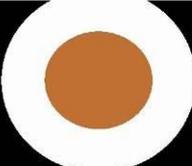




# Commune de Saint-Martin-du-Vivier Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation

 **Octobre 2017** *Volume 2 – Justifications et incidences*



### REVISION DU POS EN PLU :

Prescrite le 14/04/2014

Enquête publique du 10/04/2017 au 12/05/2017 (inclus)

Approbation par délibération du 09/10/2017

### CACHET :





# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
1- LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....	5
1-1- <i>Habitat et Fonctionnement urbain</i> .....	7
1-2- <i>Transport et déplacements</i> .....	10
1-3- <i>Activités économiques</i> .....	12
1-4- <i>Paysage et patrimoine</i> .....	13
1-5- <i>Environnement</i> .....	15
2- LES JUSTIFICATIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES.....	17
2-1- <i>Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU</i> .....	17
2-1-1- La zone Urbaine.....	17
2-1-1-1- Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua).....	17
2-1-1-2- Le secteur Urbain pavillonnaire (Ub).....	21
2-1-1-3- Le secteur Urbain de Hameau (Uc).....	24
2-1-1-4- Le secteur Urbain d'activités tertiaires (Ue).....	27
2-1-1-5- Le secteur Urbain d'activités ferroviaires (Uf).....	30
2-1-2- La zone A Urbaniser.....	32
2-1-2-1- Le secteur A Urbaniser A (AUa).....	32
2-1-3- La zone Agricole.....	36
2-1-3-1- La zone agricole Stricte (A).....	36
2-1-4- La zone Naturelle.....	39
2-1-4-1- La zone Naturelle stricte (N).....	39
2-1-4-2- Le secteur Naturel de Loisirs (NI).....	41
2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié.....	42
2-1-6- Les éléments de superposition.....	43
2-1-6-1- Les emplacements réservés.....	44
2-1-6-2- Les cavités souterraines.....	44
2-1-6-3- Les axes de ruissellement et les zones d'expansion des crues.....	44
2-1-6-4- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti.....	44
2-1-6-5- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver.....	45
2-1-6-6- Les cases commerciales à préserver.....	45
2-2- <i>Les principes généraux du règlement écrit</i> .....	46
2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	46
2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	46
2-2-3- Accès et voirie.....	48
2-2-4- Desserte par les réseaux.....	48
2-2-5- Caractéristiques des terrains.....	48
2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives.....	50
2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété.....	50
2-2-9- L'emprise au sol.....	51
2-2-10- La hauteur des constructions.....	51
2-2-11- L'aspect extérieur.....	52
2-2-12- Le stationnement.....	53
2-2-13- Les espaces libres et plantations.....	53
2-2-14- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	54
2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	54
2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	54
3- LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	55
3-1- <i>Volet écologique et patrimonial</i> .....	55
3-1-1- L'espace.....	55
3-1-2- Le paysage.....	58
3-1-3- La faune et la flore.....	59
3-1-4- Patrimoine architectural et urbain.....	60
3-1-5- Préservation de la ressource en eau.....	61
3-1-6- Risques naturels.....	62
3-1-7- Risques technologiques et activités humaines.....	62
3-2- <i>Volet équipements et déplacements</i> .....	63
3-2-1- A l'échelle communale.....	63
3-2-2- A l'échelle supra communale.....	64
4- LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPÉRIEURS.....	65
4-1- <i>La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine</i> .....	65
4-2- <i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie</i> .....	66
4-3- <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Rouen Normandie</i> .....	67
4-4- <i>Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie</i> .....	71
4-5- <i>Le Plan de Déplacements Urbains de la Métropole Rouen Normandie</i> .....	72
4-6- <i>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Cailly Aubette Robec</i> .....	72

5- LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN.....	73
5-1- Habitat et fonctionnement urbain.....	74
5-2- Transport et déplacements.....	76
5-3- Activités économiques.....	77
5-4- Paysage et patrimoine.....	78
5-5- Environnement.....	79
5-6- Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme.....	80
TABLE DES FIGURES.....	83

*Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.*

# 1- Les justifications du P.A.D.D.

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

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

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

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

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

De plus, le PADD du PLU de Saint-Martin-du-Vivier a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques est également un enjeu affiché du PADD de Saint-Martin-du-Vivier. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune débattu en conseil municipal. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet communal. Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement au règlement écrit et graphique. En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Saint-Martin-du-Vivier a été élaboré selon une méthodologie structurée autour de trois points d'étapes :

- ✓ La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation (volume 1) ;
- ✓ **L'intégration au PADD des préconisations du conseil municipal.** Un questionnaire de prospective territoriale a été transmis aux élus afin que chacun d'entre eux donnent leur vision du territoire communal à une échelle temporelle de 10 ans ;
- ✓ La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier, présentées en préambule du PADD.

La partie graphique du PADD a été élaborée avec les membres de la commission urbanisme de la commune et validée par le conseil municipal. Ils ont procédé à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD. Ce dernier, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un débat en conseil municipal, qui a eu lieu le 19 décembre 2014.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibre édictés par les lois S.R.U, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supracommunales.

Le projet urbain saint-martinais est présenté sous la forme de guide stratégique, structuré autour de 5 thématiques :

- ✓ **Habitat et fonctionnement urbain**
- ✓ **Transports et déplacements**
- ✓ **Activités économiques**
- ✓ **Paysage et patrimoine**
- ✓ **Environnement**

Pour chaque thématique, plusieurs grands objectifs sont exposés et déclinés en orientations. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés et explicités ci-après.

## 1-1- Habitat et Fonctionnement urbain

### Objectif A1 : promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- Favoriser la densification des espaces urbanisés et la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés en particulier dans le village et au Mesnil-Grémichon ;
- Anticiper l'évolution de secteurs en reconversion potentielle (exploitation maraîchère, imprimerie...);
- Limiter l'étalement urbain vers les terres agricoles et les espaces naturels ;
- Autoriser les nouvelles constructions dans le hameau structuré du Vallon des Moines, sans étendre les parties actuellement urbanisées ;
- Permettre l'évolution du hameau du Mont-Perreux sans remettre en cause le caractère aéré et patrimonial de ce secteur ;
- Interdire les nouvelles constructions dans les espaces périphériques peu urbanisés notamment au sud du village.

La gestion économe des espaces et le renforcement des centralités font partie intégrante des objectifs fixés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ce sens, le projet communal s'appuie sur le fonctionnement urbain actuel :

- Le village de vallée et le plateau du Mesnil-Grémichon qui concentrent la majeure partie des espaces bâtis et qui devraient accueillir la quasi-totalité des nouvelles constructions projetées d'ici 10 ans.
- Les hameaux structurés, le Mont-Perreux et le Vallon des Moines, principales enveloppes bâties en retrait du centre-bourg, qui pourraient accueillir ponctuellement quelques constructions, sans permettre un étalement urbain vers les espaces agricoles.
- Quelques sites d'habitat diffus à la périphérie du territoire communal : il s'agira de permettre l'évolution de ces espaces bâtis isolés (changements de destination, extensions, annexes,...).

Le projet urbain de Saint-Martin-du-Vivier s'appuie sur l'équilibre des centralités urbaines actuelles, en envisageant un secteur d'ouverture à l'urbanisation dans chacun des secteurs. Le PLU vise à conforter ces deux centralités caractérisées par des attractivités urbaines différentes (Darnétal et Rouen pour la vallée, Bihorel et Bois-Guillaume pour le Mesnil-Grémichon).

De plus, le PADD prévoit des dispositions en vue de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels : objectif global de **2 % de la surface communale soit environ 10 ha, réduit spécifiquement sur la thématique « habitat » à 5 ha**. Cet objectif a été défini en fonction du besoin en logements estimé d'ici 10 ans et des opportunités foncières mobilisables.

Pour rappel, 27,1 ha ont été consommés à Saint-Martin-du-Vivier sur la période 2003 – 2016, dont :

- 6,2 ha pour l'habitat ;
- 20,9 ha pour l'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce.

Plusieurs sites de reconversion potentielle et de développement de l'habitat ont été envisagés lors de la réflexion sur le PADD :

- Terrain en limite avec Fontaine-sous-Préaux, dans la vallée (7500 m<sup>2</sup>) ;
- Site de la ferme du Mesnil Grémichon (3,8 ha) ;
- Site de l'imprimeur en limite avec Rouen, Rue de la Sente aux Bœufs (9000 m<sup>2</sup>).

Au final, seuls les deux premiers sites ont été retenus pour développer l'offre de logements. Il semble que la pérennité de l'activité de l'imprimerie soit assurée à l'horizon temporel du PLU et aucun potentiel de logements n'a été comptabilisé sur ce site. Néanmoins, le zonage retenu dans le PLU pourrait éventuellement permettre une reconversion (habitat ou activités économiques) du site, localisé entre le quartier résidentiel du Mesnil-Grémichon et la zone d'activités de la Petite Bouverie (Bihorel).

## **Objectif A2 : Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune**

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Augmenter de façon maîtrisée la capacité du parc de logements de la commune ;**
- **Développer des programmes de logements denses s'intégrant dans le fonctionnement urbain du village ;**
- **Veiller à la mixité des formes urbaines en cohérence avec les besoins des futurs Saint-Martinais (logements individuels, groupés, intermédiaires,...) ;**
- **Privilégier un programme de construction diversifiant l'offre en logements et répondant aux parcours résidentiels des ménages.**

La commune a connu un phénomène de développement urbain important à partir des années 1960, concrétisé par la réalisation de plusieurs opérations de lotissement. Ce développement urbain a permis de développer l'accession à la propriété, aujourd'hui largement dominante dans le parc de logements. L'équipe municipale souhaiterait augmenter le parc de logements et en diversifier sa composition, en développant notamment l'offre locative et les logements de type T2-T3 à Saint-Martin-du-Vivier. C'est d'ailleurs l'orientation retenue dans le cadre de l'opération de la Résidence de la Ferme.

Les orientations définies pour ce deuxième objectif visent à développer la mixité sociale par l'adaptation de l'offre de logements. Le document d'urbanisme doit permettre de conforter la croissance démographique d'ici 10 ans avec un objectif d'accueil d'environ 160 - 170 habitants et une production de 95 logements.

Le règlement écrit a été rédigé de façon à rendre possible le développement de nouvelles formes urbaines à Saint-Martin-du-Vivier, en cohérence avec les besoins actuels des ménages. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des prescriptions allant dans le sens de la mixité sociale et de la mixité des formes urbaines (logements locatifs, logements groupés, en bande...). L'aménagement du site de la Ferme du Mesnil-Grémichon, sur environ 3,8 ha, constitue probablement l'une des dernières opportunités foncières d'une telle ampleur à Saint-Martin-du-Vivier.



## Objectif A3 : Conforter l'offre en équipements et services publics

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter les structures d'équipement public existantes (équipements scolaires et périscolaires, mairie, équipements sportifs, église, Maison Normande,...) ;**
- **Adapter l'offre en équipements et services de proximité (création d'une crèche ou d'un équipement pour la petite enfance, parc de jeux, ...) ;**
- **Affirmer l'attractivité du centre-bourg et du Mesnil-Grémichon et la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités,...) ;**
- **Conserver le pôle d'équipements sportifs (terrains de football et de tennis, salle de sport) comme espace d'aération et de convivialité intergénérationnelle ;**
- **Appréhender le déploiement des réseaux et services numériques.**

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Les deux centralités urbaines ne doivent pas être réservées uniquement à une vocation résidentielle, elles doivent constituer un lieu de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, culturels et sportifs. C'est en ce sens que les secteurs urbains du plan de zonage autorisent les diverses fonctions urbaines compatibles avec l'habitat : équipement public, bureau, artisanat,...

Le PADD vise à affirmer l'attractivité du centre-bourg et du Mesnil-Grémichon et leur mixité fonctionnelle. C'est pour cette raison qu'aucun secteur spécifique à vocation d'équipement public n'a été déterminé.

L'équipe municipale a souhaité affirmer dans le PLU ses projets de restructuration et de mise à niveau de son offre en équipements. Le terrain de 3 500 m<sup>2</sup> situé au Sud de la Mairie, le long de la RD.47, est sous maîtrise foncière communale et était jusqu'à présent mis à disposition d'un maraîcher. L'équipe municipale a engagé des réflexions pour y développer des équipements publics en lien avec la petite enfance (espaces récréatifs, crèche,...). L'aménagement de ce site stratégique, entre la mairie, l'école, les équipements culturels et la boulangerie, contribuerait à renforcer la centralité du village de la vallée.



## 1-2- Transport et déplacements

### Objectif B1 : Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Sécuriser les déplacements de tous les usagers dans le village (réduction de la vitesse, sécurisation des accès existants – la RD443 notamment – valorisation des entrées de bourg – entrée de village Sud -, réorganisation du schéma de circulation de la Route de la Vallée en sortie d'école et des équipements...)** ;
- **Aménager et sécuriser les routes, notamment l'Avenue du Mesnil-Grémichon et l'Avenue de la Hêtraie, de sorte que les circulations soient sécurisées (véhicules + vélos + piétons ; élargissement de voiries)** ;
- **Améliorer les liaisons entre le village de vallée et le Mesnil-Grémichon ;**
- **Encadrer la création de nouveaux accès route de la Vallée et Avenue du Mesnil-Grémichon (RD47 et RD443).**

La phase de diagnostic a mis en exergue des problèmes de sécurisation des déplacements. Des dispositions réglementaires sont donc retenues dans le document d'urbanisme pour remédier à ces situations : entrées charretières imposées au Mont-Perreux, accès encadrés sur le site d'OAP le long des RD.47 et RD.443,...

### Objectif B2 : Compléter le réseau de cheminements doux

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Organiser les déplacements doux vers les pôles de vies saint-martinais et améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics pour toutes les populations ;**
- **Créer des liaisons douces entre la vallée et le plateau, entre les secteurs périphériques et le village ;**
- **Conforter le réseau de chemins de randonnée et proposer des circuits touristiques ;**
- **Imposer la réalisation d'infrastructures sécurisées pour les déplacements doux lors de la réalisation du programme de logements ;**
- **Créer des stationnements « vélos » près des équipements publics.**

La réduction des obligations de déplacements motorisés est prise en compte dans le projet communal, notamment via cet objectif du PADD de pérenniser et de créer des liaisons douces entre la vallée, le plateau et les secteurs périphériques de la commune.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent la réalisation d'infrastructures adaptées pour les modes doux lors des futures opérations d'aménagement sur les sites à enjeux.

Par ailleurs, les grands axes de déplacement doux existants sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien. La Métropole Rouen Normandie envisage de conforter ce réseau de chemins de randonnée notamment à des fins touristiques. Plusieurs itinéraires en projet sont également reportés sur le règlement graphique :

- Liaison entre la zone d'activités de la Plaine de la Ronce et le hameau du Mont Perreux ;
- Liaison entre le village (via l'Impasse de la Voûte) et le Mesnil Grémichon ;
- Liaison entre le village et Fontaine-sous-Préaux en longeant le Robec et le bois de Waddington.

Dans le cadre de la mise à niveau des équipements publics, l'aménagement d'espaces de stationnement pour les cycles est envisagé, d'autant plus que la majeure partie des équipements sont relativement regroupés, autour de la mairie et des équipements scolaires. La mutualisation du stationnement automobile serait aussi travaillée sur ce site.

## Objectif B3 : Encourager le développement des transports collectifs

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Accompagner l'optimisation de la desserte en transports en commun permettant de renforcer l'accessibilité aux pôles de services et au pôle rouennais ;**
- **Faciliter les déplacements vers la halte ferroviaire du village (cheminements piétons et cyclables,...) ;**
- **Faciliter l'accès aux arrêts de car pour développer l'utilisation des transports en commun ;**
- **Adapter l'offre en stationnement à proximité de la halte ferroviaire (voitures et cycles).**

La promotion du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile est identifiée comme un objectif de développement durable à l'alinéa 3° de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune, actuellement non desservie par une ligne régulière de transports en commun, souhaite se positionner dans la perspective d'une amélioration de l'offre de transports en commun intercommunale, notamment en renforçant l'accessibilité vers Rouen et les différentes cibles de déplacement des Saint-Martinais. Même si cette compétence ne relève pas de l'autorité communale, il s'agit de faire état d'un besoin afin qu'il soit pris en compte au moment de la mise à niveau de l'offre de transports en commun intercommunale. Pour rappel, les terminus des lignes 20, 38 et F1 sont situés à quelques centaines de mètres du territoire communal (sur Bihorel, Darnétal et Bois Guillaume).

Le projet d'urbanisme prévoit de faciliter les déplacements vers la halte ferroviaire par l'aménagement de chemins (évoqués précédemment), mais aussi par l'adaptation de l'offre en stationnement à proximité de celle-ci. La commune possède les ressources foncières pour augmenter les capacités de stationnement à proximité de la halte ferroviaire (Chemin du Cimetière).



Capacités de stationnement Chemin du Cimetière

## 1-3- Activités économiques

### Objectif C1 : Pérenniser l'activité agricole

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir normand ;**
- **Maintenir le bâti agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement ;**
- **Assurer les continuités agricoles à l'échelle du terroir ;**
- **Ne pas miter les grands ensembles agricoles.**

Le caractère agricole du territoire saint-martinais est toujours prégnant, en particulier sur le plateau : 32,1 % de la surface communale sont liés à l'activité agricole. Trois sièges d'exploitation professionnelle et un site secondaire étaient installés à Saint-Martin-du-Vivier en 2014. Même si l'exploitation maraîchère développée dans la vallée a cessé son activité, le projet d'urbanisme doit limiter les atteintes à l'activité agricole.

La localisation des sièges d'exploitation agricole a été prise en compte lors du découpage du zonage. En effet, certaines exploitations sont situées à proximité immédiate de certaines zones bâties. De plus, les terres exploitées, en culture ou en prairie, ont été identifiées en zone agricole.

### Objectif C2 : Valoriser les spécificités de l'activité communale

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Favoriser le maintien du dernier commerce de proximité situé dans le village ;**
- **Définir les emprises nécessaires pour le développement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce en cohérence avec les projets de la métropole Rouen Normandie ;**
- **Faciliter le fonctionnement des entreprises et l'implantation de nouvelles entreprises sur la plaine de la Ronce, en adaptant les règles d'urbanisme ;**
- **Soutenir le potentiel développement des petites et moyennes entreprises réparties sur tout le territoire communal (la Bertelière, artisans, etc.) ;**
- **Développer le tourisme vert (gîtes, chambres d'hôtes, chemins de randonnée,...) ;**
- **Développer les grandes infrastructures de déplacement à des fins touristiques en lien avec l'histoire et les atouts environnementaux de la commune (pistes cyclables, chemins de randonnée,...).**

Même si l'activité commerciale et artisanale est très peu présente à Saint-Martin-du-Vivier, le nombre d'emplois est relativement élevé sur le territoire communal (171 emplois en 2012). Ce constat s'explique par la présence de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce, qui constitue une source d'emplois considérable pour la commune. La Métropole Rouen Normandie souhaite adapter les règles d'urbanisme pour faciliter le fonctionnement et l'implantation de nouvelles entreprises et définir les emprises nécessaires au développement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce.

En outre, les besoins des autres activités économiques implantées à Saint-Martin-du-Vivier sont pris en considération dans le projet d'urbanisme : identification de la case commerciale de la boulangerie, adaptation de l'offre en stationnement pour le site de la Bertelière, prescriptions adaptées pour le centre d'entraînement golfique de Bois-Guillaume, changements de destination autorisés pour les bâtiments identifiés en zone agricole,...

## 1-4- Paysage et patrimoine

### Objectif D1 : Conforter l'identité rurale d'une commune de vallée

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Identifier les constructions remarquables qui contribuent à l'identité rurale et au passé industriel de Saint-Martin-du-Vivier (Château, belles bâtisses, moulin, pont, murs, portails,...) ;**
- **Encadrer l'évolution urbaine des ensembles à forte valeur patrimoniale (Parc du Château du Mont-Perreux, la Blondinière) ;**
- **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti ;**
- **Soigner les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles, notamment en vue du développement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce et sur le secteur du Mont-Perreux ;**
- **Encourager le changement de destination des anciens bâtiments de caractère.**

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme définit la qualité urbaine, architecturale et paysagère comme un objectif de développement durable à rechercher dans les documents d'urbanisme. Plusieurs orientations ont donc été définies dans ce sens dans le PADD du PLU de Saint-Martin-du-Vivier. En voici quelques exemples de traduction réglementaire :

- Les éléments du patrimoine bâti, caractéristiques de l'identité saint-martinaise, ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des prescriptions d'aspect extérieur des constructions ont été définies dans toutes les zones du PLU afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Identification des bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination ;



## Objectif D2 : Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Préserver les grands sites naturels remarquables (ZNIEFF, zones humides, boisements...) ;**
- **Valoriser la perception du Robec dans le village ;**
- **Protéger les éléments du patrimoine naturel participant au paysage identitaire de Saint-Martin-du-Vivier (boisements, alignements boisés, vergers, mares, etc.) ;**
- **Porter une attention particulière à l'interface ville/forêt ;**
- **Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation notamment dans la vallée et en entrée Sud du village ;**
- **Encourager les plantations en essences locales.**

Cet objectif et les orientations qui y sont liées s'inscrivent dans la continuité du précédent. Plusieurs traductions réglementaires sont à retenir :

- Un recensement du patrimoine naturel a été réalisé pour identifier et préserver les alignements boisés, mares et vergers ;
- Les massifs forestiers ont été classés en Espaces Boisés Classés ;
- Une liste des essences locales est annexée au règlement du PLU et un article encourage l'obligation de plantation en essences locales ;
- La principale coupure d'urbanisation entre Darnétal et le village de la vallée a été classée en zones Agricole ou Naturelle afin de préserver les perspectives visuelles vers la vallée du Robec et les coteaux boisés ;
- La préservation des lisières forestières est assurée par un recul de 30 mètres pour les nouvelles constructions implantées hors des espaces urbanisés constitués, conformément aux dispositions du SCoT.



## 1-5- Environnement

### Objectif E1 : Préserver et valoriser les ressources

Sept orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Restaurer le fonctionnement écologique du Robec et préserver les zones inondables ;**
- **Incorporer les champs d'expansion de crue dans la trame verte et bleue ;**
- **Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés lors de la réalisation du programme de logement ;**
- **Préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité dans un souci de continuité de la trame verte et bleue (espaces boisés, prairies humides, le Robec,...) ;**
- **Définir les conditions de gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement (conditions et lieux de stockage, accès, conditions de desserte) ;**
- **Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables ;**
- **Valoriser le site de l'ancienne cressonnière.**

Les documents d'urbanisme doivent, entre autres, assurer « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été retenues :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent la prise en compte des ruissellements générés par l'urbanisation des secteurs à enjeux ;
- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ont été intégrés en zone naturelle du PLU zones humides, massifs boisés, vallée du Robec... Les choix réglementaires (règlement écrit et zonage) doivent permettre de préserver la continuité de la trame verte et bleue, et éventuellement de contribuer à sa restauration : préservation des berges du Robec, clôtures ajourées sur le site stratégique du Vallon des Moines, plantations à créer,...
- Les zones humides identifiées par le SAGE ont été identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le report des périmètres de protection du forage de Darnétal sur le plan de zonage.
- Un emplacement réservé a été identifié au bénéfice de la commune pour valoriser le site de la source du vivier, au Sud du Village (valorisation écologique et patrimoniale, création d'espaces de promenade,...) ;
- L'article 15 de toutes les zones du règlement écrit incite à la prise en compte des objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique ;



## Objectif E2 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risque (ruissellement et remontées de nappes alluviales, effondrement,...) ;**
- **Conserver et créer, les bois, les alignements boisés et les prairies naturelles, afin de favoriser l'infiltration et l'évacuation des eaux pluviales ;**
- **Maîtriser l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle et la rétention des eaux de toitures ;**
- **Interdire les activités dangereuses ou générant d'importantes nuisances (bruit, odeur, circulation,...) ;**
- **Réserver les emplacements nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant en cohérence avec les projets de Rouen Métropole, notamment dans le vallon ;**
- **Réserver les emprises nécessaires à la protection et à la valorisation du réseau de mares communal.**

La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature est prise en compte dans le projet communal dans le cadre de ce deuxième objectif de la thématique « environnement ». Saint-Martin-du-Vivier est principalement concernée par les risques d'inondation et d'effondrement.

Un Recensement des Indices de Cavités Souterraines a été réalisé afin de reporter des périmètres de risques d'effondrement sur le plan de zonage.

Les prescriptions relatives au risque d'inondation (ruissellement, débordement du cours d'eau) ont été travaillées en lien avec le SAGE Cailly Aubette Robec (identification des zones d'expansion de crues, prescriptions pour la gestion du risque,...). La commune étant comprise dans le périmètre du PPRI Cailly Aubette Robec, un renvoi systématique à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme a été réalisé, dans l'attente de l'approbation de ce document.

L'équipe municipale prévoit la réalisation d'un aménagement hydraulique au Vallon des Moines, où un emplacement réservé a été identifié au bénéfice de la commune.

Enfin, un autre emplacement réservé est identifié au Mont-Perreux pour acquérir la berge d'une mare communale.



## 2- Les justifications des pièces réglementaires

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Vivier a identifié **les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières**. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, pour définir des prescriptions d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Vivier sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

### 2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU 2-1-1- La zone Urbaine

« **Les zones urbaines sont dites "zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

(R.123-5 du code de l'urbanisme)

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Vivier correspond aux ensembles urbains structurants de la Vallée et du Mesnil Grémichon, à la zone d'activités de la Plaine de la Ronce ainsi qu'aux deux principaux hameaux (le Mont-Perreux et le Vallon des Moines).

