentaires.

Ainsi avec un taux de 2,8 personnes par ménages, la population réelle de 1990 (taille des ménages de 1990 x nombre de ménages en 1990) aurait eu besoin de 204 résidences principales (population réelle 1990 / taille des ménages 1999) au lieu des 190 recensées en 1990.

Ainsi, pour maintenir sa population avec une diminution de la taille des ménages, il aurait été nécessaire de construire 14 nouveaux logements (204 – 190).

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a engendré une surconsommation de 14 logements.



POINT MORT

Le point mort est le seuil en deçà duquel le territoire perd des habitants, la construction neuve ne suffisant pas par elle-même à répondre à ses besoins propres.

Il résulte des trois paramètres exposés ci-dessus :

- le renouvellement (démolition/ restructuration de logements),
- la variation des résidences secondaires et des logements vacants,
- le desserrement (évolution de la taille des ménages).

Bilan de la consommation du parc de logements entre 1990 et 1999	
Le renouvellement	+4
La variation du parc des LV et RS:	+3
Le desserrement	+14
TOTAL	+21

Les mécanismes d'évolution de la composition du parc et de la structure socio démographique de la population ont consommé, entre 1990 et 1999 au global 21 logements.

EVALUATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR 120 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES

Besoins bruts en logements

Le nombre de logements bruts nécessaires à l'accueil de 120 nouveaux habitants est de : $120/2,8=43$ logements.

Besoins nets en logements : prise en compte du point mort

Le calcul des besoins en logements doit prendre en compte les différents phénomènes de variation de la population et des logements passés.

Ainsi, le besoin net en logement s'élève à 43 logements bruts plus 21 logements liés au point mort soit un total de 64 logements nécessaires pour l'accueil de la population souhaitée.

Pour atteindre 720 habitants en 2020, la commune de Mont-Cauvaire doit permettre la mise à disposition de 64 logements supplémentaires.

Ces logements seront principalement de la construction nouvelle, les logements vacants étant trop peu nombreux et le marché immobilier tendu sur la commune.

Pour atteindre une population de l'ordre de 720 habitants d'ici 2020, Mont-Cauvaire doit permettre la mise sur le marché de plus de 64 logements.



ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS

Au regard des besoins en logements définis préalablement, la commune de Mont-Cauvaire doit prévoir dans le cadre de son PLU les disponibilités foncières permettant de créer ces nouveaux logements.

Besoin brut :

Les parcelles du centre bourg de la commune sont relativement grandes, variant entre 500 et 2000 m² voire plus. Afin de s'inscrire dans un objectif de densification du centre bourg, une moyenne de 800 m² par logement sera prévue.

Ainsi, pour construire 64 nouveaux logements, les besoins bruts en foncier s'élèvent à $64 \times 800 = 5,12$ ha.

Prise en compte des espaces nécessaires à la création de voiries et d'espaces publics :

Un taux de 20% sera retenu pour satisfaire les besoins en création de voiries soit un besoin de 1,02 ha supplémentaires.

Prise en compte de la rétention foncière :

La commune est aussi soumise au phénomène de rétention foncière. En effet, à ce jour, sur l'ensemble des surfaces classées NA dans le POS, 50% des surfaces n'ont jamais été construites. L'application d'un coefficient de rétention foncière de 30% paraît donc raisonnable pour la commune.

En appliquant un coefficient de rétention foncière de 30%, il est nécessaire d'ajouter à la surface brute initiale 1,54 ha.

Au final, la surface nécessaire pour l'accueil des 64 nouvelles habitations s'élève à :

$$5,12 + 1,02 + 1,54 = 7,68 \text{ ha.}$$

Pour atteindre 720 habitants en 2020, la commune doit mettre à disposition 7,68 ha de terrain.

5.3.1.3. Préserver les hameaux et les écarts de l'extension de l'urbanisation

La municipalité a défini ses objectifs d'aménagement en souhaitant :

- conforter les espaces bâtis existants essentiellement autour du centre bourg ;
- lutter contre le mitage de l'espace agricole ;
- préserver l'isolement des hameaux.

Ces orientations ont pour objectif la conservation du caractère rural de la commune et la gestion économe de l'espace. Elles répondent à l'objectif 2 de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006 qui prévoit que « la construction sera préférentiellement localisée à l'intérieur de l'urbanisation existante, à défaut, elle devra se faire par extension d'ampleur limitée en continuité de l'urbanisation existante. »

5.3.1.4. Diversifier l'offre de logement

Afin de proposer une offre diversifiée en logements aux habitants de la commune, la municipalité souhaite :

- proposer des logements de plus petite taille ;
- proposer des logements accessibles à la location ;
- proposer des logements pour personnes âgées.



5.3.2. Un respect commun de l'agriculture et des paysages

5.3.2.1. Préserver les espaces agricoles

La municipalité souhaite préserver les grands espaces agricoles productifs présents sur la commune afin de maintenir l'activité agricole et ainsi laisser la possibilité aux agriculteurs de mettre aux normes leurs bâtiments ou de pouvoir s'étendre.

5.3.2.2. Pérenniser les mares

Les mares sont des éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur, notamment pour leur rôle dans la gestion des problématiques d'hydraulique douce.

5.3.2.3. Protéger la trame verte

Les grands alignements d'arbres sont des éléments traditionnels du département qu'il est important de conserver dans un but esthétique mais aussi dans un objectif de protection. En effet, les haies de haut jet ont pour but de protéger les habitations et les cultures du vent. Elles sont aussi un abri pour les animaux sauvage et servent de corridor écologique entre différents écosystèmes.

5.3.3. Soutenir les activités économiques

5.3.3.1. Développer l'activité touristique

Les activités touristiques sont envisagées par la commune comme porteuses pour son développement. Elle souhaite donc pouvoir soutenir et encourager le développement des activités de loisirs ainsi que l'accueil (hébergement et restauration). L'activité touristique va être confortée en 2008 par l'arrivée de gîtes ruraux communaux.

5.3.3.2. Maintenir les activités économiques existantes

Le tissu économique communal est constitué principalement de quelques activités artisanales et commerciales. Il s'agit d'un tissu diffus que la municipalité souhaite entretenir. Cette volonté s'inscrit dans la logique de mixité des fonctions urbaines introduites par les lois SRU et UH.

5.3.4. Préserver le patrimoine bâti existant

La commune de Mont-Cauvaire possède une diversité architecturale remarquable qu'il est nécessaire à la fois de préserver mais aussi de mettre en valeur.

5.3.5. Améliorer la vie quotidienne des habitants

5.3.5.1. Améliorer les différents modes de circulation

Pour articuler les différentes zones d'habitations, d'emplois et de services, il est nécessaire de mettre en place des connexions de circulations douces entre ces pôles.

De plus, les circulations routières ne sont pas homogènes sur la commune, a cause notamment des nombreuses impasses présentes sur le territoire, liées aux opération d'aménagement groupées. Une réflexion doit être menée par la municipalité sur la création de nouveaux axes routiers lors de la réalisation de nouveaux logements.

5.3.5.2. Développer les infrastructures de services

Dans une logique de développement, la commune a prévu l'extension de la cantine et l'extension du cimetière. Par ailleurs, afin d'augmenter la fréquentation des équipements sportifs de la commune, une réhabilitation est également prévue.



5.4. Justifications des choix retenus pour la traduction réglementaire

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mont-Cauvaire ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la collectivité s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans son « projet d'aménagement et de développement durable » et justifié au chapitre précédent. Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient sur les orientations fondamentales du PADD :

- permettre l'accueil de nouveaux habitants ;
- respecter l'agriculture et les paysages ;
- soutenir les activités économiques ;
- préserver le patrimoine bâti existant ;
- améliorer la vie quotidienne des habitants.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques ont été sollicités.

Située à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Rouen, et non encore couverte par un SCOT, un dossier de demande d'extension de l'urbanisation dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan local d'Urbanisme, en application des dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, a été engagée le 4 octobre 2004

Un accord préfectoral préalable après avis favorable de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Chambre d'agriculture a été prononcée le 30 octobre 2008 pour l'extension de l'urbanisation des terrains classés en zone NC à vocation agricole dans le POS.

5.4.1. Maîtriser le développement des espaces bâtis et l'urbanisation nouvelle

5.4.1.1. La zone U

RENFORCER LES ESPACES ACTUELLEMENT BATIS

La zone U du PLU englobe les parcelles bâties du centre bourg de la commune. Les parcelles de la zone sont desservies par les réseaux et sont accessibles.

Cette zone U vise à contenir l'extension de l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles limitrophes et ainsi combler les dents creuses. L'objectif est de conforter le bourg en tant que centralité de la commune.

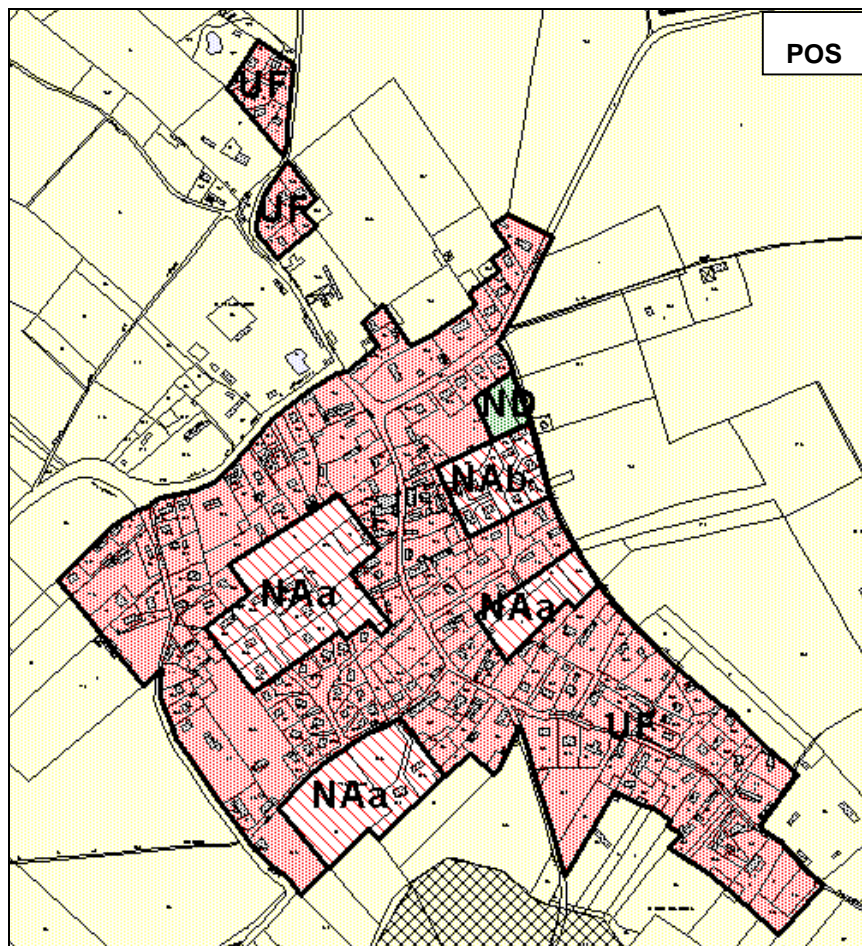
La zone U possède une vocation mixte pouvant accueillir à la fois des habitations, des activités artisanales, des commerces, cela dans un but de mixité des fonctions urbaines.

