



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATIONS

Prescrit le 26 juin 2017
Arrêté le 15 avril 2019
Enquête publique du 12 septembre
au 16 octobre 2019
Approuvé le 16 décembre 2019
Modifié le 12 décembre 2022

Le Président, Francis COUREL



PIÈCE N1-D



SOMMAIRE

I. PREAMBULE	5
Le territoire de la Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle (CCPAVR)	5
Elaboration d'un PLUI à l'échelle de la CC Pont-Audemer	5
Modification du périmètre d'étude.....	6
II. JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLUI.....	9
2.1 Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	
9	
Rappel réglementaire	9
Présentation du PADD de Pont-Audemer Val de Risle	9
Valoriser le cadre de vie remarquable de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle.....	11
Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et équipements	34
Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs	47
Accentuer la dynamique économique	70
Réinterroger les mobilités du territoire et proposer une alternative au tout-automobile	82
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	89
2.2 Explication des choix retenus pour établir le règlement, en cohérence avec le PADD	95
Rappel réglementaire	95
Présentation des zones du PLUi.....	95
Zoom sur les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL.....	111
Bilan des surfaces.....	122
Les règles écrites et graphiques.....	123
Prescriptions et protections définies à travers le règlement	173
2.1 Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation, en cohérence avec le PADD	
225	
Rappel réglementaire	225
Liste de OAP	226
Les OAP sectorielles.....	227
L'OAP commerciale.....	247
2.2 Respect des objectifs chiffrés du PADD et consommation foncière d'espaces agricoles et naturels	
251	
Rappel de la consommation foncière entre 2005 et 2015	251
Le foncier à vocation économique	251
Le foncier dédié aux équipements	252
Le foncier dédié à l'habitat	253
<i>Habitat : La nature du foncier consommé</i>	256
Bilan de la consommation foncière.....	256

2.3 Indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

257

Rappel du contexte réglementaire257

Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de Pont-Audemer Val de Risle 259

Sécuriser et faciliter les déplacements doux du quotidien 264

2.4 Résumé technique : la traduction réglementaire du PADD 271

Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR..... 271

Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements 284

Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs 288

Accentuer la dynamique économique 294

Réinterroger les mobilités du territoire et proposer des alternatives 303

I. Préambule

Le territoire de la Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle (CCPAVR)

L'intercommunalité présente la particularité d'allier à la richesse de son patrimoine bâti et architectural, un environnement naturel et paysager d'une grande diversité, caractérisé par la vallée de la Risle et ses affluents, les coteaux abrupts boisés et des plateaux agricoles au nord et au sud. Le territoire offre un cadre de vie remarquable et authentique, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

A l'échelle régionale, le territoire bénéficie d'une position géographique stratégique. Il est situé à l'interface des agglomérations structurantes de Normandie - Rouen, Le Havre et Caen - jouissant ainsi des emplois, services, équipements et commerces implantés dans ces trois pôles. Les autoroutes A13 et A28 le relient aisément aux pôles structurants normand, au littoral de la Manche et aux autres Régions dont l'Île-de-France.

L'attractivité économique et démographique du territoire résulte de cet environnement de qualité et de son positionnement géographique. Stabiliser et amplifier la dynamique économique, répondre aux attentes des nouveaux arrivants, représentent donc des enjeux essentiels. Le potentiel d'accueil des habitants sera réparti sur l'ensemble de notre territoire, en renforçant son pôle principal (Pont-Audemer et sa première couronne) et son pôle secondaire (Montfort-sur-Risle et sa périphérie), tout en organisant ses « portes d'entrées » et en préservant les villages.

Elaboration d'un PLUI à l'échelle de la CC Pont-Audemer

Dès 2015, les élus de la Communauté de communes de Pont-Audemer ont souhaité mener une réflexion commune sur l'avenir de leur territoire : comment le mettre en valeur et préserver ses ressources tout en accompagnant son développement ?

En amont de la démarche de PLUI, chaque commune a élaboré son PADD à son échelle, et la présenté aux différents élus permettant d'impulser cette réflexion et mettre en commun les projets de chacun.

Le 26 juin 2015, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration du PLUI, dont les objectifs sont les suivants :

- Définir un projet de territoire ;
- Développer le territoire selon les secteurs en adéquation avec les équipements existants (école, entreprises, services, commerces, infrastructures, etc.) ;
- Mener une réflexion approfondie sur la consommation foncière afin de permettre un développement du territoire compatible avec :
 - o L'activité agricole qu'il convient de pérenniser et de conforter.
 - o La qualité des zones naturelles reconnues participant au maintien de la biodiversité et à la qualité du paysage.

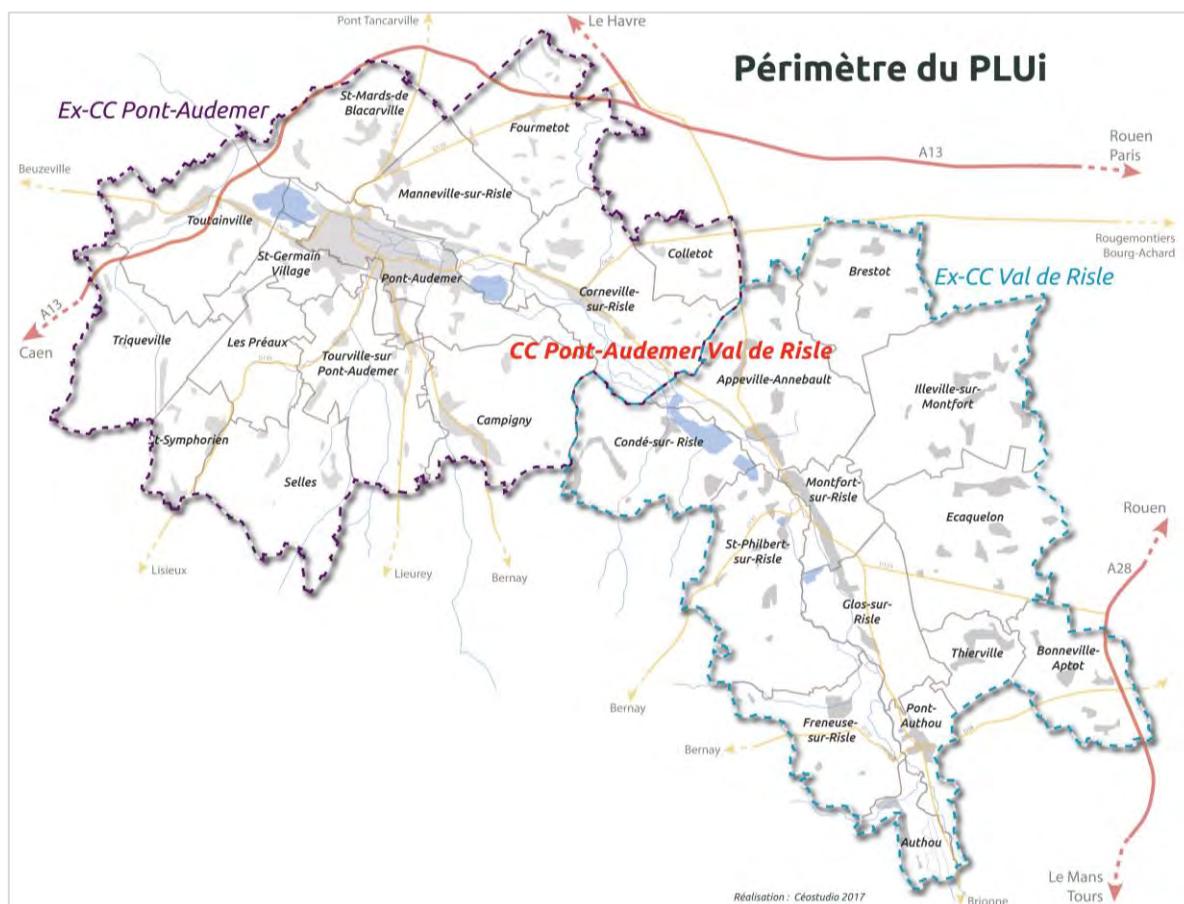
- o La qualité paysagère qui fait l'atout de ce territoire mais qui constitue également un point de vigilance compte-tenu de sa vulnérabilité.
- Préservation du bâti, reconquête des cœurs de village, réflexion sur les foras urbaines permettant de s'inscrire dans le paysage ;
- Réflexion sur les secteurs à développer et ceux où le développement doit être maîtriser compte-tenu de la proximité des pôles de commerces, d'équipements, d'emploi et de services en dehors du territoire ;
- La mobilité sur le territoire en fonction de l'accès à tous les réseaux (routiers, ferroviaires, etc.) à l'accès aux transports en commun ou à tout autre forme de déplacements et ce à différentes échelles.

Modification du périmètre d'étude

Au 1^{er} janvier 2017, les Communautés de communes de Pont-Audemer et de Val de Risle ont fusionné pour former ainsi la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle. Ce territoire comprend 26 communes accueillant 27 874 habitants.

La vallée de la Risle est considérée la colonne vertébrale de ce nouveau territoire administratif, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. De part et d'autre de cette vallée, des côtes abruptes et boisés participent au cadre de vie remarquable et sont source de biodiversité, complété par la réserve naturelle que constitue la Forêt de Montfort-sur-Risle.

En matière de desserte, le territoire jouit désormais d'une connexion automobile accrue, deux accès aux axes autoroutiers : l'A13 et l'A28.



Le 26 juin 2017, les élus de la CCPAVR ont voté l'extension du PLUi sur l'ensemble du périmètre de la Communauté de communes. Les objectifs poursuivis par le PLUi ont été réajusté aux réalités géographiques, démographiques et économiques.

Le PLUi constitue un pilier en matière de démarche intercommunale, il a permis de faire le lien entre ces deux territoires, et d'amener les élus à réfléchir et élaborer une vision partagée de leur nouveau territoire, sur des thématiques plurielles, complémentaires et transversales : la mobilité, le logement, le tourisme, l'économie, la biodiversité, et tant d'autres. Cette démarche s'est illustrée au cours de commissions d'aménagement, dont le lieu n'était pas fixe, mais bien singulier à chaque commission, permettant ainsi aux élus de parcourir et de découvrir le territoire, grâce à ces dernières. Le Maire ou le représentant de la commune la présentait en quelques mots.

Conscients des enjeux en matière d'habitat, les élus de la CCPAVR ont impulsé une démarche et une réflexion concernant les problématiques de l'habitat (la vacance, l'amélioration du parc de logement, les besoins spécifiques). Ces pistes prendront une dimension plus concrète après l'approbation du PLUi.

Ce présent document a pour objet de mettre en lumière la cohérence entre l'ensemble des pièces composantes du PLUi, à savoir :

- Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en appui des données et conclusions issues des diagnostics territorial, environnemental et agricole ;
- Le règlement au regard des orientations inscrites dans le PADD ;
- Les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au regard des objectifs du PADD ;
- La consommation foncière en cohérence avec les objectifs de réduction fixés par le PADD ;

Ce document s'attache également à indiquer les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi en précisant également la temporalité.

Le dernier chapitre de ces justifications correspond à un résumé technique de la traduction du PADD au travers l'ensemble des pièces du PLUi. Il est précisé pour chaque orientation inscrite les traductions réglementaires, tant dans les OAP que par le biais du zonage et règlement écrit.

II. Justifications du projet de PLUi

1.1 Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Rappel réglementaire

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En outre, il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Présentation du PADD de Pont-Audemer Val de Risle

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce maîtresse du PLUi. Il traduit en objectifs les enjeux thématiques mis en avant dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement (voir document 1-A -Diagnostic - synthèse).

Il sert de cadre à l'élaboration des pièces réglementaires (zonage et règlement) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD a été **débatu le 18 juin 2018** par le conseil communautaire de Pont-Audemer Val de Risle. C'est l'aboutissement d'une démarche menée durant plus d'un an avec l'ensemble des élus et des partenaires associés, fruit d'une réflexion commune portant sur le cadre de vie, les pistes de progrès et les innovations à apporter pour améliorer l'existant et préparer l'avenir.

Il définit, pour l'ensemble du territoire intercommunal, les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et enfin de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les thématiques suivantes sont abordées :

- L'habitat ;
- Les transports et les déplacements ;
- Le développement des communications numériques ;
- L'équipement commercial ;
- Le développement économique ;
- Les équipements publics ;
- Les loisirs.

Afin de mettre en lumière les interactions et les forces du territoire, ce document-cadre se déploie autour de **cinq axes** transversaux, au même degré d'importance :

- **Valoriser le cadre de vie remarquable** de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle ;
- **Conforter la dynamique démographique** tout en proposant une **offre de qualité en services et équipements** ;
- **Adapter l'offre de logements** aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs ;
- **Accentuer la dynamique économique** ;
- **Réinterroger les mobilités du territoire** et **proposer une alternative au tout-automobile**.

Enfin, le PADD fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

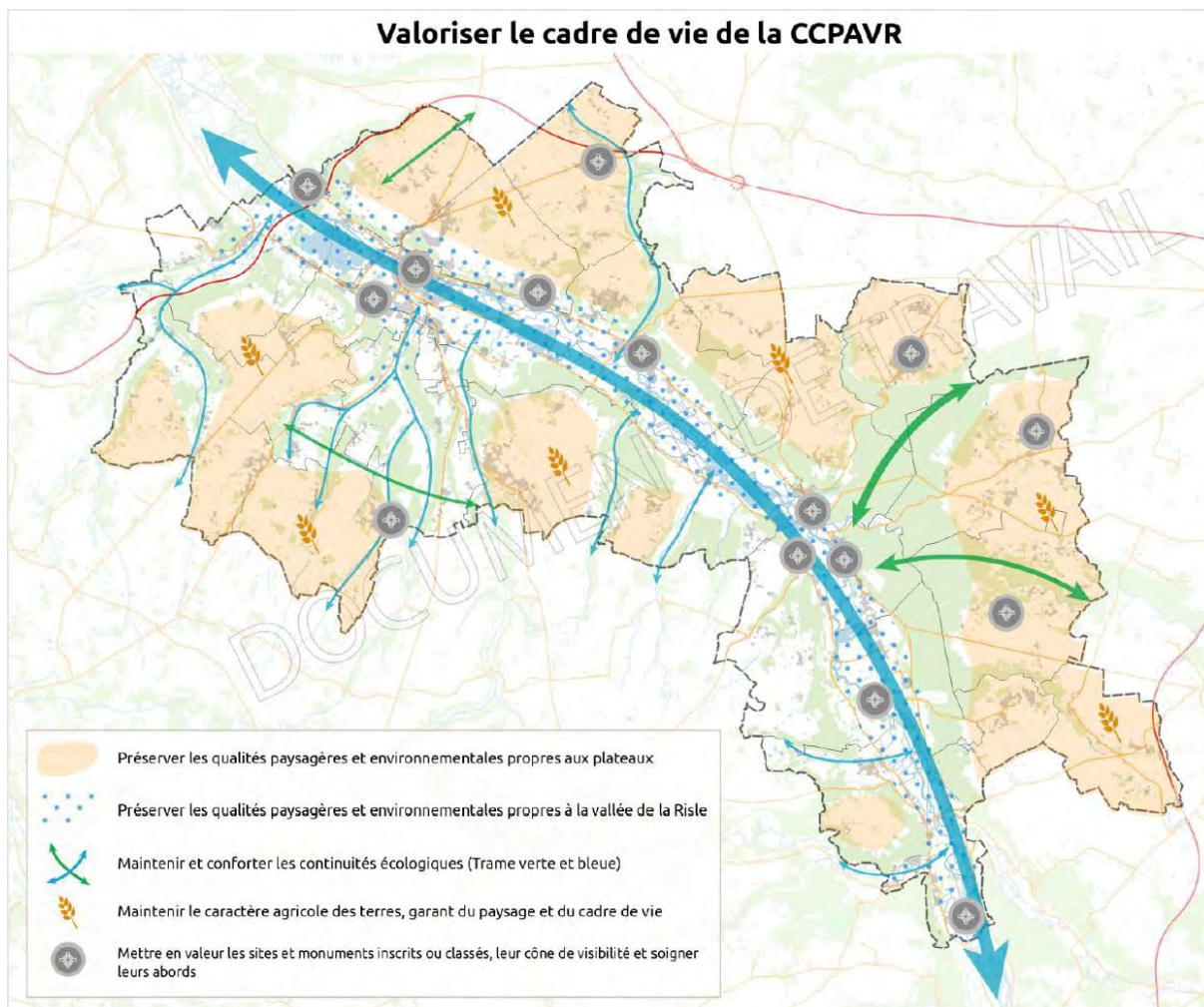
Pour chacun de ces axes, les orientations et objectifs fixés par le PADD sont exposés en détail dans les pages suivantes :

Les extraits du PADD sont reportés dans les encarts verts.

Sous chaque encart, le rapport de présentation explique les choix qui ont été retenus par les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle.

Valoriser le cadre de vie remarquable de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle

Ce 1^{er} axe est découpé en 6 grandes orientations, elles-mêmes détaillées en objectifs destinés à conserver et à valoriser le cadre de vie remarquable auquel les élus et les habitants sont attachés.



Carte du PADD illustrant les orientations et objectifs retenus

Orientation « Protéger et valoriser la diversité paysagère du territoire »

Extrait du PADD :

Maintenir et valoriser le caractère rural de notre territoire et la valeur paysagère de la vallée de la Risle

Explications :

Le territoire intercommunal allie à la richesse de son patrimoine bâti et architectural, un environnement naturel et paysager d'une grande diversité, caractérisé par la vallée de la Risle et ses affluents, les coteaux abrupts boisés et des plateaux agricoles au nord et au sud.

Les élus ont choisi d'inscrire la protection du cadre de vie au cœur du PLUi. Cette volonté est exprimée dans les objectifs suivants.

Extrait du PADD :

Protéger le bocage et les zones tampons aux abords des bourgs. Ces espaces jouent un rôle primordial dans l'identité de notre territoire, dans la perception du paysage et dans la préservation de la biodiversité.

Explications :

Le caractère rural du territoire est lié à l'alternance entre les espaces agricoles et naturels d'une part, et les espaces urbanisés d'autre part (villages, hameaux, etc. ...). Pour **préserver la qualité de ces transitions**, le PADD demande que des zones tampons, historiquement occupées par le bocage normand, soient maintenues aux abords des bourgs. Cet objectif concerne notamment les communes de vallée, où l'on cherchera à **éviter la formation de conurbations continues** où les villages s'étirent jusqu'à se rejoindre.



Exemple de progression linéaire de l'urbanisation dans la vallée, de l'après-guerre à aujourd'hui, entre Montfort-sur-Risle et Appeville-Annebault. Les espaces agricoles relictuels entre les deux communes forment une respiration paysagère à préserver (source Geoportail)

Tant en vallée que sur le plateau, les bourgs et les corps de ferme étaient traditionnellement entourés de **prairies bocagères**, car celles-ci permettaient de garder le bétail à proximité. Même si ces structures ont fortement régressé, elles restent **intimement associées à l'image du territoire intercommunal**. Leur haute valeur paysagère facilite l'intégration des zones urbanisées dans le paysage et elles participent au maillage écologique.



Disparition des prairies bocagères à Colletot, de l'après-guerre à aujourd'hui (source Geoportail)

Extrait du PADD :

Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations.

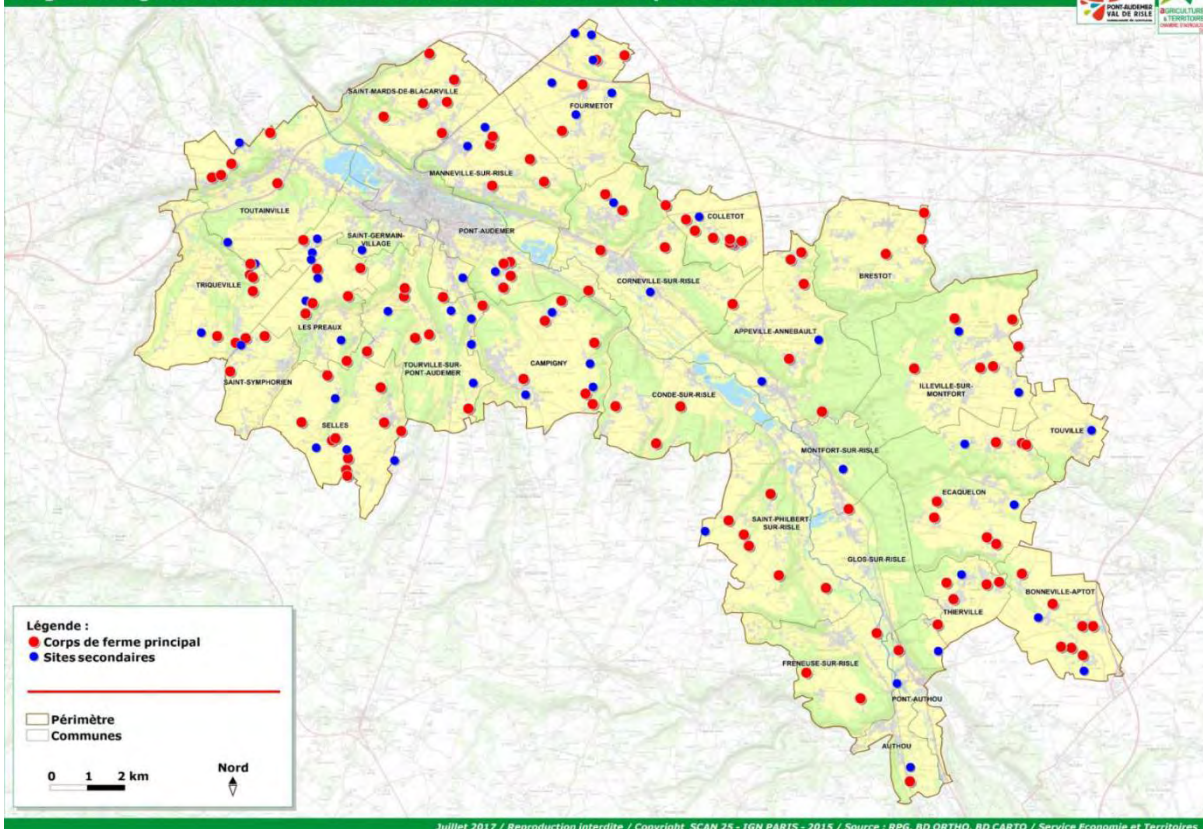
Maintenir le caractère agricole des terres garantes du paysage et du cadre de vie.