La zone urbaine comprend 5 secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain pavillonnaire (Ub)**
- ✓ **Le secteur Urbain de hameau (Uc) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'activités tertiaires (Ue) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'activités ferroviaires (Uf).**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- ✓ de renforcer les centralités urbaines existantes ;
- ✓ de conserver l'offre en équipements publics et privés d'intérêt général ;
- ✓ de favoriser la densité des formes urbaines dans les secteurs structurés ;
- ✓ de maintenir le cadre rural et périurbain de la commune ;
- ✓ de garantir la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- ✓ d'intégrer les problèmes de risques naturels (cavités et ruissellements) ;
- ✓ d'encadrer tout nouveau mitage de l'espace.

#### **2-1-1-1- Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua)**

##### **1 - Caractère de la zone :**

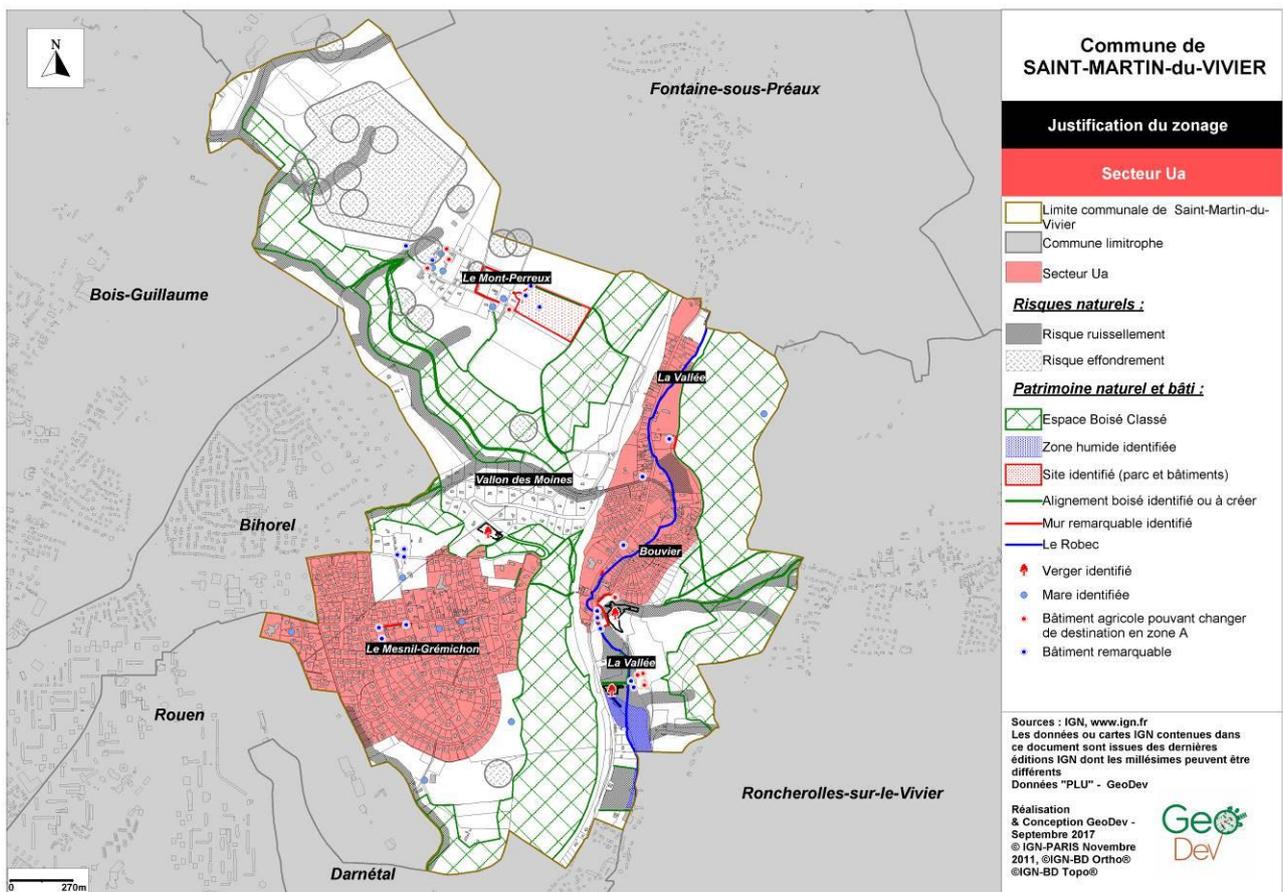
Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements, noté Ua, s'étend sur deux sites :

- ✓ **Dans la vallée**, il s'agit du village historique développé le long de la RD.47 et des différentes extensions en lotissements. Il comprend les principaux équipements communaux, administratifs, scolaires, culturels et sportifs.
- ✓ Sur le **plateau du Mesnil Grémichon**, un deuxième ensemble urbain structuré est identifié, entre la RD.443 et le Bois de Saint-Martin, en continuité avec le tissu bâti de Bihorel.

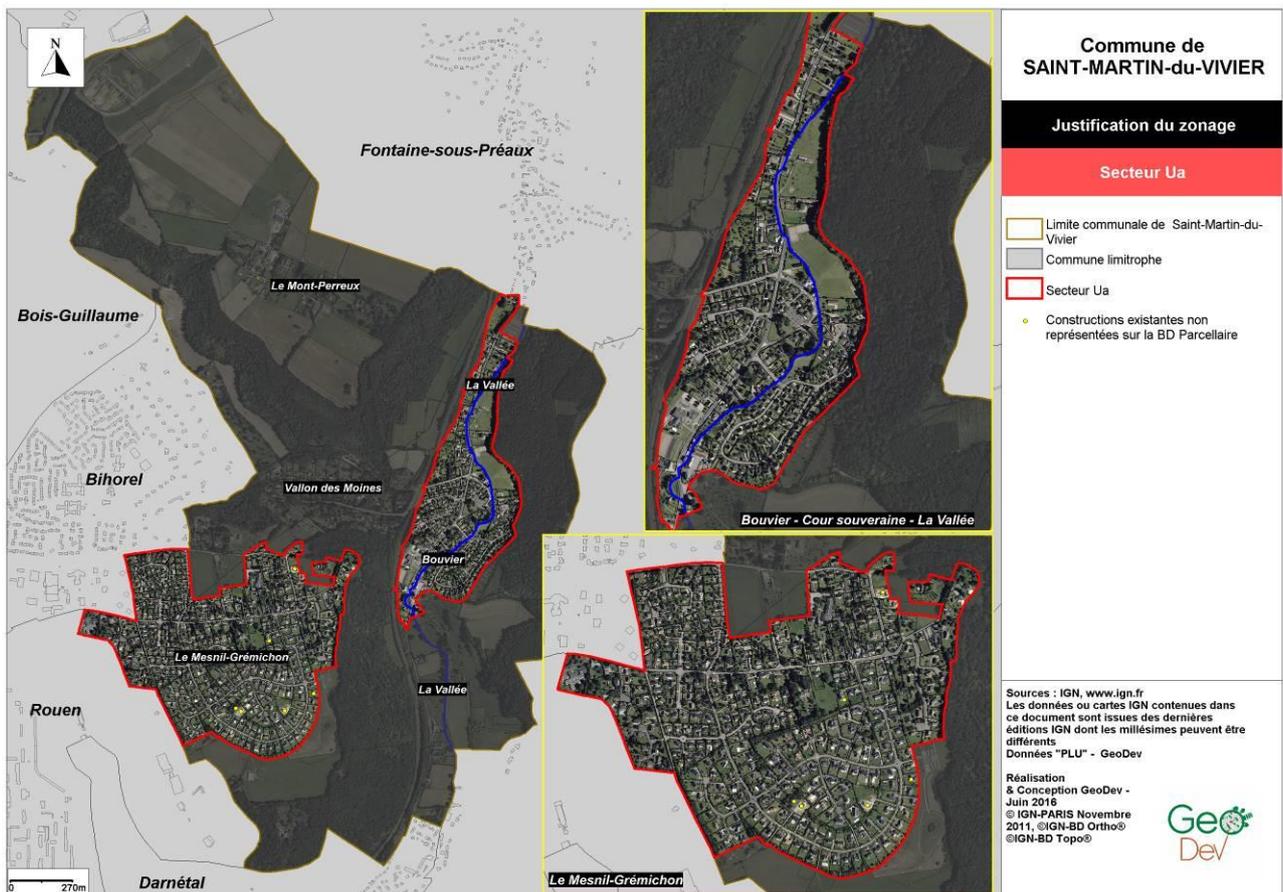
##### **2 - Présence des réseaux :**

Tout le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs.

**Figure 1 : Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua) :**



**Figure 2 : Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua) - zoom :**



### **3 - Potentiel de densifications du secteur Ua :**

Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements de Saint-Martin-du-Vivier est caractérisé principalement par son tissu bâti développé en lotissements. De ce fait, le potentiel de densifications est relativement encadré, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur devraient permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions, en particulier sur la partie Nord-Est du Mesnil Grémichon.

De plus, d'autres terrains non bâtis ou sous occupés situés dans le secteur Ua pourraient permettre de satisfaire une partie des besoins en logements avant d'envisager ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Parmi tous les espaces non bâtis ou sous occupés pouvant être observés sur le cadastre, une partie seulement a effectivement fait l'objet d'une demande d'urbanisme.

En effet, **plusieurs éléments réduisent la probabilité de densifications potentielles**. Tout d'abord, certaines parcelles répertoriées présentent, en fait, des contraintes techniques ne permettant pas la réalisation de constructions supplémentaires (comme la difficulté de définir un accès, la présence du risque effondrement ou ruissellement, topographie accidentée,...).

Ensuite, certaines zones sont déjà dédiées à d'autres usages par leurs propriétaires, notamment comme jardin, potager ou espaces verts entretenus. Aussi, elles n'auront pas vocation à être densifiée à l'échéance du PLU.

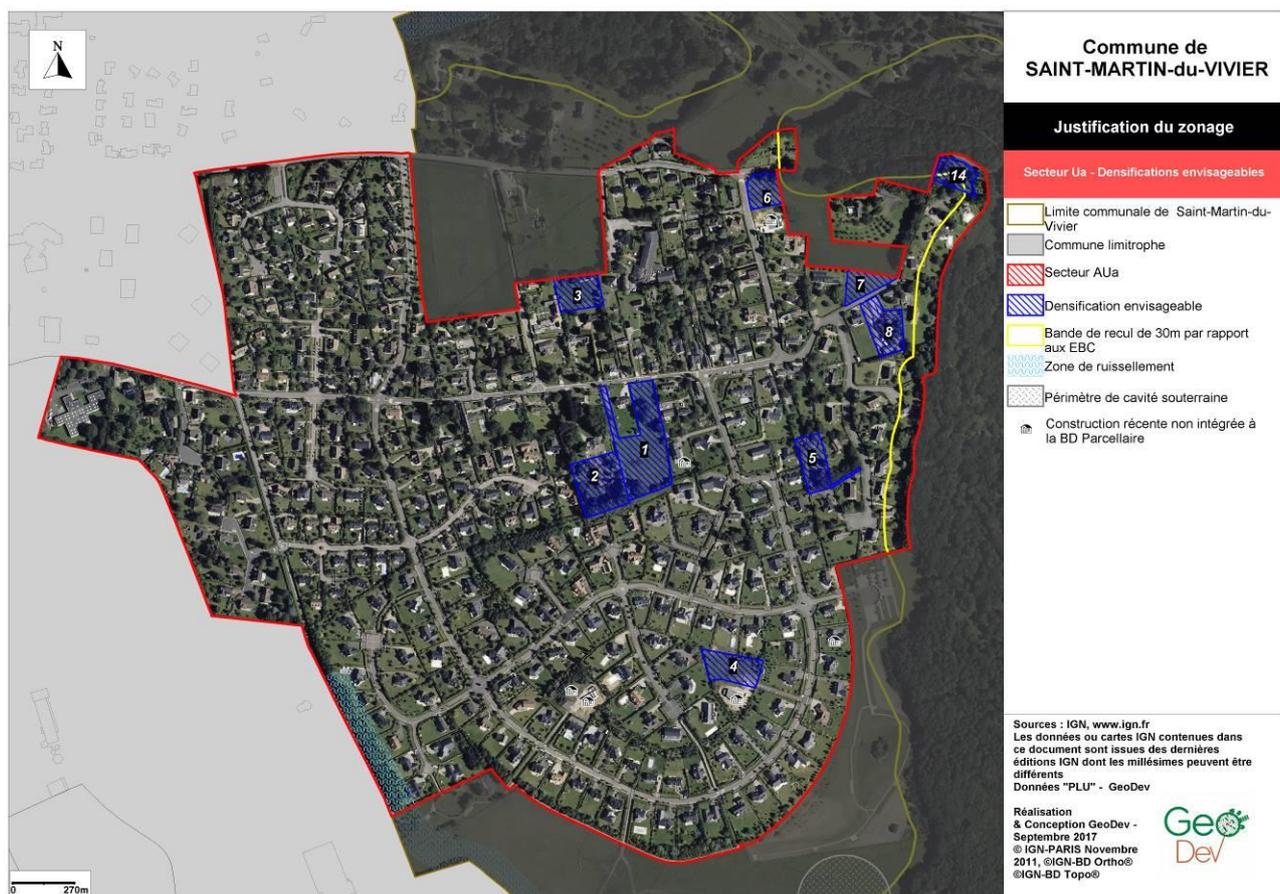
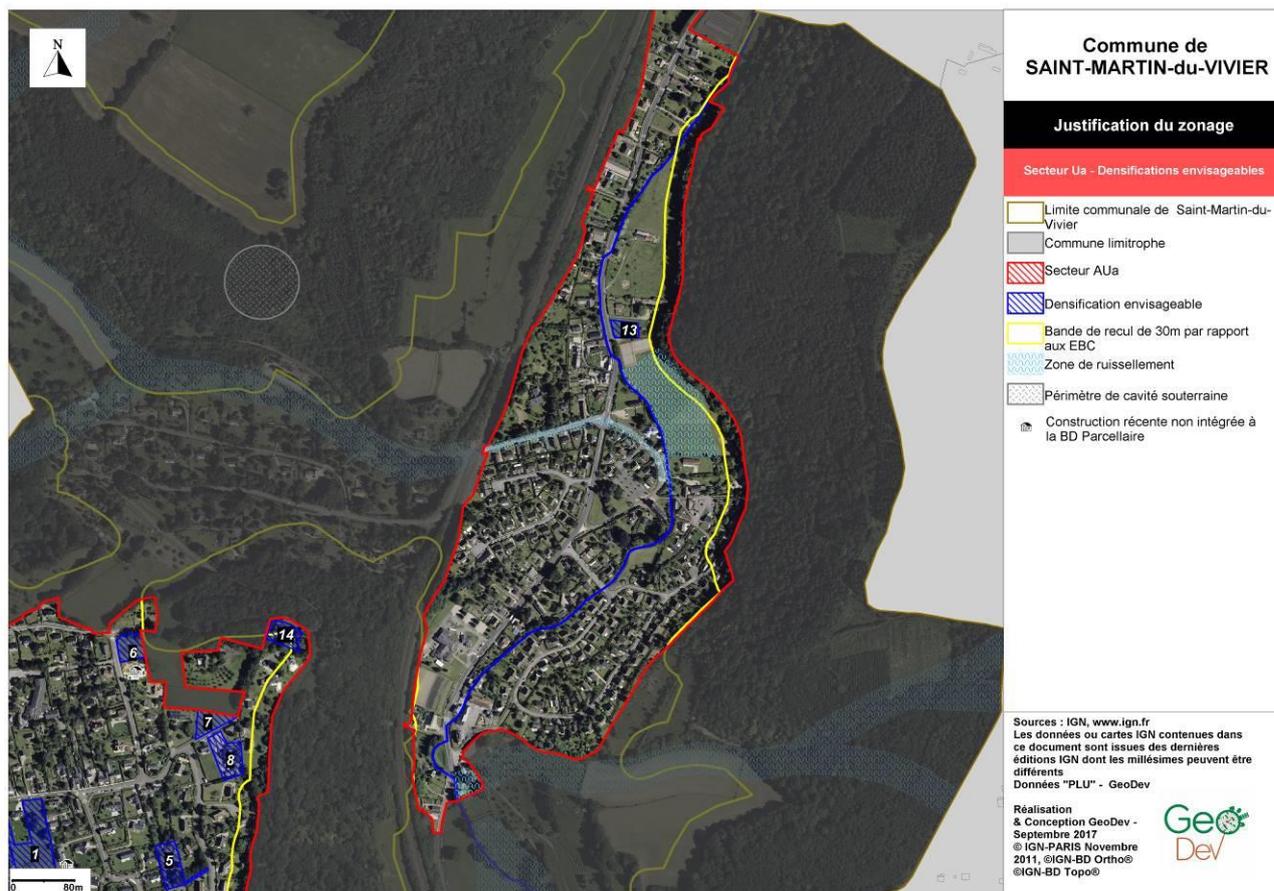
**Un potentiel de 26 densifications a été identifié dans le secteur Ua sur une surface de 2,7 ha**, y compris la principale densification, située Rue de la Sente aux bœufs, sur une surface d'environ 7 339 m<sup>2</sup> (10 logements envisagés). Il s'agit de tenir compte des **spécificités du tissu bâti de Saint-Martin-du-Vivier**, en particulier du caractère aéré du bâti développé au Mesnil Grémichon. A titre d'exemple, il est peu probable que les lots bâtis de la ZAC de l'Orée du Bois, aménagés il y a quelques années, fassent l'objet de divisions parcellaires pour accueillir de nouvelles constructions. **Le phénomène de rétention foncière influera donc sur ces potentielles densifications.**

Une hypothèse de **coefficient de rétention foncière** de l'ordre de **0,25 pour la densification des espaces bâtis a été retenue** (pour 5 potentiels identifiés, 4 seraient effectivement construits à l'horizon temporel du PLU, 3 seraient soumis à la rétention foncière).

**Ainsi, 20 nouveaux logements pourraient être effectivement réalisés dans le secteur Ua pour les 10 prochaines années.**

<b>Synthèse du potentiel de densifications à Saint-Martin-du-Vivier</b>					
<b>Id</b>	<b>Superficie (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Potentiel de densification</b>	<b>Type d'assainissement</b>	<b>Secteur du PLU</b>	<b>Références cadastrales</b>
1	7339	10	Collectif	Ua	AK135
2	4300	4	Collectif	Ua	AK138
3	2452	2	Collectif	Ua	AK29
4	2500	2	Collectif	Ua	AL91
5	2482	2	Collectif	Ua	AK102
6	1703	1	Collectif	Ua	AK173
7	1617	1	Collectif	Ua	AK78
8	2700	2	Collectif	Ua	AK187
13	1089	1	Collectif	Ua	AC60
14	1750	1	Collectif	Ua	AK182 AK183
		<b>26</b>			

**Figure 3 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua :**



#### 4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Renforcer le rôle des deux centralités en y affirmant le principe de diversités des fonctions urbaines (habitat, activités, services, équipements) ;
- ✓ Renforcer la tâche bâtie centrale, pour préserver le caractère rural et naturel des marges ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;
- ✓ Diversifier le parc de logements.

#### 5 - Principales évolutions POS-PLU :

Le secteur Ua du PLU reprend en grande partie les contours des secteurs UE, UF, UFa, UFb du POS. L'emprise de la Résidence de la Ferme, qui correspondait à la zone 1NA dans le POS, est rattachée à ce secteur Ua.

### 2-1-1-2- Le secteur Urbain pavillonnaire (Ub)

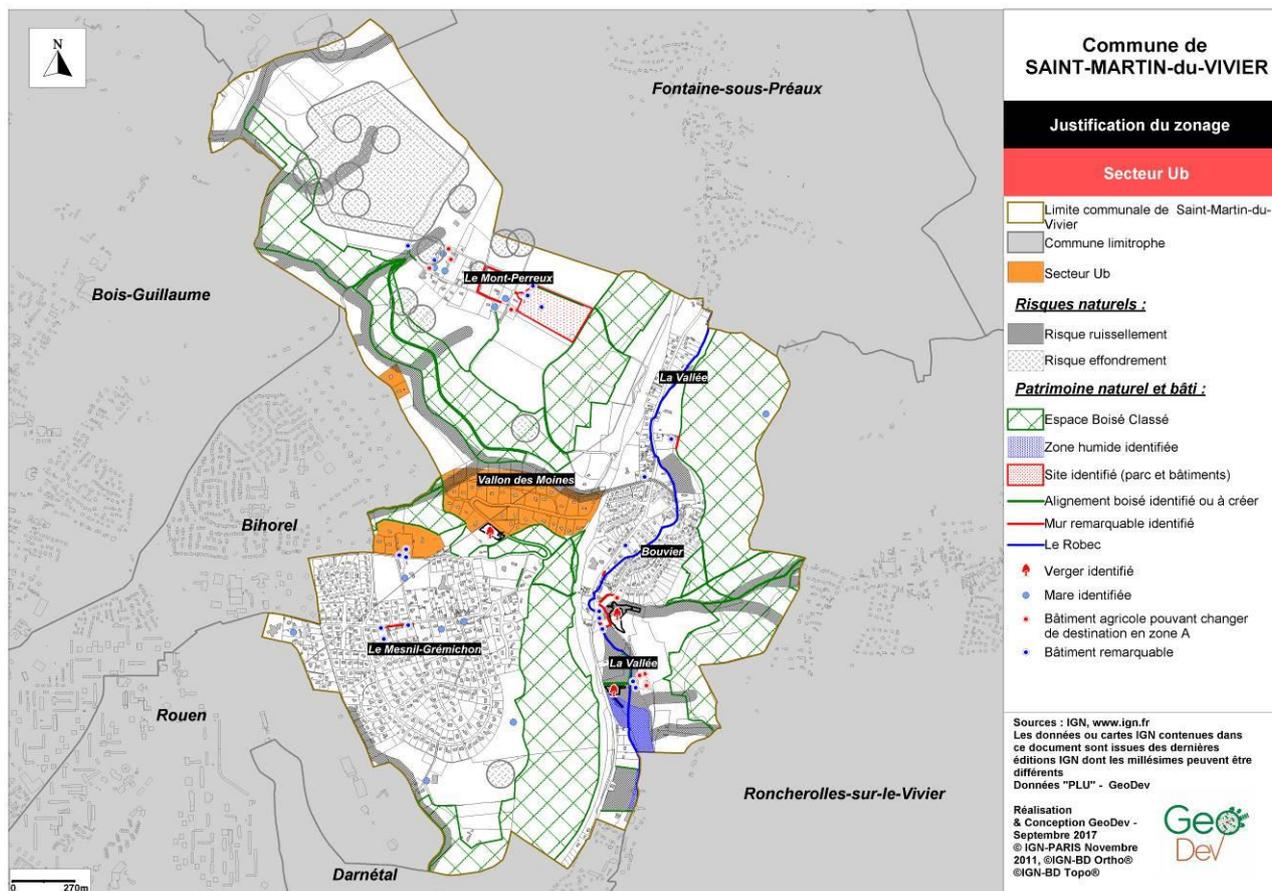
#### 1 - Caractère de la zone :

Le **secteur Urbain pavillonnaire**, noté Ub, correspond principalement à l'extension urbaine au Vallon des Moines réalisée dans les années 1970. Ce secteur s'est développé à l'Ouest de la voie ferrée, entre les coteaux boisés de la Côte de Saint-Martin et les Bois de Saint-Martin. Ce secteur se distingue par sa faible densité bâtie, par son caractère verdoyant et un relief marqué.

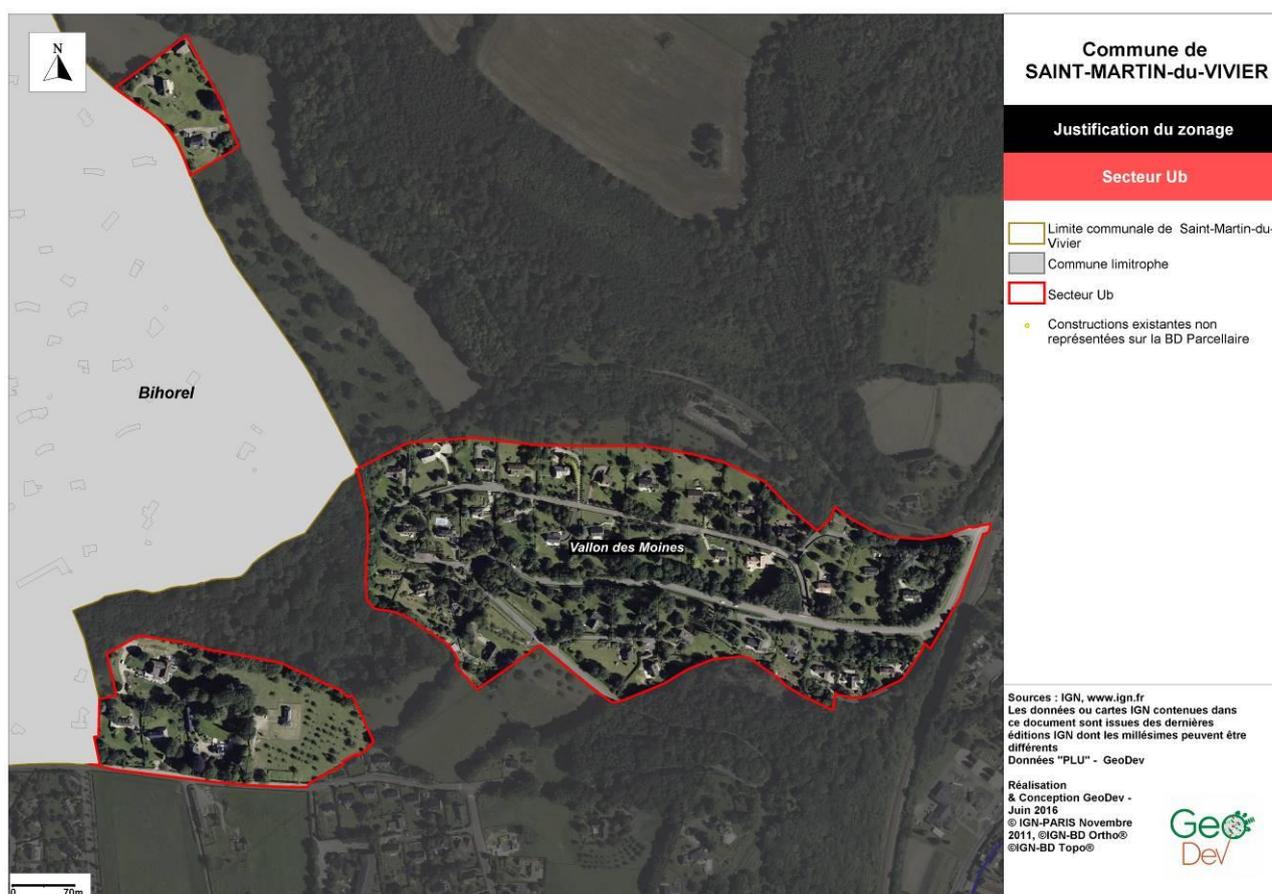
#### 2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain pavillonnaire (Ub) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. De plus, tout le secteur est concerné par le réseau d'assainissement des eaux usées, à l'exception des quelques habitations situées Avenue du Mesnil Grémichon et des deux habitations situées au Clos du Chapitre.