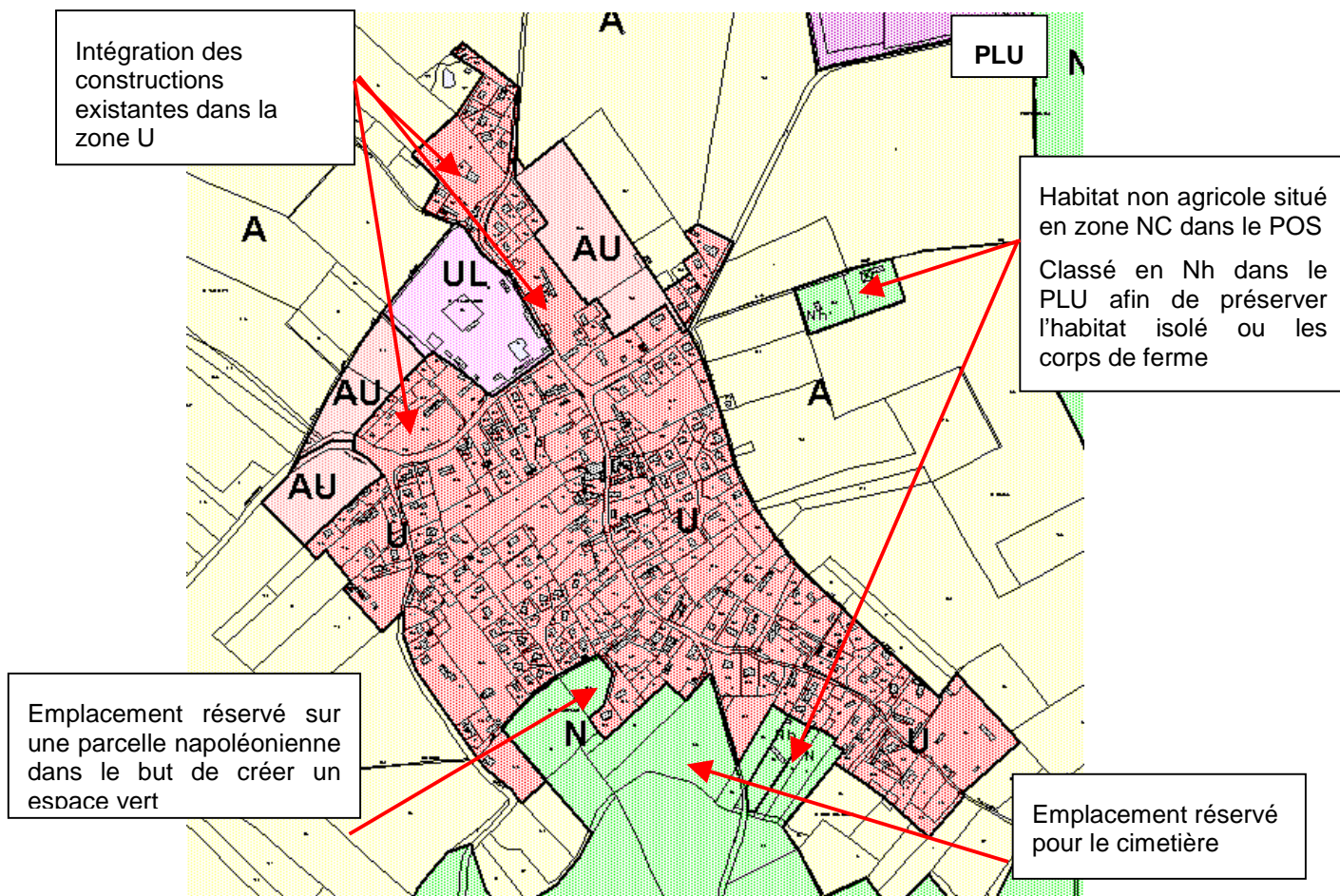
La délimitation de la zone U s'est effectuée en se basant sur :



- les limites de la zone UF du POS,
- l'intégration des constructions des zones NAa et NAb du POS,
- les constructions isolées en limite de bourg qui n'étaient pas incluses dans la zone urbanisable du POS,
- les limites de l'espace agricoles.

Comparaison des zonages du centre bourg POS/PLU



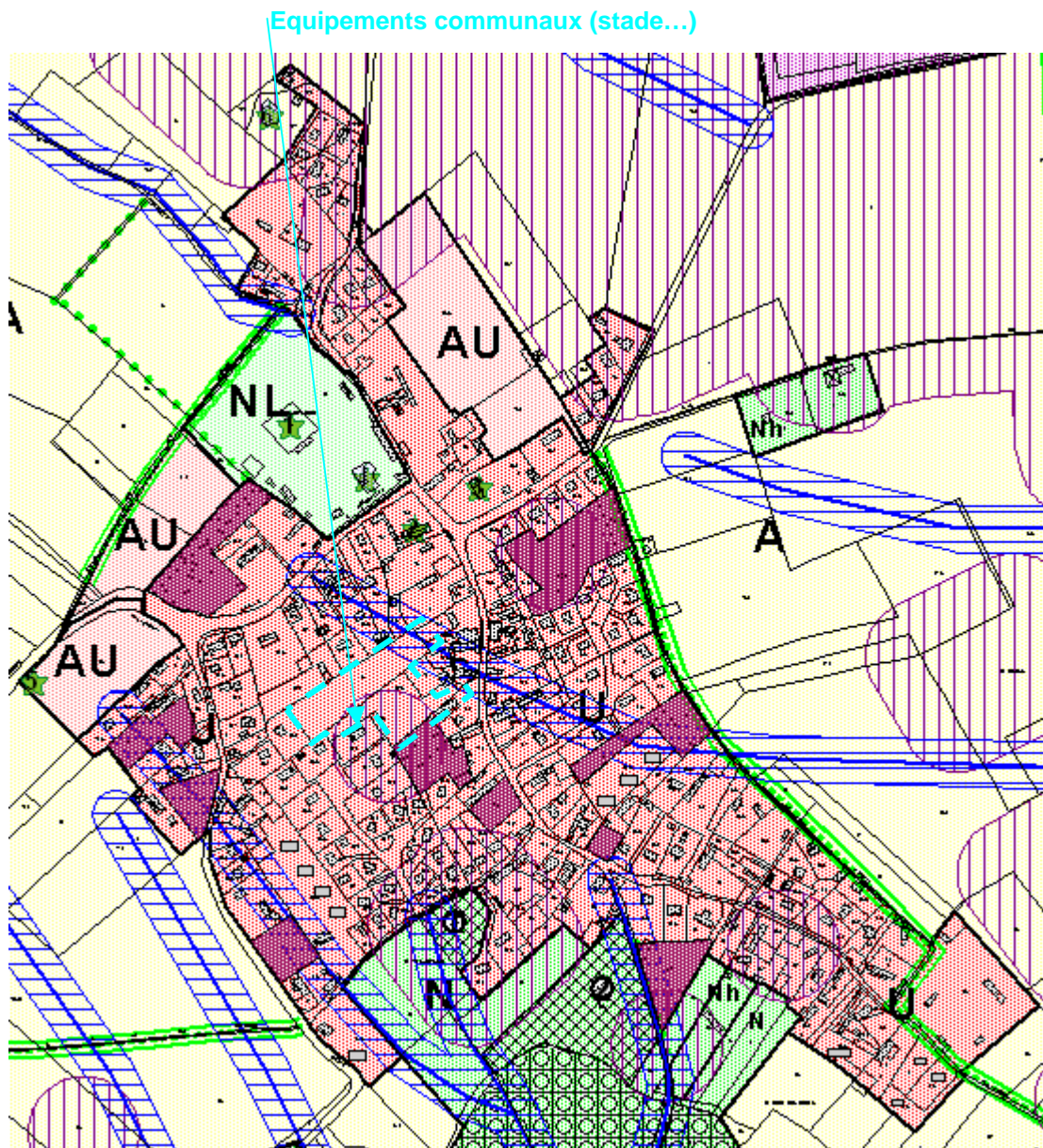


LES DISPONIBILITES FONCIERES OFFERTES PAR LA ZONE U

Plusieurs parcelles de la zone U ne sont pas construites. Ces surfaces disponibles doivent être prises en compte dans les calculs des surfaces disponibles et nécessaires pour couvrir les objectifs démographiques de la commune.



Sur la carte ci-dessous sont représentées les parcelles non bâties de la commune (en rouge foncé). Certaines de ces zones sont soumises à des contraintes (cavités souterraines principalement).



Recensement des parcelles disponibles dans la zone U (parcelles en rouge foncé)

La surface mise à disposition par ces parcelles s'élève à 3,98 ha dont :

- 1,03 ha en zone de présomption de cavités souterraines
- 0,97 ha en zone de ruissellement
 - Sur les 3,98 hectares, seuls 2 ha sont réellement disponible.

Ainsi sur les 7,68 ha nécessaires calculés, 2 ha sont offerts par des disponibilités foncières de la zone U. Le découpage des zones AU a ensuite été effectué en prenant en compte cette surface libre.



LE REGLEMENT DE LA ZONE U

	Ce que prescrivait le POS	Ce que prescrit le PLU	Justifications
Nomenclature	UF	U	//
ART 1 Occupations interdites	<p>les installations classées</p> <p>les carrières</p> <p>les utilisations du sol soumises à l'art R442-2</p> <p>les campings et le stationnement de caravanes</p> <p>les commerces >1000m²</p> <p>les alignements sur rue de + de 2 garages</p> <p>plus de 2 hangars et garages individuels ne constituant pas des annexes</p>	<p><u>Zone U</u> : les carrières, les affouillements de sol, les activités industrielles, les constructions agricoles, les campings et mobile homes, les habitations légères de loisir, les dépôts, le stationnement de caravane.</p> <p><u>Secteur à risque de ruissellement</u> : toutes occupation et utilisation interdite sauf celles mentionnées à l'article 2.</p> <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines</u> :</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol</p>	
ART 2 Occupations admises sous conditions	<p>Les installations à condition de réduire les nuisances résiduelles</p> <p>Les installations annexes des garages, les postes de peinture ou d'hydrocarbure à condition que es dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et la propagation</p> <p>Le stationnement des caravanes à condition qu'il y en ait qu'une par parcelle</p>	<p><u>Zone U</u> : les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente sur la zone.</p> <p>Le changement d'affectation des bâtiments repérés.</p> <p>Les activités artisanales, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnés par le bruit, odeurs et circulations motorisées.</p> <p><u>Dans les secteurs à risque de ruissellement sont admis</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions mesurées à condition de ne pas créer une augmentation supérieure à 20% de l'emprise au sol existante et qu'elles n'aggrave pas les phénomènes de ruissellement. - la reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'est pas lié à une inondation. - Les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations ; - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure à condition que les travaux concernent des voiries existantes. <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat. <p><u>Eléments identifiés à protéger</u></p>	<p>Mise en conformité de la rédaction du règlement avec l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Préserver les fonctions urbaines de la zone et éviter l'implantation d'activités nuisantes à proximité des habitations.</p> <p>Prendre en compte les risques naturels.</p> <p>Conserver le patrimoine architectural de qualité.</p>



	Ce que prescrivait le POS	Ce que prescrit le PLU	Justifications
ART 3 Accès et voies	<p>Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée</p> <p>Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères</p> <p>Les accès sur la voirie doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation</p> <p>Le long du CD3 les accès sont limités à un seul par propriété</p> <p>Les véhicules sortant de la propriété doivent avoir une parfaite visibilité sur la voirie. Une aire horizontale de 3m doit séparer la voirie des garages en sous-sol</p>	<p>Tout terrain enclavé doit comporter une servitude de passage pour être constructible.</p> <p>Une aire horizontale de 3 mètres doit séparer la voirie des garages en sous-sol.</p> <p>Les accès et voies doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les voies doivent comporter une bande roulante de 4m de large minimum.</p> <p>Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent comporter une aire de retournement.</p>	<p>Le PLU reprend les principales dispositions du POS en précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur minimale permettant d'assurer la sécurité des usagers en leur permettant des accès suffisamment larges et des axes de visibilité sur la voirie - précision d'une longueur de voie concernée par les aires de retournement (cette précision permet de lever l'ambiguïté concernant les voies en impasse très courtes ne desservant que quelques constructions).
ART 4 Réseaux	<p><u>Eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable</p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques</p> <p>Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.</p> <p>Des dispositions doivent être prises pour éviter toutes aggravation de la restitution de la restitution des eaux pluviales sur le domaine public.</p>	<p>Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Les dispositions du zonage d'assainissement s'applique sur toute la commune.</p> <p>Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe (et doivent être aménagées pour pouvoir être raccordées lorsque celui-ci existera).</p> <p>Les eaux pluviales doivent répondre à une approche globale et intégrée selon des pluies de références. Le débit de fuite est fixé à 2 L/s/ha.</p> <p>Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.</p>	<p>Le PLU reprend les principales dispositions du POS.</p> <p>Précisions apportées sur la gestion des eaux pluviales (selon les directives du SAGE).</p>
ART 5 Caractéristiques des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m² en cas de division ou de lotissement.</p> <p>Pas de minimum pour les parcelles existantes.</p> <p>Toutes division devra être établie de façon à garantir l'utilisation rationnelle de l'espace.</p> <p>Ne s'applique pas aux équipements publics.</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>La réglementation de cet article ne paraît pas justifiée au regard de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.</p>