Explications :

Plus généralement, les **activités agricoles façonnent depuis des siècles le cadre de vie rural** du territoire de Pont-Audemer Val de Risle. Même s'il a beaucoup régressé, le maillage agricole reste serré, avec 126 sièges d'exploitations et 53 sites secondaires.

Ces éleveurs (75% des exploitants) et cultivateurs continuent d'exercer une activité agricole tout en assurant la gestion de ce paysage hérité des générations passées. La pérennité de ces exploitations et la durabilité du paysage tel que nous le connaissons sont conditionnées par le maintien du potentiel agricole du territoire et de ses terres (prairies bocagères bien sûr, mais aussi parcelles cultivées).

Le choix des zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) doit être opéré en tenant compte de la **potentialité agronomique des terres** et de leur **intérêt pour leurs exploitants**. On se référera notamment aux cartes « Potentialités agronomiques », « Occupation du sol », « Taille des îlots », « Morcellement des exploitations » de l'Atlas du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture de l'Eure en novembre 2017.



Juillet 2017 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2015 / Source : RP6, BD ORTHO, BD CARTO / Service Economie et Territoires

Maillage serré des exploitations agricoles sur le territoire intercommunal (source Atlas du diagnostic agricole)

Extrait du PADD :

Réglementer voire compenser la disparition des haies et des espaces naturels tels que les prairies, les vergers, les mares actuellement en recul significatif surtout sur les plateaux, les vallons et aux abords des villages.

Explications :

Si l'existence d'une agriculture forte est un atout pour une gestion durable des paysages, elle ne peut à elle-seule en garantir l'immuabilité. Certains agriculteurs peuvent être à l'origine de transformations malheureuses du cadre de vie (retournement de prairie bocagères, arrachage de haies entre parcelles cultivées, défrichement de vergers, ...), et il existe de nombreux autres acteurs ayant une influence sur le paysage : habitants, entreprises, activités de loisirs, pouvoir publics, ...

C'est pourquoi la Communauté de communes a décidé de se saisir de son PLUi comme **outil de protection des éléments remarquables du paysage**, en identifiant, puis en préservant, les **ensembles boisés**, les **haies**, les **mares**, les **vergers**.

Il s'agit d'un travail à l'échelle fine du territoire, à ajuster selon la sensibilité et les spécificités de chaque commune du territoire. Par exemple, la relation d'une haie mitoyenne au paysage dépend du contexte topographique (vallée, coteau ou plaine), de la nature des sols (prairie, culture ou sols artificialisés), de la densité végétale dans l'environnement proche, de la présence de volumes bâtis à proximité, etc. Cette protection des éléments remarquables du paysage a été entreprise dans une démarche de proximité, en lien avec les acteurs du territoire (au premier rang desquels se trouvent

les élus communaux, mais aussi les services de la CCPAVR ou le Parc Naturel Régional des boucles de la Seine normande).

La protection du paysage et de l'environnement est aussi à relier avec les objectifs de **modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement** urbain fixés par la CCPAVR, en tant que **logique d'évitement et de réduction** des éventuels impacts : éviter l'ouverture à l'urbanisation, donc l'artificialisation, des surfaces non nécessaires au développement de la CCPAVR, et optimisation de l'utilisation des sols (notion de densité) pour les zones retenues.

Par conséquent, le **PLUi préservera le caractère naturel (notamment les forêts et la vallée de la Risle) ou agricole de la majeure partie du territoire** intercommunal, par un zonage dédié.

Extrait du PADD :

Mieux prendre en compte les paysages dans les projets de développement économique, qu'ils soient industriels ou agricoles ou para-agricole.

Explications :

Tout projet d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les paysages. C'est particulièrement vrai pour les **projets de développement économique** (industriels ou agricoles ou para-agricole), dont l'impact visuel est potentiellement élevé.

A ce titre, pour chaque zone d'urbanisation future, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation devront fixer les **conditions garantissant la bonne intégration des ouvrages dans l'environnement** : traitement des lisières, respect des perspectives visuelles, reculs par rapport aux rues, gabarits des constructions, aspect et tonalités des matériaux employés, conception des abords des constructions, plantations, clôtures, etc.

Extrait du PADD :

Encourager les plantations d'essences locales et interdire l'usage de certaines plantes importées pour les limites de propriété.

Explications :

L'utilisation de végétaux exogènes, notamment le thuya et le laurier en clôture des parcelles, s'est beaucoup développée depuis les années 1980, entraînant une homogénéisation et une banalisation des paysages urbains, ainsi qu'une régression de la biodiversité.

Aujourd'hui, grâce à l'action des élus et de l'ensemble des acteurs du territoire, leur emploi a diminué. Le PLUi poursuit cette politique de reconquête paysagère, en interdisant l'usage de certaines plantes importées et en imposant le recours à des **plantations d'essences locales** pour les clôtures.

Extrait du PADD :

Préserver et valoriser les cônes de vues identifiés sur les vallées et les coteaux boisés.

Explications :

Pour conclure ce premier jeu d'objectifs liés à la protection et la valorisation du cadre de vie, le PADD affirme l'**importance des cônes de vues** sur les vallées et les coteaux boisés. Il sera important, à l'occasion de toute intervention sur le territoire, et notamment dans les zones à urbaniser et les orientations d'aménagement associées, de les prendre en compte pour assurer la réussite des projets.

Extrait du PADD :

Maintenir et valoriser les formes urbaines caractéristiques de notre territoire.

Veiller à l'insertion paysagère qualitative des nouvelles constructions – traditionnelles ou contemporaines –, notamment par leur implantation et le choix des matériaux et des couleurs utilisés, de même que pour la rénovation des bâtiments anciens.

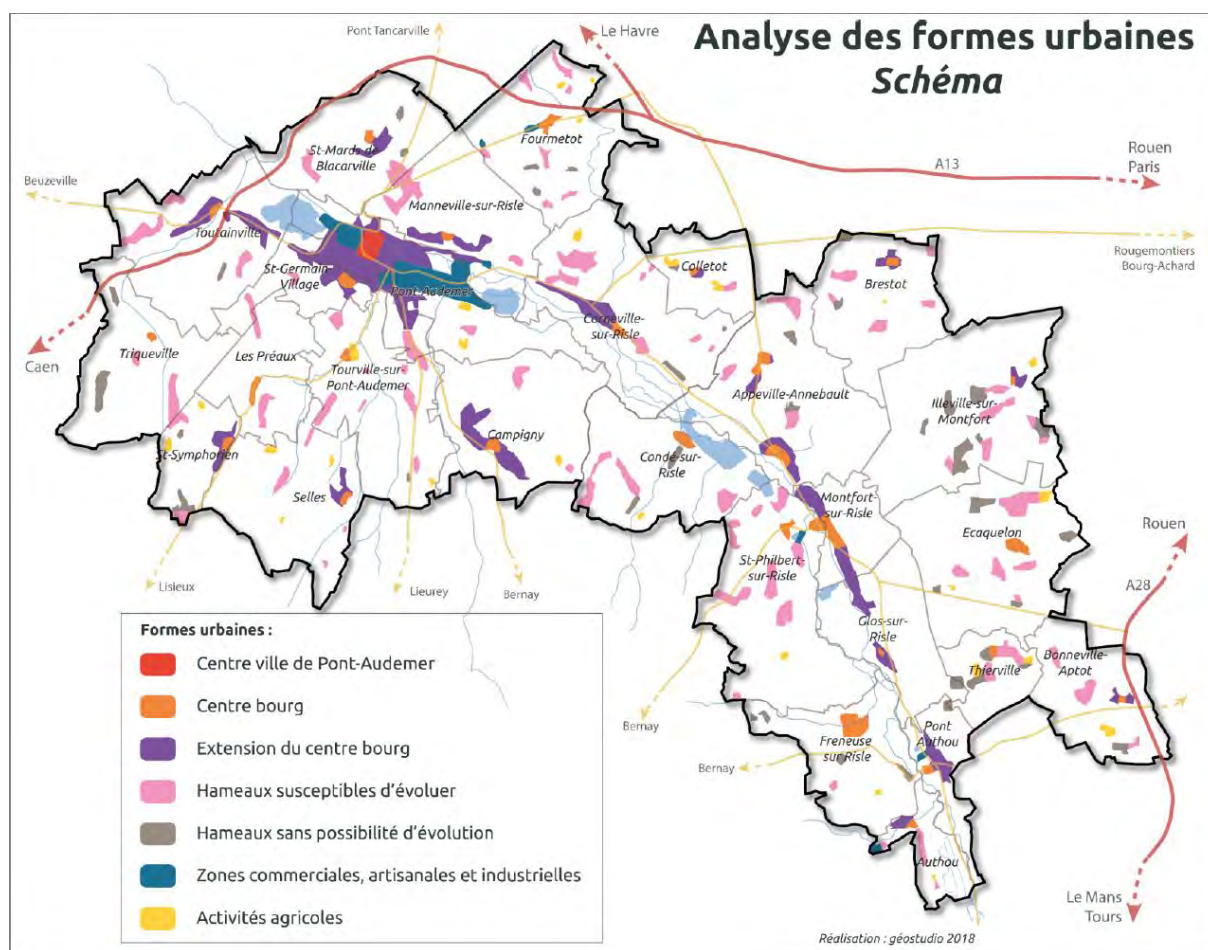
Explications :

Le territoire intercommunal est caractérisé par une **grande diversité des formes urbaines**, depuis le centre historique et dense de Pont-Audemer jusqu'aux plus petits écarts. Chaque commune possède un bourg, et éventuellement un ou plusieurs hameaux, regroupant des constructions anciennes représentatives de l'architecture locale (maisons à colombage, en brique et silex, façades en bichromie) et du bâti plus récent.

La morphologie des espaces urbains a beaucoup évolué après-guerre, avec 7 logements sur 10 construits après 1945. Uniquement au cours des 50 dernières années, l'offre de logements a doublé, entraînant une importante recomposition de la trame bâtie (extensions urbains, densification, comblement des interstices, ...).

Le règlement et les OAP du PLUi définissent le cadre adapté pour **gérer cette pression immobilière** : implantations respectueuses des caractéristiques des différents quartiers, îlots et rues (en imposant par exemple une implantation à l'alignement dans une rue ancienne dense, ou un recul dans un tissu bâti plus lâche), matériaux en harmonie avec les matériaux traditionnels afin d'assurer un fondu avec le bâti environnant (colombage, brique, silex, enduit à la chaux).

Ceci s'applique bien sûr aux constructions neuves afin que celles-ci **prolongent de manière naturelle l'urbanisation traditionnelle**, mais aussi à la rénovation des bâtiments anciens, qui devront conserver leurs qualités.



Les formes urbaines du territoire intercommunal

Extrait du PADD :

Prendre en compte l'intégration paysagère et patrimoniale des aménagements d'entrées de ville.

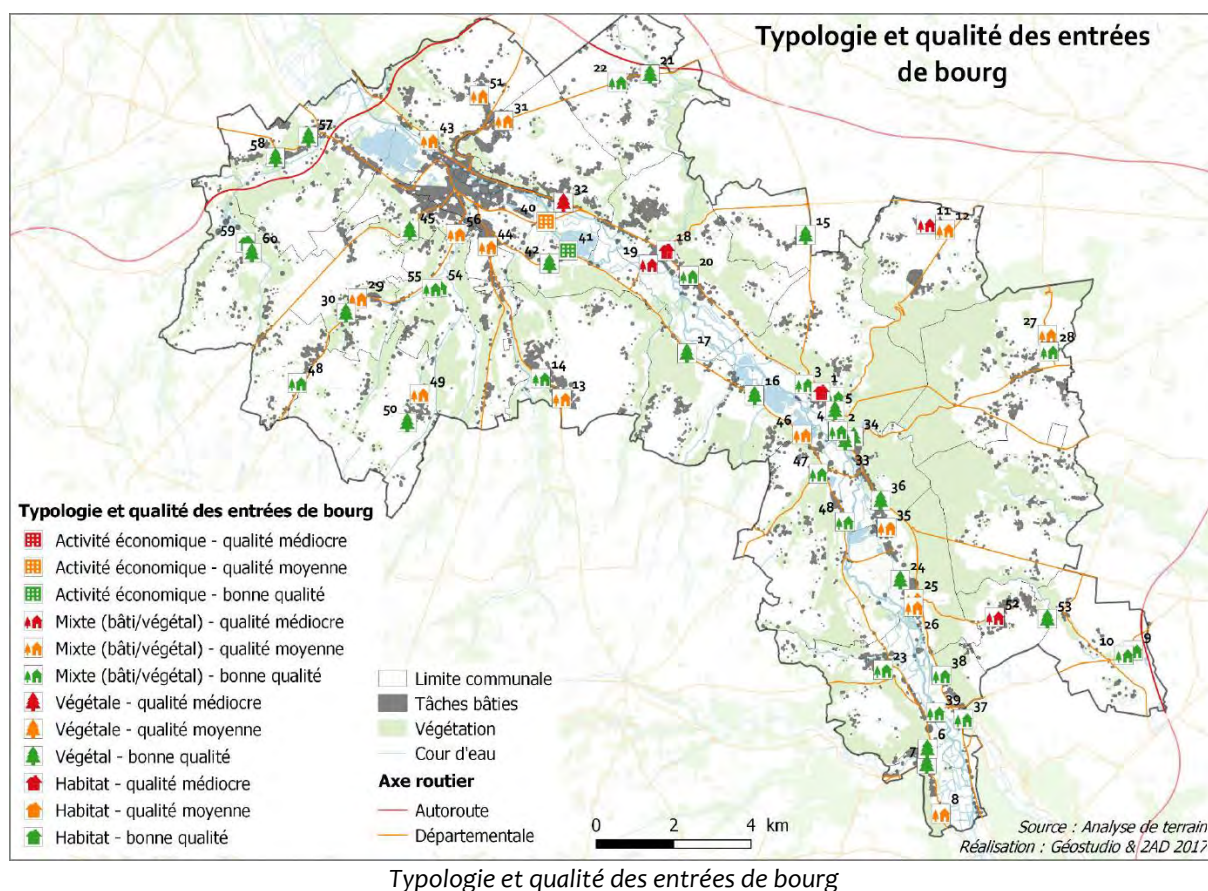
Explications :

Lorsque l'on appréhende un paysage rural, les **entrées de bourg** revêtent une importance particulière car elles vont imprimer dans l'œil du visiteur la **première image** d'une ville, d'un bourg, d'un hameau, ... Une entrée de ville dégradée dévalorisera l'urbanisation tout entière, quand une entrée qualitative mettra en valeur le territoire communal.

Un soin particulier est apporté par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi sur ces secteurs sensibles d'entrées de ville.

Cela concerne notamment les **zones à urbaniser destinées à étendre les zones urbaines**, et dont l'aménagement devra être conçu de manière à offrir une image qualitative dans le grand paysage.

- Lorsque ces zones se trouvent dans une entrée de bourg de qualité moyenne ou médiocre (on se réfèrera à l'analyse qui a été réalisée dans le document « Diagnostic territorial – tome 5 – diagnostic urbain »), l'objectif est d'en améliorer la qualité : traitement des lisières avec les espaces agricoles, choix de formes urbaines et de gabarits adaptés à l'environnement de chaque projet, aspect des constructions.
- Pour les entrées de bourg offrant déjà une bonne qualité, il convient de s'assurer que l'opération s'inscrive en douceur, sans perturber les perceptions actuelles.



Extrait du PADD :

Respecter les silhouettes des bourgs et villages en privilégiant le comblement des dents creuses et la densification des centres-bourgs.

Explications :

La solution la plus simple pour limiter les risques de transformation du cadre de vie est de **privilégier les opérations de densification des urbanisations existantes**. C'est le choix qui a été fait par le PLUi de Pont-Audemer Val de Risle, avec un travail de **repérage des dents creuses**¹ et des **parcelles mutables**² (voir document 1-A - Diagnostic), dont le classement en zone constructible permet de limiter l'étalement urbain, et par conséquent de préserver les silhouettes des bourgs et villages.

¹ Au sein des parties actuellement urbanisées, une dent creuse correspond à une parcelle non bâtie, desservie par un accès et par les réseaux, et dont la topographie permet l'accueil d'une construction.

² Au sein des parties actuellement urbanisées, une parcelle mutable correspond à une grande parcelle ou unité foncière déjà bâtie, pouvant faire l'objet d'une division parcellaire pour accueillir une nouvelle construction.

Extrait du PADD :

Accompagner le maintien et le développement des continuités écologiques.

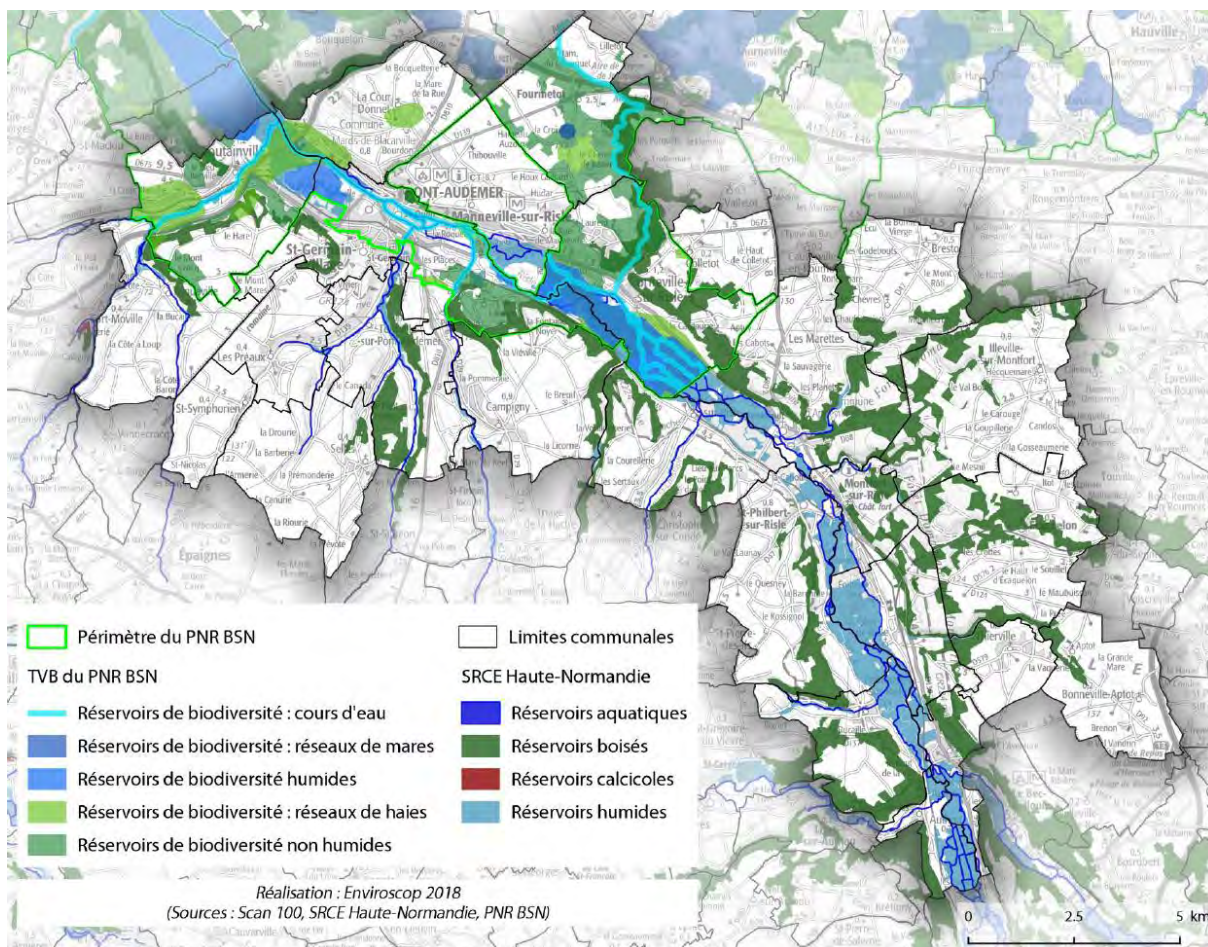
Explications :

La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle est un territoire d'une **grande richesse environnementale**, reconnue par l'existence de nombreux inventaires et mesures de protection : Espace Naturel Sensible du Parc des Etangs sur les communes de Toutainville et Pont-Audemer, ENS de Corneville-sur-Risle, ENS de Pont-Authou / Bec-Hellouin, site classé de la vallée de la Risle, site classé du vallon de l'Authou, de nombreux sites inscrits, site Natura 2000 « Marais Vernier et Vallée de la Risle Maritime », site Natura 2000 « Risle, Guiel et Charentonne », site Natura 2000 « Corbie », site Natura 2000 « Estuaire et marais de la basse Seine », de nombreuses zones humides, 27 ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II.