Figure 4 : Le secteur Urbain pavillonnaire (Ub) :



**Figure 5 : Le secteur Urbain pavillonnaire (Ub) - zoom :**



**3 - Potentiel de densifications du secteur Ub :**

Le **secteur Urbain pavillonnaire** du Vallon des Moines est caractérisé par son tissu bâti développé en lotissements, mais aussi par sa faible densité bâtie, son caractère verdoyant et un relief marqué.

De ce fait, le potentiel de densifications est relativement encadré, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur peuvent, dans l'absolu, permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions.

En effet, comme indiqué précédemment **plusieurs éléments réduisent la probabilité de densifications potentielles** (difficulté de définir un accès, la topographie, vocation de jardin...).

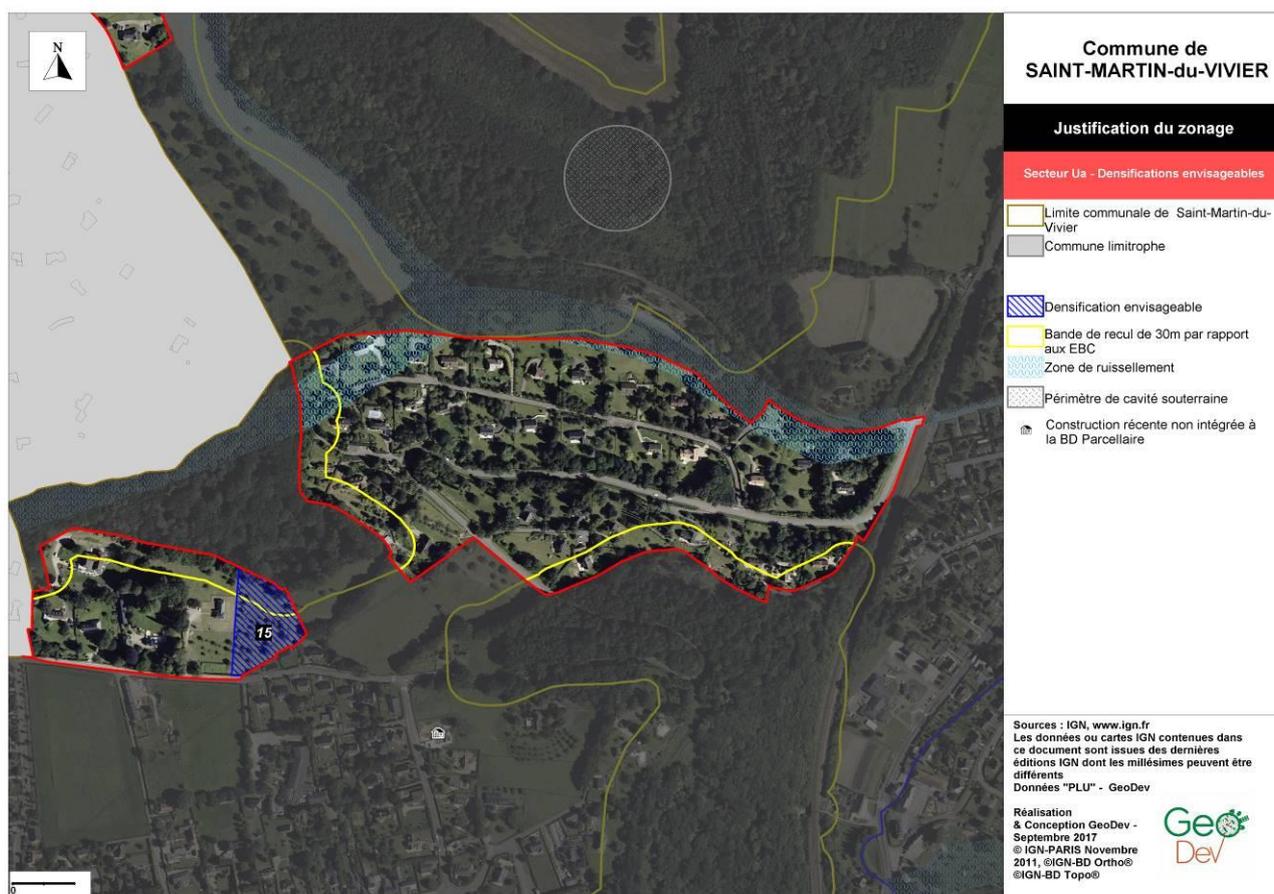
Seul un **potentiel de 6 logements** a été identifié dans une grande propriété située le long de la RD.443. Une hypothèse de **4 nouveaux logements d'ici 10 ans** a été retenue pour intégrer l'éventuelle rétention foncière sur ce secteur (coefficient de 0,25).

Synthèse du potentiel de densifications à Saint-Martin-du-Vivier					
Id	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Secteur du PLU	Références cadastrales
15	6530	6	Collectif	Ub	AE10
		<b>6</b>			

**4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Permettre l'évolution des hameaux structurés en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;
- ✓ Préserver le caractère de hameau de ces ensembles ;
- ✓ Interdire l'étalement urbain dans les secteurs en retrait du bourg.

**Figure 6 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ub :**



**5 - Principales évolutions POS-PLU :**

Le secteur Ub du PLU reprend en grande partie les contours du secteur Ug du POS, qui correspondait notamment au secteur du Vallon des Moines. On précisera que les fonds de parcelles, situés sur la frange Nord du hameau du Vallon des Moines et concernés par le risque ruissellement, ont été réintégrés à la zone N.

De plus, les vastes fonds de parcelles des habitations situées le long de l'Avenue du Mesnil Grémichon, ont également été réintégrés à la zone Naturelle stricte.

A l'inverse, les deux habitations situées au Clos du Chapitre, sur Saint-Martin-du-Vivier, ont été intégrées au secteur Uc dans une logique de continuité urbaine avec Bihorel.



## 2-1-1-3- Le secteur Urbain de Hameau (Uc)

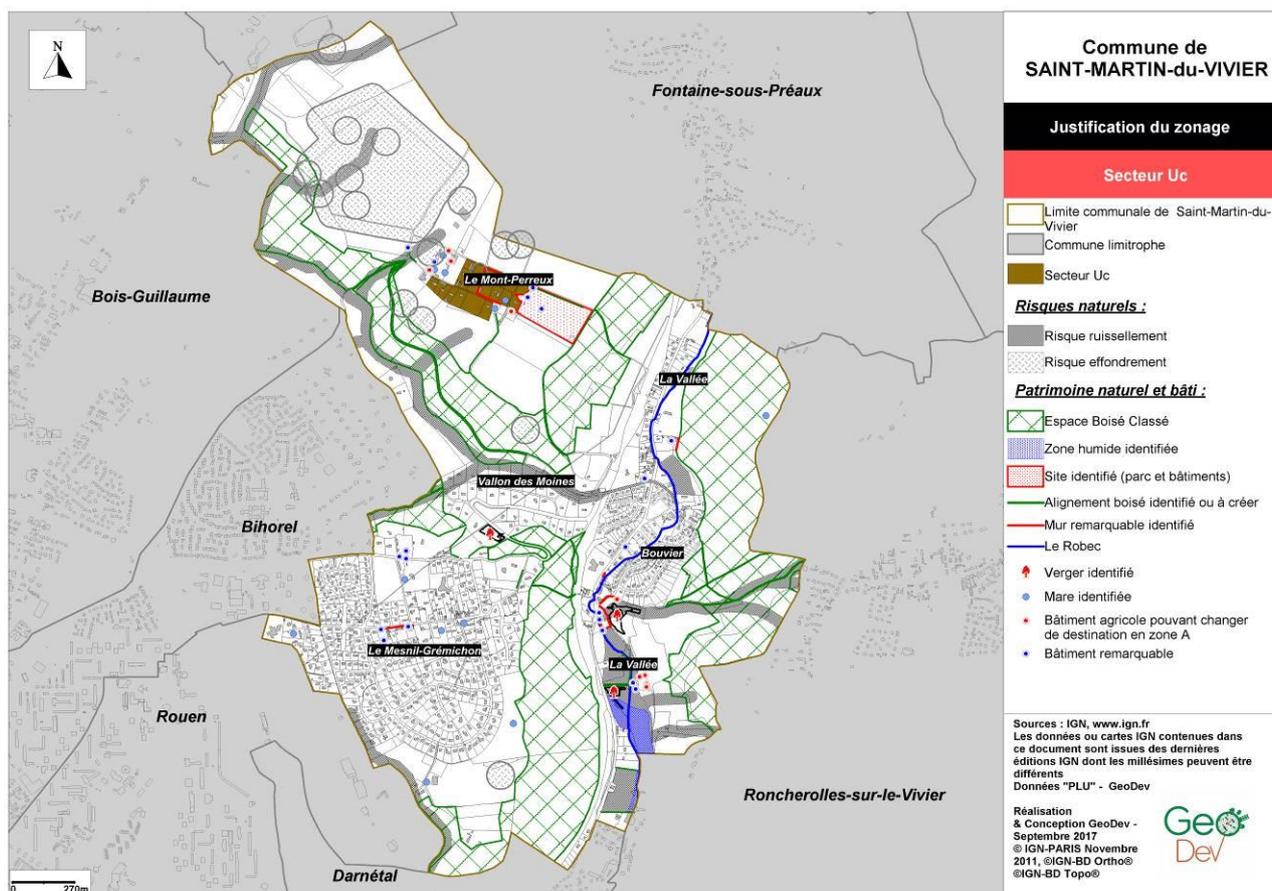
### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur **Urbain d'habitat de hameau**, noté Uc, correspond au hameau du Mont-Perreux, ensemble bâti structuré excentré du village et des communes limitrophes. Il présente un caractère rural marqué bâti ancien patrimonial, identité agricole, tissu bâti aéré et champêtre, etc... L'objectif des dispositions de ce secteur est de permettre une densification mesurée du tissu bâti, sans remettre en cause son caractère de hameau.

### 2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain d'habitat de Hameau (Uc) est desservi en totalité par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs.

Figure 7 : Le secteur Urbain de Hameau (Uc) :



**Figure 8 : Le secteur Urbain de Hameau (Uc) - zoom :**



### **3 - Potentiel de densifications du secteur Uc :**

L'objectif de la municipalité est de permettre l'évolution de ce secteur spécifique, **qui ne peut pas être considéré comme étant de taille et de capacité limitée**. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir l'enveloppe bâtie existante** de cet ensemble.

Certes, ce zonage pourra générer des déplacements motorisés supplémentaires, mais il présente l'avantage de ne pas consommer davantage de terrains à fortes valeurs agricoles. De plus, des mesures sont prises pour conserver le caractère patrimonial de cet ensemble, notamment l'encadrement de l'emprise au sol, des prescriptions relatives aux reculs des constructions, la préservation des éléments du patrimoine bâti (murs remarquables,...), etc.

Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications : un potentiel maximal de 10 nouvelles constructions a été identifié**. L'hypothèse de travail retenue pour l'application du coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,25 pour la densification des espaces bâtis.

**Une hypothèse de 8 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Uc pour les 10 prochaines années.**

### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Permettre l'évolution de ce hameau structuré en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;
- ✓ Préserver le caractère de hameau aéré et verdoyant de cet ensemble ;
- ✓ Limiter l'étalement urbain dans ce secteur en retrait du bourg ;
- ✓ Optimiser le foncier disponible sans grignoter des espaces à forte valeur agricole.

**Figure 9 : Le potentiel de densifications dans le secteur Uc :**



Synthèse du potentiel de densifications à Saint-Martin-du-Vivier					
Id	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Secteur du PLU	Références cadastrales
9	2423	2	Collectif	Uc	AA34 & AA35
10	3505	3	Collectif	Uc	AA30
11	7100	4	Collectif	Uc	AB07
12	1700	1	Collectif	Uc	AA37
		<b>10</b>			

**5 - Principales évolutions POS-PLU :**

Le hameau du Mont-Perreux était compris dans la zone NB du POS, qui autorisait déjà quelques nouvelles constructions. L'emprise du secteur NB a fait l'objet d'un ajustement : l'intégration de deux parcelles constituées d'anciennes dépendances du Château ayant fait à ce jour l'objet d'un changement de destination en habitation (deux parcelles situées à l'extrémité Est du nouveau secteur Uc).



#### **2-1-1-4- Le secteur Urbain d'activités tertiaires (Ue)**

##### **1 - Caractère de la zone :**

Le **secteur d'activités tertiaires**, noté Ue, correspond aux terrains de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine de la Ronce sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier. Ce secteur a vocation à recevoir différents types d'activités économiques :

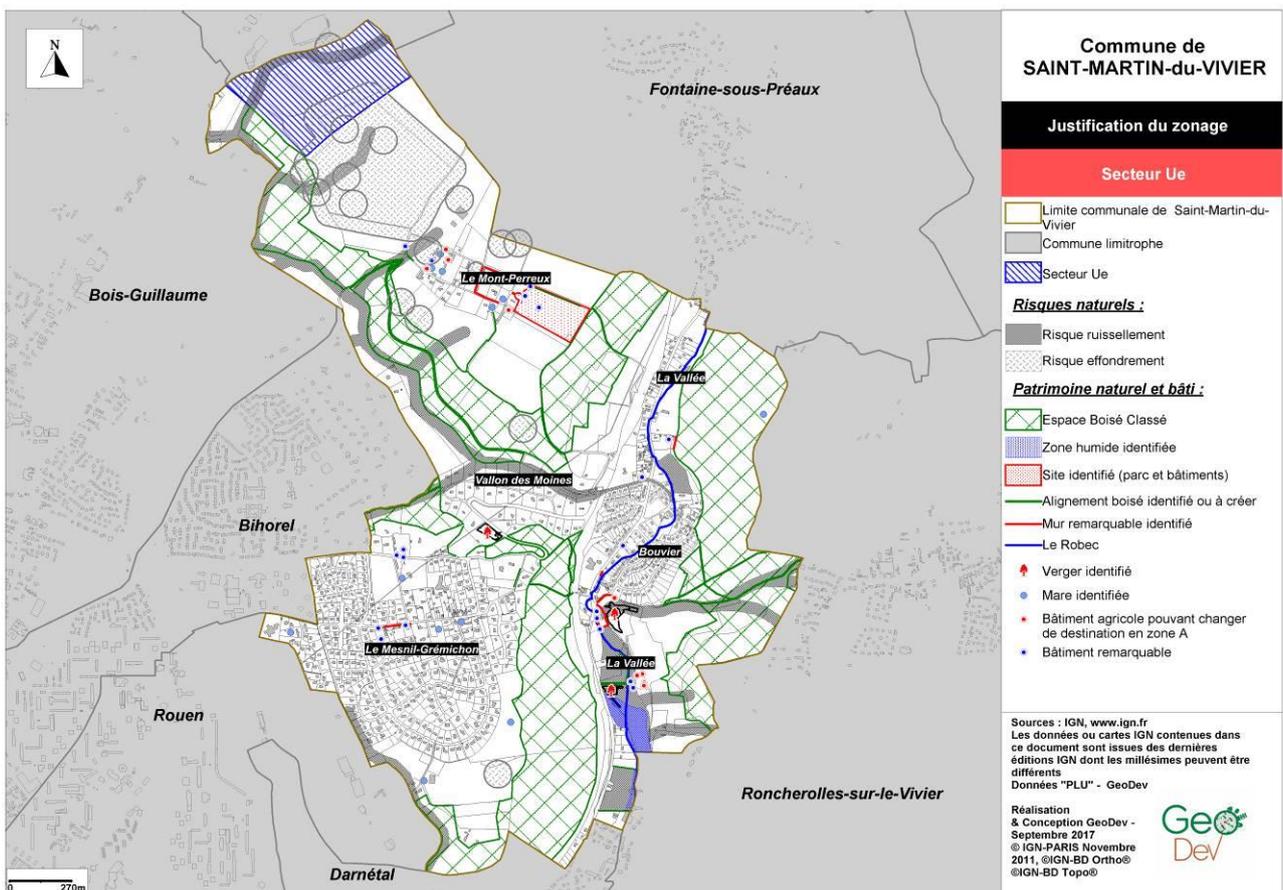
- ✓ des activités tertiaires, y compris les établissements de recherche et développement,
- ✓ des activités secondaires et des activités de production ne générant pas de nuisances pour l'environnement,
- ✓ des activités de commerce, d'hôtels et de restaurants.

##### **2 - Présence des réseaux :**

Le secteur Urbain d'activités tertiaires (Ue) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de téléphone.



**Figure 10 : Le secteur Urbain d'activités tertiaires (Ue) :**



**Figure 11 : Le secteur d'activités tertiaires - zoom :**



**3 - Potentiel de densifications du secteur Ue :**

Le secteur Ue n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements, même si les logements de gardiennage, en lien avec les activités développées dans ces espaces, sont autorisés. Cette zone d'activités, en cours d'aménagement, présente néanmoins quelques potentiels d'accueil d'activités économiques qui devraient être optimisés dans les prochaines années.

**Aucun potentiel de densification n'est identifié dans le secteur Ue.**

**4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Permettre le maintien et l'évolution des activités économiques.

**5 - Principales évolutions POS-PLU :**

L'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine de la Ronce était intégrée au secteur NAe du POS. Cette même emprise a été intégrée au secteur Ue.

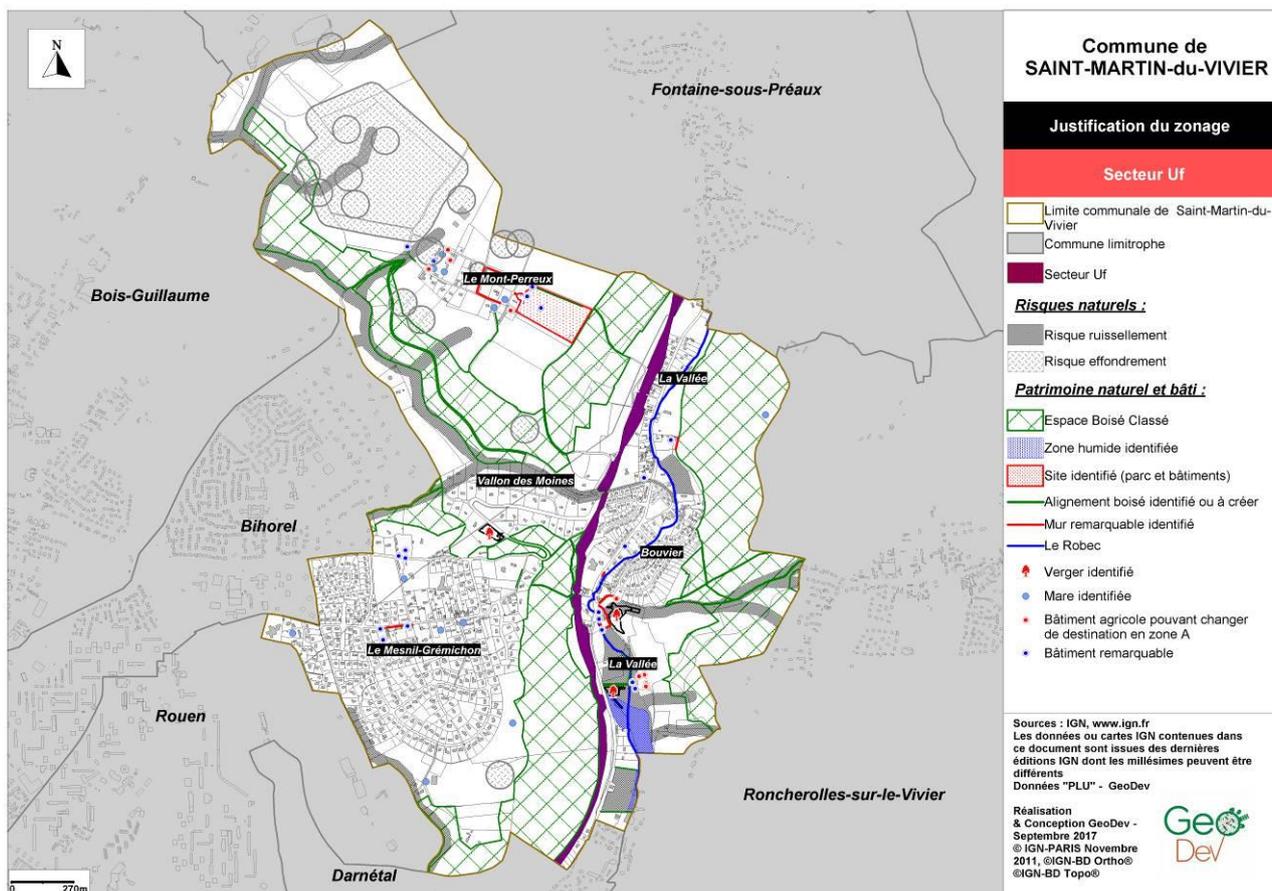
## 2-1-1-5- Le secteur Urbain d'activités ferroviaires (Uf)

### 1 - Caractère de la zone :

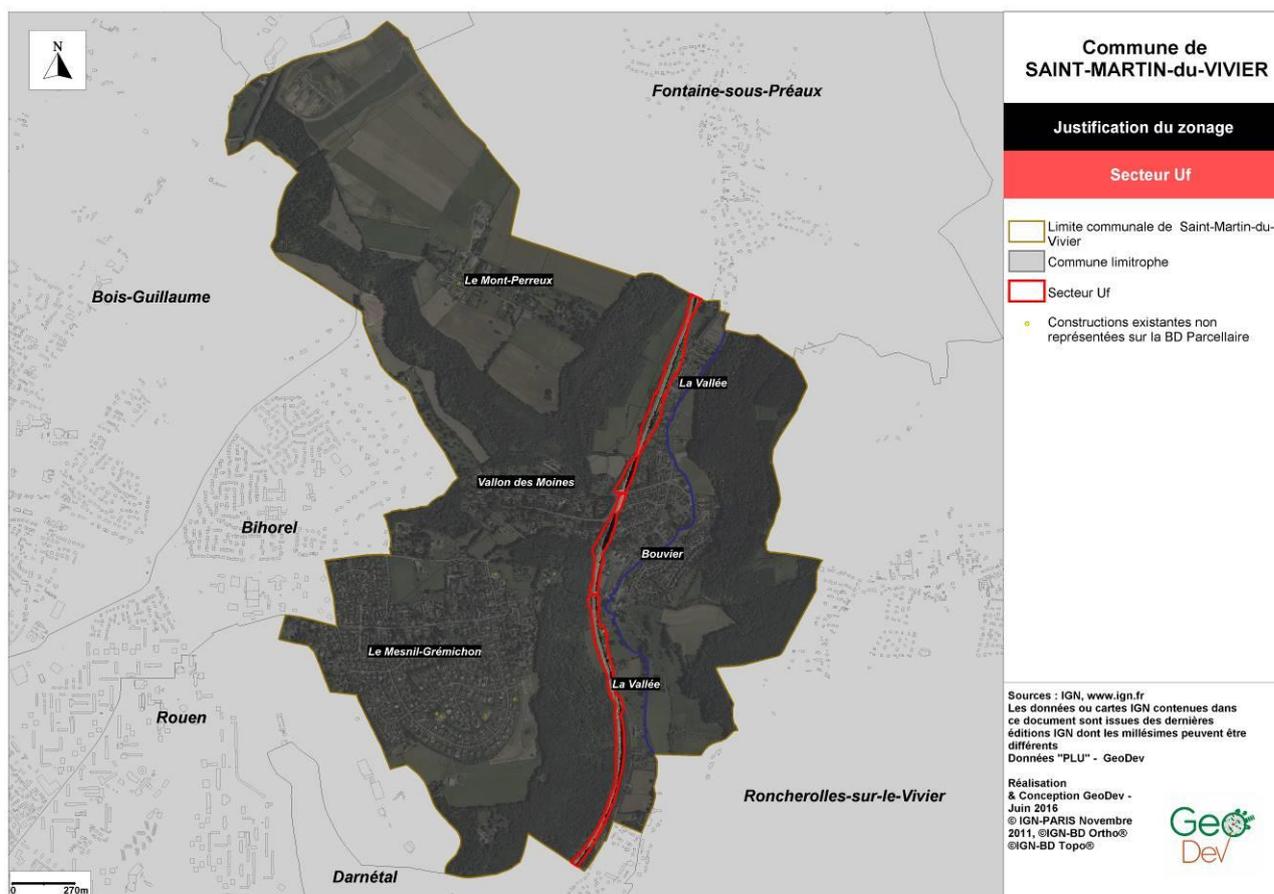
Le **secteur Urbain ferroviaire**, noté Uf, correspond aux emprises ferroviaires et aux terrains appartenant à RFF (Réseau Ferré de France) présents sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier.