	Ce que prescrivait le POS	Ce que prescrit le PLU	Justifications
ART 6 Implantation par rapport aux emprises publiques	Recul des constructions de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.	Les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des constructions existantes - en limite du domaine public - en respectant un recul de 5m par rapport aux limites du domaine public. Ne s'applique pas pour : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, - la reconstruction à l'identique après sinistre. 	Modification des règles du POS afin de respecter le bâti existant dans le centre bourg et ainsi créer une hétérogénéité dans les constructions à l'image du bourg ancien de la commune.
ART 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite - soit en retrait correspondant à la moitié de la hauteur (H/2) et jamais inférieur à 3m 	Retrait minimal des constructions = H/2 (et jamais inférieur à 3 mètres). Ne s'applique pas pour : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées à moins de 3 mètres - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. - la reconstruction à l'identique après sinistre 	Reprise des règles du POS et précisions apportées pour les extensions et les équipements publics. Respecter la forme urbaine existante.
ART 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Non réglementé	Reprise des règles du POS efficientes
ART 9 Emprise au sol	L'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la superficie de la parcelle. Ne s'applique pas pour les équipements publics et pour les extensions des bâtiments existants.	30% de la superficie de la parcelle. Possibilité d'étendre ce pourcentage pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou pour une véranda. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif et des services publics, l'emprise au sol maximum est fixée à 100% ; Reconstruction possible à l'identique après sinistre.	Reprise des règles du POS efficientes



	Ce que prescrivait le POS	Ce que prescrit le PLU	Justifications
ART 10 Hauteur des constructions	Hauteur maximale = 6 m à l'égout de toiture et RDC+1+C	Hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et RDC+1+C pour les habitations.	Reprise des règles du POS efficaces. La mesure est effectuée au point le plus haut du bâtiment : facilité de lecture du règlement.
ART 11 Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité) - matériaux bruts interdits (parpaings, brique creuse...) - tôles ondulées interdites - les toitures terrasses et monopente sont interdites (sauf en cas d'architecture contemporaine s'intégrant au site) - pour les clôtures sur rue, le soubassement opaque ne doit pas dépasser 0,60m 	<p>Traitement harmonieux des façades.</p> <p>Toiture à 2 pans minimum.</p> <p>Pente minimum 40° pour les R+C et 35° pour les R+1+ C.</p> <p>Utilisation d'essence locale pour les clôtures.</p> <p>Clôtures pleines interdites.</p> <p>Murs bahuts des clôtures sur rue inférieurs à 60 cm.</p> <p>Intégration des panneaux solaires visibles depuis le domaine public dans les pentes de la toiture.</p>	<p>Simplification du règlement sur les matériaux utilisés.</p> <p>Renforcement du règlement sur les clôtures afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions.</p>
ART 12 Stationnement	les besoins en stationnement doivent être prévus en dehors des voies publiques	<p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>2 places par logements.</p> <p>1,5 places pour 100m² de SHON pour les constructions à usage d'activité.</p> <p>Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.</p>	Le PLU impose un nombre de place défini par habitation ou activité qui n'était pas prévu dans le POS.
ART 13 Espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> - les espaces libres doivent être traités en espaces verts et ne peuvent être occupés par des dépôts - les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales - dans le cas de lotissement, des espaces verts collectifs (possédant des aires de jeux pour enfants) doivent être réalisés à partir de 20 logements (même lorsque les habitations possèdent des jardins privatifs) 	30% de la superficie de la parcelle doivent être maintenus libres de toute construction et traités en espace vert de pleine terre.	Le PLU précise un pourcentage de zone à maintenir de pleine terre afin de s'assurer de la création d'espace vert et du maintien de zones perméables pour l'infiltration des eaux de pluie.
ART 14 COS	<p>COS maxi : 0,2</p> <p>Pas de COS en cas d'extension mais la surface de plancher habitable ne doit pas dépasser 200 m²</p> <p>Pas de COS pour les équipements publics</p>	<p>COS de 0,2</p> <p>Pas de COS pour les équipements publics</p> <p>BONUS DE COS : Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et de 50% pour les logements locatifs sociaux.</p>	<p>Reprise des règles du POS efficaces</p> <p>Bonification du COS permettant de répondre aux objectifs de diversité du parc de logement et de développement des procédés de construction écologique sur la commune.</p>





5.4.1.2. La zone UE

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES MEDICO-EDUCATIVES TOUT EN MAITRISANT L'URBANISATION

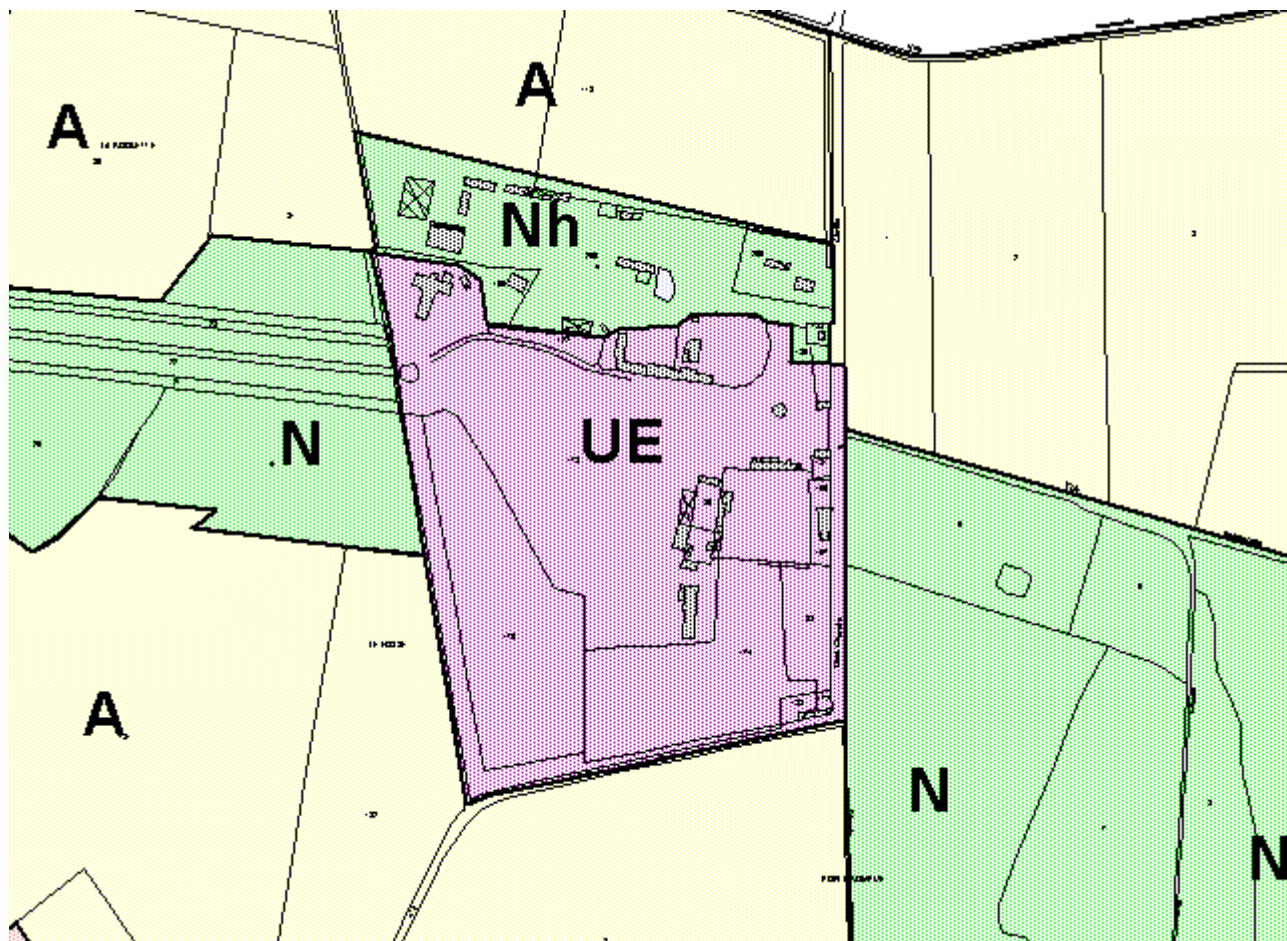
La zone UE au nord de la commune correspond à l'ensemble des parcelles accueillant l'institut médico-éducatif de la commune.

Le règlement relatif à cette zone permet de limiter les nouvelles constructions aux seuls besoins de l'institut médico-éducatif.

Dans le document d'urbanisme précédent, cet équipement était classé en zone ND. La volonté communale étant de maintenir cet équipement et l'autoriser à répondre à ses besoins, le PLU privilégie une délimitation de l'institut en zone U, la zone étant desservie par les réseaux.

De plus cette zone possède quelques habitations qui ne sont pas en lien avec l'activité de la zone. Le règlement prend en compte ces constructions afin qu'elles puissent évoluer.

Afin de garantir l'intégration paysagère de ces constructions dans le grand paysage agricole ouvert de la commune, le PLU prévoit la protection des espaces boisés situés à l'intérieur de la zone UE et en ses limites (bande d'EBC de 15 m délimité sur la limite sud).



Centre médico-éducatif de Mont-Cauvaire



LE REGLEMENT DE LA ZONE UE

	Principales dispositions	Justifications
Nomenclature	UE	//
ART 1 Occupations interdites	<p>Les carrières, les affouillements de sol, les activités industrielles, les constructions agricoles, les campings et mobile-homes, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts.</p> <p>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p>	<p>Préserver les fonctions médicales et éducatives de la zone et éviter l'implantation d'activités nuisantes à proximité du centre médico-éducatif.</p> <p>Permettre aux habitations présentes de pouvoir se développer si besoin.</p> <p>Conservier le patrimoine architectural de qualité.</p> <p>Prendre en compte les risques naturels.</p>
ART 2 Occupations admises sous conditions	<p><u>Zone UE</u> : les habitations à conditions qu'elles soient liées aux activités de la zone et les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente sur la zone.</p> <p>Le changement d'affectation des bâtiments repérés.</p> <p>L'extension des habitations existantes (sans doubler l'emprise au sol existante).</p> <p>Eléments identifiés à protéger</p> <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :</u></p> <p>Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.</p>	
ART 3 Accès et voies	<p>Tout terrain enclavé doit comporter une servitude de passage pour être constructible.</p> <p>Les accès et voies doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les voies doivent comporter une bande roulante de 4m de large minimum.</p> <p>Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent comporter une aire de retournement.</p>	<p>Assurer la sécurité des usagers en leur permettant des accès suffisamment larges et des axes de visibilité sur la voirie.</p> <p>Assurer la fluidité des flux de circulation existants et à venir.</p>
ART 4 Réseaux	<p>Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Les dispositions du zonage d'assainissement s'applique sur toute la commune.</p> <p>Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Les eaux pluviales doivent répondre à une approche globale et intégrée selon des pluies de références. Le débit de fuite est fixé à 2 L/s/ha.</p> <p>Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.</p>	<p>Préserver le milieu des pollutions d'origine domestique.</p> <p>Améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des bassins versants.</p> <p>Veiller à l'esthétique de la zone.</p>
ART 5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé.	La réglementation de cet article ne paraît pas justifiée au regard de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.
ART 6 Implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les nouvelles constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des constructions existantes - en retrait de 5m par rapport aux limites du domaine public. <p>Ne s'applique pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait - la reconstruction à l'identique après sinistre 	<p>Respecter la forme urbaine existante, maintenir un tissu aéré, permettre le stationnement des véhicules particuliers à l'avant de la parcelle.</p>