Cette richesse environnementale a été traduite dans le PLUi sous la forme d'une **trame verte et bleue** maillant :

- Des **réservoirs de biodiversité**, où la richesse écologique et paysagère est la plus forte. Trois types de réservoirs sont représentés sur le territoire de la CCPAVR : des **réservoirs aquatiques** pour les cours d'eau, des **réservoirs humides** en enfilade de la vallée de la Risle et de ses vallées affluentes et des **réservoirs boisés** sur les coteaux. Ces espaces à forte valeur environnementale sont pris en compte avec soin dans le PLUi. En particulier, le choix des zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) a été opéré de manière à **éviter leur disparition**. Des exceptions ont pu être envisagées, au cas par cas, pour les réservoirs repérés à l'intérieur même d'une trame urbaine dense (par exemple, sur une dent creuse ou un terrain en friche « noyé » dans l'urbanisation). Les cartes dressées dans le document « Diagnostic environnemental » ont servi de support pour la traduction réglementaire.
- Des **corridors écologiques** mettant en relation des réservoirs : corridors zones humides, corridors calcicoles faible déplacement, corridors sylvo-arborés faible déplacement, complétés par des corridors fort déplacement, très étendus. Il est important de maintenir la continuité de ces corridors pour le bon fonctionnement écologique du territoire. Ainsi, le choix des zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) a également été opéré de manière à **ne pas fragmenter ces continuités écologiques**.

Au-delà de cette logique de protection, les élus souhaitent que chaque nouveau projet s'inscrive dans le fonctionnement écologique du territoire, et permette le **développement de la trame verte et bleue**. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir les conditions de cette participation : utilisation obligatoire d'essences locales, limitation des murs pleins en secteur peu dense, traitement végétal des franges d'urbanisation dans le cadre des OAP et en interface entre zones U et A ou N, application d'un taux d'espaces libres cohérent avec le caractère rural ou urbain des communes, limitation de l'artificialisation des sols, etc. ...



Réservoirs de biodiversité

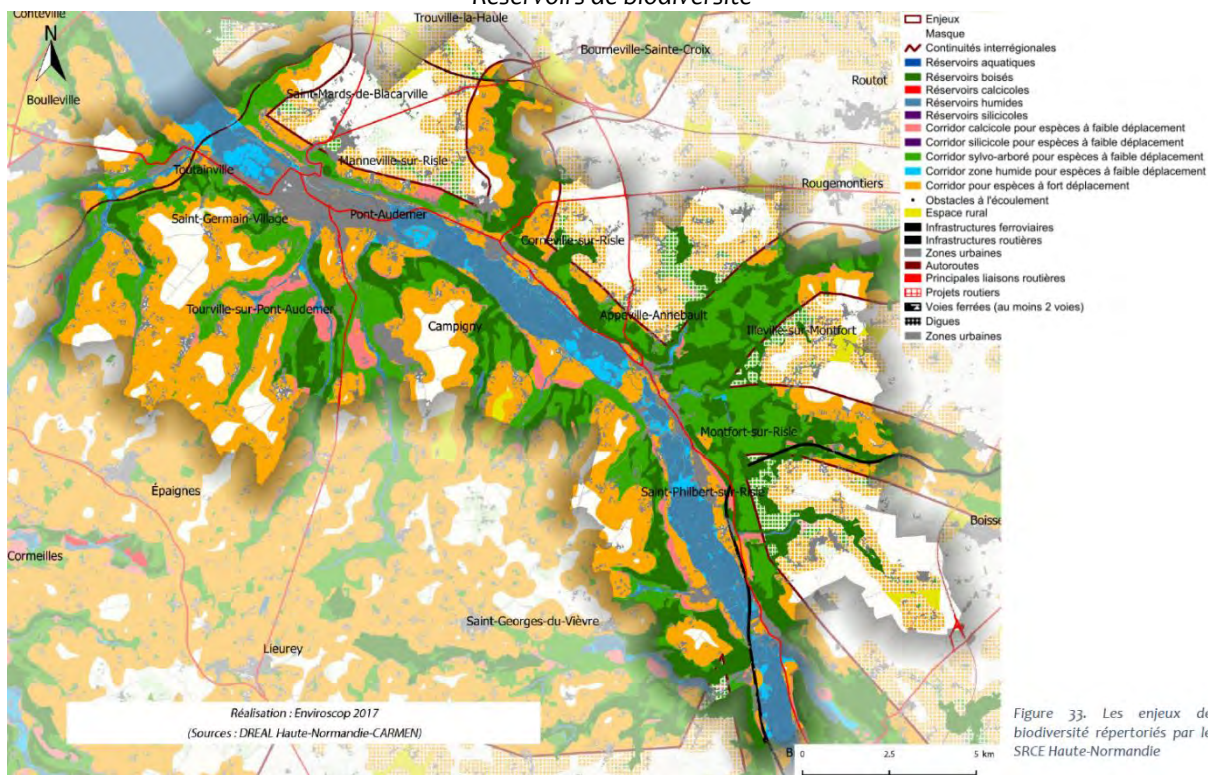


Figure 33. Les enjeux de biodiversité répertoriés par le SRCE Haute-Normandie

Corridors écologiques

Extrait du PADD :

Maintenir et valoriser les espaces dits de respiration (jardins, parcelles arborées, etc.) dans les villes et villages. Ces espaces offrent des vues et jouent un rôle important dans les continuités écologiques et le cadre de vie.

Explications :

Les grands éléments de la trame verte et bleue (réservoirs aquatiques, réservoirs humides, réservoirs boisés, corridors zones humides, corridors calcicoles faible déplacement, corridors sylvo-arborés faible déplacement et corridors fort déplacement) sont secondés par un maillage local d'éléments-supports de biodiversité.

En particulier, les **éléments remarquables du paysage** (ensembles boisés, haies, mares, vergers) et les **espaces de respiration des villes et villages** (jardins privés, espaces verts publics, jardins partagés, parcelles arborées, etc. ...) jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire.

⇒ Pour l'identification et la préservation des éléments remarquables du paysage, voir ci-dessus.

Le choix des zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) a été réfléchi en tenant compte des espaces de respiration, l'aménagement des zones à urbaniser pouvant être l'occasion de **conforter ces espaces**, voire d'en **créer de nouveaux**. A ce titre, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation maintiennent, dès que nécessaire, des espaces naturels ou de jardin, voire prescrivent la création d'espaces publics appelés à devenir de futurs espaces de respiration.

Extrait du PADD :

Préserver et valoriser les boisements, qui participent à la valeur paysagère et forment des couloirs de biodiversité existants notamment dans les vallées.

Conserver et valoriser les espaces boisés au sein des plateaux cultivés en confortant leur rôle de support de la biodiversité.

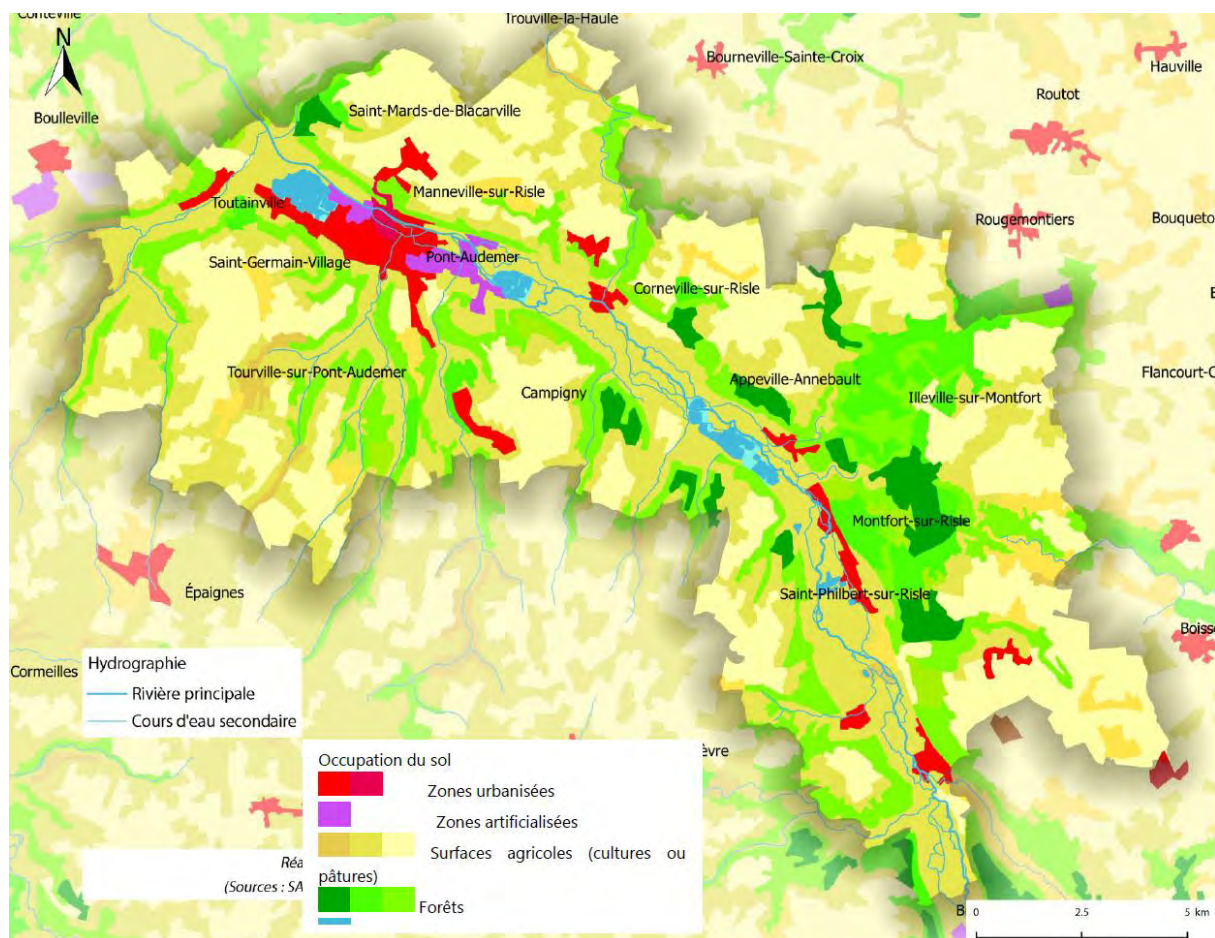
Explications :

Les ensembles boisés présents sur le territoire intercommunal ont de multiples fonctions : paysagère, environnementale, ressource en bois, récréative, etc. ...

Qu'ils soient repérés comme réservoir de biodiversité ou comme simple corridor écologique, il s'agit d'un **patrimoine naturel majeur**, assurant un **lien entre la vallée et les plateaux**. Ils sont globalement protégés au titre du PLUi, en complément des protections existantes au titre du code forestier ou au titre de Natura 2000.

D'une manière générale, cette trame boisée est identifiée et protégée par un zonage naturel.

Une attention particulière devra être portée aux pelouses calcicoles susceptibles d'être colonisées par une végétation arbustive pionnière (voir cartes de la trame verte et bleue dans le document « 1-B-Etat initial de l'environnement »). Le PLUi devra limiter leur enfrichement.



Occupation du sol sur le territoire intercommunal

Orientation « Valoriser les ressources naturelles »

Extrait du PADD :

Protéger la ressource en eau.

Améliorer la protection des eaux de la nappe phréatique, de la Risle et de ses affluents en adaptant les usages pour limiter les pollutions diffuses et les pollutions accidentelles.

Explications :

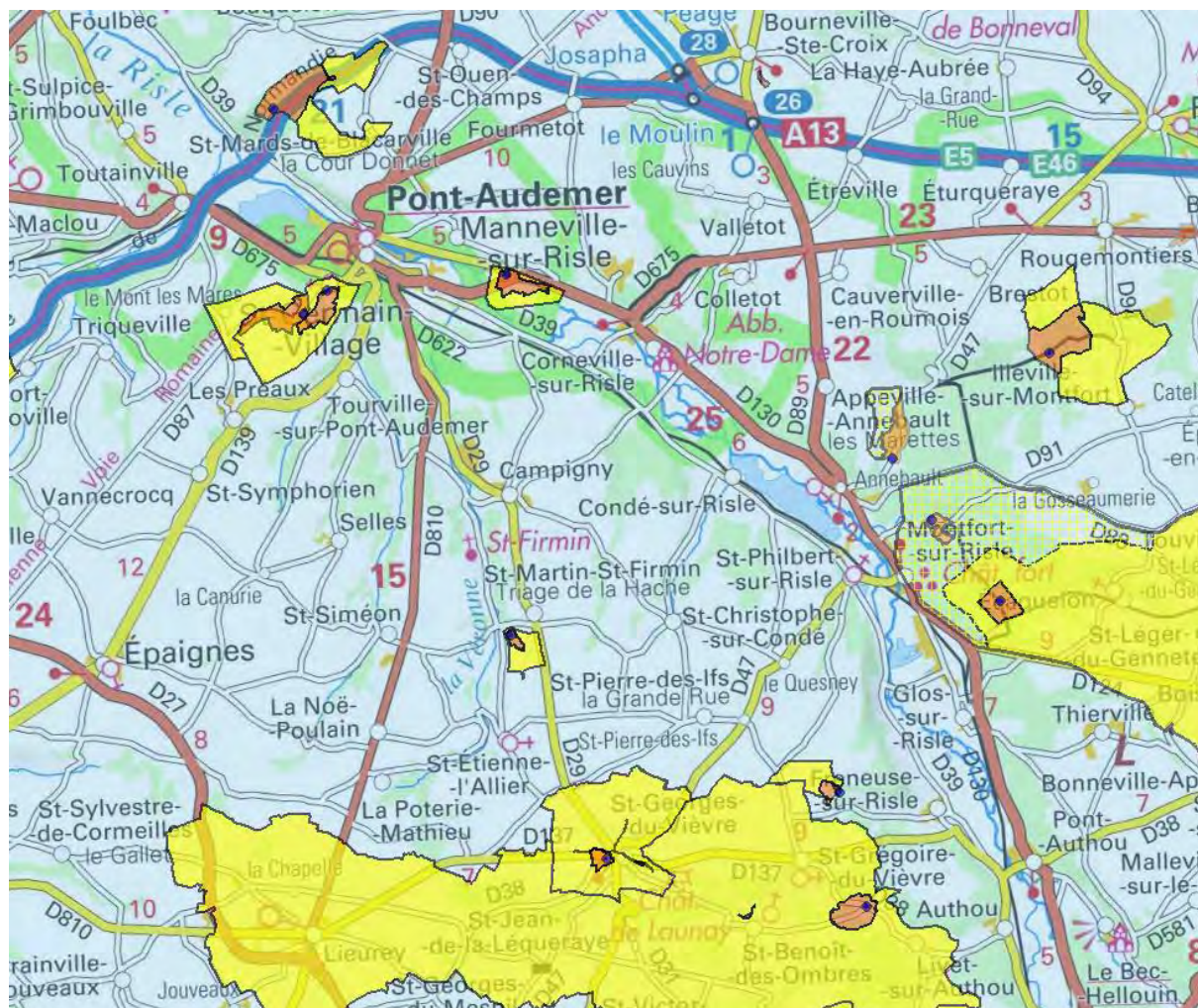
Depuis des siècles, la **Risle rythme le quotidien de la population**, en conditionnant l'installation des villes et des villages, ainsi que des activités économiques (agriculture, tanneries, filatures, etc. ...).

Aujourd'hui, le lien à l'eau est moins visible, mais reste pourtant toujours très fort. **L'eau est le trait d'union du territoire** de la CCPAVR, avec la Risle et ses affluents coulant entre Authou jusqu'à Toutainville / Saint-Mards-de-Blacarville. Elle est omniprésente dans la vallée irriguée de nombreux bras de rivière et couverte de vastes zones humides.

L'eau, en tant que ressource indispensable à la vie humaine au sein de ce territoire, doit être préservée. Sur l'ensemble du territoire intercommunal, et plus encore à l'intérieur des périmètres de protection des captages, le règlement du PLUi s'assure que les aménagements, installations et constructions soient conçus avec un **souci de protection de la ressource en eau**, en évitant les

risques de pollution. Des dispositions réglementaires permettent de cadrer la gestion des eaux : potable, usée,...

De plus, le PLUi conserve les milieux naturels indispensables à la bonne qualité des eaux de surface en vallée (en particulier les zones humides formant des espaces tampons autour des cours d'eau) et les secteurs où s'appliquent les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages.



Les périmètres de protection des captages (source ARS)

Extrait du PADD :

Poursuivre les actions de gestion de l'assainissement :

Favoriser la réhabilitation des systèmes d'assainissement.

Prioriser l'urbanisation le long des réseaux existants de collecte des eaux usées.

Explications :

Une bonne gestion des effluents d'assainissement est indispensable à la protection de la ressource en eau, car elle permet d'éviter les contaminations, accidentelles ou non, de celle-ci.

En particulier, l'utilisation du réseau public d'assainissement permet de sécuriser le traitement des effluents (mutualisation du traitement, de la gestion des équipements, de la surveillance de leur bon fonctionnement).

Le choix des zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) a été opéré en **priorité le long des réseaux existants** de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, le règlement du PLUi fixe les conditions d'une bonne réalisation de l'assainissement autonome. Que les effluents soient traités dans un réseau collectif ou un système individuel, il est impératif que le dispositif soit **conforme à la réglementation en vigueur**, sans risque de pollution des sols et des eaux souterraines.

Extrait du PADD :

Maintenir et conforter les continuités écologiques.

Traduire à l'échelle locale les orientations régionales et supra-communales relatives à la Trame Verte et Bleue.

Identifier les mares et les haies constitutives des continuités écologiques pour les protéger.

Reconquérir certaines zones où cette trame est fragilisée.

Utiliser le développement urbain pour optimiser et étendre la trame verte en insérant des plantations au sein des projets et également sur les infrastructures urbaines (toiture végétale, etc.).

Explications :

La **protection et le développement de la trame verte et bleue** est un objectif fondamental du PLUi de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle, qui est répété ici sous l'angle de la valorisation des ressources naturelles.

Le PLUi **protège les réservoirs** aquatiques, les réservoirs humides et les réservoirs boisés constitutifs de la trame verte et bleue, et **maintient la fonctionnalité des différents corridors** : corridors zones humides, corridors calcicoles faible déplacement, corridors sylvo-arborés faible déplacement et corridors fort déplacement.

Cette volonté se traduit de différentes manières dans le PLUi :

- **Choix de zones constructibles** respectueuses de la trame verte et bleue ;
- Maintien d'**espaces naturels vastes et continus** (notamment dans la vallée de la Risle, ses vallées affluents et les développements boisés sur les coteaux) ;
- Protection des **éléments support aux continuités écologiques** (notamment les mares, les haies, les vergers et les ensembles boisés) ;
- Les futures zones à aménager doivent respecter des conditions nécessaires au **maintien ou développement des continuités écologiques**. Au sein des zones à urbaniser, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ciblent les éléments à protéger, et le cas échéant, étendent le maillage, lorsque cela permet d'améliorer le fonctionnement de la trame verte et bleue (par exemple, en prescrivant de nouvelles plantations ou en favorisant le recours aux toitures végétales).

Orientation « Réduire l'exposition des habitants aux risques et nuisances »

Extrait du PADD :

Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques en évitant l'urbanisation dans les zones dites « sensibles » ; le cas échéant, définir des règles d'urbanisme permettant d'adapter les modes de construction aux risques encourus.