Figure 12 : Le secteur Urbain d'activités ferroviaires (Uf) :



**Figure 13 : Le secteur d'activités ferroviaires - zoom :**



## **2 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Favoriser le maintien et le développement des infrastructures ferroviaires sur le territoire communal.

## **3- Principales évolutions POS-PLU :**

Aucun secteur spécifique, concernant la gestion du réseau ferré, n'avait été créé sur le plan de zonage du POS.

## 2-1-2- La zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". **Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

(R.123-6 du code de l'urbanisme)

La zone A Urbaniser est composée d'un secteur A Urbaniser, intitulé « secteur d'ouverture à l'urbanisation », noté AUa.

### 2-1-2-1- Le secteur A Urbaniser A (AUa)

#### 1 - Caractère de la zone :

Le **secteur A Urbaniser**, noté AUa, correspond aux sites de développement de l'habitat de la commune de Saint-Martin-du-Vivier. Deux sites distincts sont identifiés :

- ✓ Dans la vallée, en limite communale avec Fontaine-sous-Préaux, un site d'environ 7500 m<sup>2</sup> ;
- ✓ Sur le plateau, Avenue du Mesnil-Grémichon, un terrain d'environ 3,8 ha cerné par le tissu urbain.

L'emprise totale de la **zone AUa est de 4,9 ha** et implique une **consommation d'espaces agricoles de 4,55 ha** (le périmètre des sites AU englobe une partie des surfaces de voirie qui enveloppent les terrains concernés, conformément aux prescriptions du Conseil National de l'Information Géographique).

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont déclinées sur ces sites (cf. rapport des OAP).**

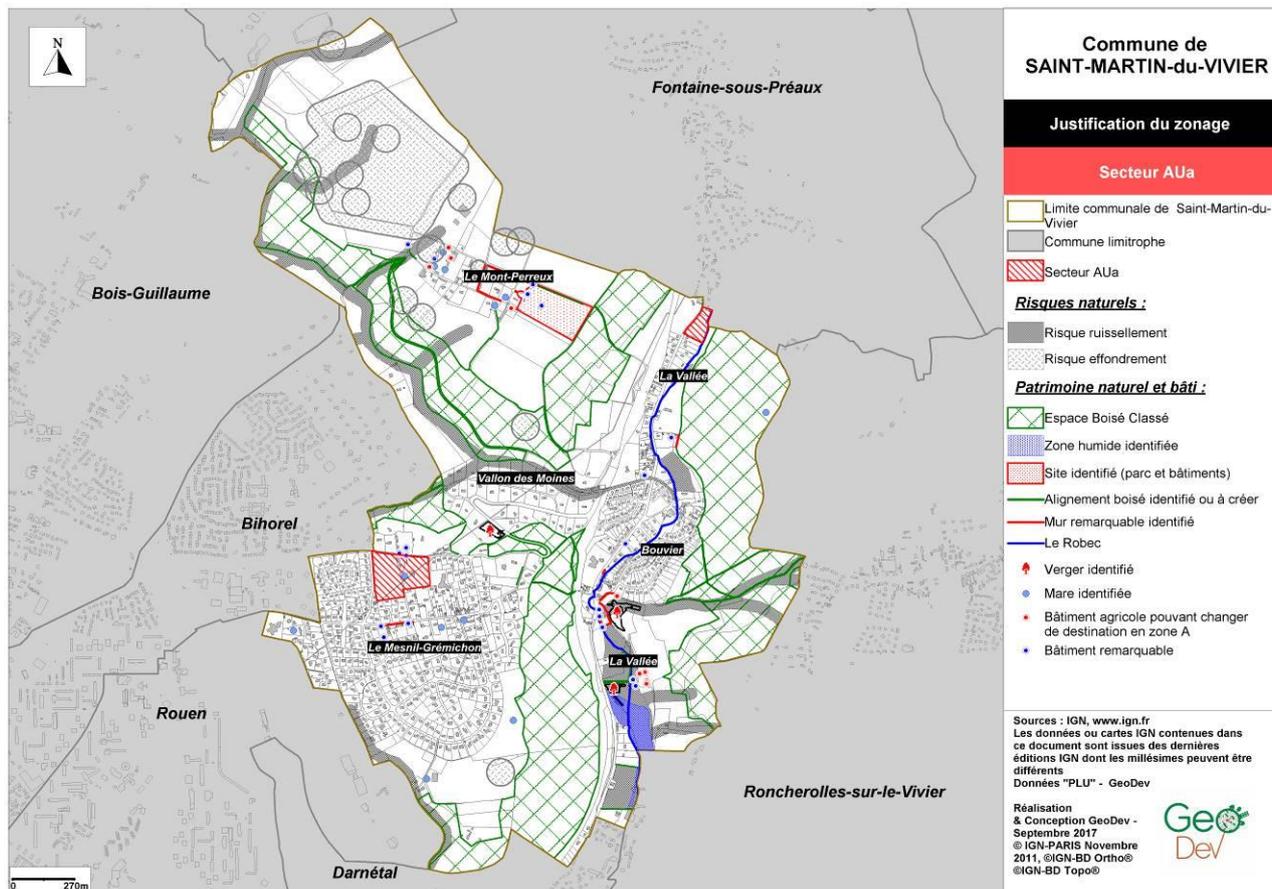
**Figure 14 : Le secteur A Urbaniser – vue ortho-secteur de la Ferme du Mesnil-Grémichon**



Figure 15 : Le secteur A Urbaniser – vue ortho-secteur route de la Vallée



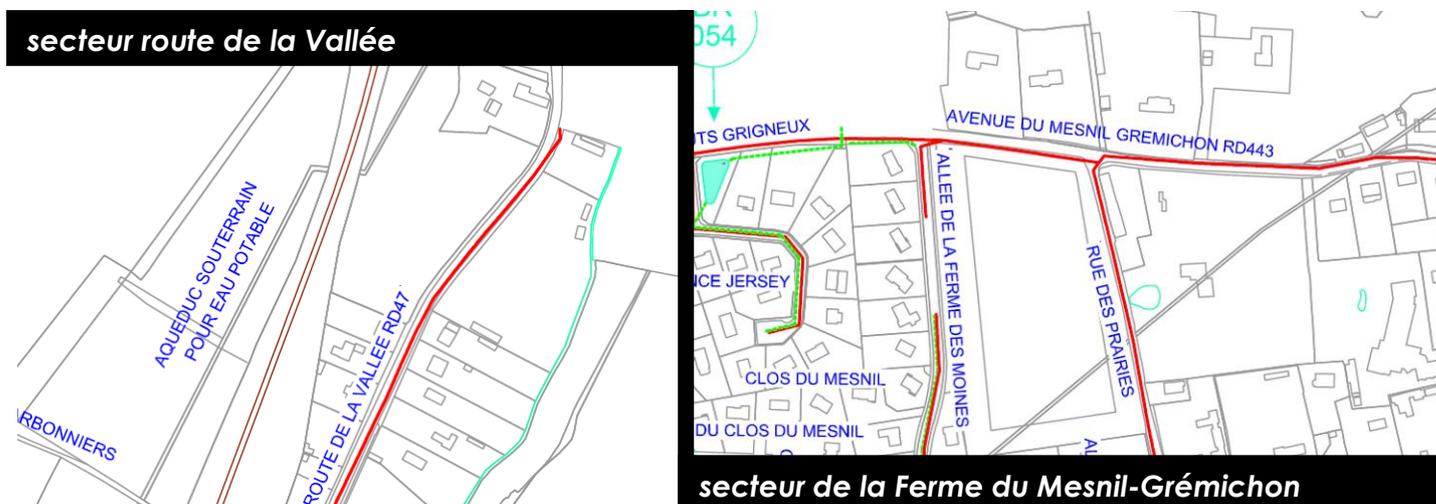
Figure 16 : Le secteur A Urbaniser A (AUa) :



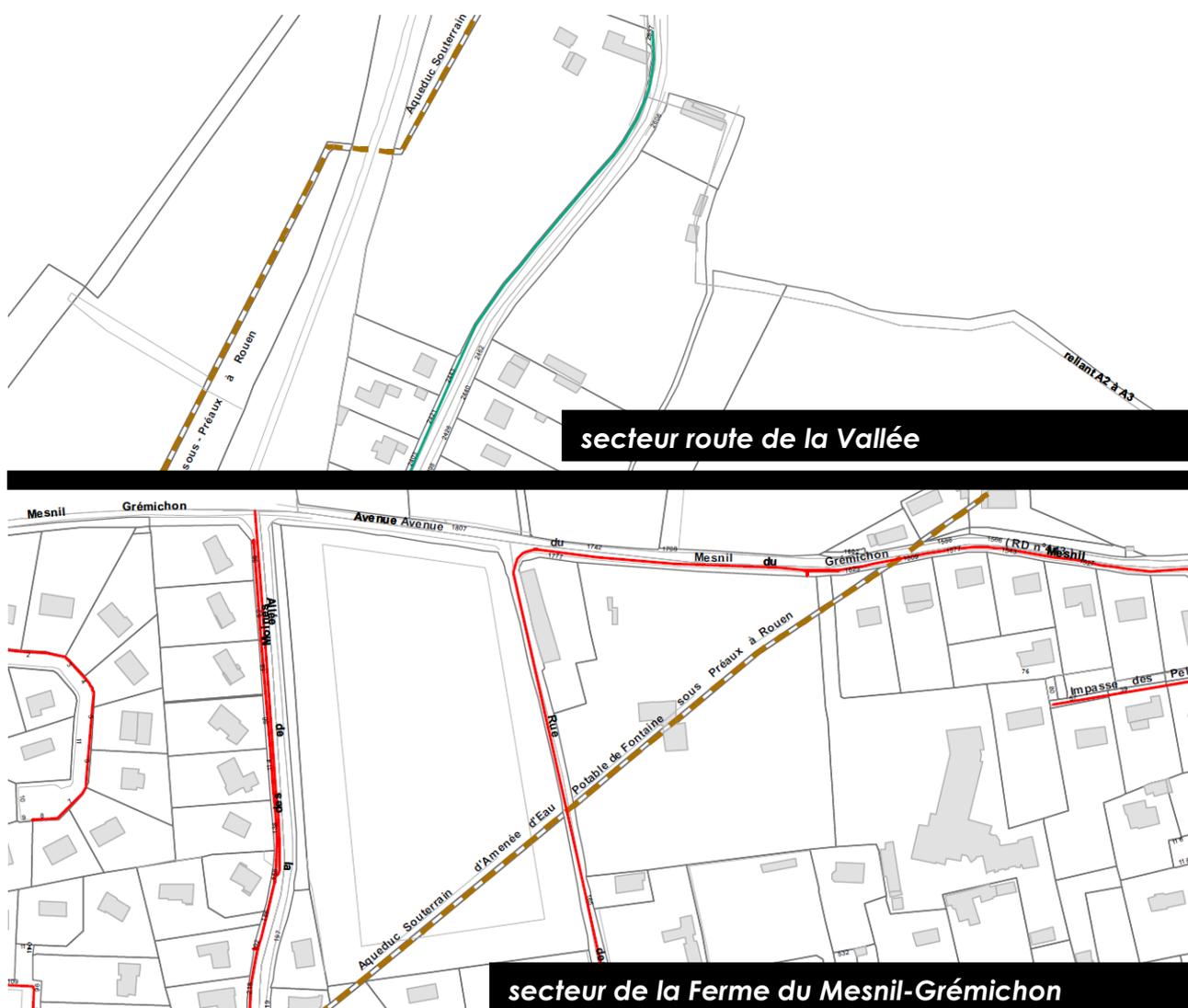
## 2 - Présence des réseaux :

Les réseaux d'assainissement des eaux usées sont présents en entrée de chacune des zones. Les sites sont également desservis par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

**Figure 17 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUa :**



**Figure 18 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUa :**



### **3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :**

Le secteur A Urbaniser est localisé au sein des deux centralités saint-martinaises, au plus près des équipements (scolaires et culturels notamment). Son urbanisation doit permettre de conforter les deux principaux ensembles urbains de la commune et de poursuivre la diversification de l'offre de logements initiée par l'équipe municipale.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les grands principes d'urbanisation de ce secteur.

Pour identifier le potentiel d'ouverture à l'urbanisation sur les sites AUa, plusieurs hypothèses ont été utilisées.

D'abord, l'emprise nécessaire aux réseaux, voiries et espaces publics (ouvrages hydrauliques, espaces verts, emplacement pour la gestion des déchets,...) a été soustraite à la superficie totale de chaque site. Un ratio de 20% a été retenu pour les deux sites d'ouverture à l'urbanisation. Il comprend :

- Pour le site du Mesnil Grémichon :
  - Voiries et espaces publics (mares, ouvrages hydrauliques, recul lié à la RD.443...)
  - Surface liée au maintien de l'ancienne maison de ferme ;
  - Surface nécessaire à l'augmentation des capacités de stationnement de l'hôtel « La Bertelière » ;
  - Surface éventuellement nécessaire à la réalisation d'un équipement public.
- Pour le site de la vallée :
  - Voiries et espaces publics (recul lié à la RD.47...)
  - Surface liée au recul par rapport au Robec ;

Des hypothèses de surface d'espaces publics de 7600 m<sup>2</sup> pour le site du Mesnil Grémichon et 1500 m<sup>2</sup> pour le site de la Vallée ont ainsi été retenues.

Ensuite, le potentiel de logements a été identifié en fonction des prescriptions définies dans le règlement écrit et en répondant aux objectifs du SCoT de la Métropole Rouen Normandie qui s'imposent au document d'urbanisme de Saint-Martin-du-Vivier (15 à 20 logements/ ha).

<b>Potentiel des zones d'ouverture à l'urbanisation - Saint-Martin-du-Vivier</b>						
<b>Id site Auc</b>	<b>Surface (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Assainissement</b>	<b>Espaces publics et réseaux (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface dédiée au logement</b>	<b>Objectifs de densité (lgts/ha)</b>	<b>Potentiel de constructions</b>
AUa - la Vallée	7 500	Collectif	1 500	6 000	15 à 20	9 à 12
AUa - Mesnil Grémichon	38000	Collectif	7 600	30 400	15 à 20	environ 45

**Ainsi, le potentiel de logements envisagé sur ce secteur AUa est estimé entre 54 et 57 logements.**

### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Développer des programmes de logements s'intégrant dans le tissu bâti existant ;
- ✓ Veiller à la qualité architecturale des constructions afin de préserver l'identité de la commune ;
- ✓ Diversifier le parc de logements ;
- ✓ Raccorder les nouvelles constructions aux lieux de vie de la commune.

### **5 - Evolution POS-PLU :**

Le site d'ouverture AU, intitulé « secteur de la Ferme du Mesnil-Grémichon », était intégré au secteur NA du POS. Son urbanisation était envisagée à long terme dans le cadre du POS ; ce qui n'est plus le cas dans le cadre de la révision du POS en PLU

Le site d'ouverture AU, intitulé « -secteur de la route de la Vallée» » était intégré à la zone NC du POS. En effet, l'activité de maraichage était encore pérenne à l'époque. On précisera que cette dernière a cessé toute activité début 2016.

## 2-1-3- La zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". **Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

En zone A peuvent seules être autorisées :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

La zone Agricole de Saint-Martin-du-Vivier comprend uniquement la zone Agricole stricte, notée A.

### **2-1-3-1- La zone agricole Stricte (A)**

#### **1 - Caractère de la zone :**

La **zone Agricole stricte**, notée A, correspond aux espaces agricoles de Saint-Martin-du-Vivier et comprend tous les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que les constructions isolées dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole et aux constructions isolées dans la zone agricole.

#### **2 - Présence des réseaux :**

Les quelques habitations situées sur la zone Agricole stricte sont toutes desservies par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

#### **3 - Potentiel de densifications :**

Un recensement des bâtiments en zone agricole a été effectué dans le cadre de la présente révision du document d'urbanisme. **9 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Agricole** (4 au Mont Perreux et 5 dans la vallée). Le changement de destination sera néanmoins soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Seine-Maritime.

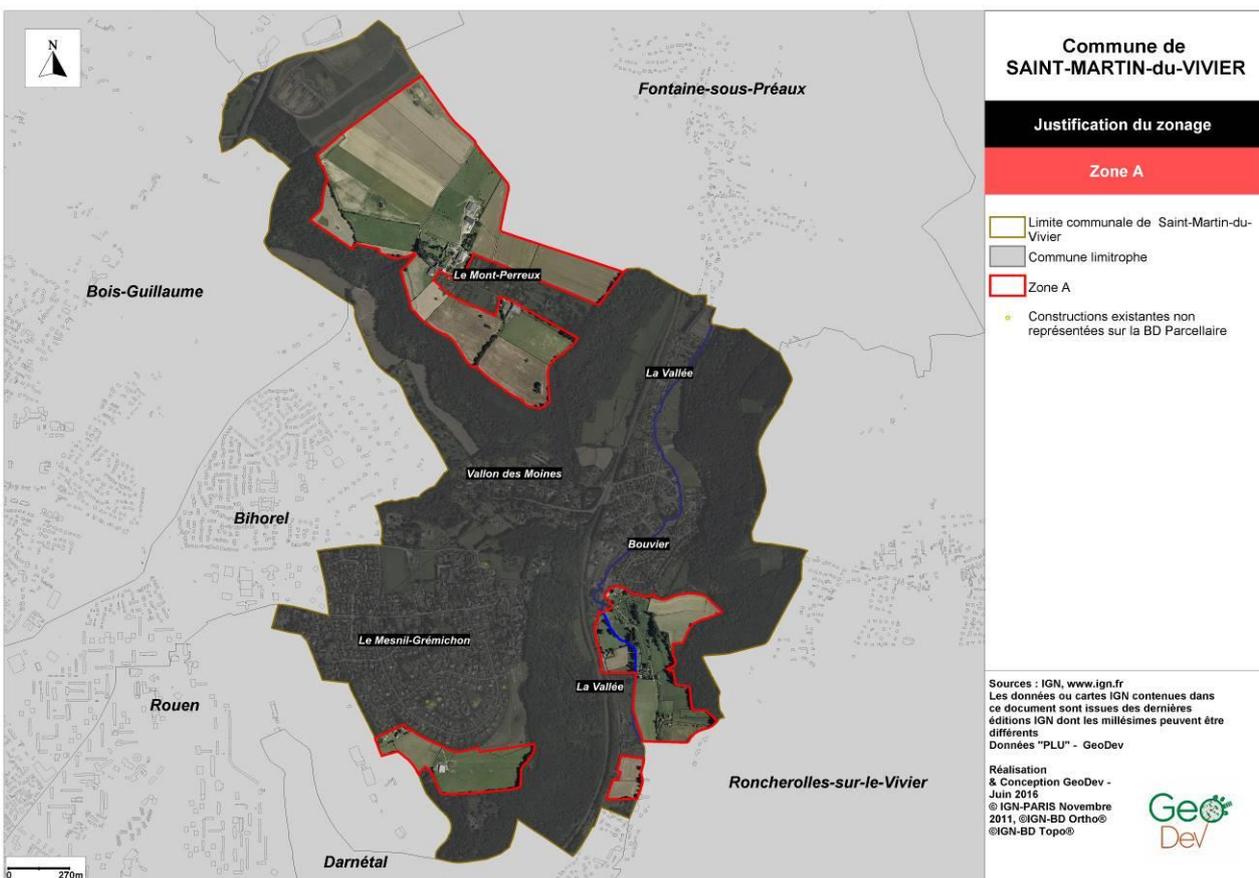
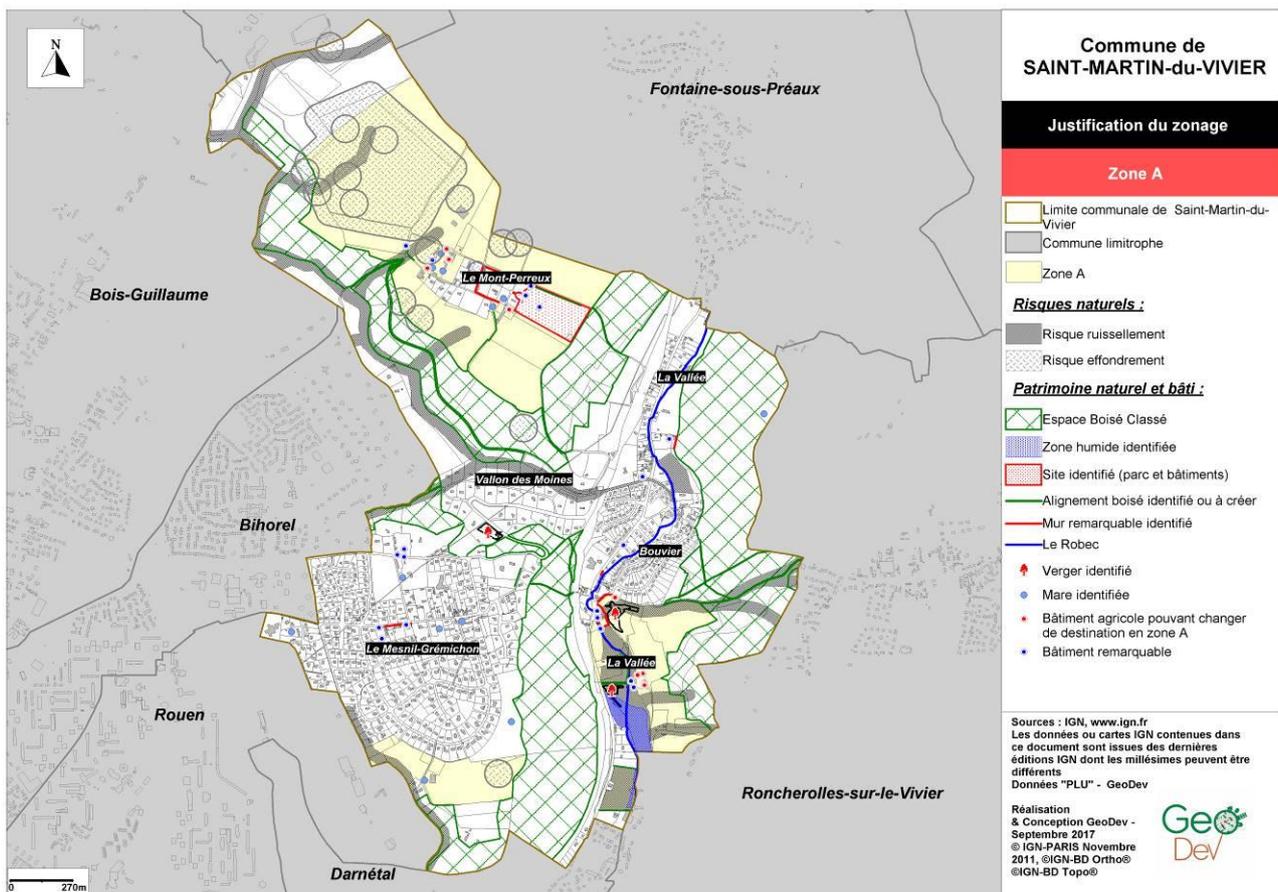
L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,7 pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles.

**Une hypothèse de 3 nouveaux logements est donc retenue pour les 10 prochaines années pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles en zones Agricole et Naturelle.**

#### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles en conservant leur caractère normand.

**Figure 19 : La zone Agricole stricte (A) :**



### **5 - Principales évolutions POS-PLU :**

La zone Agricole a remplacé la zone NC du POS. Les principales évolutions sont les suivantes :

- ✓ L'ancienne activité de maraîchage située le long de le RD47, en limite avec Fontaine-sous-Préaux, a été intégrée au secteur AUa ;
- ✓ Les espaces cultivés et de prairie situés en fond de vallée, notamment au Sud du village, le long de la RD.47, ont été intégrés au secteur A, afin de répondre à la demande de la Chambre Agriculture de Seine-Maritime. Il en est de même pour les parcelles cultivées situées au Sud du Mesnil Grémichon.

## 2-1-4- La zone Naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

La zone Naturelle de Saint-Martin-du-Vivier comprend :

- ✓ 1 zone Naturelle stricte, notée N ;
- ✓ 1 secteur Naturel de loisirs, noté NI.

### **2-1-4-1- La zone Naturelle stricte (N)**

#### **1 - Caractère de la zone :**

La **zone Naturelle stricte**, notée N, correspond aux espaces naturels de Saint-Martin-du-Vivier : prairies et boisements. Ils sont localisés de part et d'autre de la vallée du Robec et côte de Saint-Martin. Le règlement écrit vise à préserver les grandes entités naturelles et à permettre l'évolution du bâti isolé en zone naturelle.

Suite aux différents échanges avec les Personnes Publiques Associées lors de la phase d'études du PLU, en particulier avec la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime, certaines surfaces en herbe exploitées par l'activité agricole ont été intégrées en zone Agricole pour confirmer et valoriser ces activités présentes sur le territoire saint-martinais.

#### **2 - Présence des réseaux :**

Cette zone est principalement assainie en individuel.