	Principales dispositions	Justifications
ART 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait minimal de 3 mètres. Ne s'applique pas pour : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées à moins de 3 mètres - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait - la reconstruction à l'identique après sinistre 	Respecter la forme urbaine existante et maintenir un tissu aéré.
ART 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Volonté de laisser la liberté de s'implanter sur la parcelle ; les bâtiments ayant un lien avec l'activité de la zone.
ART 9 Emprise au sol	Les extensions et annexes ne devront pas être supérieure à 2 fois l'emprise au sol existante.	Limiter les extensions compte tenu de la taille des bâtiments existants sur la zone.
ART 10 Hauteur des constructions	12 mètres au faîtage.	Permettre la construction de bâtiment relativement grands compte tenu des activités de la zone, en assurant une intégration dans le paysage.
ART 11 Aspect extérieur	Traitement harmonieux des façades. Toiture à 2 pans minimum Toiture terrasse autorisée à condition qu'elle ne constitue qu'une partie de la toiture ? Utilisation d'essence locale pour les clôtures. Clôtures pleines interdites. Murs bahuts des clôtures sur rue inférieurs à 60cm.	Permettre l'intégration du bâti dans le paysage et l'environnement urbain immédiat.
ART 12 Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel ou d'activité.
ART 13 Espaces libres	Les espaces libres non bâtis doivent être traités en espaces verts	Garantir un cadre de vie agréable autour des constructions.
ART 14 COS	Non réglementé.	Les bâtiments situés sur la zone ont des fonctions particulières. La volonté est de ne pas bloquer ces constructions par le COS.



5.4.1.3. La zone UL

DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES

La zone UL répond au besoin de la commune de développer les équipements et activités touristiques et de loisirs tel qu'annoncé par l'orientation 2.4 du PADD.

Le site faisant l'objet de la délimitation de ladite zone UL correspond actuellement à un équipement d'accueil du public et à un gîte rural dont la maîtrise foncière est actuellement communale.

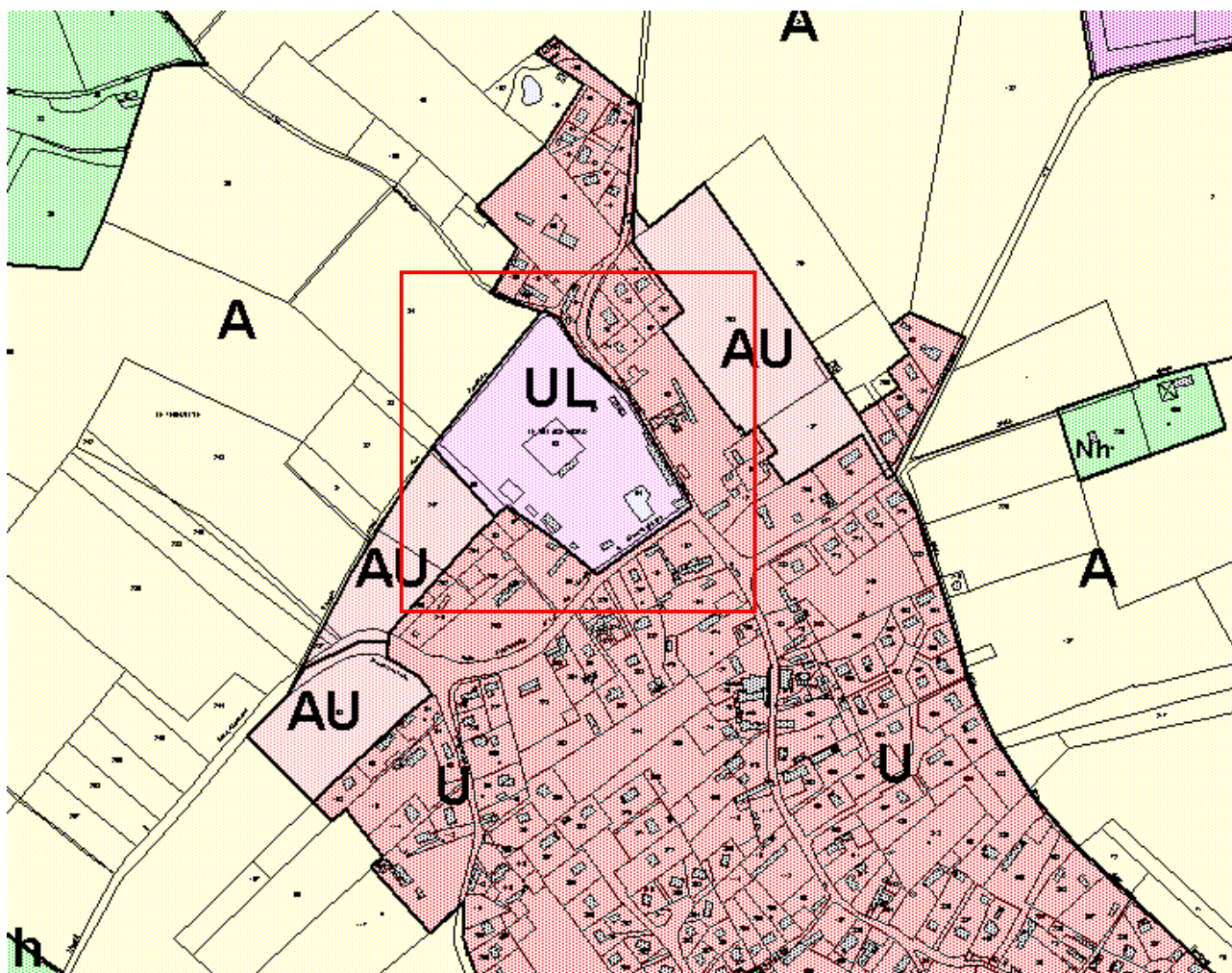
Les dispositions réglementaires prévues par le PLU visent :

- à préserver les caractéristiques paysagères du site (faible densité, importance des espaces libres végétalisés, caractère patrimonial des constructions existantes,...)
- à autoriser le développement des activités d'accueil du public et éventuellement de nouvelles installations ou constructions en lien avec ce type d'activité – sans que pour autant la municipalité n'annonce de projet précis.

Le règlement de cette zone permet de pouvoir développer les activités touristiques et accueillir les touristes tout en maîtrisant l'urbanisation et en interdisant les constructions résidentielles.

Cette zone se situe dans l'enveloppe bâtie du bourg et est desservie par les équipements et réseaux suffisants.

LOCALISATION DE LA ZONE UL AU NORD OUESTS DU BOURG





LE REGLEMENT DE LA ZONE UL

	Principales dispositions	Justifications
Nomenclature	UL	//
ART 1 Occupations interdites	<p><u>Zone UL</u> : les carrières, les affouillements de sol, les activités industrielles, les constructions agricoles, les mobile homes, les habitations légères de loisirs, les dépôts, les habitations.</p> <p><u>Secteur à risque de ruissellement</u> : toutes occupation et utilisation interdite sauf celles mentionnées à l'article 2.</p>	
ART 2 Occupations admises sous conditions	<p><u>Zone UL</u> Les habitations, les activités commerciales et artisanales et les entrepôts, à conditions qu'ils soient liés aux activités de la zone.</p> <p>L'aménagement de terrain de camping ou le stationnement des caravanes en lien avec l'activité de la zone.</p> <p>Le changement d'affectation des bâtiments repérés.</p> <p>La reconstruction à l'identique d'une habitation suite à un sinistre.</p> <p>L'extension des habitations existantes (>20% de la SHON).</p> <p><u>Dans les secteurs à risque de ruissellement sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions mesurées - la reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'est pas lié à un effondrement - les ouvrages destinés à la lutte contre les inondations - les clôtures ajourées. <p><u>Les éléments identifiés doivent être préservés</u></p> <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :</u></p> <p>Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.</p>	<p>Développer en priorité les fonctions de tourisme et de loisirs de la zone.</p> <p>Permettre aux habitations présentes de pouvoir se développer si besoin.</p> <p>Conserver le patrimoine architectural de qualité et les éléments du paysage.</p> <p>Prendre en compte les risques naturels (pas de cavités souterraines sur la zone)</p>
ART 3 Accès et voies	<p>Tout terrain enclavé doit comporter une servitude de passage pour être constructible.</p> <p>Les voies doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.</p>	<p>Assurer la sécurité des usagers en leur permettant des accès suffisamment larges et des axes de visibilité sur la voirie.</p> <p>Assurer la fluidité des flux de circulation existants et à venir.</p>
ART 4 Réseaux	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable et à l'assainissement collectif.</p> <p>Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.</p>	<p>Préserver le milieu des pollutions d'origine domestique.</p> <p>Améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des bassins versants.</p> <p>Veiller à l'esthétique du centre bourg.</p>
ART 5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé	La réglementation de cet article ne paraît pas justifiée au regard de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.



	Principales dispositions	Justifications
ART 6 Implantation par rapport aux emprises publiques	A l'alignement des constructions existantes En limite du domaine public En recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique Exceptions - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait - la reconstruction à l'identique après sinistre	Respecter la forme urbaine existante, maintenir un tissu aéré, permettre le stationnement des véhicules particuliers à l'avant de la parcelle.
ART 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Exceptions - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait - la reconstruction à l'identique après sinistre	Respecter la forme urbaine existante et maintenir un tissu aéré.
ART 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.	Obligation de réglementation en zone N.
ART 9 Emprise au sol	L'emprise maximale est fixée à 15%.	Permettre l'implantation de tout type de construction tout en préservant le caractère naturel de la zone. .
ART 10 Hauteur des constructions	10 mètres au faitage et maximum R+1+C	Permettre la construction de bâtiment relativement grands compte tenu des activités de la zone, en assurant une intégration dans le paysage.
ART 11 Aspect extérieur	Traitement harmonieux des façades. Toiture à 2 pans minimum Murs bahuts des clôtures sur rue inférieurs à 60cm.	Permettre l'intégration du bâti dans le paysage et l'environnement urbain immédiat. Réaliser des clôtures esthétiques le long de la voie publique.
ART 12 Stationnement	Répondre aux besoins en stationnements générés par les constructions et installations.	Prendre en compte les besoins en stationnement dans le projet et réduire l'occupation du domaine public.
ART 13 Espaces libres	80% de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus libres de toute construction et traités en espace vert de pleine terre.	Assurer à la zone un caractère aéré et végétalisé.
ART 14 COS	COS de 0,15 Pas de COS pour les équipements publics	Maintenir un caractère verdoyant à la zone en limitant les densités d'occupation.



5.4.1.4. La zone AU

PERMETTRE L'AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

La zone AU définit des secteurs non équipés (ou partiellement) par les réseaux, et actuellement non accessibles. Elle est destinée à accueillir de nouvelles constructions. Ces zones sont situées en continuité du bourg actuellement bâti dans le but de renforcer les espaces bâtis existants, de soutenir l'attractivité du bourg et de minimiser la consommation d'espace.

Ces zones AU ont été délimitées en prenant en compte :

- la continuité du bourg,
- les contraintes du sites (cavités souterraines, parcelles napoléoniennes, périmètre de protection de 35 à 60 mètres, ruissellements, périmètre autour des exploitations agricoles pratiquant l'élevage...),
- l'élaboration d'une meilleure cohérence de l'enveloppe bâtie du bourg.

Le dimensionnement des zones à urbaniser s'appuie sur la volonté de répondre aux besoins en logements estimés à partir de l'objectif démographique fixé par la municipalité.