Explications :

Le territoire de la CCPAVR est exposé à de nombreux risques naturels :

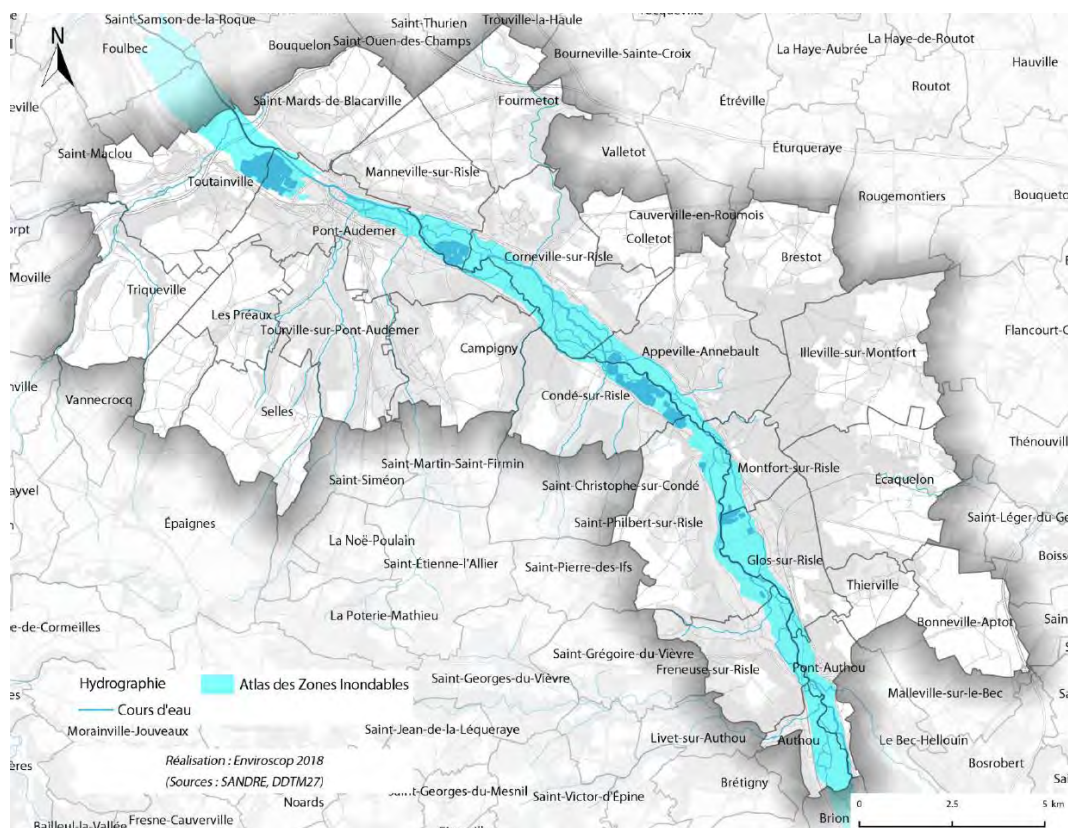
- Risque d'inondation par **débordement de cours d'eau** et de submersion marine ;
- Risque d'inondation par **remontée de nappes phréatiques** ;
- Risque d'inondation par **ruissellement** des eaux pluviales ;
- Risque d'effondrement de **cavités souterraines** ;
- Risque de retrait et de gonflement des **argiles** ;
- Risque d'éboulement de **falaises** ;
- Risque **minier**.

En particulier, la Risle induit un risque d'inondation important sur toutes les communes de la vallée.

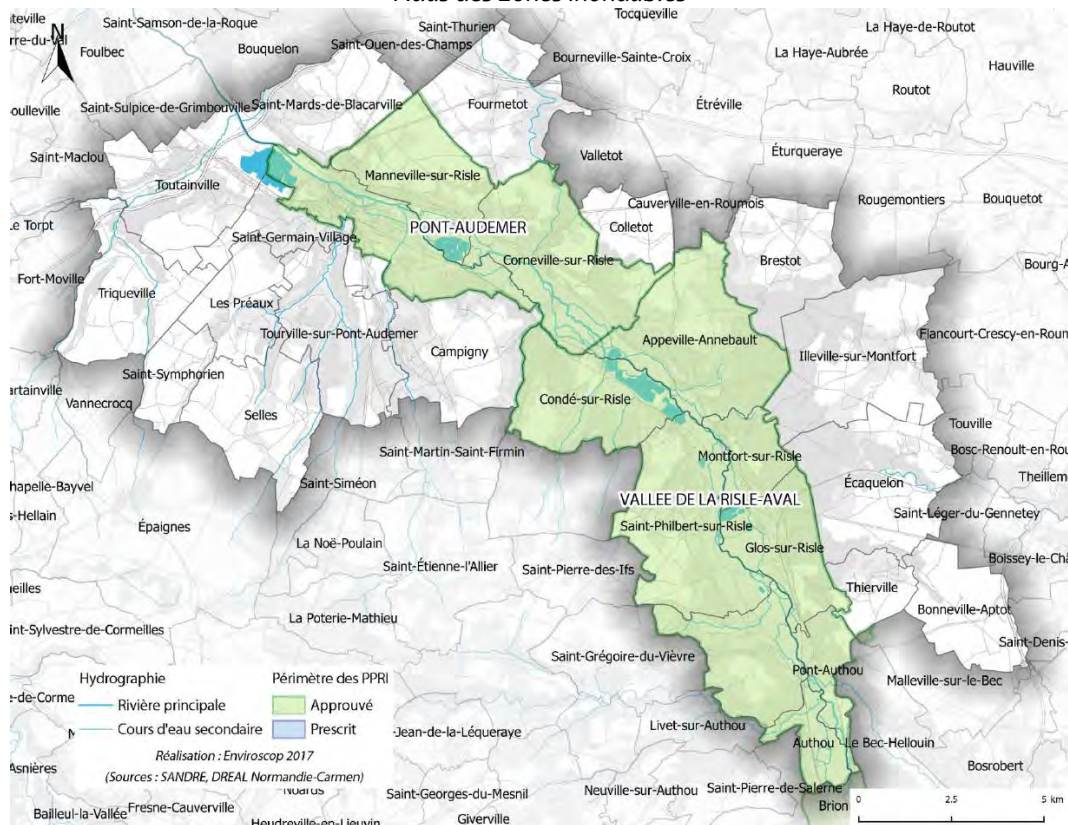
Le PLUi intègre cette contrainte :

- Par un **choix de zones constructibles évitant les secteurs susceptibles de présenter des risques** pour les personnes ou pour les biens. On se référera au document « Diagnostic Environnemental », dont les principales cartographies relatives aux risques ont été reproduites ci-dessous.
A noter : on distingue les **secteurs à risque élevé**, au sein desquels l'urbanisation nouvelle n'est pas tolérée (par exemple, les zones vertes et rouges des PPRI), des secteurs où le **risque est plus modéré**, où les constructions pourront être admises sous condition (en appliquant les prescriptions des PPRI auxquelles se réfère le règlement du PLUi) et enfin des **secteurs dont le risque peut être réduit** (cas du risque d'effondrement de cavité souterraine, qui peut éventuellement être levé par des travaux de décapage ou de carottage démontrant l'absence de cavité, ou par comblement des vides souterrains).
- Par le **report du PPRI de Pont-Audemer et du PPRI de la Vallée de la Risle Aval** en tant que servitudes (les règlements des PPRI se superposant alors au règlement du PLUi) ;
- Par la mise en œuvre de la **doctrine préfectorale** lors de l'instruction des demandes d'urbanisme en secteur à risque, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme (ruissellements, coulées de boue, mouvement de terrain, remontées de nappes, effondrement de cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles).

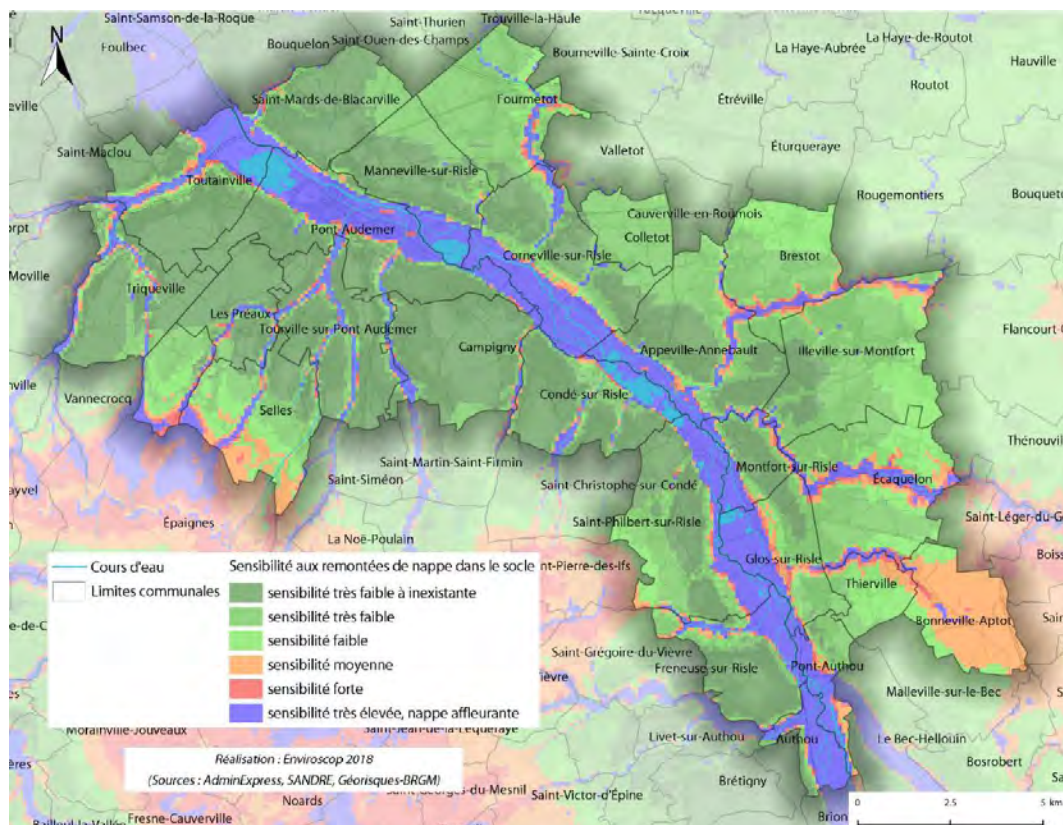
En matière de risques technologiques, il y a peu d'ICPE sur l'intercommunalité, et aucune zone de danger associée. Toutefois, la présence de ces ICPE, susceptibles de générer des risques et nuisances pour le voisinage, devra être prise en compte dans le choix de zones constructibles. Le règlement stipule, à ce titre que les activités nouvelles en zones urbaines doivent être compatibles avec la fonction résidentielle, par exemple.



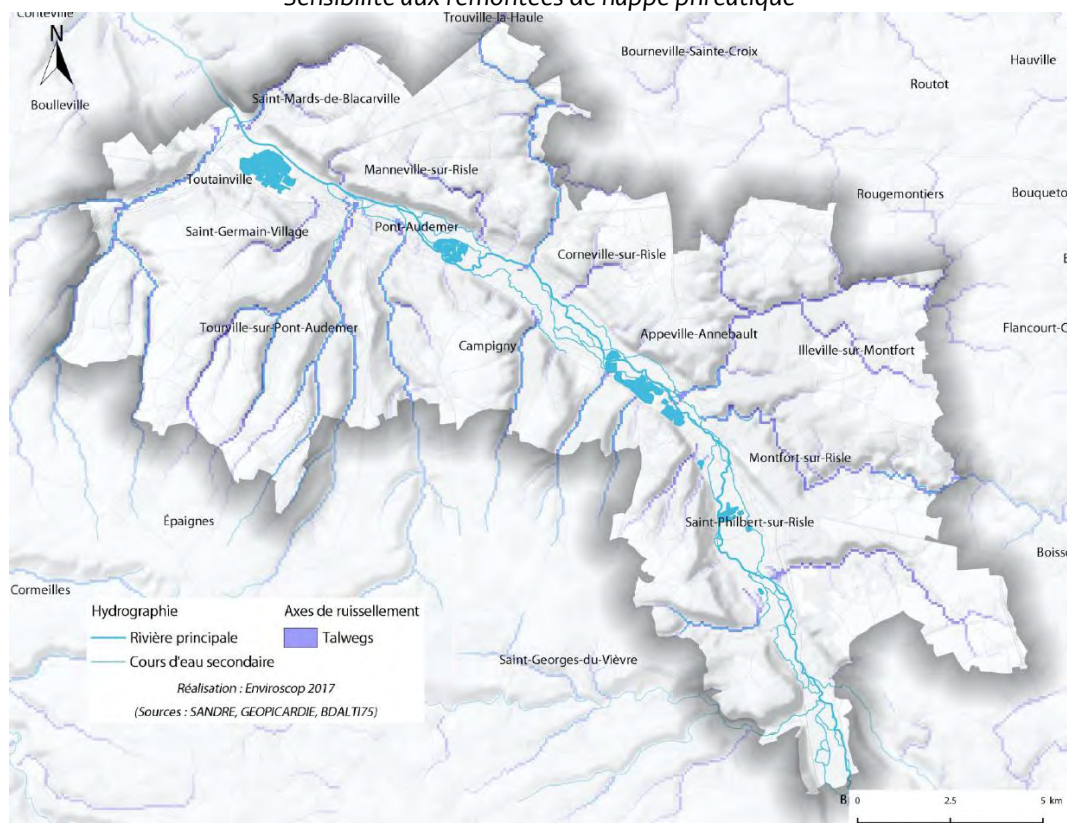
Atlas des Zones inondables



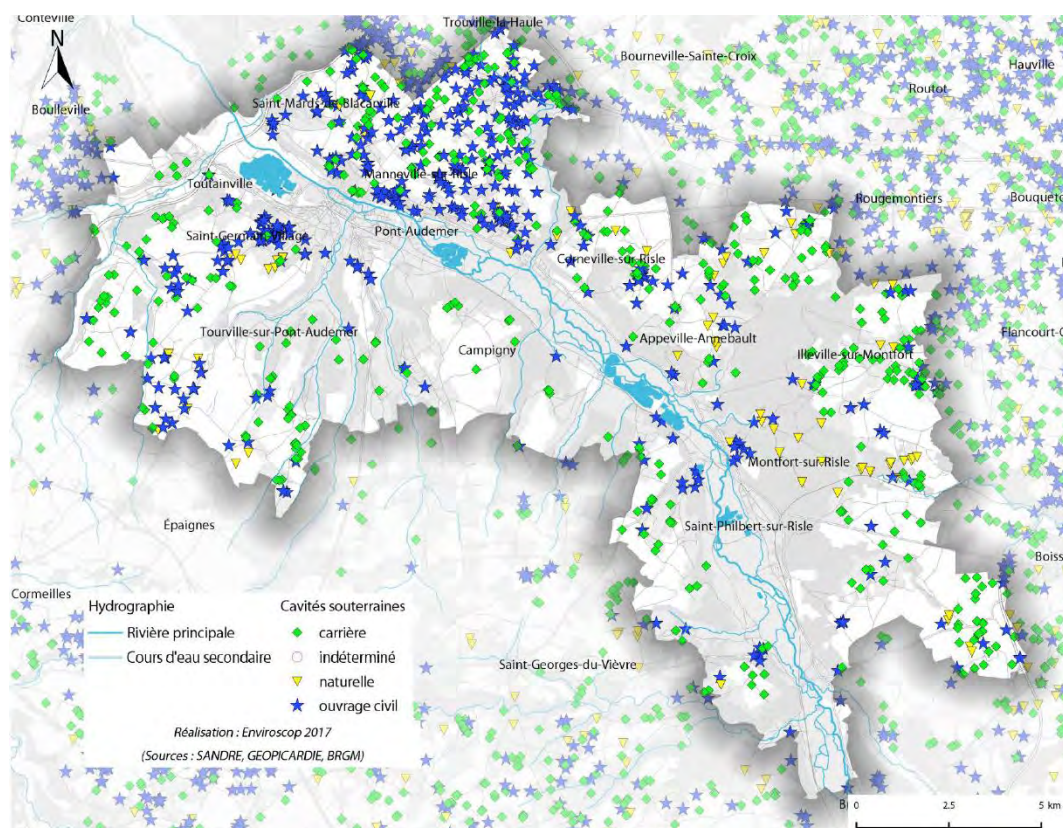
Communes concernées par les PPRI



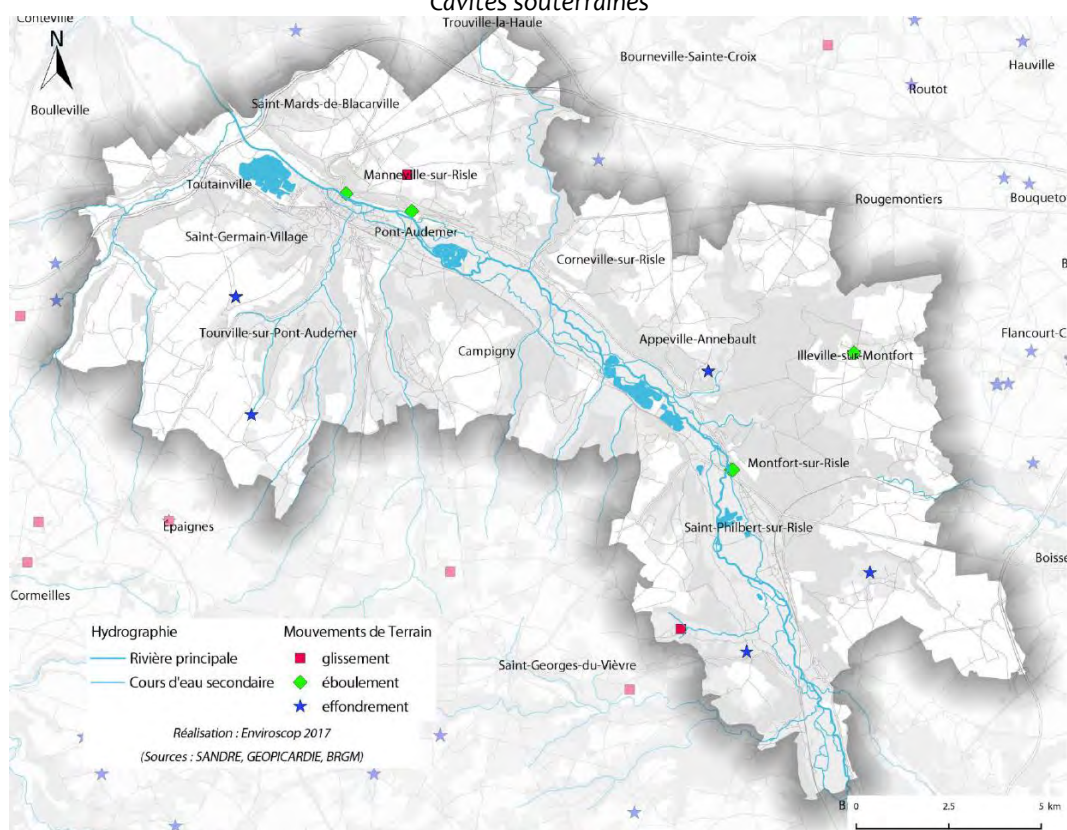
Sensibilité aux remontées de nappe phréatique



Axes de ruissellement



Cavités souterraines



Mouvements de terrain

Extrait du PADD :

Maîtriser les ruissellements à la source :

- en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en privilégiant le recours à des techniques alternatives,
- en identifiant et en protégeant les mares, les talus et les haies ayant un rôle de rétention des eaux pluviales (principalement en amont des zones bâties ou à bâtir).

Explications :

L'artificialisation des sols étant la principale source des ruissellements de surface, la Communauté de communes entend **maîtriser les développements de son urbanisation afin de ne pas aggraver les risques d'inondation**.

Ainsi, le règlement impose une **gestion des eaux pluviales à la parcelle**, afin qu'aucun projet n'augmente les ruissellements sur les fonds aval. Le recours à des techniques alternatives est privilégié afin de conserver l'esprit rural du territoire (infiltration, noues, mares, etc. ...). Le règlement met en œuvre, de ce fait, des outils destinés à **limiter l'artificialisation** des sols (coefficient d'emprise au sol et coefficient d'espaces libres de pleine terre).

La protection des **éléments remarquables du paysage**, mentionnée plus haut, revêt également un intérêt pour la maîtrise des ruissellements à la source : protection des mares, des talus et des haies ayant un rôle de rétention des eaux pluviales.