#### **3 - Potentiel de densifications :**

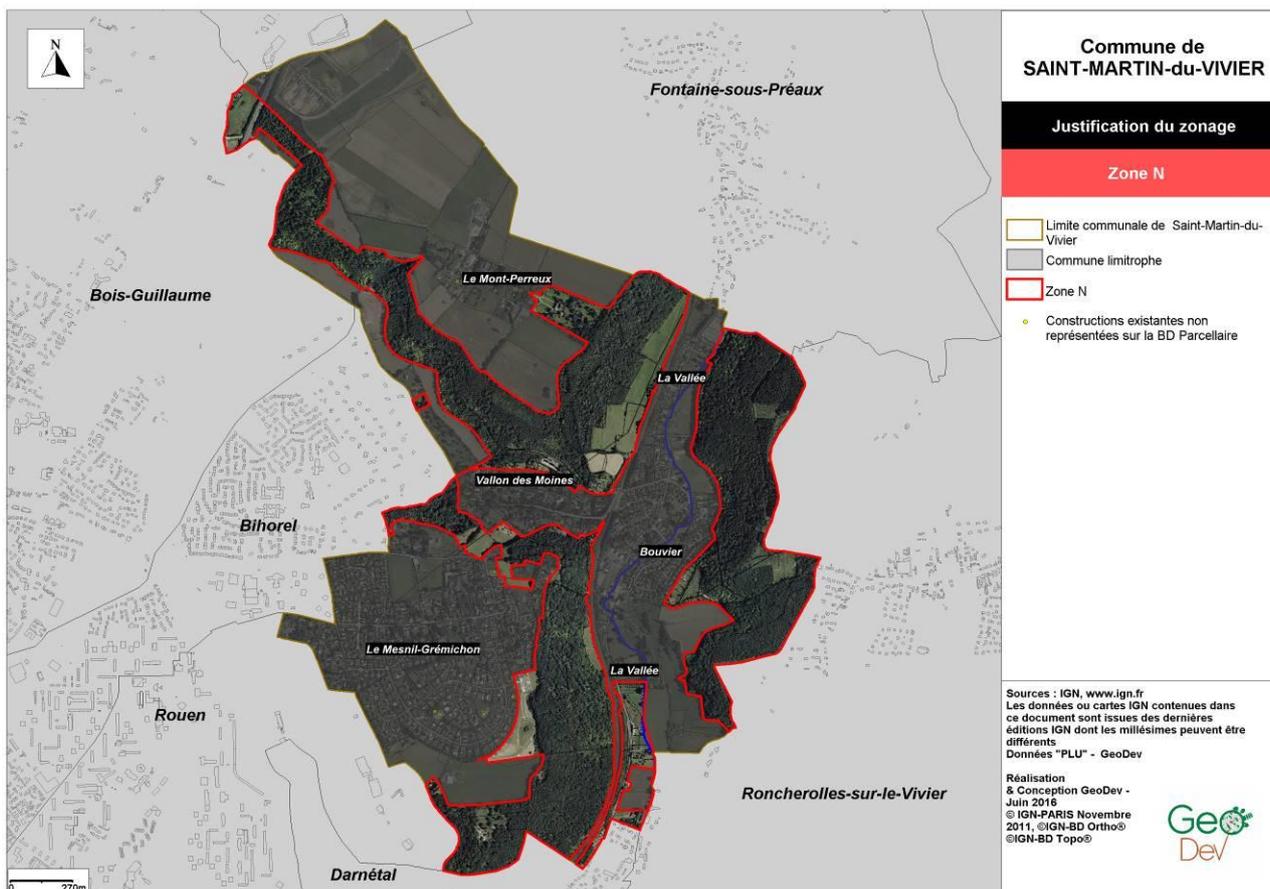
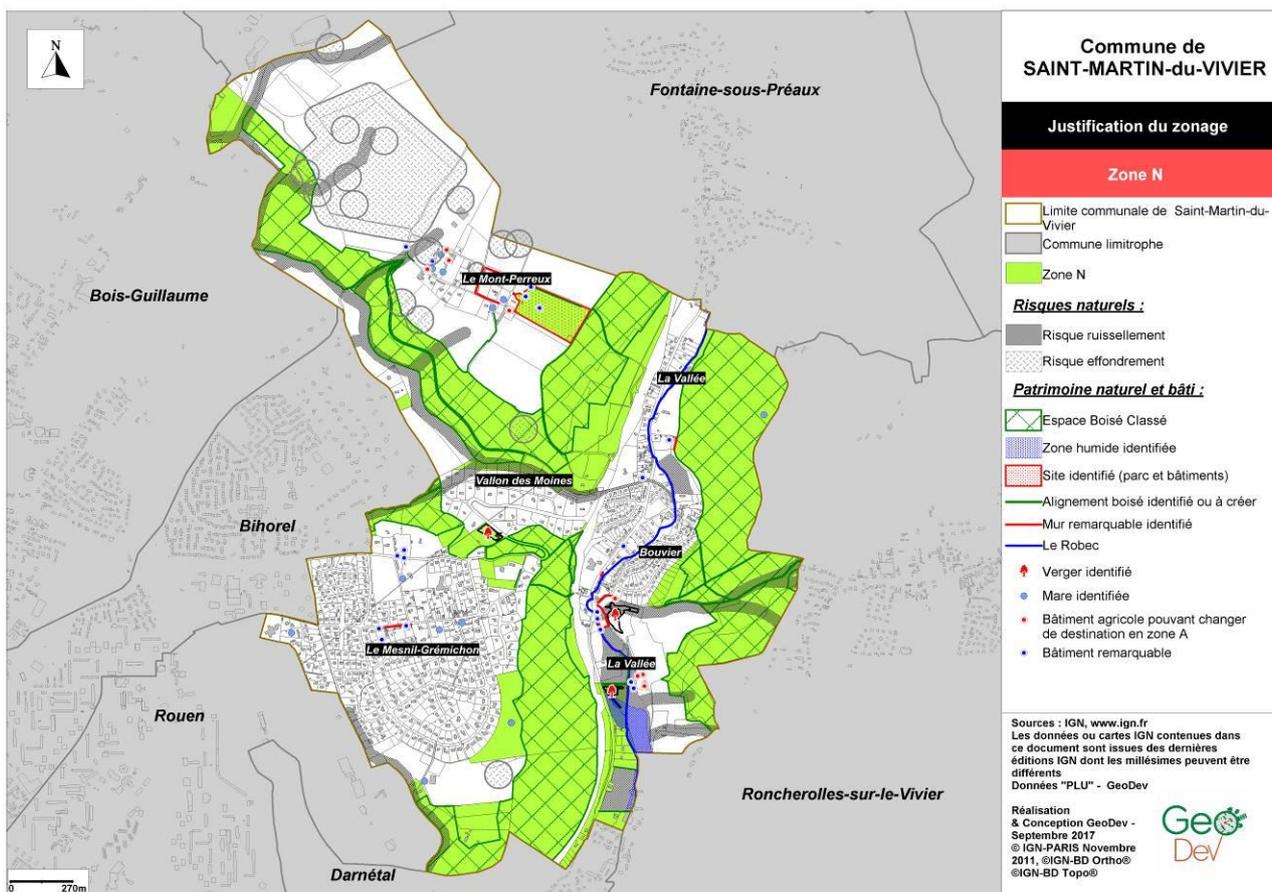
**Aucun potentiel de densification n'est identifié en zone Naturelle.** Aucun bâtiment potentiellement réhabilitable n'a d'ailleurs été recensé dans cette zone.

#### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Préserver les grandes entités naturelles et paysagères recensées sur la commune ;
- ✓ Garantir le maintien de la biodiversité ;
- ✓ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage des espaces naturels.



Figure 20 : La zone Naturelle stricte (N) :



## **5 – Principales évolutions POS-PLU :**

La zone Naturelle stricte correspond à la zone ND du POS. Quelques modifications ont toutefois été apportées, en comparaison avec la zone N du PLU :

- ✓ Les espaces cultivés et de prairie situés en fond de vallée, notamment au sud du village, le long de la RD.47, ont été intégrés au secteur A et non à la zone N, afin de répondre à la demande de la Chambre Agriculture de Seine-Maritime. Il en est de même pour les parcelles cultivées situées au Sud du Mesnil Grémichon.
- ✓ Le parc du Château du Mont-Perreux a été intégré à la zone N, alors qu'il était intégré à la zone NC du POS.

## **2-1-4-2- Le secteur Naturel de Loisirs (NI)**

### **1 - Caractère de la zone :**

Le secteur **Naturel de Loisirs**, noté NI, correspond aux terrains du Golf de Bois-Guillaume qui s'étendent sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier.



### **2 - Présence des réseaux :**

Le secteur NI est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

### **3 - Potentiel de densifications :**

Aucun nouveau logement n'est autorisé sur ce site spécifique. Le règlement écrit du secteur NI a pour unique objectif de pérenniser l'activité de ce terrain de Golf. Ainsi, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements ou affouillements de sol nécessaires à l'activité golfique sont autorisés.

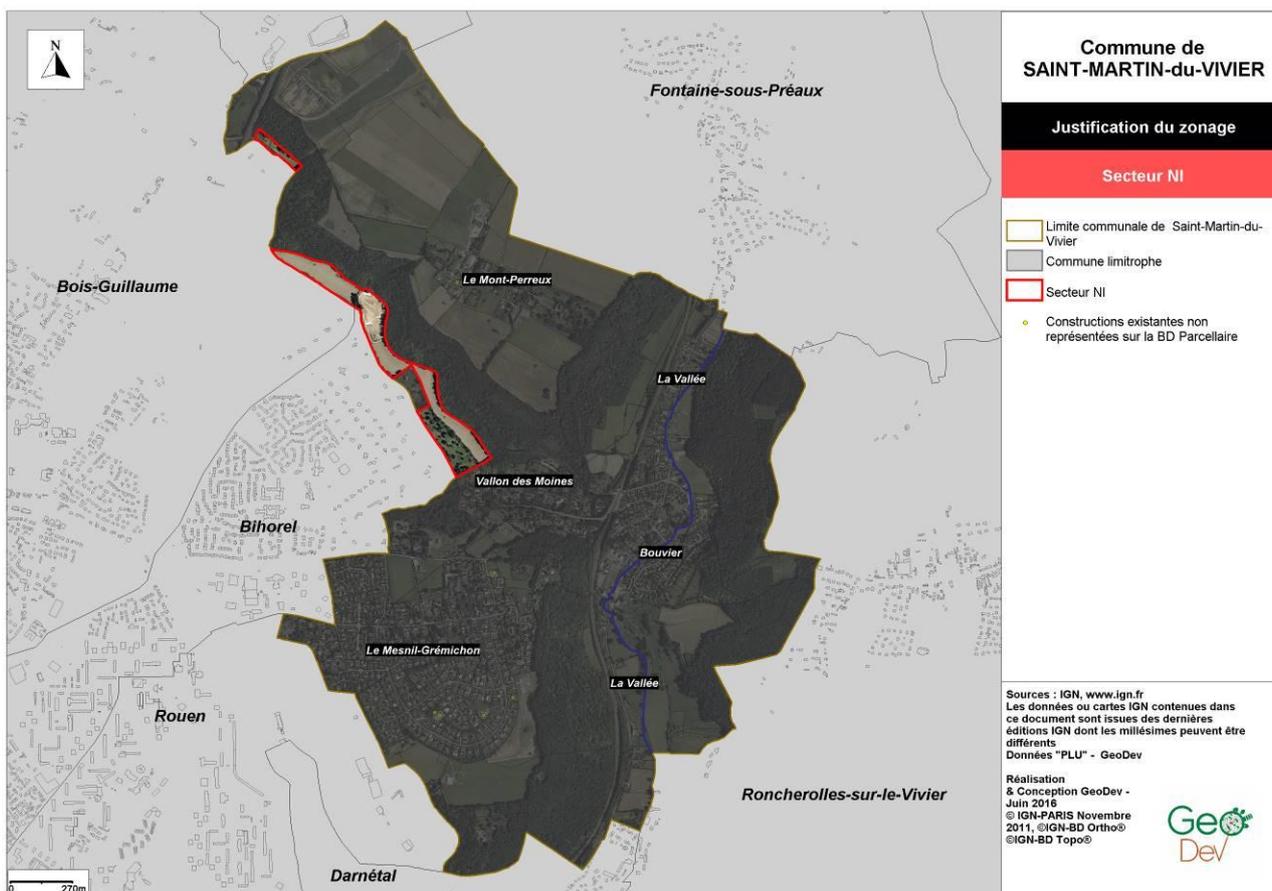
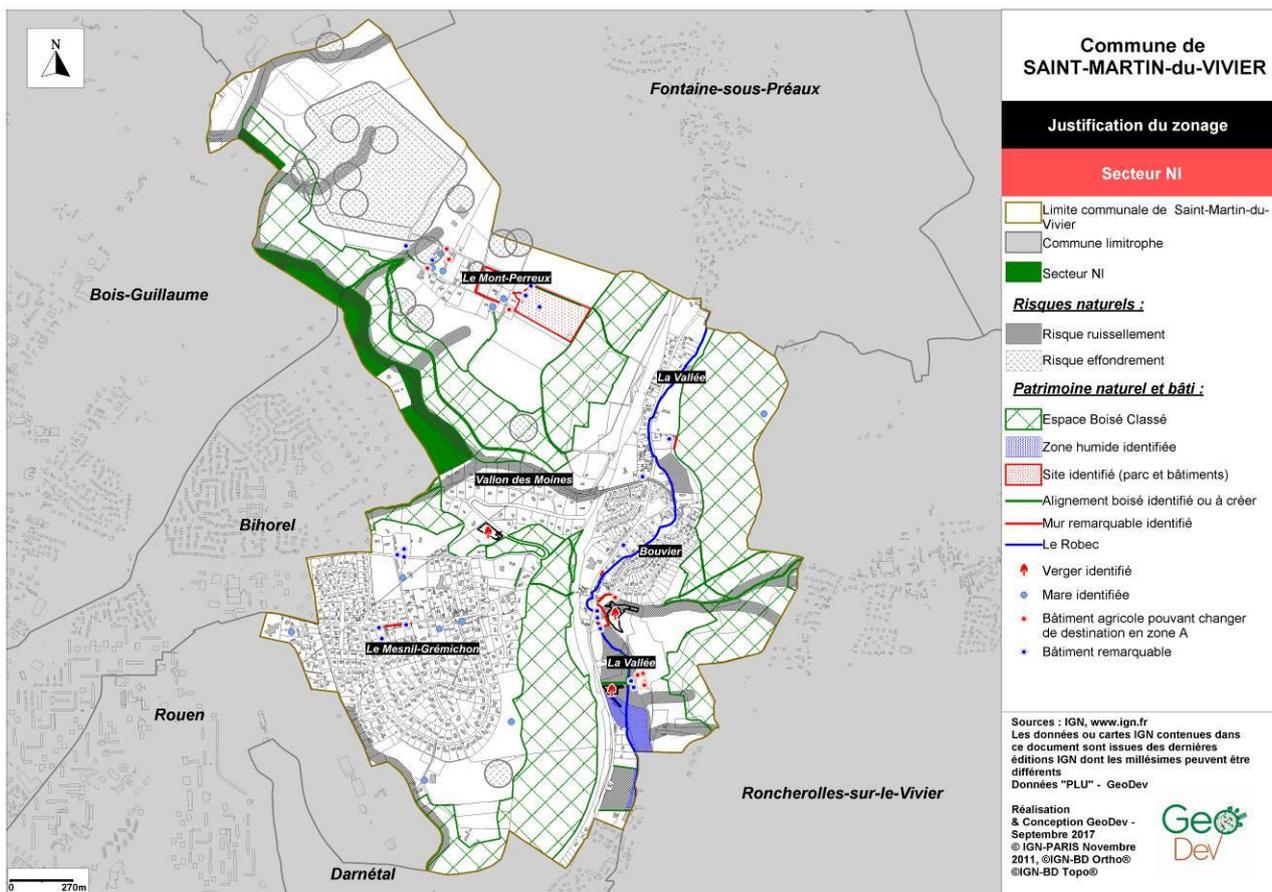
### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ *Pérenniser l'activité liée au Golf de Bois-Guillaume.*

### **5 - Evolution POS-PLU :**

Le secteur NI correspond en intégralité au secteur NCI du POS. Pour rappel, une procédure de mise en compatibilité du POS approuvée le 17 février 2015 a permis d'intégrer cette spécificité, qui est donc reportée au PLU. Sa surface a néanmoins été étendue pour tenir compte des projets d'extension du site.

**Figure 21 : Le secteur Naturel de Loisirs (NI) :**



### 2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié

Pour rappel, le projet d'urbanisme de Saint-Martin-du-Vivier vise à permettre l'accueil d'environ 160 - 170 habitants sur la période 2016 – 2026, soit une **augmentation annuelle de 0,9% de la population**. En s'appuyant sur une hypothèse de taux d'occupation des logements de 2,5 sur la période 2016 – 2026, cela reviendrait à **construire ou réhabiliter environ 95 logements sur la commune** (28 constructions pour maintenir le niveau de population de 2016, environ 67 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux Saint-Martinais).

Il s'agit de s'assurer que le scénario démographique choisi est en cohérence avec le zonage réalisé. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU. Ainsi, selon l'hypothèse haute, **105 à 108 logements** sont réalisables à l'échelle temporelle du PLU (dont un potentiel brut de 9 réhabilitations, toutes zones comprises). L'hypothèse retenue par la commune tourne autour de 89 à 92 logements, ce qui reviendrait à accueillir environ 150 à 160 habitants sur 10 ans.

**Figure 22 : Synthèse du potentiel de construction :**

		Nouvelles constructions à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
<b>Zone U</b>	Secteur Ua	26	20
	Secteur Ub	6	4
	Secteur Uc	10	8
	Secteur Ue	0	0
	Secteur Uf	0	0
<b>Zone AU</b>	Secteur AUa	54 à 57	54 à 57
<b>Zone A</b>	Zone A stricte	9	3
<b>Zone A</b>	Zone N stricte	0	0
	Secteur NI	0	0
		105 à 108	<b>89 à 92</b>
<b>Hypothèse de 89 à 92 logements d'ici 10 ans à Saint-Martin-du-Vivier</b>			

Au vu des chiffres présentés dans le tableau ci-dessus, le zonage apparaît ainsi en adéquation avec les objectifs communaux. Avec un taux d'occupation des ménages de 2,5, la construction de 89 à 92 logements permettrait d'accueillir environ 150 - 160 habitants (calcul effectué avec un point mort de 28 constructions).

**Le nombre de logements envisagés, légèrement inférieur aux objectifs énoncés dans le PADD, pourrait légèrement varier en fonction des projets effectifs de densification des espaces urbains dans les prochaines années.**

### 2-1-6- Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** (les mares, les bâtiments agricoles pouvant changer de destination,...) **linéaires** (les alignements boisés, murs remarquables,...) ou **surficiels** (périmètres d'inconstructibilité des risques naturels, emplacements réservés,...).

### **2-1-6-1- Les emplacements réservés**

**Quatre emplacements réservés (ER)** ont été posés par le conseil municipal de Saint-Martin-du-Vivier et la Métropole Rouen Normandie. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **L'emplacement réservé n°1** doit permettre d'aménager la berge d'une mare communale située au Mont-Perreux. Cet emplacement réservé résulte d'un besoin formulé par la commune, pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur ce secteur et favoriser le maintien de la biodiversité ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°2** est localisé en aval du Vallon des Moines en vue de réaliser un ouvrage hydraulique ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°3** a pour objectif de protéger le talus et l'alignement boisé situé le long de l'Avenue de la Hêtraie ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°4** a pour objectif la valorisation d'un espace naturel et l'aménagement d'un chemin sur la frange Sud du village. Il permettra notamment de répondre à l'objectif « **Valoriser la perception du Robec dans le village** ».

### **2-1-6-2- Les cavités souterraines**

Une étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée sur la commune par le bureau d'études **CEBTP** (étude réalisée en 2003, mis à jour en 2016). Les **périmètres associés** aux indices de cavités repérés sont localisés sur le plan de zonage, afin d'être en mesure d'identifier les secteurs concernés par le risque « effondrement ».

### **2-1-6-3- Les axes de ruissellement et les zones d'expansion des crues**

**Des zones forfaitaires d'expansion (50 mètres) des ruissellements ont été déclinées autour des axes de ruissellement** car les études existantes n'intègrent pas une caractérisation du type d'aléa. Néanmoins, en collaboration avec les représentants du SAGE, une zone d'expansion réduite de 10 mètres de large, reprenant le gabarit de la voirie, a été reportée autour la portion d'axe de ruissellement entre la voie ferrée et l'église. Ce choix est justifié par l'existence d'un réseau « eaux pluviales » sous la RD.443 et la Rue de l'Ancien Presbytère jusqu'au Robec.

De plus, **les zones d'expansion des crues** sur le territoire communal ont été recensées dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE Cailly-Aubette-Robec. Par définition, elles correspondent à des terrains non urbanisés pouvant potentiellement être inondables (ou rendus inondables) par le débordement d'une rivière.

**Un tramage spécifique a donc été reporté sur le plan de zonage afin de traduire ce risque dans le document d'urbanisme.**

### **2-1-6-4- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti**

**Le patrimoine naturel :**

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés, les mares et les vergers sont identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Ainsi, concernant les mares, le titre V du règlement écrit prévoit notamment que leur comblement soit interdit.

Pour les alignements boisés et les surfaces de vergers identifiés, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l'arbre abattu.

Les zones humides, identifiées dans le cadre du SAGE au niveau de la cressonnière, dans la vallée, sont également identifiées au titre du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction ou

installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite. Les exhaussements et affouillements y sont uniquement autorisés en cas de travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau desdites zones humides. La végétation caractéristique d'une zone humide doit y être préservée.

Enfin, les grands ensembles forestiers localisés à Saint-Martin-du-Vivier sont repris en Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Un tramage particulier a été adopté sur le plan de zonage du PLU.

#### **Le patrimoine bâti :**

29 éléments du patrimoine bâti (ponctuels, linéaires et surfaciques) ont également été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées (cf. Volume 1).

### **2-1-6-5- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver**

**Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer** ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de distinguer les infrastructures existantes en lien avec le développement touristique et ceux sur lesquels une réflexion pourrait être engagée dans les prochaines années.

### **2-1-6-6- Les cases commerciales à préserver**

**1 case commerciale** a été identifiée à Saint-Martin-du-Vivier au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de préciser que la notion de case commerciale ne concerne que **les rez-de-chaussée ayant pignon sur rue. Il s'agit d'un outil mis en place** pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ainsi répondre à l'objectif C.2 du PADD : **« Favoriser le maintien du dernier commerce de proximité situé dans le village »** (cf. Titre VII du Règlement écrit).

## **2-2- Les principes généraux du règlement écrit**

Les justifications du règlement écrit de Saint-Martin-du-Vivier sont présentées par article afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

Par ailleurs, il s'agit de préciser qu'un chapeau de zone a été systématiquement rédigé pour chaque secteur. Ce chapeau de zone présente le caractère et les objectifs du secteur et précise certaines prescriptions qui peuvent concerner le secteur (zone de bruit, périmètres de protection de captage, application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, etc.).

Le règlement écrit des **secteurs Ue** (zone d'activités de la Plaine de la Ronce) **et NI** (golf de Bois-Guillaume) s'appuie sur les **prescriptions intégrées au POS lors des récentes procédures** d'évolution du document d'urbanisme (1<sup>ère</sup> modification simplifiée du POS approuvée le 08 janvier 2014 et 2<sup>ème</sup> mise en compatibilité du POS approuvée le 17 février 2015).

### **2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites**

La rédaction des articles 1 du PLU de Saint-Martin-du-Vivier a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Il s'agit alors de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Les deux façons de procéder ont été mises à profit selon le type de zone :

- ✓ **Dans les zones naturelles (N et NI), agricoles (A) et dans le secteur Uf : l'article 1 prévoit d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2, afin de limiter précisément les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.**
- ✓ **Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ue et dans le secteur AUa : l'article 1 décline les principales occupations et utilisations du sol interdites dans chaque secteur.**

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones naturelle et agricole, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

### **2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans les zones **Naturelle et Agricole et les secteurs Naturel de Loisirs et Urbain d'Activités ferroviaires**, seules les occupations et utilisations du sol listées dans cet article 2 sont autorisées par le règlement écrit du PLU (compte-tenu de la rédaction de l'article 1).

Tout ce qui n'est pas interdit dans le règlement écrit du PLU est autorisé. Les articles 2 des secteurs urbains et de la zone à urbaniser dressent une liste explicite des occupations et utilisations du sol autorisées, à condition de respecter les autres articles du règlement écrit du PLU.

#### **Les dispositions communes à toutes les zones :**

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres de risque liés aux cavités souterraines et aux inondations. Dans ces rayons et périmètres d'inconstructibilité, une règle spécifique s'applique aux extensions et aux annexes : suivre la position de la DDTM 76 sur l'extension limitée sans préciser un chiffre précis, sachant que cela correspond à plus ou moins 30m<sup>2</sup> pour les extensions dans le cadre

de l'amélioration de l'habitat. Ces extensions se limitent à une pièce supplémentaire pour prendre en considération l'augmentation de la taille d'un ménage. Elles sont également possibles dans le cadre d'une mise aux normes d'un bâtiment d'activités.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination est autorisé dans tous les secteurs urbains. En **zone Agricole**, il s'agit uniquement des bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Aucun bâtiment situé en **zone Naturelle** n'est susceptible de changer de destination.

**Pour toutes les zones**, l'article 2 précise les conditions de reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre. En conséquence, si le sinistre est lié à un effondrement du sol ou une inondation, la reconstruction ne pourra être autorisée.

#### **Les secteurs Ua, Ub, Uc et AUa :**

Y sont autorisées les constructions, leurs extensions et leurs annexes, en lien avec l'habitat afin de favoriser la vocation principale de ces secteurs.

Les activités économiques de type commerces, bureaux, hébergements hôteliers, artisanat et service sont autorisées pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette rédaction permet d'envisager l'installation de services compatibles avec la vocation résidentielle de ces espaces.

#### **Le secteur Ue :**

Il correspond aux emprises de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce à Saint-Martin-du-Vivier. La vocation tertiaire de la zone est confirmée par le règlement écrit du PLU. La vocation d'habitation est interdite, sauf si elle est liée au fonctionnement des établissements implantés sur le secteur.