Les zones AU font toutes l'objet d'une orientation d'aménagement. La volonté communale est de garantir un aménagement cohérent et de traduire réglementairement les objectifs fixés dans le PADD par ces orientations d'aménagement et notamment :

- le développement des circulations douces,
- la protection de la trame verte,
- l'accueil de nouveaux habitants de manière maîtrisée et cohérente.

Ainsi les orientations d'aménagement définissent les principes suivants :

• Zone Nord



Située entre la VC3 et la route de Chères, la zone vient conforter le Nord du Bourg. Les dispositions de l'orientation d'aménagement vise à :

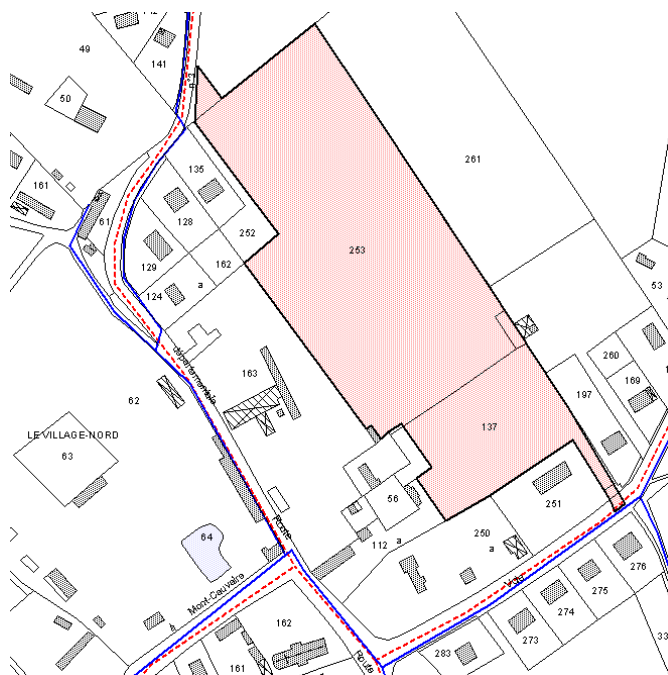
- Garantir une liaison automobile entre les 2 routes pour faciliter les liaisons et garantir une fluidité du trafic,



- Créer une liaison piétonne en direction du bourg pour inciter l'utilisation de modes de déplacement doux,
- Insérer la zone dans son environnement et ainsi garantir l'intégration des constructions en renforçant les haies existantes et en développant cette trame végétale à l'intérieur du futur quartier,
- Profiter de l'orientation de la zone selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est pour permettre un ensoleillement maximal.

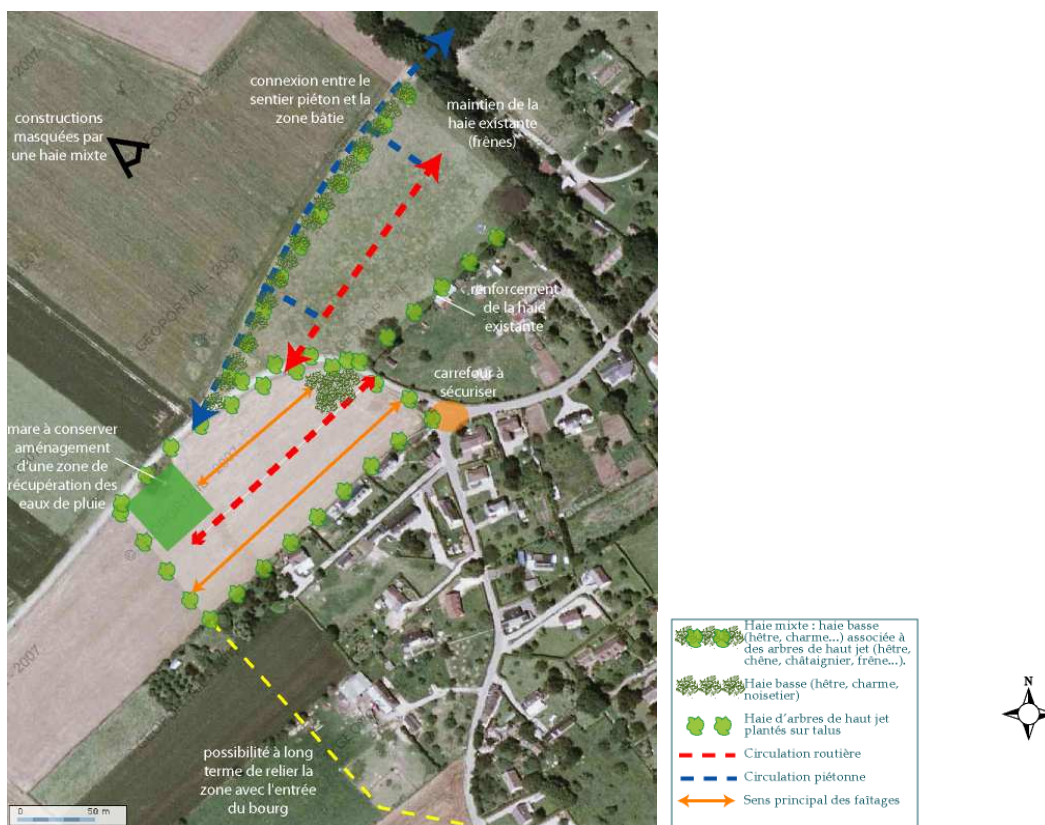
Desserte de la zone par les réseaux : La zone est desservie par le réseau d'alimentation en eau potable et l'assainissement depuis la route de Clères et la VC3 (canalisation AEP : Ø 100 ; canalisation assainissement : Ø 200).

Les routes de Mont Cauvaire ne supportant pas un trafic dense, elles seront suffisantes pour la desserte de la future zone.





● Zone Sud



La zone est divisée en 2 espaces de part et d'autre de la VC n°1 (du Mesnil à Mont Cauvaire). Elle vise à renforcer et finaliser l'enveloppe urbaine actuelle de la commune. En bordure du grand paysage, c'est un secteur particulièrement sensible d'un point de vue paysager. Ainsi, l'orientation prévoit le renforcement des haies existantes et le cas échéant, la plantation de nouveaux végétaux pour garantir l'insertion des constructions.

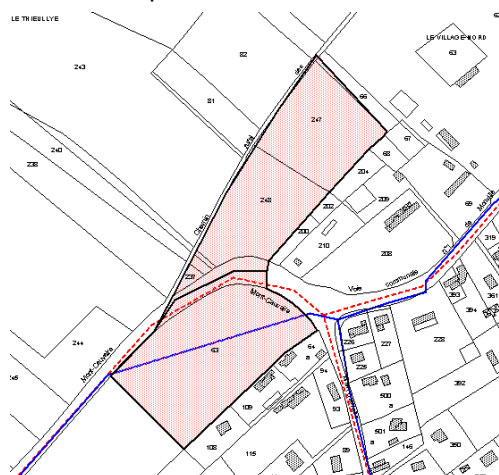
Dans le but de développer les cheminements doux, l'orientation d'aménagement prévoit des accès au sentier et entre les deux espaces à urbaniser. A long terme, le cheminement pourra être prolongé et rejoindre l'entrée de bourg au Sud.

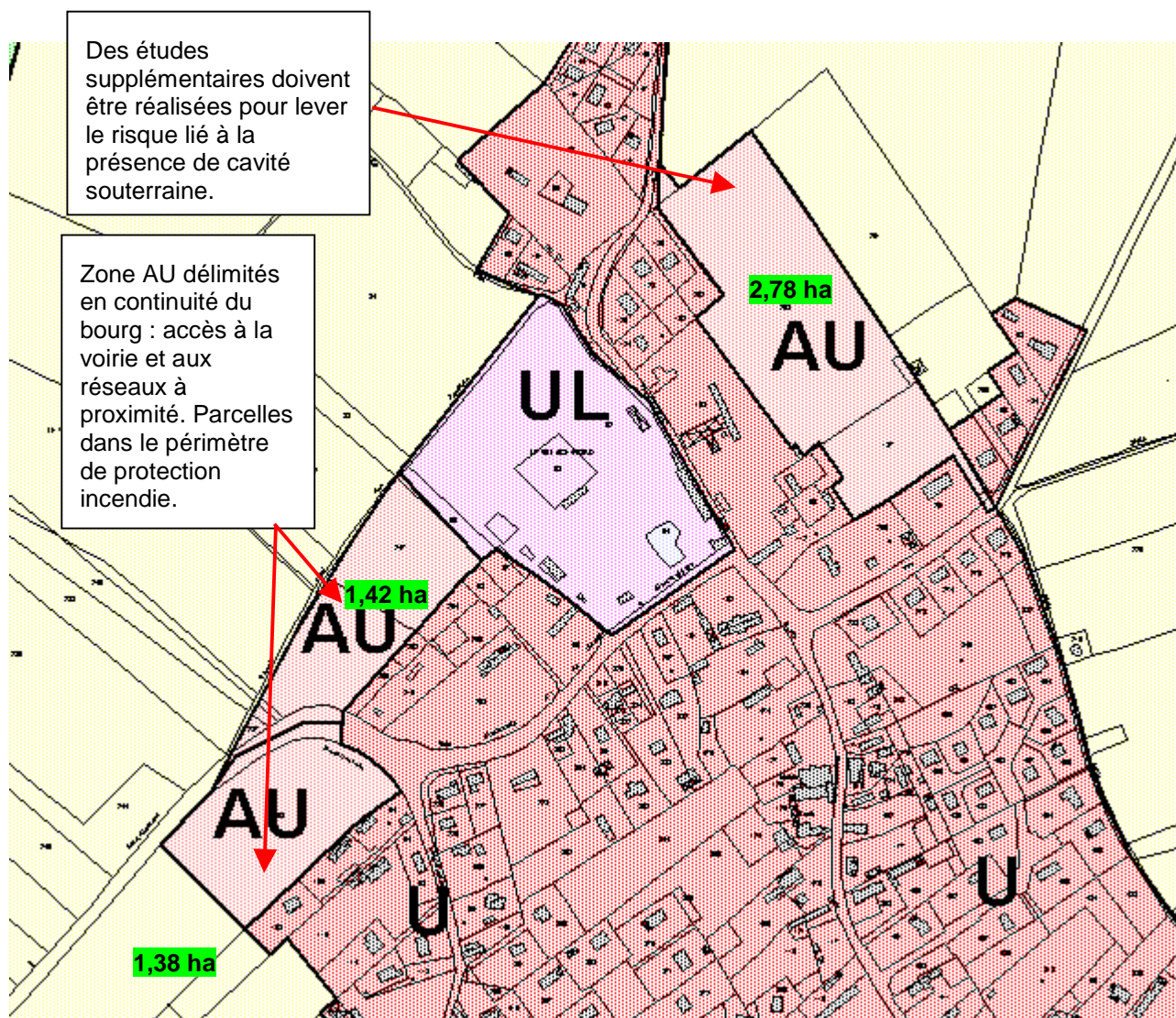
Au niveau des déplacements automobiles, l'orientation vise à garantir un accès sur la VC n°1 mais également signifie le carrefour à sécuriser. En effet, au regard de l'accroissement de la circulation que va engendrer la création de ces nouvelles constructions, la sécurité sur le carrefour devra être prise en compte et améliorée.

Enfin, une mare est présente sur la parcelle Sud, elle a été repérée et devra être conservée, elle pourra notamment servir de point de gestion et de récupération des eaux de pluies.

Desserte de la zone par les réseaux : La présente zone est desservie par l'eau potable et l'assainissement depuis la VC 1 (canalisation AEP : Ø 100 ; canalisation assainissement : Ø 200). Le positionnement actuel de la canalisation d'eau potable nécessitera une prise en compte particulière.

Les routes de Mont Cauvaire ne supportant pas un trafic dense, elles seront suffisantes pour la desserte de la future zone.





Localisation des zones AU

L'ensemble des zones AU représente 5,57 ha de terrain. Ces zones, en complément des dents creuses du bourg, sont suffisantes pour accueillir la population prévue par la commune pour 2020. L'ensemble des terres disponibles représentant 7,6 ha, les besoins ayant été évalués à 7,68 ha.