Extrait du PADD :

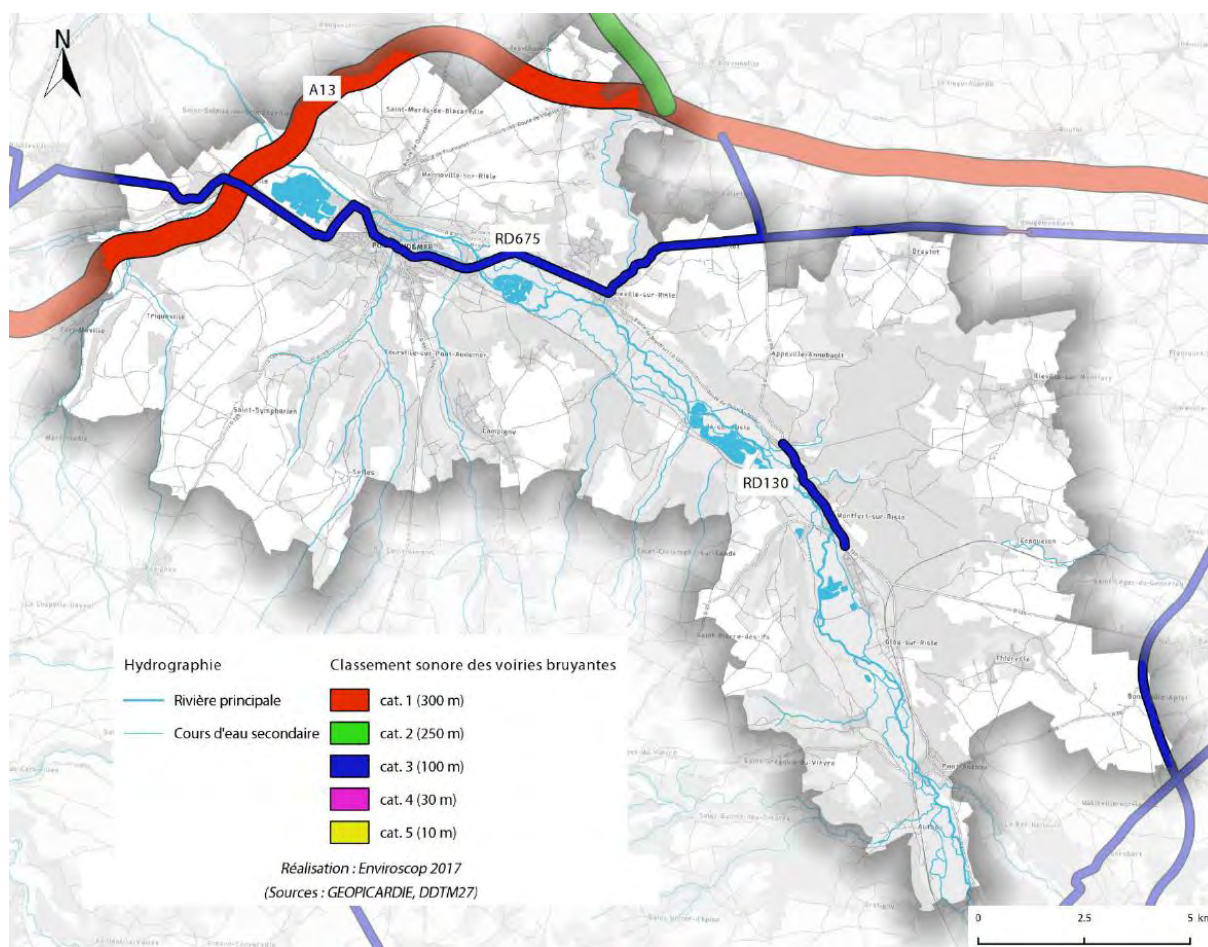
Prendre en compte les nuisances sonores liées aux flux des déplacements sur les axes routiers et ferroviaires :

- en maintenant des espaces suffisants entre les nouvelles constructions et les infrastructures génératrices de nuisances ;
- en reportant dans le règlement les périmètres des infrastructures de transport terrestres définis par arrêté préfectoral.

Explications :

Le choix des zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) a été opéré en se **reculant des axes routiers et ferroviaires générant des nuisances sonores**. On se référera au document « Diagnostic Environnemental ».

Le règlement rappelle les obligations d'**isolement acoustique** pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres. D'une manière plus générale, le règlement exige des reculs spécifiques vis-à-vis des **routes départementales**, supportant un trafic important (même si elles ne font pas l'objet d'un classement « voie bruyante »).



Classement sonore des voiries

Orientation « Accompagner le territoire face au changement climatique »

Extrait du PADD :

Encourager des nouvelles constructions conçues selon le principe du bioclimatisme.

Limiter les déperditions thermiques en :

- Optimisant les formes urbaines (densité, volumétrie, etc.).
- Incitant à l'isolation du bâti existant.

Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.).

Explications :

Les indicateurs climatiques mettent en évidence un changement, qui doit être intégré dans la **manière de concevoir les urbanisations futures** sur le territoire de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle.

Face au défi de l'adaptation au changement climatique, il est primordial **de réaffirmer une meilleure relation entre les constructions en leur environnement**. La **conception bioclimatique** a pour objectif de créer des conditions de vie et de confort agréables (température, humidité, luminosité, etc. ...) en adaptant la construction au site et en utilisant les énergies renouvelables disponibles sur le site (apports solaires, énergie géothermie, etc. ...).

La **maîtrise de l'énergie** est un enjeu majeur de l'urbanisme moderne. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi de Pont-Audemer Val de Risle œuvrent en ce sens en :

- Permettant le recours à des formes urbaines **limitant les déperditions thermiques** des constructions nouvelles (possibilité de construire en mitoyenneté, accepter la densité des constructions, etc. ...) ;
- Facilitant l'**isolation du bâti existant**. Rappelons qu'avant 1974, aucune réglementation thermique n'encadrait la construction, et que les bâtiments anciens génèrent une forte part des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergies non renouvelables. Il est primordial d'encourager leur mise aux normes énergétiques, conformément aux engagements pris au niveau international pour la lutte contre le changement climatique.
- Incitant l'**utilisation d'énergies renouvelables** (solaire, éolien, etc.), permettant de réduire le bilan énergétique des projets, voire permettre la réalisation de constructions passives ou à énergie positive.

Par ailleurs, la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle est favorable à l'**émergence de projets liés à l'exploitation des énergies renouvelables** (par exemple : éolien, méthanisation, hydro-électrique). Le règlement du PLUi les autorise.

Extrait du PADD :

Assurer la compatibilité entre les orientations du PLUiH et celles du futur Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

Explications :

La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle élabore un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) en parallèle du PLUi. Cet outil de planification a pour buts d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie. Ces objectifs sont bien évidemment partagés avec le PLUi.

Orientation « Prendre en compte la richesse du patrimoine naturel et bâti identitaire »

Extrait du PADD :

Préserver les belles propriétés, les manoirs, les maisons de maître et l'habitat traditionnel de Normandie qui ensemble contribuent à la richesse paysagère.

Recenser le bâti remarquable pour le protéger, confortant ainsi sa pérennité.

Explications :

Le territoire intercommunal présente un patrimoine bâti et architectural fort intéressant, formé de chaumières, manoirs, maisons de maître, bâtiments de ferme, etc. ... Dispersé sur l'ensemble du territoire, quoique plus présent au sein des centres-villes et des cœurs de village, ce patrimoine confère au territoire un **charme rural** auquel les habitants et les élus sont très attachés.

C'est pourquoi la Communauté de communes a décidé se saisir de son PLUi comme **outil de protection des éléments remarquables du patrimoine bâti**, en identifiant, puis en préservant, les belles propriétés, les manoirs, les maisons de maître et l'habitat traditionnel de Normandie qui ensemble contribuent à la richesse paysagère.

Il s'agit d'un travail à l'échelle fine du territoire, à ajuster selon la sensibilité et les spécificités de chaque commune du territoire, en complément des protections déjà en place (monuments historiques inscrits, monuments historiques classés, sites inscrits et sites classés). Cette protection des éléments remarquables du patrimoine a été entreprise dans une démarche de proximité, en lien avec les acteurs du territoire (au premier rang desquels se trouvent les élus communaux, mais aussi les services de la CCPAVR ou le parc naturel).

Extrait du PADD :

Préserver les caractéristiques paysagères propres aux communes ou secteurs.

Préserver les éléments naturels garants des paysages : alignements d'arbres, espaces boisés, haies, vergers, etc.

Mettre en valeur les sites et les monuments inscrits ou classés, leur cône de visibilité et soigner leurs abords.

Explications :

Les travaux d'inventaire des éléments remarquables du paysage (ensembles boisés, haies, mares, vergers) et des éléments remarquables du patrimoine bâti sont couplés avec une analyse **typologique** des communes, de leurs quartiers ou îlots bâtis.

Le **règlement du PLUi a eu à cœur de s'adapter aux caractéristiques de chaque secteur** afin d'en préserver les caractéristiques fortes (comment sont implantés les bâtiments, quel est le gabarit général du quartier, quel aspect des constructions et de leurs abords ?). Il s'agit de distinguer les espaces centraux (le centre-ville historique de Pont-Audemer, les cœurs de bourgs anciens), les faubourgs périphériques, où se mélangent les constructions anciennes et les constructions nouvelles, les espaces pavillonnaires, les hameaux isolés, etc. ...

Parmi ces secteurs, le PLUi porte une attention particulière à ceux qui sont concernés par une **protection au titre du patrimoine** (monuments historiques inscrits, monuments historiques classés, sites inscrits et sites classés, secteurs d'intérêt paysager). Un zonage spécifique Ap, Np, Up ou Uspr a été proposé, afin de témoigner de leur importance, et édicter des règles spécifiques pour la préservation de l'architecture et du paysage bâti et naturel.

Orientation « Développer l'éco-tourisme »

Extrait du PADD :

Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs, participant à mettre en valeur les sites, en veillant à leur intégration et au respect de leur environnement.

Se positionner sur un tourisme vert (dit aussi tourisme nature ou éco-tourisme), proposant une offre complémentaire à celle des territoires voisins : randonnée, canoë, tourisme équestre, etc.

Renforcer l'identité touristique du territoire.

Coordonner l'offre touristique.

Explications :

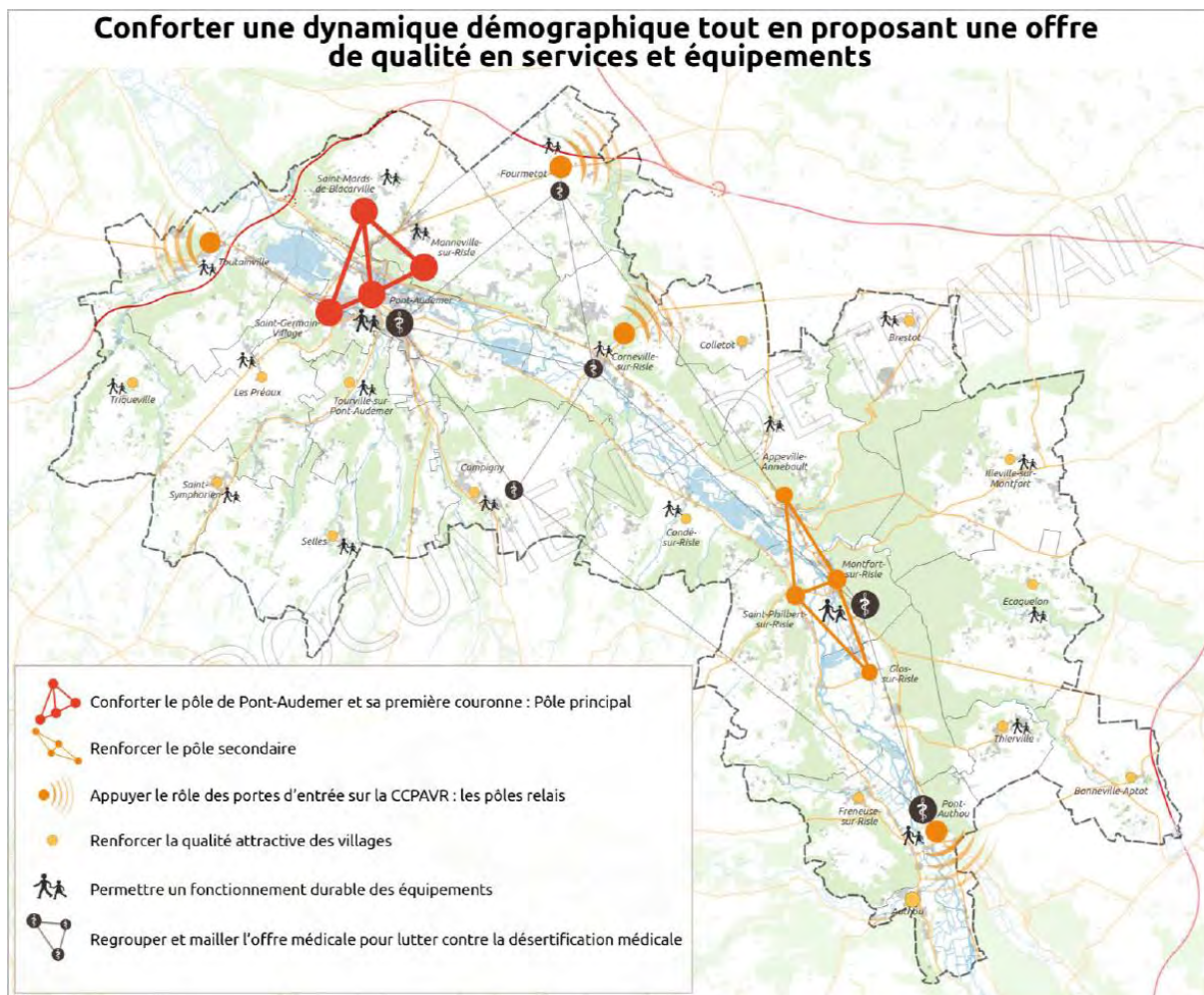
La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle offre un **cadre verdoyant et authentique**, apte à séduire les **amoureux de la nature**. C'est pourquoi les élus souhaitent mettre en avant le potentiel du « **tourisme vert** » sur leur territoire : équitation, balades en kayak sur la Risle, cyclotourisme, randonnées pédestres à la découverte du patrimoine et des paysages, pêche, camping, golf, etc. ...

De nombreuses activités existent déjà et le PLUi permet leur maintien voire leur évolution, grâce à un zonage et un règlement adapté (NI). Par ailleurs, les élus souhaitent encourager, au travers du PLUi, **l'émergence de nouvelles activités écotouristiques** pour compléter l'offre existante.

Les chemins de promenade ou de randonnées ont été identifiés dans le zonage du PLUi pour permettre le maintien de ces itinéraires de découverte, supports du tourisme local.

Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et équipements

Le 2^{ème} axe est découpé en 5 grandes orientations, elles-mêmes détaillées en objectifs destinés à organiser l'accueil des habitants sur le territoire intercommunal.



Carte du PADD illustrant les orientations et objectifs retenus

Orientation « Atteindre 34 000 habitants à horizon 2033 »

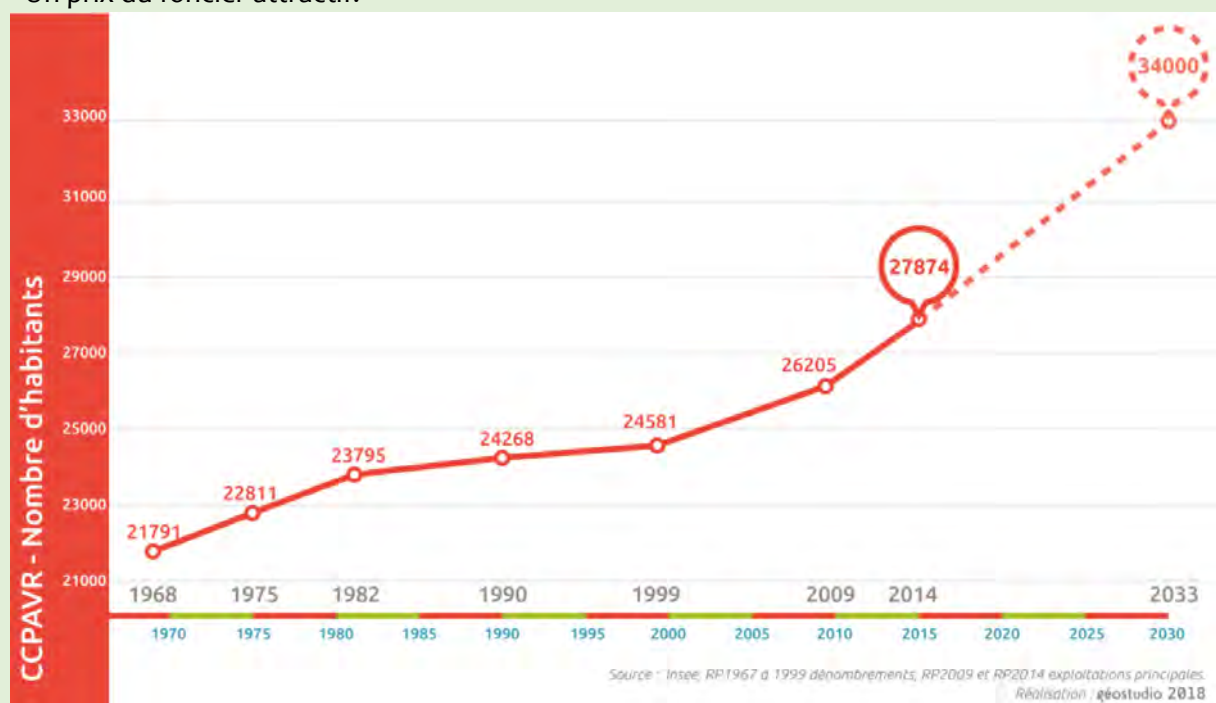
Extrait du PADD :

Notre territoire est parmi les plus attractifs du département depuis plusieurs années. Sur la période 2009-2014, la population a augmenté de +1,4% par an, en moyenne.

D'ici 2033, nous avons pour ambition d'atteindre 34 000 habitants, ce qui équivaut à accueillir 6 000 habitants supplémentaires en une douzaine d'années. La croissance démographique souhaitée s'élève à +1,05%/an.

Pour l'estimation de cette croissance démographique, ont été pris en considération :

- La position géographique de notre territoire, au cœur des pôles normands (Rouen, Le Havre, Caen) et à proximité du littoral, confortée par un maillage routier structurant,
- Les futurs demi-échangeurs autoroutiers de Toutainville et Bourneville,
- Le cadre de vie agréable et remarquable,
- Un prix du foncier attractif.



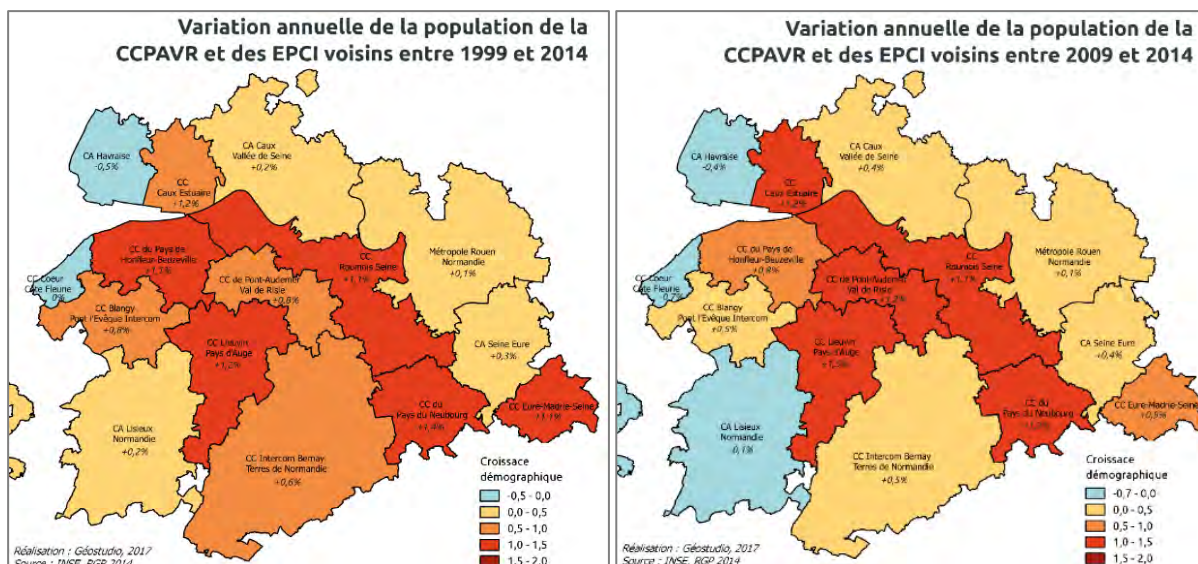
Explications :

Pour définir l'objectif démographique souhaité dans les 10-12 ans à venir, il est indispensable de s'appuyer sur la croissance démographique passée, qui reflète les capacités d'attractivité et de dynamisme d'un territoire. En 2014, la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle accueillait 27 711 habitants, contre 24 581 en 1999, cette hausse de population équivaut à une croissance annuelle moyenne de +0,8%. En zoomant sur la dernière période de recensement, entre 2009 et 2014, on s'aperçoit que la hausse de la population est plus nette, et augmente de +1,4%/an. Cette évolution est le fruit d'un solde migratoire positif, traduisant l'attractivité du territoire.