A noter que les activités commerciales de grande distribution ne sont pas autorisées à Saint-Martin-du-Vivier : seules leurs éventuelles extensions dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante sont permises. Cette disposition pourrait potentiellement concerner l'enseigne Leroy Merlin, située à Isneauville en limite communale.

#### **Le secteur Uf :**

Il correspond aux emprises ferroviaires à Saint-Martin-du-Vivier et les occupations du sol autorisées y sont particulièrement limitées (en lien avec le fonctionnement du service public ferroviaire).

#### **Les zones Agricole (A) et Naturelle (N) :**

Les zones Agricole et Naturelle ont pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier. Elle autorise également le logement des exploitants agricoles sous conditions. Ainsi, seules les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Pour ne pas compromettre l'activité agricole de la commune, la mise aux normes des bâtiments est autorisée dans les zones de risque liées aux indices de cavités souterraines.

Aussi, l'évolution des habitations situées dans les zones Agricole et Naturelle est autorisée : extensions et annexes d'habitation sont donc envisageables, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère.

### **Le secteur NI :**

Hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce secteur en lien avec le centre d'entraînement golfique de Bois-Guillaume. Les exhaussements ou affouillements, nécessaires au modelage du parcours de golf sont autorisés.

### **2-2-3- Accès et voirie**

De façon générale, les articles 3 sont rédigés de manière identique pour les différentes zones, à quelques exceptions près. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été portée sur les accès entre les terrains privés et la voirie, que ce soit pour la sécurité des usagers ou pour faciliter l'accès des véhicules de protection civile (principe de plateforme horizontale de 3 m de profondeur au niveau de l'alignement pour les garages situés en contrebas).

Les **entrées charretières, avec un recul de 5 mètres pour le portail, sont imposées dans le secteur Urbain de Hameau (Uc) et les zones Agricole (A) naturelle (N)**, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

Pour la majorité des zones, les nouvelles voies en impasse sont proscrites sauf impossibilité technique.

Au sein du **secteur Ue**, la largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres pour garantir une visibilité et une sécurité satisfaisante.

### **2-2-4- Desserte par les réseaux**

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Des prescriptions relatives aux réseaux d'énergies et de télécommunications et à la collecte des déchets sont également précisées dans le règlement écrit.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, les **prescriptions de la Métropole Rouen Normandie**, selon les types d'opérations, ont été intégrées dans le règlement écrit.

Le règlement écrit prévoit également que la gestion collective des déchets doit être envisagée dans **toutes les zones**.

### **2-2-5- Caractéristiques des terrains**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions communes à toutes les zones :**

Conformément aux préconisations du SAGE Cailly Aubette Robec, un recul **de 5 mètres par rapport au haut de la berge du Robec** est imposé pour permettre son entretien et sa préservation. Cette disposition est reportée aux articles 6 et 7 car la rivière peut constituer une limite séparative ou une limite d'emprise publique selon les cas.

### **Les secteurs Ua, Ub, Uc et AUa :**

Les obligations de recul dans ces secteurs sont de l'ordre de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Un recul plus important est imposé dans le secteur Ub par rapport à la RD.443 pour tenir compte de la morphologie urbaine du Vallon des Moines et des conditions de circulation sur ce secteur.

Ces dispositions visent à encadrer l'implantation en limites d'emprises publiques, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers. Les nouvelles constructions devront donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les secteurs déjà urbanisés, il est possible de respecter la continuité d'un alignement de façade existant. L'opportunité de s'implanter dans le prolongement d'un alignement existant permet notamment de réaliser des extensions et des annexes dans le prolongement d'une construction existante, même si cette dernière ne respecte pas le recul réglementaire du PLU.

Dans tous les secteurs urbains et à urbaniser, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Une disposition est introduite dans le règlement écrit pour l'implantation des abris de jardin. Les élus sont particulièrement vigilants à la multiplication de ces petites constructions, dont certaines s'intègrent difficilement dans leur environnement bâti. Le règlement écrit prévoit ainsi que les abris de jardin doivent être implantés en façade arrière par rapport aux limites d'emprises publiques, afin d'être moins visibles depuis l'espace public.

### **Le secteur Ue :**

Les prescriptions de recul dans le secteur sont de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies publiques structurantes et 5 mètres par rapport aux autres voies secondaires. Ces prescriptions sont justifiées par les volumes plus importants autorisés dans ce secteur.

### **Les zones Agricole (A) et Naturelle (N) :**

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Les principes d'implantation des annexes et des extensions des habitations existantes sont adaptés pour tenir compte du bâti existant (prolongement d'une construction existante).

### **Le secteur NI :**

Aucune prescription de recul n'est imposée dans le secteur NI, compte-tenu des occupations du sol autorisées.

## 2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives

### Dispositions communes :

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des équipements publics peuvent s'implanter sans restriction par rapport aux limites séparatives.

Des principes de recul proportionnel à la densité bâtie permise sont déclinés et présentés ci-après.

Des dérogations à la règle générale pour les annexes et les extensions sont prévues dans les **secteurs Ua, Ub, Uc, AUa, A et N**, pour garantir une intégration soignée avec le bâti existant (recul réduit en cas de hauteur limitée, implantation en limite séparative autorisée en secteur Ua,...).

En cas d'implantation d'éoliennes, un recul équivalent à la hauteur de l'infrastructure est imposé pour limiter les désagréments éventuels pour les fonds voisins (ombres portées, bruit,...).

### Le secteur Ua :

La mitoyenneté étant peu développée à Saint-Martin-du-Vivier, l'implantation sur une limite séparative est autorisée dans le village de la vallée et au Mesnil-Grémichon (Ua) uniquement pour les annexes et les extensions (si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres) et dans le cas d'un prolongement de façade existant. A défaut la règle générale prévoit un recul minimal égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

### Le secteur AUa :

L'implantation sur une limite séparative est autorisée au sein des zones d'ouverture à l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs de densité et de diversification de l'offre de logements visée dans le PADD.

### Le secteur Uc :

L'implantation en limite séparative n'est pas permise au Mont-Perreux et un recul minimum de 3 mètres est imposé pour les nouvelles constructions. Encore une fois, il s'agit d'être vigilant à la densité des formes urbaines développées au sein de ce hameau patrimonial.

### Les secteurs Ub, Ue, A et N :

Le recul minimum est porté à 5 mètres dans les secteurs Ub et Ue pour tenir compte du caractère aéré du bâti au Vallon des Moines et des formes urbaines envisagées au sein de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce.

Au sein des zones Agricole et Naturelle, le recul de 5 mètres minimum imposé est justifié par le volume des bâtiments d'exploitation agricole qui pourraient être créés.

## 2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la majeure partie des secteurs, cet article n'a pas été réglementé dans le PLU de Saint-Martin-du-Vivier. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointure entre les constructions.

Elle est toutefois règlementée pour les **annexes des constructions à vocation d'habitation dans les zones Agricole et Naturelle**, en application de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Il est prévu que les annexes d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale, en tout point de l'annexe. Cette disposition vise à limiter la dispersion des constructions dans les secteurs à dominante naturelle ou agricole.

En **secteur Ue**, il est précisé que les constructions non jointives doivent respecter un **recul avec les autres constructions équivalent au plus haut bâtiment sans être inférieur à 5 mètres**. Cette disposition est justifiée par les prescriptions de hauteur autorisées dans le secteur Ue (12 mètres) et

permet d'assurer l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et éventuellement permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

### 2-2-9- L'emprise au sol

La commune a pris le parti de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions dans certains secteurs du PLU afin de permettre la densification dans les espaces urbains structurants (Ua et AUa). En revanche, dans le Vallon des Moines, il s'agit de conserver le caractère aéré de ce secteur stratégique pour la continuité de la trame verte et bleue. Une emprise au sol maximale de 15% a été fixée, en tenant compte de la morphologie urbaine de ce hameau.

Une emprise au sol maximale de 25% est fixée au Mont-Perreux (Uc) pour encadrer l'évolution de ce hameau en retrait du fonctionnement communal.

Dans le secteur Ue, l'emprise au sol maximale est portée à 40%, en cohérence avec les volumes de constructions attendus dans cette zone d'activités tertiaires.

Aucune emprise au sol n'a été fixée en zones Agricole et Naturelle pour les constructions liées à l'activité agricole car les besoins en surface au sol peuvent être très importants. Néanmoins, l'emprise au sol des extensions (20% de la surface de plancher existante) et des annexes (40 m<sup>2</sup>) est fixée pour limiter une évolution non maîtrisée dans cette zone.

Ua	Ub	Uc	Ue	Uf	AUa	A	N	NI
Aucune	15%	25%	40 %	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune

### 2-2-10- La hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, selon le type et selon la zone. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs de la commune.

De manière générale, la hauteur maximale autorisée est de **8 mètres à l'égout de toiture** afin de permettre les constructions en R+1+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés sur la commune. Dans le secteur Ue, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'égout.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics, compte-tenu des besoins spécifiques qui peuvent être liés à ces vocations.

La hauteur des annexes et des extensions est réglementée dans tous les secteurs. Elle ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale. En **zones Agricole et Naturelle**, les annexes non jointives d'habitation sont limitées à 3 mètres de hauteur, afin de permettre la réalisation d'un garage.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

## 2-2-11- L'aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. L'article rappelle des dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques :

- ✓ Toitures ;
- ✓ Façades ;
- ✓ Clôtures.

### **Les toitures :**

L'équipe municipale n'a pas souhaité rédiger un règlement écrit qui soit très détaillé sur l'aspect extérieur des constructions. Néanmoins, certaines prescriptions déjà inscrites dans le POS ont été reportées dans le PLU. Ainsi, le règlement écrit prescrit les toitures à deux pentes (minimum) supérieures à 20° avec débord de toiture pour les constructions principales. Les toitures doubles pentes sont les plus représentées au sein du tissu urbain saint-martinais. Le débord de toiture contribue autant à la qualité esthétique des constructions qu'à la protection contre l'humidité.

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, en vue de développer les techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie, pour les annexes et les extensions ou encore pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

Globalement les couleurs vives et criardes ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal.

### **Les façades :**

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les matériaux bruts ne devront pas être laissés apparents au contraire des constructions en matériaux nobles. Ici, l'objectif est de conserver le caractère des lieux.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des annexes soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale. Les couleurs vives et criardes, qui ne sont pas représentatives de l'architecture locale, ne sont pas autorisées (sauf par petites touches afin de souligner le parti architectural).

### **Les clôtures :**

La réglementation sur les clôtures a pour ambition de répondre à plusieurs enjeux sur la commune. La réglementation des clôtures contribue à la valorisation et à la qualité du cadre de vie et des espaces urbains. C'est pourquoi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur, le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue. Dans l'ensemble, la hauteur des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres en limite séparative.

D'autre part, il s'agit de se prémunir contre le risque ruissellement. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle. Les clôtures pleines sont donc interdites dans les zones de risque liées au ruissellement. En dehors de ces secteurs, leur hauteur est limitée à 40 centimètres de hauteur (un dispositif à claire-voie doit être installé à partir de 40 centimètres) sur rue.

De plus, outre les soubassements de 40 centimètres sur rue, les clôtures doivent être constituées d'un grillage. Cette perméabilité des clôtures est particulièrement stratégique pour faciliter le déplacement de la faune et de la flore entre les différents corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.

## 2-2-12- Le stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes périurbaines, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article 12 fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les constructions à vocation d'habitation, le nombre de places de stationnement est lié à la surface de plancher (notamment 1 place en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-dessus de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher). Une seule place de stationnement est exigible pour les logements aidés.

Dans les **secteurs à dominante résidentielle**, si des règles sont fixées pour les hébergements hôteliers et les constructions à vocation d'activité commerciale ou artisanale, aucun objectif chiffré n'est imposé pour les équipements publics. Le règlement précise uniquement que le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

Dans le **secteur Ue**, les obligations de stationnement sont particulièrement détaillées en fonction du type d'activité développé (laboratoires, salles d'exposition, activités en ateliers, entrepôts, établissement médicaux,...).

Le stationnement des vélos est également réglementé (Ua, Ub, Uc, AUa) pour les logements et les activités économiques (Ue).

## 2-2-13- Les espaces libres et plantations

Dans le PLU, l'article 13 impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Dans les **zones urbaines (sauf Uf) et à urbaniser**, une proportion d'espaces verts est imposée par unité foncière, afin de conserver le caractère champêtre de la commune, de gérer les eaux pluviales et de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. D'autre part, les espaces verts ont également vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Ua	Ub	Uc	Ue	Uf	AUa	A	N	NI
30%	40%	40%	35 %	Aucune	30%	Aucune	Aucune	Aucune

Si l'emprise au sol « bâtie » n'a pas été réglementée dans tous les secteurs urbains, ce coefficient de biodiversité se révèle être un outil pour encadrer la densification excessive et l'imperméabilisation des sols.

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir une **biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de la région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par des mesures de protection du patrimoine naturel, classé au titre des articles L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, précisées dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

### **2-2-14- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans **toutes les zones**, cet article incite les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique dans **un souci de développement durable et d'efficacité énergétique**. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également explicitées dans cet article.

### **2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le règlement écrit des **secteurs urbains** et de la **zone AU** impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique ; ceci en vue de **prévoir une mise en œuvre opérationnelle efficace sur la commune**.

## 3- Les incidences du plan sur l'environnement

Saint-Martin-du-Vivier n'est ni une commune littorale ni impactée par un site NATURA 2000. Le document d'urbanisme de Saint-Martin-du-Vivier a été soumis à la procédure d'évaluation environnementale au « cas par cas » auprès l'autorité environnementale. Cette dernière n'a pas exigé la réalisation de cette étude complémentaire pour le PLU de Saint-Martin-du-Vivier (-cf. dispense d'évaluation environnementale stratégique jointe au dossier).

Toutefois, en application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « **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** ».

### 3-1- Volet écologique et patrimonial

#### 3-1-1- L'espace

- *Approche globale*

L'objectif de limitation de la consommation d'espaces est particulièrement perceptible en comparant les surfaces d'ouverture à l'urbanisation du POS et celles du PLU : **31,65 ha pour le POS contre 4,9 ha pour le PLU**.

De plus, il convient de préciser que si la surface des zones urbaines a augmenté de plus de 30 ha, c'est principalement lié à la **suppression de la zone NB** (nouvellement Uc) et à l'intégration des zones NAe et NAer urbanisées depuis le POS (zone d'activités de la Plaine de la Ronce).

En ce qui concerne la surface des **zones agricoles**, elle est passée de **82,98 ha dans le POS à 112,9 ha**. Cette augmentation s'explique par la réintégration en zone Agricole d'anciens terrains classés en zone ND, principalement dans la vallée du Robec, entre le village et Darnétal.

Enfin, la réduction de la surface des zones naturelles s'explique par la suppression de la zone NB et la réintégration en zone Agricole d'anciens terrains classés en zone ND comme indiqué précédemment.

	POS			PLU	
	Superficie (ha)	% de la surface communale		Superficie (ha)	% de la surface communale
<b>Zones Urbaines</b>					
UF	66,54	13,27%	Ua	104,7	20,89
UFa	0,43	0,09%			
UFb	27,79	5,54%			
UE	10,99	2,15%			
UG	24,15	4,82%	Ub	19,8	3,95
			Uc	6,3	1,26
			Ue	23,6	4,71
			Uf	9	1,80
<b>TOTAL</b>	<b>129,90</b>	<b>25,91%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>163,4</b>	<b>32,60</b>
<b>Zones à urbaniser</b>					
NA	4,10	0,82%	AUa	4,9	0,98
INA	2,31	0,46%			
NAe	19,67	3,92%			
NAer	5,57	1,11%			
<b>TOTAL</b>	<b>31,65</b>	<b>6,31%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4,9</b>	<b>0,98</b>
<b>Zones Naturelles</b>					
NB	4,88	0,97%			
ND	248,02	49,47%	N	206,6	41,22
NCI	3,88	0,77%	NI	13,41	2,68
<b>TOTAL</b>	<b>256,78</b>	<b>51,22%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>220,01</b>	<b>43,90</b>
<b>Zones Agricoles</b>					
NC	82,98	16,55%	A	112,9	22,53
<b>TOTAL</b>	<b>82,98</b>	<b>16,55%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>112,9</b>	<b>22,53</b>
<b>TOTAL DES ZONES</b>	<b>501,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL DES ZONES</b>	<b>501,21</b>	<b>100%</b>

- *Besoins liés à l'habitat*

Dans le cadre de la révision du POS en PLU de Saint-Martin-du-Vivier, l'équipe municipale s'est attachée à limiter la consommation d'espace, comme avancé dans les orientations du PADD. Avant d'envisager de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, une réflexion sur la densification des espaces urbains et sur le renouvellement urbain, via le changement de destination des anciens bâtiments agricoles en zone Agricole, a été menée et prise en compte dans le potentiel de logements envisagés à l'horizon temporel du PLU. Ainsi, **environ 35 logements sur les 89 à 92 logements attendus** d'ici 10 ans seront réalisés par **densification du tissu bâti** existant ou par **réhabilitation de constructions existantes**, sans impact sur les surfaces des espaces naturels et agricoles. **Le besoin en foncier estimé pour ces 35 densifications est de 4,8 ha** (2,7 ha en Ua, 0,6 ha en Ub, 1,5 ha en Uc). Cette densification relative au regard des emprises concernées est justifiée par les caractéristiques du tissu urbain et du contexte immobilier de Saint-Martin-du-Vivier. Le règlement écrit du PLU a été travaillé de manière à permettre une densification plus importante.

Pour atteindre l'objectif de 90-95 nouveaux logements d'ici 10 ans, deux zones d'ouverture à l'urbanisation pour un total de 4,9 ha ont été identifiées dans les deux centralités urbaines de la commune : la vallée et le Mesnil-Grémichon. **L'urbanisation de ces secteurs implique une consommation d'espaces agricoles de 4,55 ha** (le périmètre des sites AU englobe une partie des surfaces de voirie qui enveloppent les terrains concernés, conformément aux prescriptions du Conseil National de l'Information Géographique).

En effet, le site du Mesnil-Grémichon constitue un ancien corps de ferme (actuellement enclavé au sein du tissu bâti, ce terrain n'accueille que l'habitation d'un exploitant) et le site de la vallée s'étend sur l'emprise d'un ancien site d'exploitation maraîchère, dont l'activité a cessé en 2016.

Ce choix de développement s'avère ainsi cohérent avec les objectifs de consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat fixés dans le PADD (consommation d'espaces limitée à 2 % de la surface communale, 5 ha pour le développement de l'habitat). Le projet de PLU vise donc à **réduire de plus d'un hectare la consommation d'espaces agricoles et naturels pour la prochaine décennie, tout en travaillant sur la densification des formes urbaines.**

L'identification des zones de développement de l'habitat a été réfléchi sur la base d'une analyse multicritères (cohérence urbaine, contraintes territoriales,...), avec le souci de **limiter les atteintes à l'activité agricole**. Déjà enclavés au sein du tissu bâti, ces sites ne sont plus occupés par des sièges d'exploitation en activité. Leur ouverture à l'urbanisation n'engendre pas de morcellement de l'espace agricole.



Aussi, dans l'esprit d'une gestion économe des ressources foncières, **un seuil minimal de densité** est imposé sur les deux zones d'ouverture à l'urbanisation (15 à 20 logements/ha). Inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des deux zones AUa, cet objectif est le garant de la consommation raisonnée du foncier et de la diversification du parc de logements à Saint-Martin-du-Vivier.

Il s'agit de mettre en perspective ces objectifs avec le contexte urbain de Saint-Martin-du-Vivier et son évolution depuis plusieurs décennies. Le tissu développé en lotissements, à l'exception de quelques opérations, est particulièrement aéré (densité moyenne de 4,7 ha pour la ZAC de l'Orée du Bois, 2,6 logements/ha dans le Vallon des Moines,...). **L'application des prescriptions du SCoT en termes de densité et d'économie foncière est particulièrement ambitieuse au regard de ce contexte urbain.**

Par ailleurs, sur la base des prescriptions du SCoT de la Métropole Rouen Normandie (pas d'extension des hameaux), la zone urbaine du **hameau du Mont-Perreux (Uc) a été délimitée en s'appuyant sur l'enveloppe bâtie actuelle**, tout en favorisant une densification maîtrisée.

Les secteurs d'habitat diffus ont quant à eux été rattachés aux espaces naturels ou agricoles au sein desquels ils sont compris.

- *Besoins liés aux infrastructures et équipements*

Au-delà de l'habitat, le projet de PLU est générateur **de consommation d'espaces agricoles ou naturels pour le besoin de développement des équipements publics** autour du pôle d'équipements de la vallée (équipements pour la petite enfance), sur un terrain communal d'une surface d'environ 3 500 m<sup>2</sup>.

La consommation foncière induite par certains emplacements réservés (valorisation de la source du Vivier sur 1,2 ha, aménagement d'un ouvrage hydraulique,...) n'a pas été comptabilisée car ils contribuent davantage à la valorisation des espaces naturels et agricoles.

### 3-1-2- Le paysage

- *Approche globale*

La préservation du paysage communal est une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Martin-du-Vivier. La conservation des **grands éléments du paysage comme les principaux massifs boisés, les alignements d'arbres, les vergers, les mares...** également supports de la trame verte et bleue locale, se concrétise par leur identification au titre du Code de l'Urbanisme.

Les **principales perspectives paysagères vers les espaces ouverts**, notamment depuis la Route de la Vallée et vers les espaces agricoles depuis le plateau, ont été intégrées en zones Agricole ou Naturelle. Aussi, le maintien de ces espaces ouverts doit permettre de conserver les vues remarquables vers les coteaux.



Le secteur du Mont-Perreux, sur le plateau, est particulièrement exposé aux perspectives visuelles vers les espaces ouverts. L'identification des murs de clôture traditionnels à la périphérie du site doit permettre de maintenir les perceptions vers ce secteur.

- *Zoom sur les zones d'ouverture à l'urbanisation*

Concernant les secteurs AUa, leur aménagement pourrait impliquer un impact paysager, compte-tenu de leur visibilité depuis l'espace public (RD.47 et RD.443). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation établies sur ces deux sites, ainsi que le règlement, détaillent les différentes mesures retenues pour maîtriser l'impact paysager de leur urbanisation.

Sur le secteur du Mesnil-Grémichon, des alignements boisés sont à créer ou à conserver comme **masque végétal** entre le nouveau programme et le bâti existant et un **recul de 5 mètres planté** et agrémenté d'une haie basse est à préserver le long de l'Avenue du Mesnil-Grémichon. Sur le site de la vallée, un **recul planté de 5 mètres** est exigé le long de la Route de la Vallée, le **maintien de la haie** existante en limite du site est exigé, en complément de l'aménagement d'espaces privatifs de qualité comprenant de **vastes surfaces végétales**.



### 3-1-3- La faune et la flore

- *Approche globale*

La commune de Saint-Martin-du-Vivier est concernée par deux zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

Les **surfaces concernées par ces ZNIEFF ont été classées en totalité en zones Naturelle ou Agricole**, à l'exception de quelques parcelles bâties au Sud du village.

**De plus, les principaux massifs forestiers ont été classés en Espaces Boisés Classés.** L'évolution de ces secteurs sera donc particulièrement encadrée, d'autant plus qu'ils ne correspondent pas à des secteurs de projets. A noter que **la surface d'Espaces Boisés Classés a été portée à 157,7 ha dans le PLU, contre 133,8 ha dans le POS.**

Aussi, un **recul minimum de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés** est imposé pour toutes les nouvelles constructions (à l'exception des bâtiments à vocation agricole ou forestière, des bâtiments d'intérêt collectif et des projets déclarés d'utilité publique).

Pour conserver le cortège floristique typique de la Seine-Maritime, le PLU impose que la **préservation et le renouvellement potentiel d'alignements boisés se fasse en essences locales**, gage de maintien dans le temps d'une faune et d'une flore diversifiées (liste annexée au règlement écrit).

La trame verte et bleue est traduite dans le document d'urbanisme via le **classement en zones Naturelle et Agricole des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés** (massifs boisés, cressonnière, coteaux calcicoles,...). L'identification des **éléments de la nature ordinaire** (vergers, mares, alignements boisés,...) doit permettre de maintenir voir recréer des milieux propices aux espèces faunistiques et floristiques de la vallée du Robec.





Le **règlement écrit du secteur du Vallon des Moines**, stratégique pour la continuité de la trame verte et bleue, **entre la vallée du Robec et la Forêt Verte**, a été travaillé dans ce sens : proportion minimale de 40% d'espaces verts par unité foncière, clôtures ajourées, emprise au sol très limitée,...

Les aménagements projetés au droit de la N.28, dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce, devraient permettre de rétablir la continuité écologique.

- *Zoom sur les zones d'ouverture à l'urbanisation*

La zone d'ouverture à l'urbanisation du Mesnil-Grémichon, partiellement comprise dans un corridor écologique à fort déplacement, le PLU prévoit le maintien et le renouvellement des éléments du patrimoine naturel sur le site (mares, alignements boisés).

Le site de la vallée est situé à proximité immédiate du Robec et des espaces boisés. L'aménagement de ce site devra préserver un **espace « tampon » entre les constructions et le Robec** afin de maintenir et/ou aménager une végétation de type ripisylve le long de celui-ci et prévoir l'aménagement d'espaces privatifs de qualité comprenant des **superficies végétales** suffisamment vastes pour contribuer **au passage de la faune et de la flore** comme évoqué précédemment.

De plus, le règlement écrit du secteur AUa, intègre un recul des constructions de 5 mètres par rapport au Robec, à maintenir en espaces verts pour permettre le développement de la ripisylve. En outre, au moins 30 % de l'unité foncière seront traités en espaces verts.