LE REGLEMENT DES ZONES AU

Nomenclature	Ce que fixait le POS		Ce que fixe le PLU		Justifications
	NA		AU		
ART 1 Occupations interdites	<p>Sont interdits :</p> <p>Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.</p> <p>Les campings et le stationnement isolé de caravanes.</p> <p>Les carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol.</p> <p>Les utilisations du sol soumises à l'art R442-2.</p>		<p>Les carrières, les affouillements de sol, les activités industrielles, les constructions agricoles, les campings et mobile homes, les habitations légères de loisir, les dépôts, le stationnement de caravane.</p> <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :</u></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol</p>		<p>//</p> <p>Mise en conformité de la rédaction du règlement avec l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Reprise des règles de la zone U du PLU.</p> <p>Préserver les fonctions urbaines de la zone et éviter l'implantation d'activités nuisantes à proximité des habitations.</p> <p>Conserver le patrimoine architectural de qualité.</p>
ART 2 Occupations admises sous conditions	<p>Les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble.</p>		<p>Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1 sous condition d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p>		
ART 3 Accès et voies	<p>Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée</p> <p>Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères</p> <p>Les accès sur la voirie doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation</p> <p>Le long du CD3 les accès sont limités à un seul par propriété</p> <p>Les véhicules sortant de la propriété doivent avoir une parfaite visibilité sur la voirie. Une aire horizontale de 3m doit séparer la voirie des garages en sous-sol</p>		<p>Tout terrain enclavé doit comporter une servitude de passage pour être constructible.</p> <p>Une aire horizontale de 3 mètres doit séparer la voirie des garages en sous-sol.</p> <p>Les accès et voies doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les voies doivent comporter une bande roulante de 4m de large minimum.</p> <p>Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent comporter une aire de retournement.</p>		



	Ce que fixait le POS	Ce que fixe le PLU	Justifications
ART 4 Réseaux	<p><u>Eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable</p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques</p> <p>Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.</p> <p>Pour les lotissements, l'assainissement collectif est obligatoire.</p> <p>Des dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution de la restitution des eaux pluviales sur le domaine public.</p>	<p>Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Les dispositions du zonage d'assainissement s'applique sur toute la commune.</p> <p>Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe (et doivent être aménagées pour pouvoir être raccordées lorsque celui-ci existera).</p> <p>Les eaux pluviales doivent répondre à une approche globale et intégrée selon des pluies de références.</p> <p>Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.</p>	<p>Le PLU reprend les principales dispositions du POS.</p> <p>Précisions apportées sur la gestion des eaux pluviales (selon les directives du SAGE).</p>
ART 5 Caractéristiques des terrains	<p><u>En NAa</u> : Pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m² en cas de division ou de lotissement.</p> <p>Pas de minimum pour les parcelles existantes.</p> <p>Toutes division devra être établie de façon à garantir l'utilisation rationnelle de l'espace.</p> <p>Ne s'applique pas aux équipements publics.</p> <p><u>En NAb</u> : pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 800 m² en cas de division ou de lotissement.</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>La réglementation de cet article ne paraît pas justifiée au regard de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.</p>
ART 6 Implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Recul des constructions de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite du domaine public - en respectant un recul de 5m par rapport aux limites du domaine public. <p>Ne s'applique pas pour les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>Modification des règles du POS afin de respecter le bâti existant dans le centre bourg et ainsi créer une hétérogénéité dans les constructions à l'image du bourg ancien de la commune (front bâti par exemple).</p>
ART 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite - soit en retrait correspondant à la moitié de la hauteur (H/2) et jamais inférieur à 3m 	<p>Retrait minimal des constructions = H/2 (et jamais inférieur à 3 mètres).</p> <p>Ne s'applique pas pour les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>Reprise des règles du POS et précisions apportées pour les équipements publics.</p> <p>Respecter la forme urbaine existante.</p>



	Ce que fixait le POS	Ce que fixe le PLU	Justifications
ART 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Non réglementé	Reprise des règles du POS efficientes
ART 9 Emprise au sol	L'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la superficie de la parcelle. Ne s'applique pas pour les équipements publics et pour les extensions des bâtiments existants.	30% de la superficie de la parcelle. Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les équipements publics. Possibilité d'étendre ce pourcentage pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou pour une véranda. Reconstruction possible à l'identique après sinistre.	Reprise des règles du POS efficientes
ART 10 Hauteur des constructions	Hauteur maximale = 6 m à l'égout de toiture et RDC+1+C	Hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et RDC+1+C pour les habitations.	Reprise des règles du POS efficientes. La mesure est effectuée au point le plus haut du bâtiment : facilité de lecture du règlement.
ART 11 Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité) - matériaux bruts interdits (parpaings, brique creuse...) - tôles ondulées interdites - les toitures terrasses et monopente sont interdites (sauf en cas d'architecture contemporaine s'intégrant au site) - pour les clôtures sur rue, le soubassement opaque ne doit pas dépasser 0,60m 	<p>Traitement harmonieux des façades.</p> <p>Toiture à 2 pans minimum.</p> <p>Pente minimale de 40° pour les R+C et 35° pour les R+1+C</p> <p>Utilisation d'essence locale pour les clôtures.</p> <p>Clôtures pleines interdites.</p> <p>Murs bahuts des clôtures sur rue inférieurs à 60cm.</p>	<p>Simplification du règlement sur les matériaux utilisés.</p> <p>Renforcement du règlement sur les clôtures afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions.</p>
ART 12 Stationnement	les besoins en stationnement doivent être prévus en dehors des voies publiques	Stationnement en dehors des voies publiques. 2 places par logements. 1,5 places pour 100m ² de SHON pour les constructions à usage d'activité.	Le PLU impose un nombre de place défini par habitation ou activité qui n'était pas prévu dans le POS.
ART 13 Espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> - les espaces libres doivent être traités en espaces verts et ne peuvent être occupés par des dépôts - les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales - dans le cas de lotissement, des espaces verts collectifs (possédant des aires de jeux pour enfants) doivent être réalisés à partir de 20 logements (même lorsque les habitations possèdent des jardins privés) 	30% de la superficie de la parcelle doivent être maintenus libres de toute construction et traités en espace vert de pleine terre.	Le PLU précise un pourcentage de zone à maintenir de pleine terre afin de s'assurer de la création d'espace vert et du maintien de zones perméables pour l'infiltration des eaux de pluie.



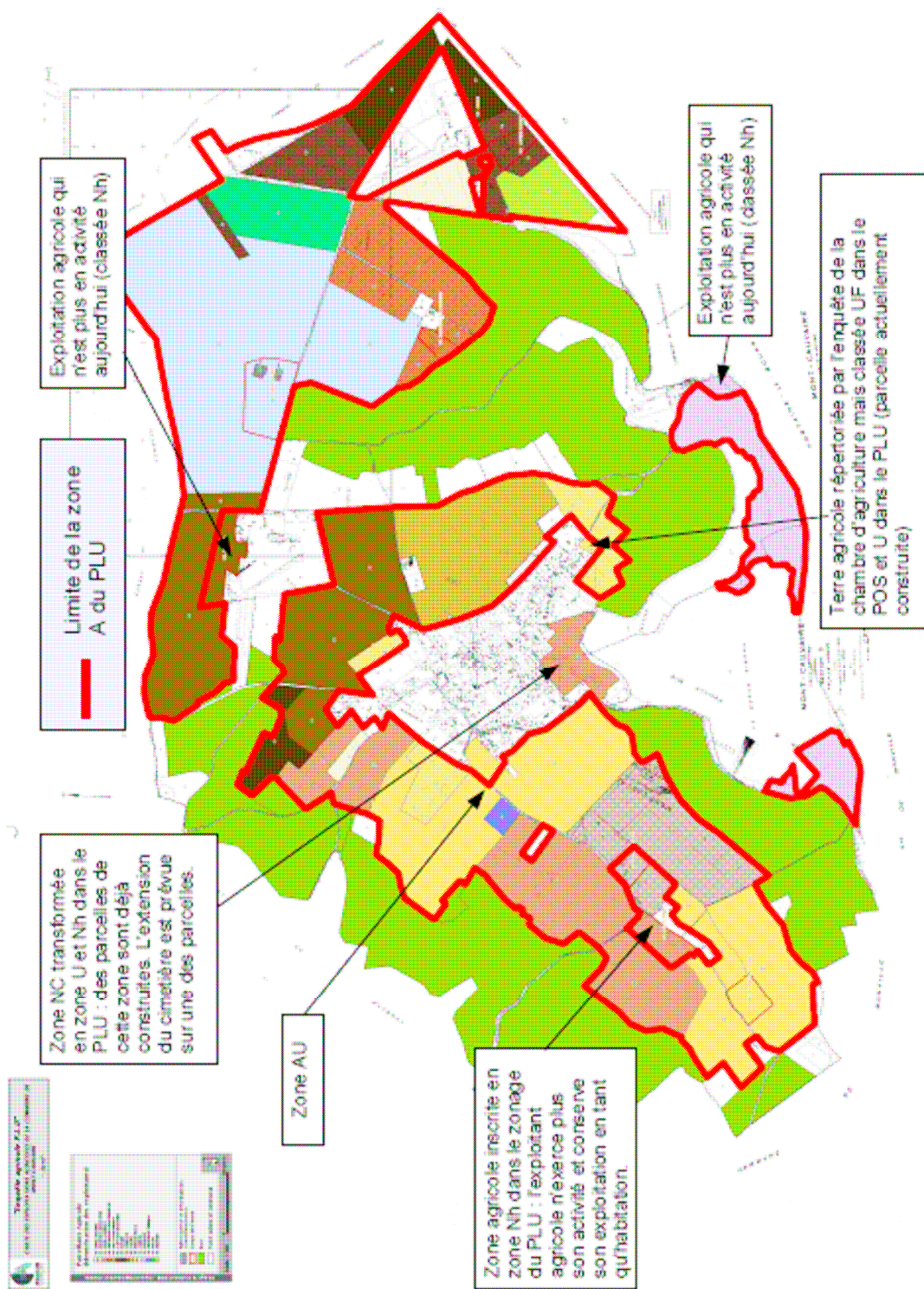
	Ce que fixait le POS	Ce que fixe le PLU	Justifications
ART 14 COS	COS maxi : 0,2 Pas de COS en cas d'extension mais la surface de plancher habitable ne doit pas dépasser 200 m ² Pas de COS pour les équipements publics	0,2 (sauf pour les équipements publics). BONUS DE COS : Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et de 50% pour les logements locatifs sociaux.	Reprise des règles du POS efficientes Bonification du COS permettant de répondre aux objectifs de diversité du parc de logement et de développement des procédés de construction écologique sur la commune.



5.4.2. Protéger les espaces agricoles

LA ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des parties du territoire cultivées et recevant des constructions à usage agricole. La délimitation de la zone est basée sur « l'enquête agricole PLU » réalisée par la chambre d'agriculture de la Seine-Maritime en avril 2006. Sa délimitation vise à préserver les grands espaces agricoles productifs et les sièges d'exploitation. Les exploitations agricoles ayant cessé leur activité depuis l'enquête agricole ont été prises en compte. Elles sont répertoriées en zone Nh.