Si l'on compare l'évolution démographique de la CCPAVR et des intercommunalités voisines entre 1999 et 2014, on constate qu'elles enregistrent une hausse de la population supérieure à celle du département (+0,6%/an). Ces augmentations s'expliquent par la position géographique de ces intercommunalités : situées en deuxième couronne des agglomérations de Rouen et le Havre, elles

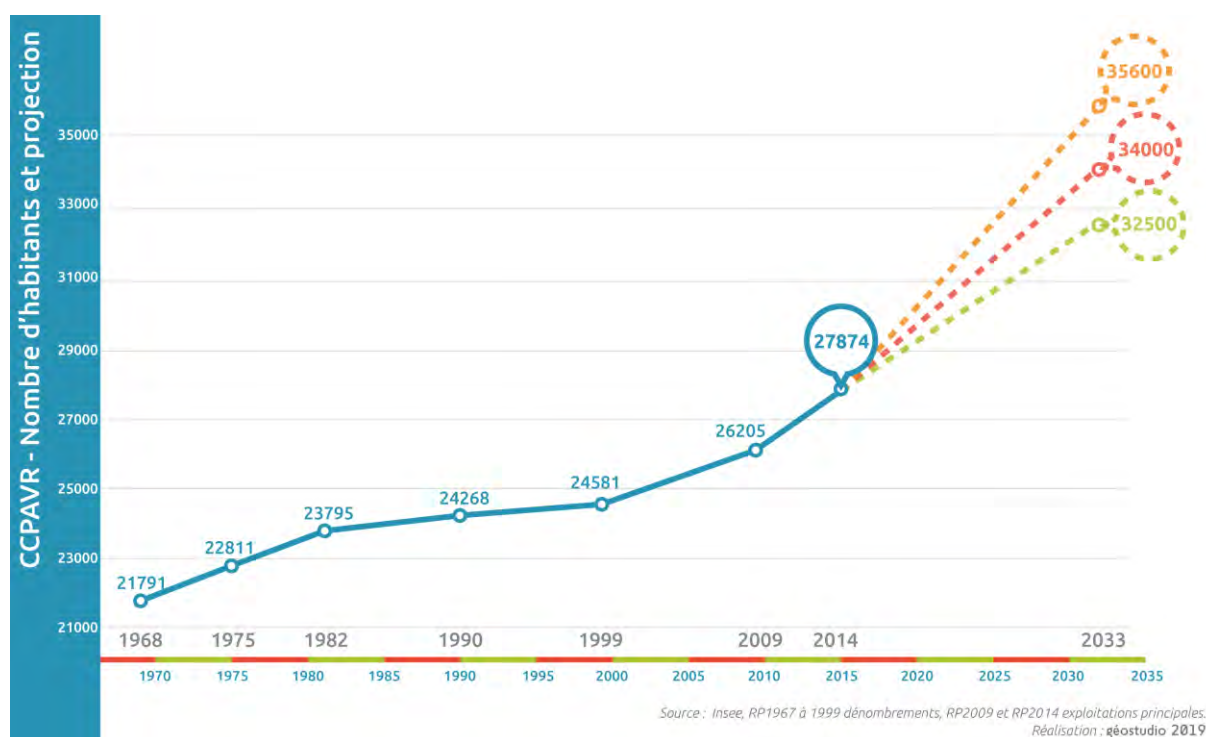
offrent un cadre de vie agréable, avec un prix du foncier attractif et des axes routiers facilitant l'accès aux grandes agglomérations.

Les agglomérations du Havre et de Rouen peinent à maintenir leur population et accueillir de nouveaux habitants.



Plusieurs scénarii ont été proposés aux élus du territoire :

- Evolution enregistrée sur la période 1999 à 2014 (représenté en vert) ;
- Evolution démographique entre 2009 et 2014 (représenté en orange) ;
- Un scénario médian entre ces deux croissances (représenté en rouge).



Ces scénarii ont été proposés aux élus, en Commission d'« Aménagement du territoire », au sein de laquelle ont également été exposées et analysées les conséquences en matière de besoins en logements (rythme de construction et renouvellement du parc), d'offres d'équipements de services (scolaires en particulier et également de santé) et de commerces.

La choix du scénario se doit également de prendre en compte les atouts du territoire en matière de desserte, de position géographique, du cadre de vie et du dynamisme économique (l'une des intercommunalités les plus dynamiques de la Normandie en matière de création d'emploi, d'attractivité des jeunes actifs et d'installation d'activités économiques).

Le scénario médian a été retenu en commission, soit l'accueil de 6000 habitants supplémentaires à horizon 2033 sur le territoire de la CCPAVR à 26, permettant d'atteindre 34 000 habitants. Ce choix reflète une prospection viable et réalisable du territoire.

Avant débat en Conseil Communautaire le 18 juin 2018, il s'est agi de vérifier sa faisabilité au travers le pré-zonage du PLUi. Pour ce faire, des rencontres avec chaque équipe municipale ont permis de valider cet objectif démographique.

Une étude sur la capacité des écoles de la CCPAVR a été menée afin d'assurer la scolarisation des nouveaux enfants. Les écoles du territoire sont capables d'accueillir 710 élèves supplémentaires, en plus de 2 455 scolarisés en 2017. Ainsi, les équipements scolaires permettent d'accompagner l'accueil des nouveaux habitants.

Orientation « Echelonner la croissance démographique dans le temps permettant ainsi l'accueil de nouveaux habitants dans de bonnes conditions sans déséquilibrer le territoire »

Extrait du PADD :

Echelonner l'accueil des habitants dans le temps, par pallier, en s'appuyant sur une répartition temporelle et spatiale de la croissance démographique via une stratégie foncière viable.

Explications :

La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle exprime ici la volonté d'organiser un accueil de nouveaux habitants, **régulier et réparti** sur l'ensemble du territoire. L'objectif est **d'éviter l'arrivée de population par à-coups**, pouvant poser des difficultés en termes d'effectifs scolaires, d'organisation des services publics, d'intégration à la trame urbaine, ou simplement de participation à la vie sociale des quartiers et des villages.

Cet objectif démographique induit **une stratégie foncière globale, ventilée sur le territoire intercommunal**, et dont les opérations sont susceptibles d'être **réparties entre 2021 et 2033** :

- Mobilisation en premier lieu des **dents creuses** et des **parcelles mutables**, pour lesquelles les mécanismes de rétention foncière vont jouer comme répartiteurs temporels de la construction ;
- Sélection d'un **nombre significatif de zones à urbaniser**, de surface modérée, permettant un accueil raisonnable d'habitants à chaque opération. La multiplicité des zones favorisera un portage « asynchrone » des projets, c'est-à-dire qu'ils devraient naturellement s'étaler dans le temps.
- Lorsque cela est pertinent, proposition d'aménagement de zones à urbaniser selon plusieurs **phases** dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de répartir la croissance démographique ;

- Programmation de plusieurs **zones à urbaniser strictes**. Leur ouverture sera conditionnée par le renforcement des réseaux par la collectivité, envisagé dans plusieurs années.

L'ensemble de ces tactiques favoriseront un **développement réfléchi, dans le temps et l'espace** des opérations de logement, et par conséquent de l'accueil de population.

Extrait du PADD :

Anticiper l'implantation des équipements et des services.

Explications :

Cet échelonnement de la croissance démographique dans le temps et l'espace va permettre une **adaptation en douceur des équipements et des services** proposés par les communes et l'intercommunalité.

Cela pourrait par exemple porter sur l'aménagement d'une nouvelle classe dans une école, la création de nouveaux équipements sportifs, l'évolution de l'offre culturelle et de loisirs, l'organisation de nouveaux services d'aide à la population, la mise en place de services d'aide à la mobilité, la structuration de l'offre médicale, etc.

A court terme, citons quelques projets prévus par le contrat de territoire 2018-2021 : la gare routière à Pont-Audemer, le nouveau cinéma multiplexe, la sécurisation des abords des lycées pont-audemériens, l'aménagement des étangs, l'extension de l'école de Saint-Mards-de-Blacarville, l'école de musique de Montfort-sur-Risle, la voie douce créée pour les cyclistes.

Orientation « Répartir l'accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes au sein du bassin de vie et de leur position géographique »

Extrait du PADD :

Prioriser la croissance démographique sur les pôles, qui proposent des équipements, services, emplois, etc. ; tout en favorisant un équilibre sur le territoire.

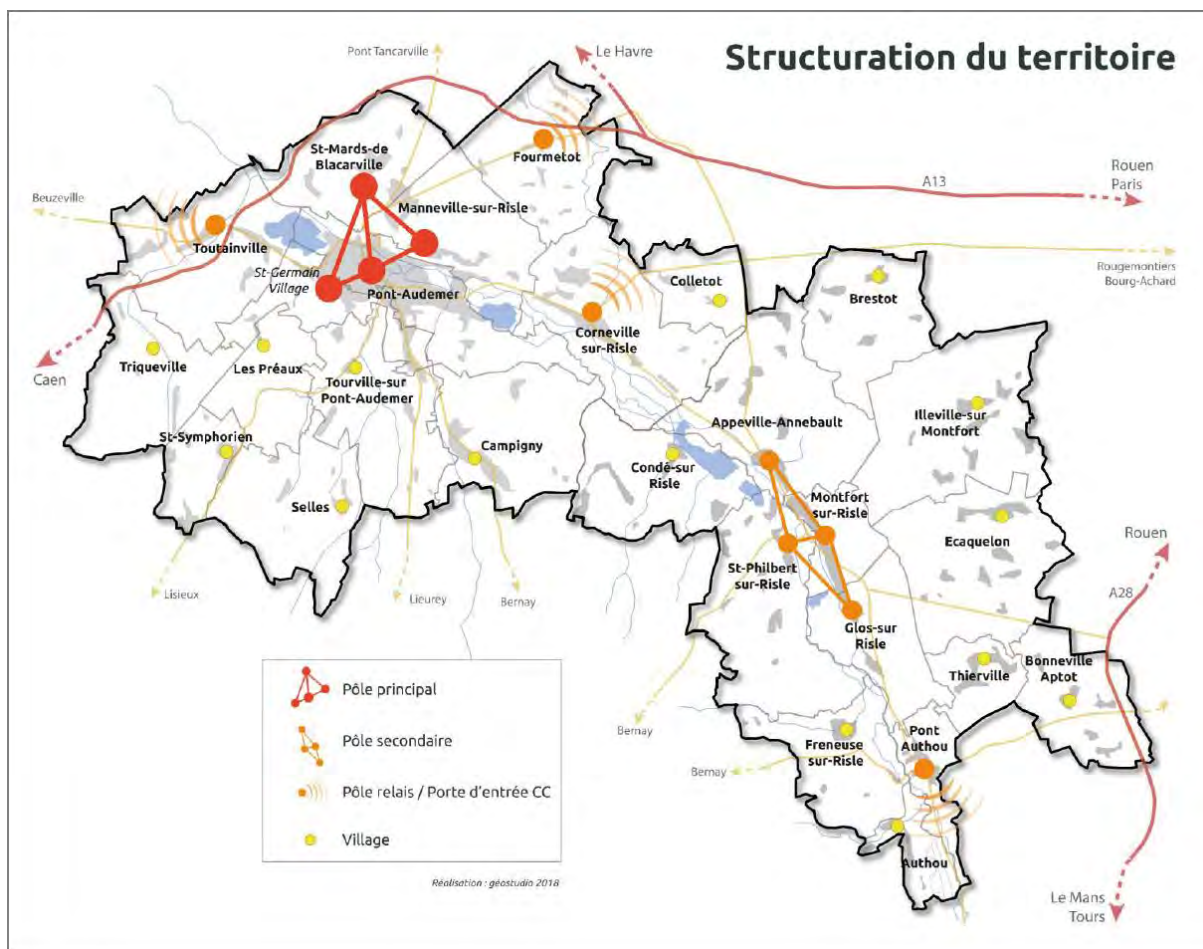
- Conforter le pôle de Pont-Audemer et sa première couronne : Manneville-sur-Risle, Saint-Mards-de-Blacarville et Saint-Germain- Village – appelé le Pôle principal.
- Renforcer le Pôle secondaire composé de Appeville-Annebault, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle.
- Appuyer le rôle des portes d'entrée de la CCPAVR, considérées comme les pôles relais : Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville.
- Renforcer la qualité attractive des villages : Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Freneuse-sur-Risle, Ecaquelon, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Triqueville.

Explications :

Les communes membres de cette intercommunalité jouent un rôle particulier au sein de ce territoire, certaines ont davantage de poids démographique, économique que d'autres. De nombreux critères permettent de les distinguer : les services proposés, les équipements implantés notamment culturels, sportifs, de santé et scolaires, les commerces et activités économiques, etc.

Le rôle que joue la commune dans le fonctionnement de l'intercommunalité est un critère prédominant dans la définition des catégories de communes de ce PLUi. Sur ce territoire, en fonction des critères cités ci-dessus, nous distinguons **quatre typologies de communes** : le pôle principal, le pôle secondaire, les pôles relais dits de portes d'entrée sur la Communauté de communes, et les villages :

- Pont-Audemer (y compris Saint-Germain-Village), Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville apparaissent comme le **pôle principal**, réunissant un bon nombre d'aménités tant scolaires, sportives qu'économiques. L'attractivité économique de ce pôle se mesure bien au-delà des frontières de la Communauté de communes, ce qui assure une certaine pérennité des activités commerciales et des services proposés. L'aire de chalandise est de 56 896 habitants en 2012 et englobe les communes de Beuzeville, Boulleville, Corneilles, Epaignes et Lieurey. D'un point de vue démographie, quasiment la moitié de la population de la CCPAVR y réside (46,5%). Les communes de Manneville-sur-Risle et de Saint-Mards-de-Blacarville constituent la première couronne de Pont-Audemer, le bâti y est continu (notamment au secteur des Baquets et la côte de Quillebeuf) et accueillent des activités économiques, des établissements scolaires et des commerces de proximité.
- Le **pôle secondaire** comprend les quatre communes de Montfort-sur-Risle, Appeville-Annebault, Glos-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle, ce pôle s'oriente autour de Montfort-sur-Risle. Malgré une faible représentation de la population (11,3%), ce pôle constitue un lieu de centralité équipé en commerces de proximité, équipements et services scolaires, sportifs et de loisirs. Son aire d'influence est certes inférieure à celle du pôle principal, mais est non négligeable notamment sur le secteur de l'ex-Communauté de communes de Val de Risle. La continuité du bâti entre ces quatre communes y est également un critère de choix.
- Les quatre **pôles relais** sont Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville. Ces communes sont situées sur des axes routiers structurants (les autoroutes A13, A28 et les routes départementales 675 et 130). Elles constituent des portes d'entrées sur le territoire, depuis les villes de Rouen, Caen, Honfleur et d'autres contrées. Quelques commerces, activités économiques ou équipements sont implantés de manière ponctuelle. Ces communes regroupent 14,4% de la population de la CCPAVR.
- Quant aux quinze autres communes, elles sont classées dans la catégorie **village**, au regard du nombre d'habitants, des services proposés et de la typologie de l'habitat : Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Ecaquelon, Freneuse-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Triqueville. Elles accueillent 27,9% des habitants de la Communauté de communes.



Structuration du territoire

Cette structuration du territoire traduit la faculté des différentes parties du territoire à proposer des **lieux de vie cohérents**, avec des liens habitat / emploi / commerces / services plus ou moins forts.

Le PADD s'appuie sur cette structuration pour **organiser un développement durable du territoire**. La volonté affichée est de **prioriser l'accueil de nouveaux habitants sur les pôles**, afin de renforcer l'équilibre géographique du territoire, de limiter les besoins de déplacements motorisés et les émissions de gaz à effet de serre, consolider la zone de chalandise des commerces, pérenniser le fonctionnement des équipements publics, ...

Cette priorisation se traduit par des **objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de construction de logement renforcés sur les pôles**.

A l'inverse, les villages de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle bénéficient d'un cadre de vie attrayant, disposent tous d'équipements publics et sont maillés avec les pôles, dont ils partagent le destin au sein de l'intercommunalité. Ils sont **en capacité d'accueillir une part du développement intercommunal**, qui bien évidemment devra rester nettement inférieure aux pôles.

Catégorie		Population actuelle	Répartition de l'objectif de production de logements
Pôle principal	Pont-Audemer (y compris Saint-Germain-Village) Manneville-sur-Risle Saint-Mards-de-Blacarville	45,5% de la CCPAVR	Environ 50%
Pôle secondaire	Montfort-sur-Risle Apperville-Annebault Glos-sur-Risle Saint-Philbert-sur-Risle	11,3% de la CCPAVR	> 15%
Pôles relais	Corneville-sur-Risle Fourmetot Pont-Authou Toutainville	14,4% de la CCPAVR	> 15%
Villages	Authou Bonneville-Aptot Brestot Campigny Colletot Condé-sur-Risle Ecauelon Freneuse-sur-Risle Illeville-sur-Montfort Les Préaux Saint-Symphorien Selles Thierville Tourville-sur-Pont-Audemer Triqueville	27,9% de la CCPAVR	< 20%

Le PLUi de de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle a pour ambition de s'inscrire dans le respect des objectifs du **développement durable** tels qu'ils sont exposés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme, et notamment la notion de **répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, en le conjuguant avec un impératif d'**équité territoriale**, où ville-centre, pôles et villages dessinent ensemble l'avenir du territoire (et tout du moins, à ce stade du PADD, son développement résidentiel).

Orientation « Favoriser la bonne intégration des habitants sur la commune et plus largement sur le territoire limitant ainsi le phénomène de zone d'ortoir »

Extrait du PADD :

Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain – sentes piétonnes et cyclables, accès, etc. – pour assurer des liens avec l'existant.

Favoriser la création d'espaces publics de qualité et vecteur de lien social – lieux de rencontre, d'échange.

Explications :

Les élus entendent accueillir les nouveaux habitants de manière que ceux-ci soient intégrés et **participent pleinement à la vie locale**. Pour ce faire, les nouvelles opérations de construction (en particulier les zones à urbaniser) devront être reliées avec la trame urbaine existante, afin de faciliter les mobilités entre les nouveaux quartiers et les autres parties de la ville ou des villages. Les orientations d'aménagement et de programmation devront apporter un soin particulier aux liaisons vers les commerces et les équipements publics, toujours utiles au quotidien.

Le **maillage en mode doux** (sentes piétonnes et cyclables), parce qu'il est davantage **générateur de lien social**, est étendu dès que cela est possible.

Le lien social pourra être soutenu par de nouveaux espaces publics, créés à l'occasion de l'aménagement des zones à urbaniser. Les orientations d'aménagement et de programmation en prescrivent la création, lorsque cela contribue à en améliorer le maillage.

Extrait du PADD :

Encourager la mixité fonctionnelle dans les nouveaux aménagements.

Explications :

La mixité fonctionnelle sera facilitée par le PLUi, dont le règlement autorise la création de nouvelles urbanisations où peuvent se mélanger les fonctions résidentielles, d'équipements et de services, de petits commerces et autres activités économiques ne générant pas de nuisance (de type bureau, petit artisanat sans nuisance, etc. ...).

Le PLUi n'impose pas cette mixité, mais l'autorise et l'encourage. Au sein des zones à urbaniser, cela permettrait de créer de **fabriquer de nouveaux lieux de vie**, avec une animation permanente, où les liens entre individus seront naturellement stimulés.

Orientation « Conforter une offre d'équipements et de services qui réponde aux besoins et aux attentes des habitants »

Extrait du PADD :

Permettre un fonctionnement durable des équipements :

- En implantant les nouvelles constructions à proximité des équipements.
- En facilitant l'accès et le stationnement aux abords de ces équipements.

Explications :

La volonté d'ajuster le développement résidentiel à la structuration du territoire intercommunal doit être secondée par une stratégie d'adaptation continue des équipements publics aux besoins des habitants du territoire : pérenniser les services qui fonctionnent bien, les réorganiser si nécessaire, et en implanter de nouveaux en cas de besoin.

L'arrivée de nouveaux habitants à proximité de ces équipements est privilégiée, car elle permettra de renforcer leur position dans le territoire. Ce renforcement fonctionne également lorsque les habitants sont accueillis sur une zone un peu plus éloignée, sous la condition que cette zone soit correctement reliée aux équipements (les orientations d'aménagement et de programmation devront apporter un soin particulier aux liaisons vers les équipements publics).

Extrait du PADD :

Hiérarchiser, répartir et mutualiser les équipements dits « structurants », comme par exemple un gymnase, un équipement culturel à rayonnement intercommunal, etc.

Explications :

La réflexion à l'échelle intercommunale est l'occasion de **mutualiser les grands équipements**, assurant le rayonnement du territoire et offrant une meilleure qualité de service aux habitants.

Les projets inscrits dans le contrat de territoire 2018-2021 illustrent cette recherche, avec des projets qui seront utiles à l'ensemble du territoire : citons par exemple la gare routière à Pont-Audemer, le nouveau cinéma multiplexe, l'aménagement des étangs, l'école de musique de Montfort-sur-Risle, la voie douce créée pour les cyclistes.