- *Zoom sur la vallée du Robec*

Le centre-bourg historique de la commune s'est organisé le long du Robec. Le règlement écrit du PLU intègre un **recul des constructions** de 5 mètres depuis le haut de la berge du Robec en vue de garantir son entretien et sa préservation. De plus, une surface égale ou supérieure à 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts ainsi que l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement.



**La cressonnière** située dans la vallée, **zone humide répertoriée par le SAGE et réservoir de biodiversité humide**, a été identifiée au titre du Code de l'Urbanisme, au même titre que **les mares**.

### **3-1-4- Patrimoine architectural et urbain**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Martin-du-Vivier, dans son volet « Paysage et Patrimoine », s'appuie notamment sur une orientation relative à la préservation de l'habitat à caractère patrimonial et au caractère rural de la commune.

Cette orientation s'est traduite, d'une part, dans le document d'urbanisme par **l'identification des constructions qui contribuent à l'identité communale** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et d'autre part par le **recensement des bâtiments agricoles de caractère**, qui pourront potentiellement changer de destination.



De plus, et ce sur toute la commune, les prescriptions d'urbanisme qui réglementent l'aspect des nouvelles constructions (Article n°11) contribueront à répondre à la volonté communale de préserver le paysage cauchois caractéristique de Saint-Martin-du-Vivier.

### **3-1-5- Préservation de la ressource en eau**

- *Approche globale*

Saint-Martin-du-Vivier est concernée par des **périmètres de protection rapproché et éloigné** du captage de « Darnétal ». Au sein de ces périmètres de protection, le règlement écrit rappelle qu'il s'agira de respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique, annexée au PLU.

Le règlement écrit prévoit le raccordement systématique au réseau d'eau potable pour toute construction le nécessitant, et au réseau de collecte des eaux usées quand il existe.

La majeure partie des secteurs urbains est raccordée au réseau de collecte des eaux usées, qui dirige les eaux vers la station d'épuration EMERAUDE du Petit-Quevilly. **Cet équipement est en capacité** de traiter les eaux usées liées aux besoins actuels et futurs. De plus, des travaux d'extension sont programmés.

Le Robec et les zones humides constituent des enjeux majeurs pour la préservation de la ressource en eau. Une grande partie du lit majeur de la rivière est classée en zones Naturelle ou Agricole afin de limiter les impacts sur ce milieu. L'identification des mares et des zones humides comme éléments du paysage doit permettre de les pérenniser à l'échelle du PLU.

- *Zoom sur les zones d'ouverture à l'urbanisation*

La localisation des secteurs AUa a pris en compte la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Ce choix est conforme aux objectifs du SDAGE qui vise l'amélioration des réseaux collectifs afin que ceux-ci traitent l'ensemble des eaux usées.

### 3-1-6- Risques naturels

- *Approche globale*

Saint-Martin-du-Vivier est concernée par les risques **inondation** et **effondrement**. Concernant le risque inondation, le règlement écrit du PLU intègre les prescriptions du SAGE Cailly-Aubette-Robec et impose une gestion des eaux pluviales adaptée : identification des axes de ruissellement, préservation des zones d'expansion des crues de toute urbanisation, emprise au sol maximale des constructions, proportions imposées d'espaces libres non imperméabilisés, le maintien des éléments du patrimoine naturel, caractéristiques des clôtures permettant le libre écoulement des eaux...

On notera également qu'un **emplacement réservé** doit permettre de réaliser un ouvrage hydraulique au Vallon des Moines.

Pour encadrer davantage le risque inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau, le Préfet de Seine-Maritime a pris un arrêté de prescription le 29 décembre 2008 pour l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) sur les territoires des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec. De plus, dans l'attente de l'approbation prochaine du PPRI, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera appliqué pour les demandes d'urbanisme sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier, notamment pour limiter les risques liés aux débordements de cours d'eau et aux remontées de nappe.

Par ailleurs, un **recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert** a été réalisé en 2003 par CEBTP et mis à jour en 2016 afin de permettre la traduction du risque « effondrement » en urbanisme. Ainsi, l'intégration de cette étude dans le PLU de Saint-Martin-du-Vivier a donné lieu à la mise en place de rayons d'inconstructibilité autour de chaque indice le nécessitant, conformément à la doctrine départementale de la DDTM de Seine Maritime. Cette mesure a pour but de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque effondrement.

Dans les zones bâties concernées par des présomptions de cavités souterraines, la constructibilité des zones de risque reste conditionnée à la levée du risque, à la charge du propriétaire du terrain.

- *Zoom sur la zone d'ouverture à l'urbanisation*

Bien qu'ils soient situés en retrait des zones de risques soumises aux inondations, des principes d'hydraulique douce sont imposés dans les OAP des deux sites d'ouverture à l'urbanisation, complétés par les prescriptions du règlement écrit quant au dimensionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales.

Sur le site du Mesnil-Grémichon une **gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales** est exigée (noues, réseau de mares à préserver et/ou créer, hydraulique douce). De plus, des alignements boisés sont à maintenir et/ou créer sur le pourtour du site.

Sur le site de la vallée, un **recul de 5 mètres végétalisés** par rapport au Robec est à maintenir comme explicité précédemment. Une **noue végétale** devra également être aménagée le long de la voirie principale. De plus, les sous-sols pourront être interdits dans ce secteur au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, compte-tenu de la proximité du Robec.

### 3-1-7- Risques technologiques et activités humaines

- *Approche globale*

**Le territoire Saint-Martinais est relativement épargné par les risques technologiques majeurs.** On notera toutefois, qu'un ancien site susceptible d'être pollué (Blanchisserie-teinturerie) est mentionné dans le Rapport de Présentation mais n'a pas pu être localisé précisément.

La base de données officielle sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie ne fait état d'aucune ICPE

soumise au régime de l'autorisation sur la commune. Toutefois, le diagnostic agricole fait état d'une exploitation soumise au régime des ICPE.

Il est à signaler qu'une ligne aérienne de transport d'électricité à haute tension traverse la commune dans sa partie Nord, sans surplomb d'espaces urbanisés.

La commune est concernée par plusieurs zones de bruit liées aux infrastructures terrestres (voie ferrée, N28, RD.928, A.28). L'arrêté du 30 mai 1996, qui précise les prescriptions acoustiques à respecter en fonction de la catégorie de la zone de bruit, est annexé au dossier.



### **3-2- Volet équipements et déplacements**

Les règles permettant la densification des espaces urbains structurants vont contribuer à augmenter la population sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier et plus précisément dans le village du centre-bourg et au Mesnil Grémichon. A priori, cette augmentation de la population devrait engendrer un renforcement des flux existants en direction des bassins d'emploi et des pôles de services intra-communaux et supracommunaux précisés dans le Rapport de présentation Vol1.

#### **3-2-1- A l'échelle communale**

Le projet communal vise à développer un village de « courtes distances », propice au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture. Les secteurs de développement de l'habitat seront reliés au réseau d'infrastructures pour les déplacements doux.

**Les principaux axes piétonniers, existants ou à créer, ont été reportés sur le plan de zonage** du PLU au titre du Code de l'Urbanisme. Le projet municipal vise notamment à préserver et compléter ce réseau de cheminements doux et à favoriser la liaison entre le plateau et la vallée. Aucune liaison piétonne complète n'est à ce jour praticable sur Saint-Martin-du-Vivier, l'aménagement d'un **chemin entre le Mesnil Grémichon et la vallée**, de la Rue de la Mare au Mesnil jusqu'à l'Impasse de la Voûte, permettra d'y remédier et de créer du lien entre les deux ensembles urbains.

La création d'un **chemin entre la Plaine de la Ronce et le hameau du Mont-Perreux**, compris dans l'aménagement de la zone d'activités, et la **réhabilitation d'un itinéraire le long de la lisière du bois de Waddington** devraient contribuer au développement du maillage en modes doux.

D'autres mesures du document d'urbanisme visent également à réduire la part modale de la voiture individuelle et à promouvoir les modes de transports alternatifs : **aménagement de stationnement pour les cycles** à proximité des équipements publics, **valorisation des abords de la halte ferroviaire** (avec possibilité d'augmentation des capacités de stationnement),...

Par ailleurs, l'impact de l'aménagement des zones d'ouverture à l'urbanisation est étudié dans le cadre du document d'urbanisme. Les 54 à 57 logements qui seront produits sur les deux sites

devraient générer un **trafic plus important, en particulier sur les deux routes départementales qui les desservent (RD.47 et RD.443)**. Afin de maîtriser ces impacts, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des accès routiers uniques sur le réseau départemental pour encadrer cette évolution potentielle du trafic.

### **3-2-2- A l'échelle supra communale**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUa et la densification du tissu bâti va contribuer à augmenter la population à Saint-Martin-du-Vivier. Un **renforcement des flux de circulation existants en direction des bassins d'emplois et des pôles de proximité** (Rouen, Mont-Saint-Aignan, Darnétal,...) est à prévoir, particulièrement via la route de la Vallée et Avenue du Mesnil-Grémichon. Compte-tenu des besoins en déplacements vers les pôles d'influence, une légère augmentation du trafic automobile devrait donc être engendrée par le projet de PLU.

Le PLU propose une **urbanisation propice au développement des transports collectifs** notamment en renforçant les centralités urbaines. Même si la commune n'est à ce jour desservie par aucune ligne régulière de transports en commun, les Saint-Martinais se rendent sur les communes voisines (Darnétal, Bihorel, Bois-Guillaume) pour bénéficier des lignes qui les desservent (ligne 20, ligne 38, ligne F1). Il s'agit aussi de préciser que la zone AUa du Mesnil Grémichon est située à 500 mètres de l'arrêt Haut-Grigneux à Bihorel (500 mètres).

Une extension de l'offre de transports en commun à Saint-Martin-du-Vivier permettrait probablement de réduire la part modale de la voiture particulière.

En termes de pollution de l'air, il faut considérer que les **effets générés par l'application du PLU devraient être mesurés et imperceptibles à l'échelle communale**, au vu de la quantité relative de véhicules supplémentaires sur le réseau viaire (environ 150 voitures sur 10 ans sur une base de 1,5 voiture par ménage). Ces déplacements existaient auparavant, mais pas sur les mêmes tracés : il s'agit d'un report des déplacements entre Saint-Martin-du-Vivier et les autres communes de l'agglomération rouennaise.

Toutes les mesures pouvant avoir une incidence sur les problèmes de pollution doivent être envisagées. Des réponses sont d'ailleurs apportées à cette problématique :

- l'incitation au maintien et au développement d'activités économiques sur le territoire communal, avec des activités de service ou d'artisanat et de commerce, ce qui laisse l'opportunité aux habitants de trouver un emploi sur la commune et de limiter ainsi leurs déplacements pour leurs besoins quotidiens, sources de pollution ;
- l'autorisation des installations d'économie d'énergie dans le document d'urbanisme ; le règlement écrit a été rédigé de manière assez souple dans cet esprit ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des principes d'implantation des nouvelles constructions pour bénéficier des apports du soleil (chaleur, luminosité) et ainsi limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions ;
- la préservation des massifs forestiers qui contribuent à l'absorption du carbone.

## 4- La compatibilité du PLU avec les principaux documents supérieurs

### 4-1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine

Le Code de l'Urbanisme stipule que les PLU doivent être compatibles avec la DTA. La DTA est un document d'aménagement et d'urbanisme qui exprime les enjeux de l'Etat sur un territoire donné. Les collectivités locales, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme doivent s'assurer que leur document est en compatibilité avec les orientations de ce document.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006, elle met en avant trois grands objectifs :

- **Concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire et de la baie de Seine**, en confortant les fonctions portuaires et logistiques de proximité, desservant les ports par les infrastructures de transport, optimisant l'offre foncière en matière d'activités et 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, Le Havre**, en confortant l'ensemble métropolitain en matière de 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 s'appuyant sur le réseau des villes petites et moyennes qui conservent sur les territoires ruraux un rôle important de polarisation et d'animation du territoire.

**Saint-Martin-du-Vivier est concernée par les objectifs 2 et 3.**

L'objectif 2 est décliné en 4 sous-objectifs dont 2 sont traduits dans le parti d'urbanisme :

#### 2ème sous-objectif - Mettre en valeur les grands ensembles naturels et paysagers caractéristiques de la Normandie

Pour répondre à cet objectif, le PLU de Saint-Martin-du-Vivier a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables un certain nombre d'orientations allant dans ce sens :

- ✓ **Préserver les grands sites naturels remarquables** ;
- ✓ **Valoriser la perception du Robec** dans le village ;
- ✓ **Protéger les éléments du patrimoine naturel** participant au paysage identitaire de Saint-Martin-du-Vivier ;
- ✓ Maintenir les **perspectives paysagères** ;
- ✓ Encourager le **changement de destination** des anciens bâtiments de caractère ;
- ✓ **Identifier les constructions remarquables** qui contribuent à l'identité rurale et au passé industriel de Saint-Martin-du-Vivier ;
- ✓ Porter une attention particulière à **l'interface ville/forêt** ;

Dans le zonage et dans le règlement écrit, ces orientations ont ainsi été traduites :

- ✓ Par **la préservation des perspectives paysagères** : ouvertures à l'urbanisation localisées en continuité du bâti existant ;
- ✓ Par **la conservation du caractère rural** de la commune : objectifs de construction adaptés aux capacités communales, identification des éléments du patrimoine bâti,...
- ✓ Par **le classement des espaces boisés, des alignements boisés, des zones humides, des vergers et des mares** au titre du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Par **la possibilité de changement de destination des bâtiments en zone Agricole** ;
- ✓ Par l'application d'un recul de 30 mètres pour les nouvelles constructions, hors espaces urbanisés constitués, vis-à-vis des espaces forestiers afin de préserver les lisières.

### **3ème sous-objectif : Prévenir les risques naturels et technologiques**

La commune de Saint-Martin-du-Vivier est concernée par deux risques naturels : **risque inondation et risque effondrement**. La protection des biens et des personnes par rapport aux risques est l'une des orientations prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune (conservation des mares, maîtrise de l'infiltration à la parcelle,...).

Ces orientations se sont traduites dans le règlement écrit et dans le zonage :

- ✓ Par la **prise en compte des préconisations du SAGE Cailly Aubette Robec** ;
- ✓ Par la réalisation d'une **étude de Recensement des Indices de Cavités Souterraines (R.I.C.S)** et par des prescriptions spécifiques déclinées dans les zones de risque.

**L'objectif 3 est décliné en 5 sous-objectifs dont 1 est traduit dans le parti d'urbanisme :**

### **5ème sous-objectif – Améliorer les échanges et les déplacements des personnes**

Le PADD intègre un volet spécifique sur la **thématique « transports et déplacements »**, organisé autour de 3 objectifs :

- Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel ;
- Compléter le réseau de cheminements doux ;
- Encourager le développement des transports collectifs.

Plusieurs traductions sont intégrées dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme :

- Développement des infrastructures pour les déplacements doux à l'échelle intra-communale ;
- Encadrement des nouveaux accès routiers, en particulier le long des routes départementales ;
- Prescriptions relatives au stationnement des voitures et des cycles ;
- ...

## **4-2- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie actuellement en vigueur est celui approuvé le 05 novembre 2015. Ce document doit être un cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, a été adopté à une large majorité par le comité de bassin. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir à terme le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen, le PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Concrètement, le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a défini 10 défis à mener :

- 1- *Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;*
- 2- *Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;*
- 3- *Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;*
- 4- *Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;*
- 5- *Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;*
- 6- *Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;*
- 7- *Gestion de la rareté de la ressource en eau ;*
- 8- *Limiter et prévenir le risque inondation ;*

- 9- Acquérir et partager la connaissance ;
- 10- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

### **Le territoire de Saint-Martin-du-Vivier est concerné par l'ensemble de ces défis.**

Le parti d'urbanisme retenu contribue à la réussite du premier défi : les zones de développement futur sont localisées dans des secteurs desservis par **les réseaux d'assainissement collectif**.

Concernant les défis 2, 3, 4 et 6, il s'agit de préciser que **la majeure partie du lit du Robec** a été intégrée en zones naturelle ou agricole. Le règlement écrit prévoit un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge du Robec pour les nouvelles constructions. De plus, les mares et les zones humides sont identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Impactée par des **périmètres de protection de captage**, la commune est particulièrement concernée par les défis 4, 5, 6 et 7. Le règlement écrit et l'annexion de la Déclaration d'Utilité Publique du captage de Darnétal dans le volume « Servitudes d'Utilité Publique » ont été étudiés dans ce sens.

Par ailleurs, l'identification des **zones de ruissellement et des zones d'expansion des crues** est une réponse au défi 8 « limiter et prévenir le risque inondation ».

Finalement, par sa portée juridique et les caractéristiques du territoire communal, le PLU de Saint-Martin-du-Vivier répond à ces orientations, ou tout du moins, n'est pas en contradiction avec ces dernières.

## **4-3- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Rouen Normandie**

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé en octobre 2015.

La compatibilité du PLU de Saint-Martin-du-Vivier avec le SCoT de la Métropole Rouen Normandie est déclinée par grande partie identifiée du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, qui constitue la transcription réglementaire du document, sous forme de prescriptions et de recommandations.

### **PREMIERE PARTIE – LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DURABLE**

#### **1. L'ARMATURE URBAINE GARANTE D'UN FONCTIONNEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

##### **A. INTENSIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LES CŒURS D'AGGLOMERATION**

##### **B. AMPLIFIER LE DEVELOPPEMENT DANS LES ESPACES URBAINS**

##### **C. CONFORTER LES PÔLES DE VIE AU SERVICE DES TERRITOIRES RURAUX**

##### **D. DEVELOPPER MODEREMENT LES BOURGS ET VILLAGES**

##### **E. PRESERVER LES HAMEAUX DANS LEURS CONTOURS ACTUELS**

Le SCoT de la Métropole Rouen Normandie définit une armature urbaine déclinée en différents niveaux pour lesquels sont fixés des objectifs. **Saint-Martin-du-Vivier** est incluse dans le groupe **des bourgs et villages**, soit les groupes d'habitation ou petits ensembles urbains organisés autour d'un noyau traditionnel (église, mairie, école) à vocation essentiellement résidentielle. Elle comprend également des **hameaux** d'habitat diffus.

Conformément aux dispositions du SCoT concernant les bourgs et villages, le PLU de Saint-Martin-du-Vivier prévoit d'optimiser le fonctionnement urbain du village de la vallée et du Mesnil Grémichon et de **densifier ces ensembles urbains structurants, à partir des tissus urbains existants**

**Concernant les hameaux** (Mont-Perreux et Vallon des Moines), les pièces réglementaires du PLU s'appuient sur les enveloppes actuelles de ces deux ensembles, en permettant ponctuellement quelques nouvelles constructions, sans porter atteinte au fonctionnement des exploitations agricoles.

## 2. LES ESPACES URBANISES A RESTRUCTURER : UN FONCIER A MOBILISER

### 3. UNE CONSOMMATION ECONOMIQUE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : UN IMPERATIF

#### A. FIXER POUR 18 ANS UNE ENVELOPPE MAXIMALE DE 700 HECTARES EN EXTENSION POUR L'HABITAT

#### B. FIXER POUR 18 ANS UNE ENVELOPPE MAXIMALE DE 380 HECTARES EN EXTENSION POUR L'ECONOMIE

#### C. PERMETTRE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS ET DES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURE

Au regard du besoin foncier et du potentiel en renouvellement urbain pour l'habitat, il a été fixé à l'échelle du SCoT une enveloppe maximale d'urbanisation de 700 hectares sur des espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat (sont compris les secteurs d'habitat, aménagements et équipements connexes tels que les commerces, équipements publics, voiries de desserte...) soit 39 hectares par an.

**La consommation d'espaces agricoles et naturels induite par le projet de PLU de Saint-Martin-du-Vivier est essentiellement liée au développement de l'habitat (4,55 ha pour les zones d'ouverture à l'urbanisation).**

Pour l'ensemble des bourgs et villages, le besoin en foncier lié à l'habitat, estimé à **228 hectares, est mobilisable** par le biais du renouvellement urbain, de la densification ou de l'extension urbaine, soit **13 hectares par an à l'échelle temporelle du SCoT (18 ans)**.

Ramené à l'échelle temporelle du PLU (10 ans), cet objectif représente un besoin de 127 ha pour les 39 bourgs et villages du territoire de la Métropole Rouen Normandie. Finalement, le besoin foncier généré par le PLU semble légèrement supérieur aux objectifs du SCoT mais il est à relativiser au regard de la position de Saint-Martin-du-Vivier dans l'agglomération et des contraintes territoriales qui pourraient fortement impacter les opportunités de développement des autres bourgs et villages.

## 4. UN URBANISME DURABLE POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

### A. RENFORCER L'INTENSITE URBAINE

### B. INTEGRER LES PROJETS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

L'intensité urbaine bien vécue et acceptée relève d'une densification, permise par les règles d'urbanisme à travers les règles de gabarit, de hauteur et de volume, d'une diversité des formes urbaines, d'une mixité des fonctions urbaines, de la qualité des espaces publics et de l'articulation entre urbanisation et transports en commun.

Il est recherché pour l'ensemble des projets d'aménagement une **qualité architecturale** et **paysagère**, la prise en compte de la **trame verte et bleue** et du **cycle de l'eau**, la **qualité énergétique** ainsi que la prise en compte des **nuisances** et **risques** existants.

Ces éléments ont été pris en compte dans la définition du parti d'urbanisme et traduits dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme.

## DEUXIEME PARTIE – LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

### 1. LES GRANDS MILIEUX NATURELS PROTEGES ET MIS EN VALEUR A TRAVERS L'ARMATURE NATURELLE

#### A. PROTEGER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

#### B. GARANTIR LA FONCTIONNALITE DES CORRIDORS DE BIODIVERSITE

#### C. PRESERVER LES SPECIFICITES DE CHAQUE TRAME NATURELLE

#### D. RENFORCER LA TRAME NATURELLE DE L'ESPACE RURAL

**Saint Martin du Vivier est concernée par trois types de réservoirs de biodiversité (calcicole, aquatique et boisé) et par trois types de corridors de biodiversité (calcicole, aquatique et humide et boisé).**

Plusieurs dispositions s'appuient sur les prescriptions du SCoT :

- Les massifs forestiers ont été intégrés en zone Naturelle et identifiés au titre des Espaces Boisés Classés ;

- Un recul de 30 mètres par rapport aux lisières forestières est imposé dans le règlement écrit pour préserver ces espaces sensibles ;
- Un recul de constructibilité par rapport aux berges du Robec, à partir du point haut de la berge, est décliné dans le règlement écrit ;
- Les zones humides et les mares sont identifiées au titre du Code de l'Urbanisme ;
- Les espaces non urbanisés de la vallée du Robec ont été intégrés en zones Naturelle ou Agricole, au même titre que les réservoirs et corridors de la trame calcicole (rebords de plateaux) ;
- Des prescriptions adaptées sur les secteurs stratégiques pour la continuité de la trame verte et bleue (règlement écrit du Vallon des Moines, alignement boisé à reconstituer au Mont-Perreux,...).

## 2. LA NATURE EN VILLE PROTEGEE ET RENFORCEE

La vallée du Robec et le Mesnil Grémichon sont des éléments constitutifs de la trame naturelle urbaine constituée d'espaces verts publics et privés, de plantations d'arbres et d'aménagements végétalisés participant à la mise en réseau des cœurs de nature en ville avec les milieux naturels majeurs du territoire. Il est recommandé dans ces secteurs de maintenir et/ou développer les espaces verts. **Dans cette optique, une proportion d'espaces verts par unité foncière a été réglementée.**

## 3. LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS PROTEGES ET VALORISES

### A. PRESERVER ET AFFIRMER LES VALEURS PAYSAGERES

### B. PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET RURAUX

### C. VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN, CONSTRUIRE UN CADRE DE VIE ATTRACTIF

### D. AFFIRMER L'AMBITION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Saint-Martin-du-Vivier est caractérisée par ses diverses structures paysagères. Au sein d'une **petite vallée de la Seine**, elle est dotée de paysages contrastés : étendues étirées du plateau, patrimoine culturel et naturel riche, **grands massifs forestiers et espaces agricoles, coteaux...**

Ces éléments du paysage singulier des reliefs du territoire restés à l'état naturel sont **préservés de toute urbanisation.**

Les **éléments naturels** composant l'espace rural (haies, chemins ruraux, petits boisements, mares, arbres isolés remarquables, etc.) **sont identifiés au titre du Code de l'Urbanisme** pour leur intérêt écologique et leur contribution à l'identité paysagère.

## 4. LES RESSOURCES NATURELLES PRESERVEES ET LES RISQUES PRIS EN COMPTE

### A. GARANTIR UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU

### B. REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE AUX RISQUES MAJEURS

### C. LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, S'Y ADAPTER ET AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR

### D. REDUIRE LES NUISANCES SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

Les **zones d'expansion de crue** fonctionnelles et non fonctionnelles sont conservées et préservées de toute urbanisation ainsi que les **éléments fixes du paysage** (mares, haies, talus...) qui permettent de réduire et freiner les ruissellements en aval. Aussi, tout remblaiement et endiguement de ces zones est interdit.

Pour tout nouvel aménagement, il est demandé de **limiter l'imperméabilisation des sols** par un traitement approprié des **espaces publics** (choix des matériaux) et par une gestion circonstanciée des **emprises au sol** en fonction de la vulnérabilité et des enjeux urbains, de **favoriser l'infiltration** des eaux pluviales au plus près de là où elles sont produites ou de prévoir **des dispositifs permettant de stocker et restituer** les eaux, n'aggravant pas la situation en termes d'inondation et de qualité des milieux récepteurs.