LE REGLEMENT DE LA ZONE A

	Ce qu'imposait le POS	Principales dispositions du PLU	Justifications
Nomenclature	NC	A	//
ART 1 Occupations interdites	<p>Toutes les constructions et installations sauf celle autorisées à l'article 2.</p> <p>Les carrières.</p> <p>Les campings et le stationnement isolé de caravanes.</p> <p>Les utilisations du sol soumises à l'art R442-2.</p>	<p><u>Zone A</u> : tout ce qui n'est pas autorisé.</p> <p><u>Secteur à risque de ruissellement</u> : toutes occupation et utilisation interdite sauf celles mentionnées à l'article 2.</p> <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines</u> :</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol</p>	<p>Mise en conformité du règlement avec l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Favoriser l'exploitation du sol, la diversification des activités et le maintien des exploitations agricoles.</p> <p>Permettre la reconversion de certains bâtiments agricoles de qualité en habitation suite à la cessation d'activité de l'exploitant agricole.</p> <p>Prendre en compte les risques naturels tout en permettant l'évolution des constructions existantes, notamment les bâtiments agricoles.</p>
ART 2 Occupations admises sous conditions	<p>Les travaux nécessaires à la réalisation de conduite de gaz.</p> <p>Les constructions à usage agricole.</p> <p>Les établissements industriels et commerciaux liés à l'agriculture.</p> <p>La transformation de bâtiments existants en habitations sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emprise au sol soit au minimum de 50 m² - soient sauvegardées les plantations existantes - que les cours soient desservies par le réseau d'eau potable, d'électricité. <p>L'extraction de marne pour les besoins de l'agriculture.</p> <p>L'agrandissement des constructions existantes non liées à l'agriculture.</p>	<p><u>Zone A</u> : Les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole.</p> <p>Constructions liées au réseau public ou aux équipements d'infrastructure.</p> <p>Affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Le changement d'affectation des bâtiments agricoles repérés en habitation.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Dans les secteurs à risque de ruissellement sont admis</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions mesurées - la reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'est pas lié à un effondrement - les ouvrages destinés à la lutte contre les inondations - les clôtures ajourées. - la mise aux normes des bâtiments agricoles. <p>Eléments identifiés à protéger</p> <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat. 	



	Ce qu'imposait le POS	Principales dispositions du PLU	Justifications
ART 3 Accès et voies	<p>Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée</p> <p>Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères</p> <p>Les accès sur la voirie doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation</p> <p>Le long du CD3 les accès sont limités à un seul par propriété</p> <p>Les véhicules sortant de la propriété doivent avoir une parfaite visibilité sur la voirie.</p>	<p>Tout terrain enclavé doit comporter une servitude de passage pour être constructible.</p> <p>Les accès et voies doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.</p>	Reprise des règles du POS efficaces.
ART 4 Réseaux	<p><u>Eau potable</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.</p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Les eaux vannes et usées doivent être dirigées vers un dispositif de traitement.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera sera obligatoire.</p> <p>Des dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.</p>	<p>Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Les dispositions du zonage d'assainissement s'applique sur toute la commune.</p> <p>Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe (et doivent être aménagées pour pouvoir être raccordées lorsque celui-ci existera).</p> <p>Le traitement et l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle.</p>	Le PLU reprend les principales dispositions du POS.
ART 5 Caractéristiques des terrains	La parcelle doit avoir une superficie minimale de 1500 m ² en cas d'aménagement en habitation de bâtiments existants.	Non réglementé.	La réglementation de cet article ne paraît pas justifiée au regard de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.
ART 6 Implantation par rapport aux emprises publiques	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 25 m de l'axe des chemins départementaux - à 10 m de l'axe des autres voies. 	<p>-A 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;</p> <p>-A 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.</p> <p>Exceptions</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. - La reconstruction à l'identique après sinistre 	Reprise des règles efficaces du POS (le recul est Minimum et non fixe) et précisions apportées pour les extensions et les équipements publics.



	Ce qu'imposait le POS	Principales dispositions du PLU	Justifications
ART 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite - soit en retrait correspondant à la moitié de la hauteur (H/2) et jamais inférieur à 5m 	Retrait minimal des constructions = H/2 (et jamais inférieur à 5 mètres). Exceptions <ul style="list-style-type: none"> - les extensions à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées à moins de 3 mètres - les équipements publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. - La reconstruction à l'identique après sinistre 	Reprise du POS en empêchant l'implantation en limite de parcelle afin de permettre l'accès à l'arrière des parcelles par les engins agricoles et limiter les nuisances sur les parcelles voisines.
ART 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Non réglementé	Reprise des règles efficaces du POS
ART 9 Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé.	Reprise des règles efficaces du POS
ART 10 Hauteur des constructions	Hauteur maximale des habitations = 6 m à l'égout de toiture et RDC+1+C Pas de prescription pour les bâtiments agricoles	9 mètre au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et RDC+1+C 15 mètres pour les bâtiments agricoles.	Reprise des règles efficaces du POS et définition d'une règle pour les bâtiments agricoles afin de respecter les volumes existants sur la commune.
ART 11 Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité) - tôles ondulées interdites <u>pour les habitations :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures terrasses et monopente sont interdites (sauf en cas d'architecture contemporaine s'intégrant au site) 	Respecter le cadre environnant. Toiture à 2 pans minimum pour les habitations. Pour les bâtiments agricoles : simplicité de volume des bâtiments et des extensions. Les façades métalliques sont autorisées sous réserve d'être peintes.	Reprise des principales règles du POS pour les habitations. Renforcement de la règle pour les bâtiments agricoles.
ART 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - les besoins en stationnement doivent être prévus en dehors des voies publiques 	Stationnement en dehors des voies publiques.	Reprise des règles efficaces du POS
ART 13 Espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> - les terrains classés (TC) sont soumis aux dispositions de l'article L.130 du code de l'urbanisme. - Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés 	30% de la superficie de la parcelle doivent être maintenus libres de toute construction et traités en espace vert de pleine terre.	Le PLU précise un pourcentage de zone à maintenir de pleine terre afin de s'assurer de la création d'espace vert et du maintien de zones perméables pour l'infiltration des eaux de pluie.
ART 14 COS	Non réglementé	Non réglementé	Reprise des règles du POS efficaces



5.4.3. Préserver les zones naturelles et les espaces boisés

La zone N délimite les secteurs à protéger en raison de leur qualité paysagère et écologique. Cette zone comprend un secteur spécifique Nh correspondant aux espaces naturels bâtis et un secteur NL correspondant à une zone communale de loisirs.

5.4.3.1. La zone N

CONSERVER LES ESPACES NATURELS RICHES

La commune possède une grande surface de forêt. Celle-ci est répertoriée en zone N et protégée par un classement en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du PLU.

Les secteurs concernés par la zone N intègrent les espaces naturels identifiés et connus sur la commune tels que la ZNIEFF, les mares remarquables,...



LE REGLEMENT DE LA ZONE N

	Ce qu'imposait le POS	Principales dispositions du PLU	Justifications
Nomenclature	ND	N	//
ART 1 Occupations interdites	Toutes les constructions et installations sauf celle autorisées à l'article 2. Les carrières. Les campings et le stationnement isolé de caravanes. Les utilisations du sol soumises à l'art R442-2.	<u>Zone N</u> : Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 <u>Secteur à risque de ruissellement</u> : toutes occupation et utilisation interdite sauf celles mentionnées à l'article 2. <u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines</u> : toutes les occupations et utilisations du sol	Mise en conformité du règlement avec l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme. Permettre le pacage d'animaux pour les non agriculteurs. Prendre en compte les risques naturels et permettre l'évolution des constructions existantes. <u>Dans le secteur Nh :</u> Permettre l'évolution des bâtiments existants tout en interdisant l'urbanisation nouvelle.



	Ce qu'imposait le POS	Principales dispositions du PLU	Justifications
<p>ART 2</p> <p>Occupations admises sous conditions</p>	<p>Sont autorisés hormis dans le secteur NDr :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions existantes peuvent être maintenues et aménagées pour l'habitation - les constructions à caractère hôtelier <p>Dans les secteurs NDr :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation de constructions existantes y compris leur extension mesurée pour la mise en conformité et l'amélioration du confort sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements - la reconstruction après sinistre (non lié à un effondrement) 	<p><u>Zone N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ainsi que celles liées au cimetière ; - les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et indispensables à l'exploitation forestière ; - les abris pour animaux à condition qu'ils soient inférieurs à 50m² et qu'ils aient au moins un côté ouvert. <p><u>En plus en secteur Nh</u></p> <p>Les extensions de constructions (<20% de la SHON du bâtiment existant).</p> <p>Les piscines (à moins de 50m de l'habitation).</p> <p>Les annexes non habitées (emprise au sol <20m² et hauteur <3m).</p> <p>Le changement d'affectation des bâtiments à condition des respecter l'aspect extérieur</p> <p>La reconstruction à l'identique d'une habitation suite à un sinistre.</p> <p><u>Dans les secteurs à risque de ruissellement sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions mesurées - la reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'est pas lié à un effondrement - les ouvrages destinés à la lutte contre les inondations - les clôtures ajourées. <p>Les éléments identifiés doivent être préservés.</p> <p><u>Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat. 	



	Ce qu'imposait le POS	Principales dispositions du PLU	Justifications
ART 3 Accès et voies	<p>Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée</p> <p>Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.</p> <p>Les accès sur la voirie doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation</p> <p>Les véhicules sortant de la propriété doivent avoir une parfaite visibilité sur la voirie.</p>	<p>Tout terrain enclavé doit comporter une servitude de passage pour être constructible.</p>	<p>Simplification des règles du POS en zone N puisque aucune construction nouvelle n'est autorisée.</p> <p>Permettre un libre accès aux parcelles enclavées.</p>
ART 4 Réseaux	<p><u>Eau potable</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.</p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Les eaux vannes et usées doivent être dirigées vers un dispositif de traitement.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera sera obligatoire.</p> <p>Des dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.</p>	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe.</p> <p>Les eaux pluviales doivent pouvoir s'écouler librement dans le milieu récepteur.</p>	<p>Reprise des règles du POS</p> <p>Préserver le milieu des pollutions d'origine domestique.</p> <p>Améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des bassins versants.</p>
ART 5 Caractéristiques des terrains	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>La réglementation de cet article ne paraît pas justifiée au regard de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.</p>
ART 6 Implantation par rapport aux emprises publiques	<p>A 10m de l'axe des voies</p>	<p>-A 25 mètres minimum des routes départementales ;</p> <p>-A 10 mètres minimum des autres voies.</p> <p>En zone NH :</p> <p>- A 5 mètres minimum des autres voies.</p>	<p>Modification des règles du POS en imposant un recul MINIMUM et non fixe.</p> <p>Ce recul imposé permet de garantir une préservation paysagère des axes routiers et le stationnement des véhicules à l'intérieur des parcelles.</p>
ART 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5m</p>	<p>Retrait minimal des constructions = H/2 (et jamais inférieur à 3 mètres).</p>	<p>Reprise des règles du POS en réduisant le minimum imposé.</p> <p>Eviter l'implantation des constructions en bordure de parcelle afin de favoriser la constitution de clôtures arborées intégrant le bâti au paysage.</p>



	Ce qu'imposait le POS	Principales dispositions du PLU	Justifications
ART 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.	Obligation de réglementation de l'article 8 en zone N.
ART 9 Emprise au sol	Non réglementé	Emprise au sol maximale est fixé à 15%.	Obligation de réglementer l'article 9 en zone N.
ART 10 Hauteur des constructions	RDC+1+C maximum et 6 m à l'égout de toiture maximum	Les extensions et annexes ne peuvent dépasser les constructions existantes. Les annexes non habitées ne peuvent dépasser 3 mètres.	Simplification des règles du POS puisque aucune construction nouvelle n'est autorisée. Assurer l'intégration des constructions dans le milieu naturel.
ART 11 Aspect extérieur	Les constructions doivent respecter l'aspect des constructions voisines. Sont interdit : l'emploi de la tôle ondulée, les toitures terrasses et monopentes Le soubassement opaque des clôtures ne doit pas dépasser 60cm	Aspect des annexes et extensions cohérent avec les constructions existantes.	Simplification des règles du POS. Respecter la cohérence architecturale entre les différentes constructions.
ART 12 Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Stationnement en dehors des voies publiques.	Reprise des règles du POS efficaces. Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.
ART 13 Espaces libres	Les espaces libres doivent être traités en espaces verts Les arbres doivent être conservés ou remplacés par des essences équivalentes Les terrains classés (TC) sont soumis aux dispositions de l'article L.130 du code de l'urbanisme. Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus, renouvelés et aménagés	30% de la superficie de la parcelle doivent être maintenus libres de toute construction et traités en espace vert de pleine terre. Les plantations existantes doivent être maintenues Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme	Garantir le maintien d'espaces verts sur les parcelles. Maintenir l'aspect naturel de la zone.
ART 14 COS	Non réglementé	Non réglementé	Reprise des règles du POS efficaces.