A plus long terme, d'autres grands projets seront certainement nécessaires, et devront être conçus dans l'optique d'une réponse de niveau intercommunal.

Extrait du PADD :

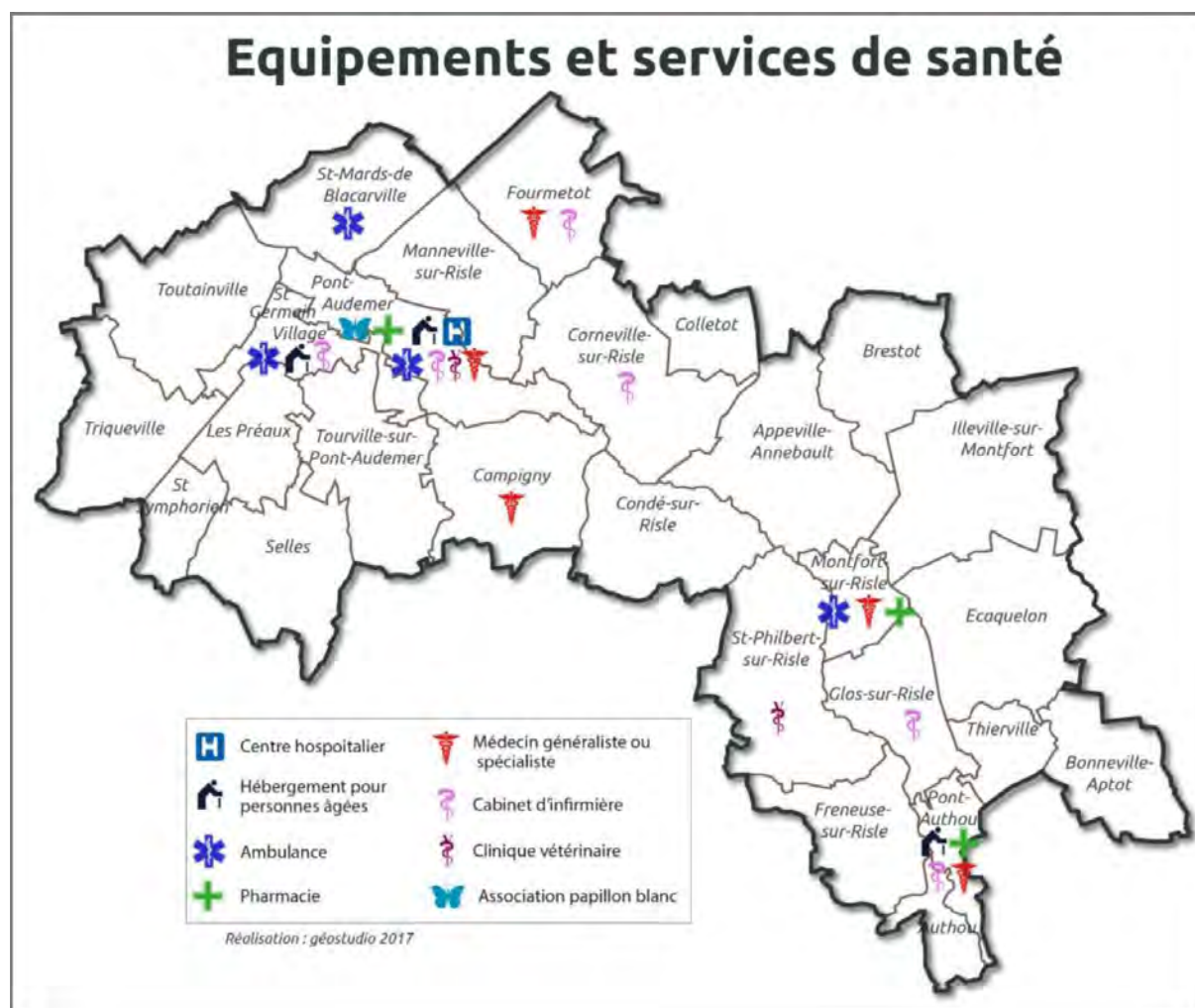
Regrouper et mailler l'offre médicale pour lutter contre le phénomène de désertification médicale à l'œuvre sur le territoire :

- En s'appuyant sur les structures existantes (le centre hospitalier de Pont-Audemer, les maisons de santé et les différents praticiens sur le territoire) ;
- En favorisant la création de nouveaux espaces d'accueil et l'installation de nouveaux praticiens sur le territoire.

Explications :

Le centre hospitalier de la Risle à Pont-Audemer est le principal équipement de santé du territoire. S'il existe aujourd'hui deux pôles santé à Pont-Audemer et à Pont-Authou, ainsi que des médecins à Montfort-sur-Risle, l'offre est jugée insuffisante.

Il est vital de **favoriser l'installation de médecins** sur le territoire pour assurer une réponse cohérente à la demande de soins des habitants. Le règlement permet d'autoriser l'accueil de ces services de santé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire.



Equipements et services de santé

Extrait du PADD :

Créer ou accompagner la création d'espaces d'accueil collectif dédié à la petite enfance, de micro-crèches et également favoriser l'installation d'assistantes maternelles permettant ainsi de diversifier les modes de garde pour enfants et d'augmenter les capacités d'accueil.

Explications :

La qualité des services d'enseignement et de garde des enfants est un **facteur d'attractivité du territoire**, au même titre que la présence de professionnels de santé, l'accessibilité des services publics, la diversité de l'offre culturelle, sportive, associative, la facilité à se déplacer, l'accès à l'internet haut-débit, etc.

La qualité de la prise en charge des enfants est déterminante pour les parents, et est souvent une obligation pour l'exercice de leur activité professionnelle.

C'est pourquoi les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle veulent continuer de **développer les structures liées à la petite enfance**. Le règlement permet d'autoriser l'accueil de ces services sur l'ensemble des zones urbaines du territoire.

Extrait du PADD :

Renforcer l'offre culturelle sur les pôles et favoriser une offre « mobile » sur l'ensemble du territoire.

Explications :

L'offre culturelle, associative, sportive, ... doit être conçue selon une double approche :

- La **mutualisation des grands équipements**, afin d'optimiser la qualité de service. Les projets de cinéma multiplexe à Pont-Audemer et d'école de musique à Montfort-sur-Risle sont exemplaires de cette coopération intercommunale qui rend possible l'émergence d'équipements structurants.
- Le **déploiement d'une offre de proximité**, répartie sur l'ensemble du territoire au plus près de la population (salles associatives, théâtre de village, salle d'exposition, lieux d'accès au numérique, etc.).

Sur des secteurs identifiés, le règlement permet d'autoriser l'accueil de nouvelles activités culturelles.

Extrait du PADD :

Faciliter le raccordement aux réseaux de communication numérique, notamment l'accès au très haut débit.

Explications :

Un accès rapide aux réseaux de communication numérique est en passe de **devenir indispensable au quotidien**.

- Pour les **particuliers**, le très haut débit ouvre un accès complet à l'univers numérique : musique et vidéo à la demande, visioconférence, télétravail, réseaux sociaux, jeux vidéo en ligne, stockage cloud, auto-apprentissage (e-learning), visites virtuelles de musées ou de sites historiques, etc.
- L'accès à un internet performant est aussi nécessaire pour le bon fonctionnement d'objets connectés ou pour la domotique. A noter : ces technologies offrent un potentiel d'amélioration des conditions de vie dans les logements des malades, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.
- Pour les **professionnels**, le très haut débit permet un important gain de productivité grâce à l'échange rapide de données, le stockage externe de leurs données, et la fluidité des interfaces audio et vidéo pour travailler à distance avec des collaborateurs.

Portée par le syndicat Eure Normandie Numérique, la fibre optique est **en cours de déploiement** sur la CCPAVR. L'implantation des futures zones à urbaniser auprès des centres-bourgs permettent le raccordement au haut débit dans un futur proche.

Extrait du PADD :

Prévoir l'éventail de services permettant le maintien à domicile des personnes âgées.

Explications :

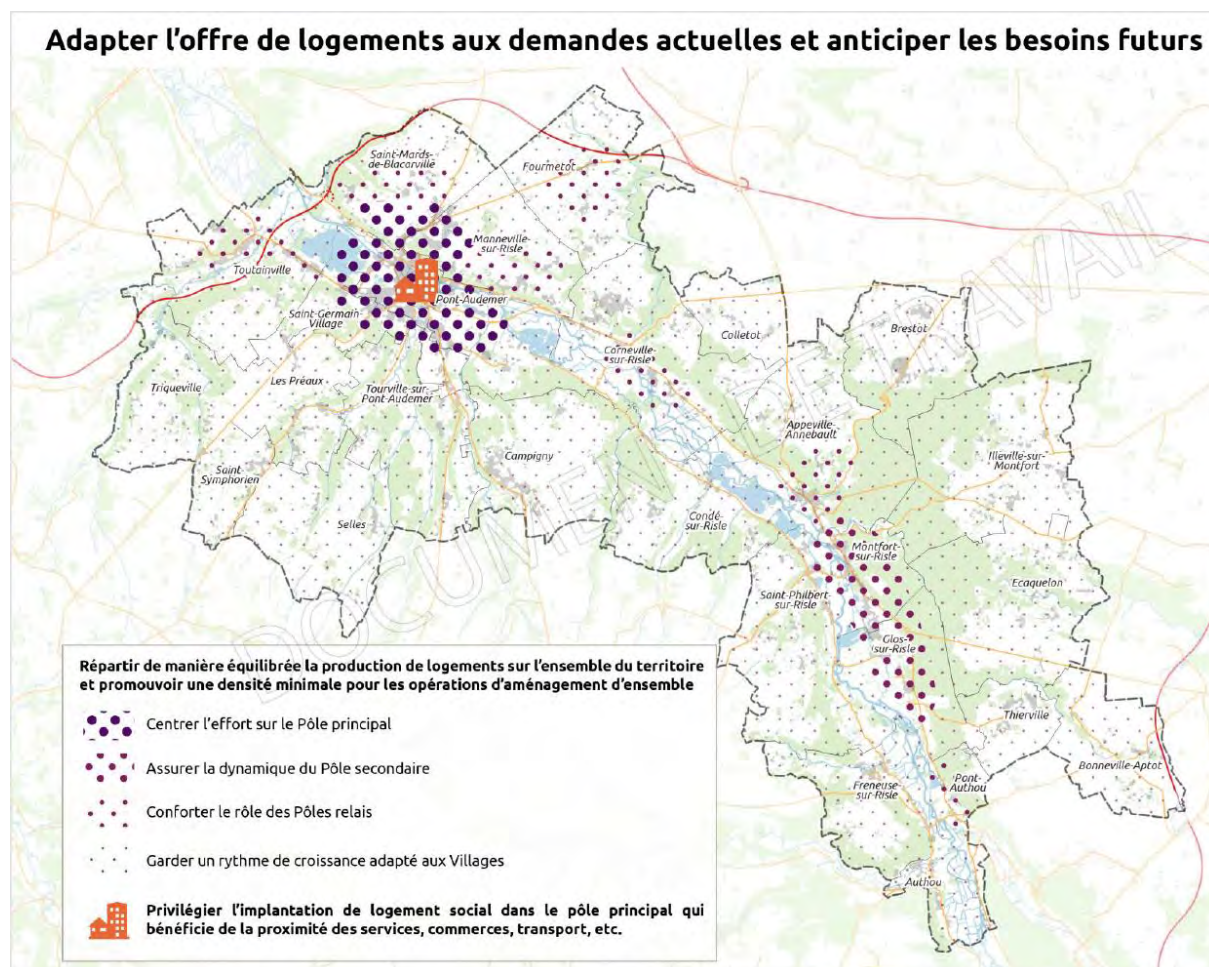
L'accompagnement des personnes âgées est un enjeu fort du territoire intercommunal, dans un contexte où le vieillissement de la population est enclenché. L'offre d'hébergement actuelle au sein des structures dédiées est très insuffisante au regard du besoin (EHPAD du centre hospitalier de la Risle, EHPAD à Pont-Authou, EHPAD à Saint-Germain-Village, résidence autonomie à Pont-Authou, 2 résidences autonomies à Pont-Audemer).

La maison de retraite traditionnelle et médicalisée n'apparaît plus comme la seule réponse à apporter. Les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle aspirent à développer une réponse composite, où les **structures classiques sont épaulées** par une **offre en logements adaptés** (petit logement, de plain pieds, en RDC, avec un petit jardin et en bonus des espaces partagés) et par une politique d'aide au **maintien à domicile des personnes âgées**.

Le maintien à domicile des personnes âgées peut être facilité par un **éventail de services à mettre en place au niveau local et intercommunal** : soins, portage de repas, ménage, blanchisserie, téléassistance (bracelet d'alarme). Le règlement permet d'autoriser l'accueil de ces services sur l'ensemble des zones urbaines du territoire.

Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs

Le 3^{ème} axe est découpé en 6 grandes orientations, elles-mêmes détaillées en objectifs destinés à organiser l'accueil des habitants sur le territoire intercommunal. Cet axe est intimement lié à l'axe précédent « Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et équipements », dont il est la déclinaison pratique.



Carte du PADD illustrant les orientations et objectifs retenus

Orientation « 2 440 logements nécessaires pour atteindre 34 000 habitants en 2033 »

Extrait du PADD :

Les élus de Pont-Audemer Val de Risle ont retenu pour objectif une croissance démographique de l'ordre de +1,05% en moyenne annuelle à l'échelle du territoire intercommunal.

Cet objectif équivaut à une population de 34 000 habitants à horizon 2033, soit une augmentation de 6 000 habitants par rapport à 2014.

Le besoin en logement équivalent à l'objectif démographique : le scénario retenu se base sur les estimations suivantes :

- Une densité des ménages d'environ 2,3 personnes/ménages
- Un renouvellement du parc de logements qui se maintient (300 logements)
- Une diminution du nombre de résidences secondaires et un ralentissement de l'augmentation du nombre de logements vacants
- Un besoin brut en logement de 2 723 logements
- Un besoin de construction net près de 2 440 logements (après déduction des logements construits entre 2014 et 2017), soit 200 logements par an en moyenne (sur 12 ans)

Le scénario démographique retenu : une croissance de 1,05% (moy/an)

PARAMETRES	2009	2009 à 2014 variation annuelle	2014	2014 à 2033 variation annuelle	2033
Population intercommunale	26205		27874		34000
Croissance annuelle		1,24%		1,05%	
Population des ménages	25641		27319		33323
Taille moyenne des ménages	2,3		2,3		2,3
Taux de desserrement		0,00%		-0,12%	
Parc logements	12875	240	14073		16849
Résidences principales	11168	87%	12124	86%	14810
Résidences secondaires	833	6,5%	862	6,1%	893
Logements vacants	874	6,8%	1086	7,7%	1146
Renouvellement logements		-145			-300
Taux de renouvellement		-1,13%		-2,13%	
Construction neuve (pour la période 2009-2014)		1053			
(A) EFFET DEMOGRAPHIQUE		146		140	2668
(B) POINT MORT (1+2+3+4)		19		3	55
(1) RENOUVELLEMENT LOGEMENTS		-29		-16	-300
(2) VARIATION RES SEC		6		2	31
(3) VARIATION LOG VAC		42		3,1	60
(4) DESSERREMENT		0		14	264
(C) TOTAL LOGEMENT NECESSAIRES => (A+B)		165		143	2723
(D) Déduction du nombre de logements construits de 2014 à 2017					280
(E) Nombre de logements à construire à partir de 2017 => (C-D)					2443
Nombre de logements à construire d'ici 2033					2443

Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

Données INSEE 2014 et 2009

Calculé à partir des données Sitadel et des données fournies par la CCPAVR et les communes

Variables ajustables - estimations

Explications :

Profitant d'une situation géographique et sa desserte favorable, le territoire est parmi les plus attractifs du département, tant en termes de croissance démographique, que de créations d'emplois et de dynamisme économique. La Communauté de communes souhaite donc conforter ce dynamisme et a pour ambition d'accueillir 6 000 habitants supplémentaires à horizon 2033, et donc atteindre 34 000 habitants. Cette croissance démographique équivaut à un taux de variation moyen de +1,05% par an.

Combien de logements sont-ils nécessaires pour assurer cette prévision d'augmentation de la population ?

Plusieurs critères sont à prendre en considération :

- Le nombre moyen de personnes par ménage.
- La croissance démographique souhaitée (+1,05%/an).
- L'évolution du nombre de résidences secondaires.
- L'évolution du nombre de logements vacants.
- Le renouvellement de logements.

- La production neuve en fonction des capacités d'un territoire.
- Le point d'équilibre, également appelé le point mort, soit le nombre de logement nécessaire à conserver le même nombre d'habitants que celui de l'année de départ. (N o)

Focus sur le point d'équilibre sur la période 2009 à 2014

Selon le Recensement Général de la Population réalisé par l'INSEE, entre 2009 et 2014, 1 198 logements ont été produits sur la CCPAVR, tant sous la forme de réhabilitation qu'en construction neuve.

Il est nécessaire de quantifier le nombre de logements qui a permis de maintenir la population à 25 641 habitants (nombre d'habitants en 2009), appelé le point d'équilibre ou encore le point mort. En effet, la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants) sont des éléments déterminants dans la détermination du point mort.

Le point d'équilibre (**D**) résulte de l'addition de ces différents critères :

A : le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

B : le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.

$$\mathbf{D} \text{ (point mort ou point d'équilibre)} = \mathbf{A} + \mathbf{B} + \mathbf{C}$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.



Données chiffrées :

- Un nombre moyen d'habitants par ménage qui reste stable entre 2009 et 2014 avec **2,3 personnes par ménage en moyenne** sur le territoire.
- Un nombre de **résidences principales en augmentation** (+956).
- Des **résidences secondaires en légère diminution** (-29).
- Des **logements vacants en nette augmentation** (+212).
- 1053 logements construits sur la période 2008-2013 (source Sitadel).

A : le renouvellement du parc ancien

CCPAVR					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Nombre total de logements	INSEE	12875	14073	1198	P
Constructions neuves	SITADEL	-	-	1053	N
Renouvellement (neuf-variation) (évolution 2009-2014, N-P)				-145	R

B : le desserrement des ménages

CCPAVR					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,3	2,3	0	A
Population des résidences principales	INSEE	25641	27319	1678	B
Desserrement (B 2009 / A 2014) - (B 2009 / A 2009)				0	D

C : la vacance du parc « sous-occupé »

CCPAVR					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Nombre total de logements	INSEE	12875	14073	1198	P
Nombre total de résidences principales	INSEE	11168	12124	956	RP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	833	862	29	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	6,50%	6,10%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	874	1086	212	LV
Taux de logements vacants	INSEE	6,80%	7,70%		TLV
Variation (évolution nombre log. vacants et rés. Secondaires, RS+LV)				241	V

D : le Point Mort

CCPAVR				
Données	Source	2009-2014	Par an	
Point Mort	Calcul	96	19	PM
Effet démographique des logements	Calcul	957	191	ED

Synthèse des besoins entre 2009 et 2014 :

- Un renouvellement du parc qui n'a pas engendré de besoin. Il a même créé 145 logements par changement de destination et/ou réhabilitation.
- Une variation de la vacance et des résidences secondaires qui a créé **un excédent de 241 logements**. Ce sont les logements vacants qui ont augmenté, mais leur part reste correcte avec un taux de 7,7% du parc de logement. Ce taux correspond à un taux acceptable lié à un « turn-over » naturel des ventes/achats.
- Un desserrement nul puisque la taille moyenne des ménages n'a pas évolué entre les deux périodes (2,3 personnes par ménage en moyenne).

Entre 2009 et 2014, le territoire de la CCPAVR observe un point mort de 96 logements, c'est-à-dire que 96 logements ont été nécessaires pour maintenir la population à 25 641 habitants (nombre d'habitants en 2009), les logements supplémentaires (957 logements) ont permis l'accueil de nouveaux habitants.