## TROISIEME PARTIE – LES OBJECTIFS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT URBAIN

### 1. UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET FAVORABLE A LA MIXITE SOCIALE

#### A. CONFORTER LA CONSTRUCTION DES NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LES CŒURS D'AGGLOMERATION ET LES ESPACES URBAINS

#### B. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

#### C. OPTIMISER LE FONCIER POUR L'HABITAT

#### D. AMELIORER ET REHABILITER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Les objectifs du SCoT en termes d'habitat consistent à produire 60 000 logements sur la durée d'application de celui-ci soit une production de 3 000 logements par an.

Les bourgs et villages, dont Saint-Martin-du-Vivier, doivent poursuivre un objectif de **3 800 logements** à l'échelle du Scot soit **6,3% de l'objectif total**.

Les bourgs et villages se doivent d'accueillir des petits ménages et développer une offre locative. Est donc privilégié un habitat individuel moins consommateur d'espace par des tailles de parcelles plus petites et des formes urbaines économes en foncier (maisons en bande, accolées, jumelées...). Afin de répondre aux objectifs de construction et de limitation de la consommation d'espace, le SCoT établit des objectifs de densité résidentielle. Pour les bourgs et villages, cet objectif s'élève à 15-20 logements par hectare ce qui amène à produire un parcellaire n'excédant pas 500-600 m<sup>2</sup>. **Ces principes d'aménagement ont été traduits sur les zones d'ouverture à l'urbanisation, en particulier dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement écrit.**

Alors que le SCoT prévoit qu'**au moins 10 % de la production de logements** peut s'effectuer **par densification** des quartiers résidentiels, l'étude réalisée dans le PLU de Saint-Martin-du-Vivier a permis d'identifier que la densification des espaces bâtis devrait contribuer à la production de 26 logements, soit **1/4 des objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années**.

De plus, les **prescriptions relatives aux volumes constructibles et à la densification** des espaces urbains ont été renforcées en comparaison avec le POS.

### 2. LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX, UN LEVIER POUR STRUCTURER LE TERRITOIRE

#### A. PROMOUVOIR UN RESEAU MAILLE DE POLARITES COMMERCIALES

#### B. ASSIGNER DES OBJECTIFS AUX EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET ARTISANAUX

#### C. PROMOUVOIR UNE IMPLANTATION DURABLE DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

#### D. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE ELECTRONIQUE

#### E. LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

### 3. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ORGANISE ET EQUILIBRE, FACTEUR D'ATTRACTIVITE

#### A. LOCALISER PREFERENTIELLEMENT LES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### B. RECHERCHER UN MEILLEUR EQUILIBRE ENTRE L'OFFRE D'EMPLOIS ET L'OFFRE DE LOGEMENTS

#### C. RECHERCHER UNE GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER A USAGE D'ACTIVITE

#### D. DISPOSER D'UNE OFFRE ECONOMIQUE DE QUALITE

#### E. ANCRER LE TERRITOIRE DANS UNE ECONOMIE DES SAVOIRS

#### F. SOUTENIR LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET CULTURELLES

#### G. ASSURER LA COUVERTURE NUMERIQUE DU TERRITOIRE

La **Plaine de la Ronce** est une Zone d'Activités à vocation **tertiaire**. Elle constitue une zone de proximité, son intérêt étant plutôt local. Son développement dépend alors de l'optimisation préalable des terrains à vocation d'activités, situés en zone urbanisée et desservis par le réseau public de distribution d'eau, d'électricité et d'assainissement de la commune ou des communes limitrophes. **Des prescriptions spécifiques, issus d'une précédente modification du POS, sont déclinées pour ce secteur.**

#### 4. LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES PROTEGEES ET VALORISEES

- A. ASSURER LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES
- B. PRESERVER LA FONCTIONNALITE AGRICOLE DES TERRES ET DES EXPLOITATIONS
- C. PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES A ENJEUX PARTICULIERS
- D. PROMOUVOIR ET VALORISER LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE LOCAL
- E. PERMETTRE LA VALORISATION ECONOMIQUE DE LA FORÊT
- F. DEVELOPPER LA RESSOURCE BOIS

Le **plateau du Mont-Perreux** constitue un grand ensemble agricole où les zones de prairie et les terres de grande culture et de polyculture sont préservées par un classement en zone agricole.

Au sein de la **vallée du Robec et ses versants**, le maintien des surfaces en herbe, des zones de prairie et de pâture s'est traduit par un classement adapté (A ou N), en fonction des données issues du diagnostic agricole

#### 5. UNE COHERENCE ASSUREE ENTRE URBANISATION ET TRANSPORTS EN COMMUN

- A. INTENSIFIER L'URBANISATION AUTOUR DE SECTEURS STRATEGIQUES
- B. CONFORTER L'URBANISATION DANS LES ESPACES URBAINS ET LES PÔLES DE VIE AUTOUR DES TRANSPORTS EN COMMUN REGULIERS
- C. CONDITIONNER L'URBANISATION HORS PERIMETRE D'ATTRACTIVITE DES TRANSPORTS EN COMMUN (STRUCTURANT ET REGULIER)

Le projet d'urbanisme vise à développer un village de « courtes distances », propice au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture. Les secteurs de développement de l'habitat seront reliés au réseau d'infrastructures pour les déplacements doux.

#### 6. UNE MOBILITE DURABLE AU SERVICE DES HABITANTS ET DE L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

- A. FAVORISER LE PARTAGE DE LA VOIRIE
- B. ACHEVER LE MAILLAGE ROUTIER DE L'AGGLOMERATION
- C. RENFORCER LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN URBAIN ET INTERURBAIN
- D. RENFORCER L'INTERMODALITE
- E. DEVELOPPER L'USAGE DE LA MARCHE ET DU VELO
- F. ORGANISER LE TRANSPORT DE MARCHANDISES

### 4-4- Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017, adopté en conseil communautaire le 26 juin 2012.

Les objectifs du PLH ont été reportés dans les projections du SCoT de la Métropole Rouen Normandie pour les 18 prochaines années.

Sur sa période d'application, il convient de préciser que ce document prévoyait pour Saint-Martin-du-Vivier un objectif de 54 à 66 logements dont 19 à 23 logements sociaux et l'adaptation du parc de logements (logements de type T2/T3).

**Les opérations produites depuis 2012, et tout particulièrement la Résidence de la Ferme, ont permis de répondre partiellement aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.**

En termes quantitatifs, les objectifs de production de logements s'appuient sur la fourchette haute du PLH 2012 – 2017 (66 logements sur 6 ans), reportés sur l'échelle temporelle du PLU (100 logements sur 10 ans).

La diversification de l'offre de logements devrait se poursuivre dans le cadre de l'aménagement des zones d'ouverture à l'urbanisation.

## **4-5- Le Plan de Déplacements Urbains de la Métropole Rouen Normandie**

Le Plan de déplacements Urbains (PDU) de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé le 15 décembre 2014.

**Le document s'appuie sur six orientations :**

- **Compléter et organiser les réseaux de déplacements ;**
- **Aménager un territoire moins consommateur en énergie et moins dépendant de la voiture particulière ;**
- **Faire évoluer les comportements ;**
- **Structurer un meilleur partage de l'espace public ;**
- Une organisation de la chaîne de transport de marchandises plus respectueuse de l'environnement ;
- Evaluer et suivre le PDU.

**Le PLU de Saint-Martin-du-Vivier est directement concerné par les quatre premières orientations** et plusieurs traductions réglementaires ont été inscrites dans le document d'urbanisme :

- Identification des itinéraires stratégiques pour les modes doux, dont la liaison entre la vallée et le Mesnil Grémichon ;
- Aménagements pour la pratique des modes doux à l'échelle des deux zones d'ouverture à l'urbanisation ;
- Localisation des zones d'ouverture à l'urbanisation à proximité des secteurs desservis par les transports collectifs (halte ferroviaire, terminus des lignes de transports en commun sur les communes voisines,...) ;
- ...

## **4-6- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Cailly Aubette Robec**

La révision du SAGE Cailly Aubette Robec a été approuvée le 28 février 2014. Il identifie 4 enjeux majeurs, déclinés en 60 dispositions, sur son territoire :

- Enjeu n°1 : préserver et restaurer les fonctionnalités et la biodiversité des milieux aquatiques ;
- Enjeu n°2 : préserver et améliorer la qualité des masses d'eaux souterraines et superficielles ;
- Enjeu n°3 : garantir la distribution d'une eau de qualité pour tous ;
- Enjeu n°4 : sécuriser les biens et les personnes face aux risques d'inondations et de coulées boueuses.

**Le PLU de Saint-Martin-du-Vivier est directement concerné par l'ensemble de ces enjeux** et plusieurs traductions réglementaires ont été inscrites dans le document d'urbanisme :

- Identification des zones de risques liés aux inondations et prescriptions réglementaires adaptées ;
- Préservation des milieux aquatiques et humides remarquables (zones humides, Robec,...) ;
- Prise en compte des périmètres de protection de captage ;
- Secteurs de développement urbain raccordés aux systèmes collectifs d'assainissement des eaux usées ;
- ...

## 5- Les indicateurs de suivi du plan

Comme énoncé à l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être complété par des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs de suivi du PLU devront permettre à la commune de faire un bilan de l'évolution du développement de son territoire. Ils auront pour but de vérifier le respect des objectifs fixés par le PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces indicateurs, définis selon les objectifs visés dans le document d'urbanisme, sont au nombre de 18 et répartis selon les 5 thématiques du PADD :

- Habitat et fonctionnement urbain ;
- Transport et déplacements ;
- Activités économiques ;
- Paysage et patrimoine ;
- Environnement.

**Remarque :** Cette liste de 18 indicateurs n'est pas exhaustive. Elle regroupe les indicateurs les plus représentatifs du développement de la commune de Saint-Martin-du-Vivier attendu à l'issue du PLU. La commune pourra se doter de nouveaux indicateurs le cas échéant, afin de répondre aux besoins identifiés par l'équipe municipale.

Il est recommandé de mettre en place ces indicateurs de suivi **3 ans, 6 ans et 10 ans après l'approbation du PLU**. Cela permettra de faire **une évaluation régulière**, en vue d'analyser l'évolution du territoire. Il sera également possible de définir de nouveaux objectifs par rapport à ces résultats pour l'échéance temporelle du prochain PLU.

Après une présentation des 18 indicateurs de suivi du PLU, un état de référence **(année 0) est présenté afin de faciliter l'évaluation future du document. L'année 0 correspond à l'année d'approbation du document**, c'est-à-dire l'année à partir de laquelle des objectifs d'évolution ont été définis pour les 10 prochaines années.

## 5-1- Habitat et fonctionnement urbain

Les indicateurs proposés, liés à l'habitat et au fonctionnement urbain, sont **au nombre de 7**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirme la centralité**
- ✓ **A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune**
- ✓ **A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics**

### A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

#### Indicateur n°1 : Croissance démographique

**Objectifs :** recenser le **nombre de nouveaux habitants** sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier depuis l'approbation du PLU. Il s'agira également de calculer la **densité moyenne d'habitants** par km<sup>2</sup> sur la commune.

**Etat de référence :** d'après les données communales, il y aura **1 789 habitants** à Saint-Martin-du-Vivier en 2017. La densité actuelle de la commune est donc de **357 habitants par km<sup>2</sup>**. Pour rappel, les élus ont opté pour le **scénario démographique**, qui consisterait à accueillir, sur une période de 10 ans, environ 160 - 170 habitants supplémentaires sur Saint-Martin-du-Vivier.

#### Indicateur n°2 : densité de logements à l'hectare

**Objectif :** Comparer la densité de logements à l'hectare entre les opérations existantes et les nouvelles opérations. Il s'agira de respecter les objectifs de densité annoncés par le SCoT de la Métropole Rouen Normandie soit une densité de 15-20 logements par hectare ce qui amène à produire un parcellaire moyen de 500-700 m<sup>2</sup>.

**Etat de référence :** Les deux sites de développement de l'habitat faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation objectivent une densité de logements conforme aux objectifs du SCoT. Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.

#### Indicateur n°3 : Consommation de l'espace

**Objectifs :** présenter la **surface des nouvelles parcelles urbanisées en extension de la tache urbaine**, et donc la surface consommée pour le développement urbain de la commune, au détriment des espaces agricoles.

**Etat de référence :** le projet de PLU fixe **un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels à 2 % de la surface communale, dont 5 ha pour l'habitat**. Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.



## A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune

### Indicateur n°4 : Production de logement

**Objectifs :** recenser le nombre de nouveaux logements sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier depuis l'approbation du PLU.

**Etat de référence :** le projet de PLU, tel qu'il est construit, prévoit la réalisation globale d'environ **89 à 92 logements**, en cohérence avec les objectifs démographiques et de constructions retenus au PADD. Ce chiffre de référence devra être utilisé pour évaluer le PLU.

### Indicateur n°5 : Statut d'occupation des logements

**Objectifs :** présenter le nombre de logements en accession à la propriété, le nombre de logements en location ainsi que la part du logement social sur la commune en vue d'**apprécier le principe de mixité sociale** et de vérifier que les besoins des ménages sont pris en compte.

**Etat de référence :** en 2012, on dénombrait **5,2% de ménages locataires** sur la commune.

### Indicateur n°6 : Forme de logements

**Objectifs :** recenser le nombre de logements en petit collectif ou de type appartement réalisé sur Saint-Martin-du-Vivier, en vue d'**apprécier le principe de mixité des formes urbaines** et de vérifier que l'accès au logement pour tous est facilité.

**Etat de référence :** en 2016, le parc de logements de Saint-Martin-du-Vivier était composé seulement de **4 appartements pour 699 maisons**.

## A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics

### Indicateur n°7 : Mixité fonctionnelle du village

**Objectifs :** identifier le nombre d'équipements, infrastructures et services publics voire associatifs pour mesurer l'attractivité du village.

**Etat de référence :** en 2016, le Rapport de présentation du PLU fait la liste des associations (10 associations en 2016), des équipements et services du village :

- la mairie
- l'école pré-élémentaire et l'école élémentaire et le service de cantine
- la garderie périscolaire
- une bibliothèque
- une salle informatique
- un terrain de football
- une salle polyvalente (Le Vivier)
- deux terrains de tennis
- une église
- les cimetières du Val aux Moines et du Mesnil-Grémichon
- une salle des associations (la Maison Normande)
- une école de musique
- un parcours sportif
- une salle des sports

## 5-2- Transport et déplacements

Les indicateurs liés au transport et aux déplacements sont au **nombre de 3**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **B1 – Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel**
- ✓ **B2 – Compléter le réseau de cheminements doux**
- ✓ **B3 – Encourager le développement des transports collectifs**

### B1 – Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel

#### **Indicateur n°8 : Travaux de voirie**

**Objectifs** : identifier les travaux de voirie visant à améliorer la voirie pour remédier à des difficultés de stationnement (notamment à proximité de la halte ferroviaire) et de circulation (Avenue de la Hêtraie).

**Etat de référence** : Il s'agira de vérifier si des aménagements de voirie ont été réalisés.

### B2 – Compléter le réseau de cheminements doux

#### **Indicateur n°9 : Réseaux de cheminements doux**

**Objectifs** : indiquer les travaux réalisés pour l'aménagement de trottoirs, chemins de randonnée ou autres cheminements doux.

**Etat de référence** : le centre-bourg de Saint-Martin-du-Vivier bénéficie d'un maillage développé de trottoirs et espaces réservés aux piétons permettant de rejoindre facilement les équipements publics depuis les espaces bâtis du centre-bourg. Cependant, il apparaît à ce jour difficile de relier en mode doux la vallée au secteur du Mesnil-Grémichon.

### B3 – Encourager le développement des transports collectifs

#### **Indicateur n°10 : Evolution de la desserte en transports en commun**

**Objectifs** : mesurer l'évolution de la desserte, des fréquences et des trajets sur le territoire. Ce chiffre pourra aussi être mis en corrélation avec le taux de multimotorisation des ménages.

**Etat de référence** : Aujourd'hui, une halte ferroviaire située sur le territoire communal permet de desservir le pôle rouennais en 10 minutes. Cette ligne propose 2 allers le matin et 3 retours le soir. Aucune ligne de bus ne dessert le territoire. Un service de ramassage scolaire est assuré sur la commune ainsi qu'un service de transport à la demande accessible à partir de 9 arrêts. En 2012, **65,40%** des ménages ont 2 voitures ou plus.

### 5-3- Activités économiques

Les indicateurs liés au volet « activités économiques » sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **C1 – Pérenniser l'activité agricole**
- ✓ **C2 – Valoriser les spécificités de l'activité communale**

#### C1 – Pérenniser l'activité agricole

##### Indicateur n°11 : Activité agricole de la commune

**Objectifs :** préciser le nombre d'exploitations agricoles en activité présentes sur la commune ainsi que la surface agricole utilisée (cf. diagnostic agricole).

**Etat de référence :** le diagnostic agricole de 2014 recensait **4 sièges principaux d'exploitation sur Saint-Martin-du-Vivier et 1 siège secondaire**. Il y a 3 sièges principaux d'exploitation en 2016 suite à la cessation d'activité d'une exploitation maraîchère. En 2014, la surface agricole utilisée des exploitations communales était de **275,7 ha** (déclaration PAC).

#### C2 – Valoriser les spécificités de l'activité communale

##### Indicateur n°12 : Nombre d'entreprises implantées sur la commune

**Objectifs :** recenser le nombre d'entreprises présentes sur la commune.

**Etat de référence :** le centre-bourg compte **un unique commerce de proximité** en 2016. Il y avait **90 établissements** recensés sur le territoire communal en 2015.

##### Indicateur n°13 : Nombre d'emplois et indicateur de concentration d'emplois

**Objectifs :** identifier le nombre d'emplois proposés sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier et apprécier l'évolution de l'indicateur de concentration d'emplois.

**Etat de référence :** il y avait **171 emplois** à Saint-Martin-du-Vivier en 2012 et l'indicateur de concentration d'emplois était de **24,4**.



#### 5-4- Paysage et patrimoine

Les indicateurs liés à l'environnement sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **D1 – Conforter l'identité rurale d'une commune de vallée**
- ✓ **D2 – Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels**

#### D1–Conforter l'identité rurale d'une commune de vallée

##### Indicateur n°14 : Evolution du patrimoine bâti remarquable

**Objectifs** : apprécier la **valeur patrimoniale** de la commune. Il s'agira de **vérifier** si les éléments du patrimoine bâti (belles bâtisses, moulin, pont, anciens bâtiments agricoles réhabilitables, église, etc.) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme possèdent toujours leur qualité architecturale exposée dans le PLU. Il s'agira également de recenser le **nombre d'anciens bâtiments agricoles réhabilités** en logement sur la commune.

**Etat de référence** : **28 éléments bâtis (dont 27 ponctuels et 1 surfacique) ont été identifiés comme éléments remarquables** au titre de l'article L151-23 du CU.

**9 bâtiments agricoles** ont été recensés comme pouvant changer de destination au PLU. Ces nouvelles habitations seront une plus-value pour affirmer l'identité patrimoniale de Saint-Martin-du-Vivier.

#### D2 – Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

##### Indicateur n°15 : Préservation de la trame verte

**Objectifs** : **vérifier la longueur des alignements boisés et la préservation des vergers** de la commune identifiés au titre de l'article L151-23. Il s'agira également de **déterminer la surface des Espaces Boisés Classés (EBC)** non détériorée depuis l'approbation du PLU.

**Etat de référence** : la longueur des alignements boisés identifiée au titre de l'article L151-23 s'élève à **1,5 km**. **157,7 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC)** ont été classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du CU. 3 vergers sont également identifiés.

##### Indicateur n°16 : Préservation de la trame bleue

**Objectifs** : **vérifier le nombre de mares et la surface de zones humides** identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme non comblées.

**Etat de référence** : **2,6 ha de zones humides et 12 mares** ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

## 5-5- Environnement

Les indicateurs liés à la thématique « environnement » sont **au nombre de 2**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **E1 – Préserver et valoriser les ressources**
- ✓ **E2 – Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**

### E1 - Préserver et valoriser les ressources

Cf. indicateurs n°15 & 16

### E2 - Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

#### Indicateur n°17 : Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement

**Objectifs :** recenser le nombre d'équipements prévus sur la commune pour lutter contre le risque « ruissellement ».

**Etat de référence :** **12 mares** classées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **6 ouvrages de lutte contre les inondations** et **9,5 ha de zones d'expansion des crues** contribueront également à limiter le risque sur la commune. On notera que **l'ER 2** devra permettre la réalisation d'un ouvrage hydraulique au Vallon des Moines.

#### Indicateur n°18 : Catastrophe naturelle

**Objectifs :** recenser le nombre d'habitations ayant subi une détérioration liée à un risque identifié dans le Rapport de Présentation.

**Etat de référence :** le Plan Local d'Urbanisme reprend les axes de ruissellement et zones d'expansion de crue identifiés. Il intègre également le R.I.C.S, finalisé en 2003 et mis à jour en 2016, qui recensait **23 indices de cavité. Sur ces 23 indices, 16 ont engendrés la mise en place d'un périmètre de sécurité sur le plan de zonage.**

Tous ces indicateurs sont prédéfinis pour **l'année 0**, correspondant à la date d'approbation du PLU.

**Les différents tableaux suivants permettront aux élus de suivre de manière régulière l'évolution de leur territoire et d'évaluer à l'issue des 10 ans de leur PLU le respect de ces objectifs chiffrés dans le document d'urbanisme. Les résultats à 10 ans doivent tendre vers les résultats « PLU ».**

## 5-6- Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme

### Habitat et fonctionnement urbain

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Croissance démographique (données communales)	Nombre de nouveaux habitants (scénario retenu - +180 - 190 hab sur 10 ans – 1789 habitants en 2017)	-			
	Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	339,4			
Densité de logements	Densité moyenne des logements produits à l'hectare	-			
Consommation de l'espace (données communales)	Pourcentage de la surface communale consommée au détriment des surfaces agricoles et naturelles (2 % prévu au PADD)	-			
	Consommation d'espaces pour l'habitat (5 ha fixé dans le PADD)				
Production de logements	Nb de logements neufs construits (scénario retenu – 90-95 logements sur 10 ans)	-			
Type de logements (données mairie 2016)	Proportion de « maisons »	99,5% Soit 699			
	Proportion d' « appartements »	0,5 % soit 4			
Statut d'occupation des logements (données INSEE 2012)	Proportion de propriétaires	94,8%			
	Proportion de locataires	5,2%			
Mixité fonctionnelle du village	Nombre d'équipements présents dans le village	10 associations et une quinzaine d'équipements/services			

## Transport & déplacements

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution de la desserte (données des gestionnaires)	Nombre d'arrêts de transports en commun sur le territoire communal	0			
	Nombre de services quotidiens	2 – 3 A-R vers Rouen			
Equipement des ménages (données INSEE)	Taux de multi-motorisation	65,4%			
Réseau de cheminements doux (données communales)	Aménagement de voirie réalisé (placettes, cheminement doux en km)	-			

## Activités économiques

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Activité agricole (données communales 2016)	Nombre d'exploitations agricoles en activité	3 sièges principaux et 1 site secondaire			
	Surface agricole utilisée communale (ha)	275,7			
Commerces et entreprises (données INSEE 2015)	Nombre de commerce de proximité et d'activités de services sur la commune	1 commerce de proximité, 90 entreprises			
Emploi (données INSEE 2012)	Nombre d'emplois sur la commune	171			
	Indicateur de concentration d'emploi	24,4			

## Paysage et patrimoine

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution du patrimoine bâti remarquable (données communales)	Nombre d'éléments classés qui ont préservé leur qualité architecturale	28			
	Nombre de bâtiments encore à réhabiliter	9			
Préservation de la trame verte et bleue et des grandes entités paysagères	Longueur des alignements boisés (km) classés non détériorés	1,5			
	Surface des EBC (ha) non détériorés	157,7			
	Nombre de vergers classés non détériorés	3			
	Nombre des mares classées et de zones humides non détériorés	12 mares et 2,6 ha de zones humides			

## Environnement

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement	Nombre d'équipements pour lutter contre les risques de ruissellement	12 mares et 6 ouvrages hydrauliques			
Catastrophe naturelle (risque inondation, effondrement, technologique)	Nombre d'habitations ayant subi une détérioration	-			

Ces tableaux sont des outils qui peuvent être adaptés pour faciliter l'évaluation du PLU.

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua) : .....	18
Figure 2 : Le secteur Urbain d'habitat, de commerces et d'équipements (Ua) - zoom : .....	18
Figure 3 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua : .....	20
Figure 4 : Le secteur Urbain pavillonnaire (Ub) : .....	21
Figure 5 : Le secteur Urbain pavillonnaire (Ub) - zoom : .....	22
Figure 6 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ub : .....	23
Figure 7 : Le secteur Urbain de Hameau (Uc) : .....	24
Figure 8 : Le secteur Urbain de Hameau (Uc) - zoom : .....	25
Figure 9 : Le potentiel de densifications dans le secteur Uc : .....	26
Figure 10 : Le secteur Urbain d'activités tertiaires (Ue) : .....	28
Figure 11 : Le secteur d'activités tertiaires - zoom : .....	29
Figure 12 : Le secteur Urbain d'activités ferroviaires (Uf) : .....	30
Figure 13 : Le secteur d'activités ferroviaires - zoom : .....	31
Figure 14 : Le secteur A Urbaniser – vue ortho-secteur de la Ferme du Mesnil-Grémichon.....	32
Figure 15 : Le secteur A Urbaniser – vue ortho-secteur route de la Vallée .....	33
Figure 16 : Le secteur A Urbaniser A (AUa) : .....	33
Figure 17 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUa : .....	34
Figure 18 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUa : .....	34
Figure 19 : La zone Agricole stricte (A) : .....	37
Figure 20 : La zone Naturelle stricte (N) : .....	40
Figure 21 : Le secteur Naturel de Loisirs (NI) : .....	42
Figure 22 : Synthèse du potentiel de construction : .....	43