5.4.3.2. Le secteur Nh

PRESERVER ET MAINTENIR L'HABITAT EN ZONE NATURELLE

La zone naturelle possède de nombreux secteurs bâtis de façon diffuse et aléatoire. Ce mode d'urbanisation est caractéristique de la région et doit être préservé. Cependant, le PLU ne peut encourager ce type d'urbanisation consommateur d'espace.

La zone Nh regroupe donc l'ensemble des secteurs bâtis non agricoles situés en zone naturelle. Elle autorise l'évolution modérée et le maintien des constructions existantes (extensions par exemple) sans autoriser de nouvelles constructions.



5.4.4. Les particularité du plan de zonage

5.4.4.1. La délimitation des emplacements réservés

Deux emplacements réservés ont été délimités sur le plan de zonage du PLU afin de faciliter la réalisation des différents projets de la municipalité en permettant de s'assurer de la maîtrise des emprises foncières.

Aussi, conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, 2 emplacements réservés sont délimités dans les documents graphiques du PLU.

Ces emplacements réservés répondent aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'un espace vert sur une parcelle à risque de cavité (espace pouvant servir à la gestion des eaux pluviales des constructions voisines) : emplacement réservé n°1
- Permettre la création d'un nouveau cimetière : emplacement réservé n°2

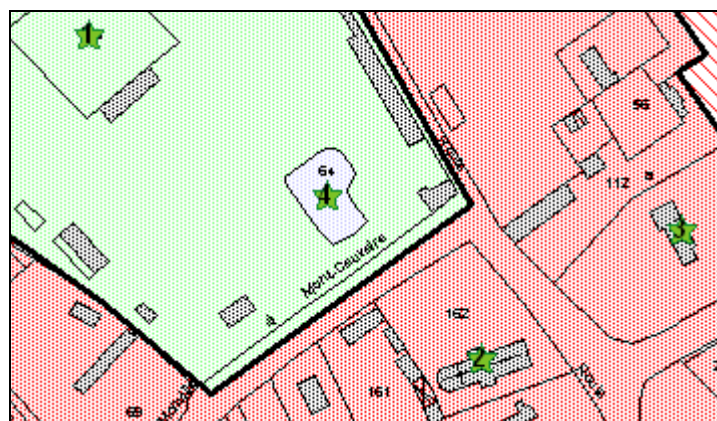
Par rapport à l'ancien document d'urbanisme, il n'est conservé aucun ancien emplacement réservé. Les deux emplacements réservés ont été délimités dans le cadre du PLU.

5.4.4.2. Le recensement des éléments identifiés

La commune de Mont-Cauvaire est caractérisée par un patrimoine naturel et architectural riche dont la préservation est nécessaire pour la conservation de l'identité communale. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de recenser ce patrimoine et de mettre à disposition de la commune les moyens réglementaires de les protéger.

Aussi, les documents réglementaires du PLU distinguent des éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont indiqués sur le plan de zonage avec une étoile verte, il s'agit de quelques constructions et un grand nombre de mares.



Représentation des éléments recensés sur les documents graphiques

5.4.4.3. Les espaces boisés classés

Les grands ensembles boisés de la commune de Mont-Cauvaire ont été classés en espaces boisés classés afin de veiller à leur conservation. Le découpage reprend les terrains classés du POS.



5.5. Tableau de surface des différentes zones

POS			PLU		
Zones	Ha	%	Zones	Ha	%
UF	29	3,18%	UA	40,2	4,41%
			UE	12,7	1,39%
		0,00%	UL	3,2	0,35%
Total U	29	3,18%	Total U	56,2	6,15%
NA a	6,7	0,73%	AU	5,6	0,61%
NA b	1,1	0,12%			
Total NA+NB	7,8	0,85%	Total AU	5,6	0,61%
NC	859,2	94,08%	A	431,8	47,28%
Total NC	859,2	94,08%	Total A	431,8	47,28%
ND	17,3	1,89%	N	396,9	43,46%
			Nh	22,8	2,50%
Total ND	17,3	1,89%	Total N	419,8	45,96%
Total général des zones	913,3	100,00%	Total général des zones	913,3	100,00%
EBC	345,92	37,88%	EBC	257,62	28,21%



6. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME



Conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme ; le rapport de présentation du PLU évalue 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.

6.1. Paysages, milieux naturels et patrimoine

6.1.1. Equilibre des paysages entre espaces naturels et espaces bâtis

Le territoire de la commune est identifié dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006, comme « Espace naturel majeur » dont l'objectif défini est de « Préserver et mettre en valeur, sur l'ensemble du territoire de la DTA, le patrimoine paysager et environnemental pour garantir l'attractivité du territoire et assurer le bon fonctionnement des grands écosystèmes. ».

Dans le cadre de son projet communal, la municipalité maintient et garanti la protection de ces espaces naturels en les préservant de l'urbanisation. Le développement de la commune a été envisagé en continuité du bâti. La zone U est délimitée de telle sorte que l'extension de l'urbanisation soit contenue dans le bourg et que les dents creuses soient comblées. Les zones AU sont quant à elles situées en continuité du bourg actuellement bâti dans le but de renforcer les espaces bâtis existants, de soutenir l'attractivité du bourg et de minimiser la consommation d'espace sur les zones agricoles et naturelles limitrophes.

6.1.2. Écosystèmes particuliers

La commune de Mont-Cauvaire possède sur son territoire deux zones classées en ZNIEFF de type II et de type I. Ces espaces ont été préservés des extensions urbaines et sont inscrits dans la zone N.

6.1.3. Espaces boisés

Les espaces boisés de la commune sont protégés par une trame d'espace boisé classé au document graphique du règlement. Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir les espaces boisés définis dans le précédent document d'urbanisme. Ainsi, environ 258 ha d'espaces boisés sont protégés sur la commune dans le PLU.

6.2. Ressources naturelles

6.2.1. Protection de la qualité des eaux de consommation

La commune comporte trois points de captage faisant l'objet de périmètres de protection rapprochés. Par ailleurs, la commune est en partie couverte par un périmètre de protection éloigné.

Afin de garantir la qualité de l'eau distribuée et de limiter les risques sanitaires auprès de populations concernées, l'article 4 du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme oblige les nouvelles constructions à se brancher au système d'alimentation en eau potable collectif.



6.2.2. Protection de la ressource en eau contre les pollutions domestiques

L'accueil des nouveaux habitants générera une augmentation des rejets en eaux usées dans le milieu récepteur. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux habitants est privilégié dans les secteurs qui sont desservis et raccordés au réseau de collecte en eaux usées. Par ailleurs, la station d'épuration de Montville qui collecte les eaux usées de la commune est dimensionnée pour 10 000 Equivalents / habitants. Ce qui est suffisant pour répondre aux objectifs de la commune en terme d'accueil de nouveaux habitants.

L'article 4 du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme participe à la protection de la ressource en eau en luttant contre les risques de pollution d'origine domestique. Il impose la mise en place de branchement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est existant ou la réalisation d'installation de traitement des eaux usées autonome conformément à la réglementation en vigueur.

6.2.3. Gestion des eaux de pluie

Le territoire communal est marqué par les eaux de ruissellement. La gestion des eaux de pluie paraît donc primordiale pour limiter ces phénomènes. L'article 4 du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme impose la gestion des eaux de pluie sur la parcelle des nouvelles constructions.

6.3. Risques naturels

6.3.1. Prise en compte des risques liés aux cavités souterraines

Les risques liés aux cavités souterraines sont fréquents sur le département de Seine-Maritime. Pour limiter au maximum ce risque, un recensement des cavités souterraines a été réalisé par le bureau d'étude INGETEC. Ces cavités ont été prises en compte dans le zonage du PLU en appliquant des périmètres de sécurité autour de chaque indice : 35 mètres autour des cavités d'origine naturelle (bétoire) et 60 mètres autour des cavités d'origine anthropique (marnière, cailloutière...) et des parcelles napoléoniennes.

6.3.2. Prise en compte des risques liés aux ruissellements et aux inondations

Le relief de la commune de Mont-Cauvaire favorise le ruissellement des eaux de pluie. Ces zones de ruissellement, mises en évidence par le syndicat de bassin versant, ont été prises en compte dans le zonage du PLU. En effet, aucune zone urbanisable n'est prévue sur les axes principaux d'écoulement. Cette disposition répond tout particulièrement aux enjeux et objectifs du SAGE qui vise à sécuriser les biens et les personnes face au risque inondation et ruissellement.



7. LES DOCUMENTS S'IMPOSANT AU PLAN LOCAL D'URBANISME



7.1. Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal

Les principales lois s'appliquant à la commune de Mont-Cauvaire en terme d'aménagement sont les suivantes :

- La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38 II,
- La Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage,
- La loi n°95-101 du 2 février 1995 introduisant l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995,
- La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- La loi n°99-754 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

7.2. Les documents supra-communaux s'appliquant à la commune de Mont-Cauvaire

7.2.1. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine

Le 23 juillet 1996, les ministres de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire et le secrétaire d'État au logement ont donné mission au Préfet de Région Haute-Normandie d'engager la phase d'études préalables à l'élaboration d'une DTA sur l'estuaire de la Seine, en collaboration avec le Préfet de Basse-Normandie. Cette phase a donné lieu à l'élaboration d'un rapport des études préalables, rendu le 28 octobre 1998. A la suite de ce rapport, les ministres ont donné mandat au préfet de région pour élaborer la DTA de l'estuaire de la Seine avec les objectifs suivants :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine, en confortant les fonctions portuaires et logistiques de proximité, desservant les ports par les infrastructures de transport, en optimisant l'offre foncière en matière d'activités et en organisant les structures d'accompagnement ;
- préserver et mettre en valeur les milieux naturels et ruraux, le littoral et les paysages en pérennisant le système estuarien, en tenant compte des enjeux du littoral et en préservant le patrimoine rural et paysager ;
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur Caen, Rouen et Le Havre, en confortant l'ensemble métropolitain sur des fonctions stratégiques, en améliorant les échanges, en maîtrisant l'étalement urbain et en réaménageant les centres villes, et en favorisant un développement équilibré de part et d'autre de l'estuaire en s'appuyant sur le réseau des villes petites et moyennes qui conservent sur les espaces ruraux un rôle important de polarisation et d'animation du territoire.



7.2.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)

Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996. Le Plan Local d'Urbanisme devra en respecter les grandes orientations édictées par ce schéma, à savoir :

- Préserver la santé et la sécurité civile. Les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants.
- Appliquer le principe de prévention. Les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final. Elles ont été trop rarement mises en oeuvre.
- Préserver le patrimoine. La loi sur l'Eau pose comme premier objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau celui de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

7.2.3. Le SAGE

La commune de Mont-Cauvaire est comprise dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la vallée du Cailly, de l'Aubette et Robec. Le SAGE a pour objectif notamment de renforcer la sécurité des habitants face aux risques d'inondations et de ruissellement et de compléter les programmes curatifs de lutte contre les inondations par des mesures préventives de la formation des ruissellements.

Le SAGE a été approuvé à l'unanimité par la commission locale de l'eau (CLE) le 8 décembre 2004. Après une mise à disposition du public, le SAGE a été approuvé par Monsieur le Préfet le 23 décembre 2005.

Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23/10/2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité les objectifs de protection définis par le SAGE.

Le PLU doit donc être compatible avec les orientations du SAGE.

7.2.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale entre Seine et Bray

Le périmètre du SCOT a été publié par arrêté préfectoral en date du 3 novembre 2008.

La procédure d'élaboration est en cours, aucun projet n'est actuellement arrêté ni communicable.