Les besoins en logement pour atteindre 34 000 habitants en 2033

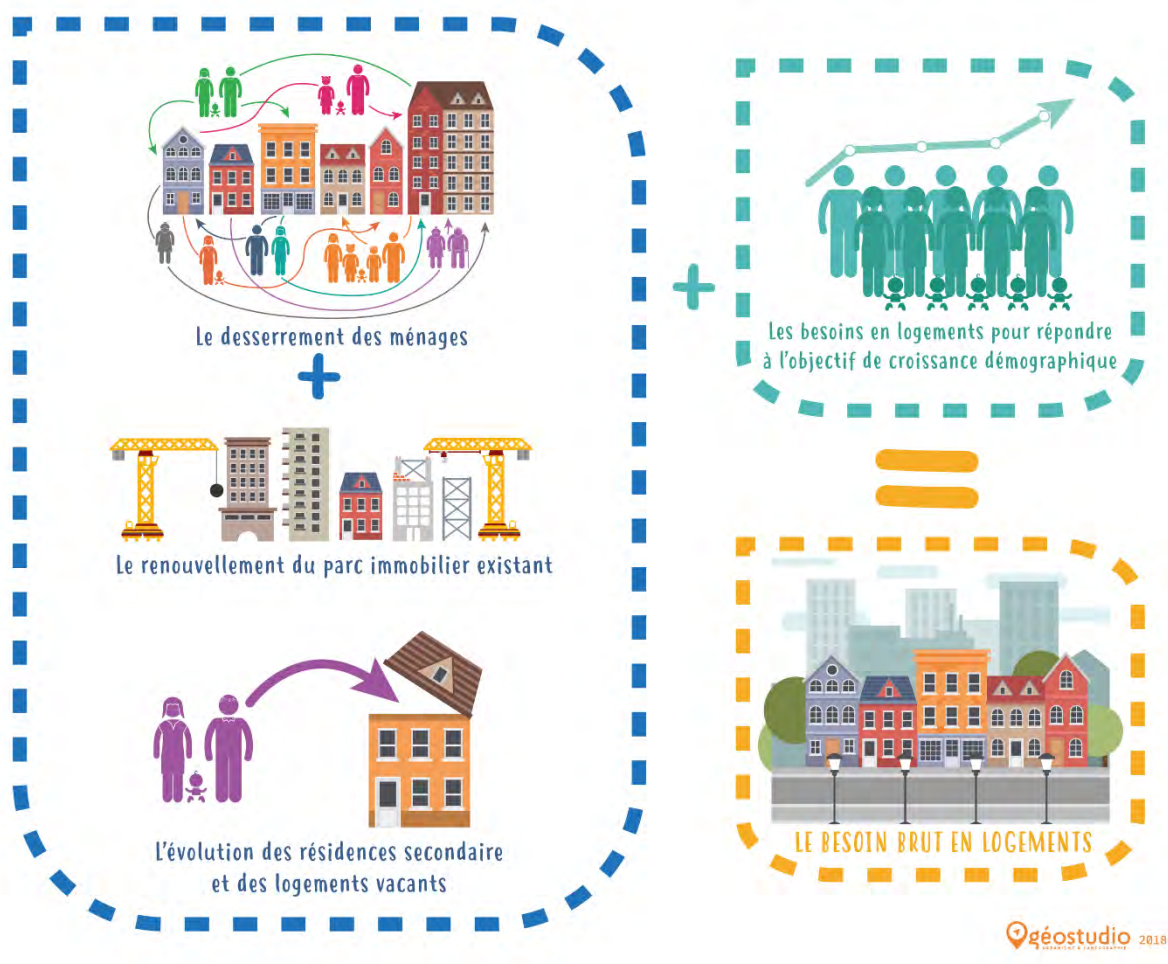
Le scénario retenu à Pont-Audemer Val de Risle se base sur les estimations suivantes :

- **Une stabilisation du nombre de personnes par ménage** : Entre 1999 et 2014, ce nombre a diminué très légèrement sur le territoire (-0,1 personne par ménage), passant de 2,4 à 2,3. A l'échelle du département, cette densité est supérieure, elle s'élève à 2,4. Les données INSEE 2015 montrent de nouveau une légère diminution du nombre de personnes par ménage sur l'intercommunalité, à 2,2. Cette donnée peut s'expliquer par l'arrivée de nombreux jeunes actifs, bien souvent célibataire ou en couple depuis peu. En effet le bassin de vie de Pont-Audemer est celui qui a accueilli le plus de jeunes actifs en Normandie. Une augmentation du nombre de personnes par ménage à 2,3 ne paraît pas inatteignable.
- **Un renouvellement du parc de logement qui se maintient voire diminue légèrement**. Entre 2009 et 2014, environ 145 logements sont issus du renouvellement du parc de logements anciens, soit 29 logements par an. Ce phénomène prend la forme de division de grands logements, la démolition et la reconstruction de logements, en nombre supérieur. A l'horizon 2033, le renouvellement du parc est estimé à 300 logements, ce qui est équivalent à 17 logements en moyenne par an sur la période 2014-2033.
- **Une stabilisation du nombre de résidences secondaires**. Il est estimé que le nombre de résidences secondaires avoisine 893 logements en 2033, soit une hausse de 30 logements entre 2014 et 2033. L'accroissement du nombre de logements en raison d'une production neuve et d'une reconstruction du parc entraînera une diminution de la part des résidences secondaires, elle oscillera autour de 5,3%.

- **Un ralentissement de l'augmentation du nombre de logements vacants.** Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a augmenté fortement, passant de 874 à 1 086, l'équivalent d'une augmentation de 212 logements. A horizon 2033, il est projeté un accroissement mesuré du nombre de logements vacants. La part de logements vacants se stabilisera à 6,8%, pourcentage identique à l'année 2009. En 2014, cette part a enregistré une augmenté, atteignant 7,7%.

Ces estimations ont permis de déterminer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population et celui destiné à accueillir des nouveaux habitants.

Entre 2014 et 2033, **2 723 logements** sont nécessaires pour atteindre à 34 000 habitants en 2033. Parmi ces logements, 55 d'entre eux vont permettre de maintenir la population de l'intercommunalité à 27 874 (nombre d'habitants en 2014) et 2 668 à satisfaire l'objectif démographique qui est d'accueillir 6 000 habitants supplémentaires.



Entre 2014 et 2017, environ 280 logements ont été produits, ce qui signifie qu'il est nécessaire de produire **2 443 logements** entre 2017 et 2033 pour atteindre l'objectif retenu.

Orientation « Répartir de manière équilibrée la production de logements sur l'ensemble du territoire »

Extrait du PADD :

Pour atteindre 34 000 habitants à horizon 2033, il est nécessaire d'accroître le parc de logements de manière significative. Les nouveaux logements seront positionnés en fonction du rôle des communes au sein du bassin de vie et de leur position géographique. L'objectif est de prioriser le développement sur les unités urbaines des pôles.

Rythme annuel moyen d'accueil de logements	Rythme annuel par catégorie	Rythme annuel par commune	
Centrer l'effort sur le pôle principal Pont-Audemer (y compris l'ex-commune de Saint-Germain-Village), Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville	90 log./an	Pont-Audemer	70 log./an
		Manneville-sur-Risle Saint-Mards-de-Blacarville	12 log./an
Assurer la dynamique du pôle secondaire Apperville-Annebault, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Saint-Philbert-sur-Risle	40 log./an	8 à 10 log./an	
Conforter le rôle des pôles relais Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville	30 log./an	7 à 9 log./an	
Garder un rythme de croissance adapté aux villages Communes rurales présentant un paysage et un cadre de vie naturel, proposant peu d'équipements	30 à 40 log./an	1 à 3 log./an	
TOTAL CCPAVR	Environ 200 log./an		

Le rythme annuel par commune est inscrit à titre indicatif, permettant de fixer un fil conducteur pour chaque commune. Celui-ci peut varier en fonction des protections environnementales et des risques, du type d'assainissement, de la desserte et d'autres contraintes ; l'enjeu étant de proposer un projet en cohérence avec l'ensemble des orientations inscrites dans ce PADD.

Explications :

Cette orientation répond à celle figurant dans l'axe précédent : « Répartir l'accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes au sein du bassin de vie et de leur position géographique ».

Il s'agit pour le PLUi, document opérationnel, de définir **une répartition de l'offre en logements conforme aux objectifs de répartition de l'effort démographique**.

Rappelons que le PLUi s'appuie sur une structuration du territoire selon 4 catégories :

- Le **pôle principal** : Pont-Audemer, Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville.
- Le **pôle secondaire** : Montfort-sur-Risle, Apperville-Annebault, Glos-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle.
- Les **pôles relais** : Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville.
- Les **villages** : Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Ecaquelon, Freneuse-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Triqueville.

Le PADD introduit toutefois une nuance en matière de déclinaison des objectifs de construction. Il est impératif de tenir compte de la capacité d'accueil de chaque commune, et en particulier l'importance des offres foncières en renouvellement et en densification urbaine (voir le repérage

des dents-creuses, des grandes parcelles divisibles et des friches dans le document « 1-A-Diagnosotie » ainsi que de l'existence de contraintes pouvant faire obstacle au développement urbain (il s'agit notamment des espaces naturels sensibles, des sites classés, des sites Natura 2000, des zones humides, des ZNIEFF de type I, des zones inconstructibles des PPRI, des fonds de talwegs, des terrains à forte déclivité, de l'existence de contraintes liées à l'assainissement des eaux usées ou pluviales, de problèmes de desserte, etc. ...).

Ces considérations pourront justifier qu'une commune soit associée à une offre foncière plus ou moins importante que les moyennes fixées ci-dessus. L'important est que **l'équilibre d'accueil de logements soit respecté entre les 4 catégories** (pôle principal / pôle secondaire / pôles relais / villages).

Orientation « Favoriser les logiques vertueuses de densification et de construction des villes et des villages sur eux-mêmes, afin de limiter l'étalement urbain »

Extrait du PADD :

Entre 2005 et 2015, 166,6 hectares ont été consommés pour la construction de logements sur l'ensemble de la CCPAVR, dont 80% en extension et 20% en densification.

Sont considérées comme « densification » les opérations suivantes :

- Les constructions en dent creuse, c'est-à-dire sur des parcelles non bâties implantées au sein des espaces déjà urbanisés ;
- Les constructions après division de grandes parcelles déjà bâties implantées au sein des parties déjà urbanisées (notion de parcelles mutables) ;
- Les réhabilitations de bâtiments anciens en logements.
- Les opérations groupées de logements, immédiatement imbriquées dans des espaces déjà urbanisés et dont la surface est limitée et adaptée aux besoins du développement la commune.

La modération de la consommation d'espace agricole ou naturel, ainsi que la lutte contre l'étalement urbain, sont des objectifs majeurs de notre PLUi :

Optimiser la gestion de l'espace en confortant les armatures urbaines existantes pour couvrir, au minimum, la moitié du besoin de logements :

- Repérer l'offre foncière existante en dents creuses, parcelles mutables, privilégier les réhabilitations et opérations groupées de logements imbriquées au sein des villes et villages, tout en préservant des espaces de respiration.

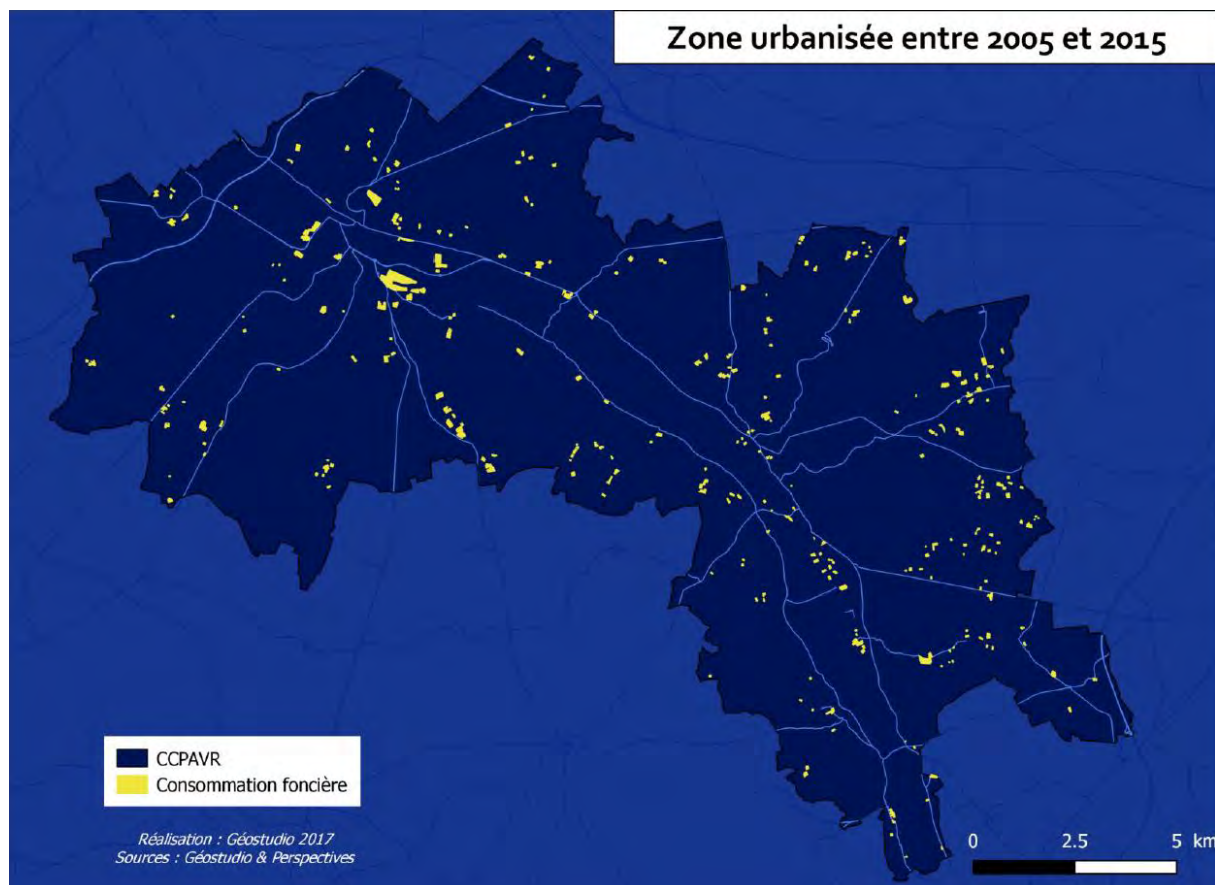
Explications :

Le document « Diagnostic territorial – tome 5 – diagnostic urbain » a mis en évidence les tendances en matière de consommation de l'espace. La comparaison entre les photos aériennes de 2005 et de 2015 montre que 195,73ha ont été consommés au cours des dix dernières années, dont :

- 166,6ha consommés destinés à l'habitat soit 85,1% ;
- 5,04ha consacrés à l'activité agricole soit 2,6% ;
- 21,01ha accueillant des activités économiques (hors activités agricoles) soit 10,7% ;
- Et 3,09ha d'équipements publics soit 1,6%.

Sur 166,6ha consommés à vocation d'habitation :

- 80,6% des terres étaient agricoles en 2005 ;
- 13,4% des terres déjà urbanisées ;
- 5,6% des terres naturelles ;
- 0,6% des friches.



Bilan de la consommation de l'espace entre 2005 et 2015

En 10 ans, **134 hectares de terres agricoles et 9 hectares d'espaces naturels ont disparu** à l'occasion du développement résidentiel de la CCPAVR.

Rappelons qu'en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et la lutte contre l'étalement urbain. Cette action doit permettre 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.

Les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle, considérant l'importance des espaces agricoles et naturels pour leur territoire, ont décidé d'adopter la stratégie suivante, décrite dans le PADD :

1. Un travail préalable au zonage est fait pour **identifier l'offre foncière existante à l'intérieur des armatures urbaines** déjà constituées (dents creuses, parcelles mutables, réhabilitations, opérations groupées de logements imbriquées au sein des villes et villages).

Ce travail prend en compte le contexte propre à chaque armature urbaine identifiée, en excluant les **espaces dont la densification n'est pas souhaitable** (les espaces de respiration urbaine – par exemple : parcs, arboretums, vergers, ... ; les espaces nécessaires au bon fonctionnement des continuités écologiques – par exemple : zones humides, trames boisées, ... ; les espaces à forte valeur paysagère ou patrimoniale – par exemple, les parcs et jardins des grandes maisons bourgeoises, des maisons normandes, ...).

2. Cette analyse intègre l'identification des **friches**, pouvant accueillir des logements après reconversion ;

3. Les opérations visées aux étapes 1 à 2 permettent de **produire des logements sans contribuer à l'étalement de l'urbanisation**, c'est-à-dire sans artificialisation de terres agricoles ou d'espaces naturels.

Les élus marquent ici une **ambition majeure du PLUi : les opérations situées à l'intérieur des armatures urbaines existantes doivent couvrir au moins la moitié du besoin de logements**. Il s'agit d'une rupture nette avec les tendances passées. Pour rappel, ces opérations n'ont représenté que 20% des logements entre 2005 et 2015 – dans le PLUi, leur part devra être augmentée de 150% !

4. Le **renouvellement du parc** immobilier, c'est-à-dire la remise sur le marché de logements vacants, dégradés ou indignes après réhabilitation, est encouragé. Cela représente un gisement de logements non négligeable, sans étalement de l'urbanisation, principalement localisé sur les communes pôles ;

5. Les opportunités de densification identifiées par le PLUi ne suffisent pas à répondre intégralement à la demande en nouveaux logements. Il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat. Ces **ouvertures en extension de l'urbanisation seront strictement adaptées aux objectifs de production fixés par le PADD**.

Grâce à cette stratégie choisie par les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle, le territoire pourra **mieux organiser son développement résidentiel, et limiter efficacement la consommation d'espace et l'étalement urbain**.

La consommation d'espaces agricoles et naturels sera réduite aux seules possibilités que la densification des armatures urbaines existantes ne saura offrir, et à fortiori, à moins de la moitié du besoin en logements prévu dans le PLUi.

Rappelons que la modération de la consommation de l'espace agricole et naturel est un enjeu majeur pour les élus. La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle est un **territoire à forte dominante rurale**, où l'agriculture a toujours eu une place de premier ordre. Ce caractère rural et agricole doit pouvoir être légué aux générations futures, comme les générations passées l'ont déjà fait pour nous. C'est la conception même du développement durable : permettre un développement urbain raisonné, où les ressources du territoire, en l'occurrence les sols, sont utilisées avec modération.

Extrait du PADD :

Reconvertir des friches stratégiques, existantes ou en devenir, pour y accueillir des logements notamment à Pont-Audemer, Les Préaux, Manneville-sur-Risle et Pont-Authou.

Explications :

En complément du repérage des dents creuses et des grandes parcelles divisibles, qui constitue le cœur de la stratégie foncière du PLUi, les élus ont recherché les **friches** correspondant à d'anciens sites industriels, équipements désaffectés, etc. Leur reconversion constitue une formidable opportunité pour le territoire, permettant de :

- Produire des logements sans contribuer à l'étalement de l'urbanisation, c'est-à-dire sans artificialisation de terres agricoles ou d'espaces naturels ;
- Reconquérir ces espaces délaissés, souvent bien placés au cœur de la trame urbaine existante.

Plusieurs sites ont été repérés à :

- Pont-Audemer (notamment la friche industrielle Costil – ce site est toutefois pénalisé par des coûts de dépollution très élevés) ;
- Les Préaux (friche industrielle, les anciens bâtiments ont été démolis) ;
- Montfort-sur-Risle (friche industrielle).

En allant plus loin, il est possible d'envisager le devenir de sites qui pourraient perdre leur affectation dans les années à venir, et constituer de nouvelles opportunités de renouvellement pour les villes et villages du territoire. Plusieurs sites ont été repérés :

- L'établissement industriel Endupack de Pont-Authou, dont le déménagement vers la zone d'activités de Maison Rouge (Bosrobert) est prévu à court terme.
- Le collège Louise-Michel de Manneville-sur-Risle, qui pourrait être fermé au bénéfice d'un nouveau collège à Bourneville-Sainte-Croix.

Extrait du PADD :

Privilégier la densification et les extensions dans les centres bourgs. Des exceptions seront accordées aux centres bourgs présentant des intérêts patrimoniaux, architecturaux ou/et environnementaux à protéger et à valoriser. Dans ce cas, le choix pourra se porter sur un hameau dense, proche du bourg, où les réseaux sont suffisants.

Explications :

Après avoir fixé des objectifs généraux destinés à répartir la production de logements entre les différentes communes de la CCPAVR, les élus posent de manière plus précise les conditions de cette traduction foncière sur plan.

Les **villes et les centres-bourgs des villages** sont destinés à assumer l'essentiel de l'effort de **production de logements**. En particulier, les **zones à urbaniser** ont été définies à l'intérieur ou en

continuité directe avec les villes et les centres-bourgs des villages lorsqu'elles représentent une extension de l'urbanisation.

Inversement, **les hameaux conservent leurs limites actuelles**, sans opération de construction en extension de ceux-ci.

Il sera toutefois dérogé à ce principe dans deux situations :

- Lorsque le centre-bourg présente un intérêt patrimonial, architectural ou/et environnemental. Dans ce cas, on privilégiera le renforcement, voire l'extension, d'un grand hameau de la commune, afin de préserver les qualités du centre-bourg. C'est par exemple le cas d'Ecaquelon, de Tourville-sur-Pont-Audemer et de Triqueville.
- Lorsqu'un hameau est dense, proche du bourg, et bien desservi. C'est par exemple le cas des Marettes à Appeville-Annebault (village sur le plateau avec les équipements administratifs), du hameau de La Forge à Glos-sur-Risle (en continuité avec Montfort-sur-Risle), du hameau du Vert Buisson aux Préaux, du hameau de la Bréhallerie à Saint-Mards-de-Blacarville (proximité de Pont-Audemer) et du hameau de la Buissonnière à Saint-Philbert-sur-Risle.

Extrait du PADD :

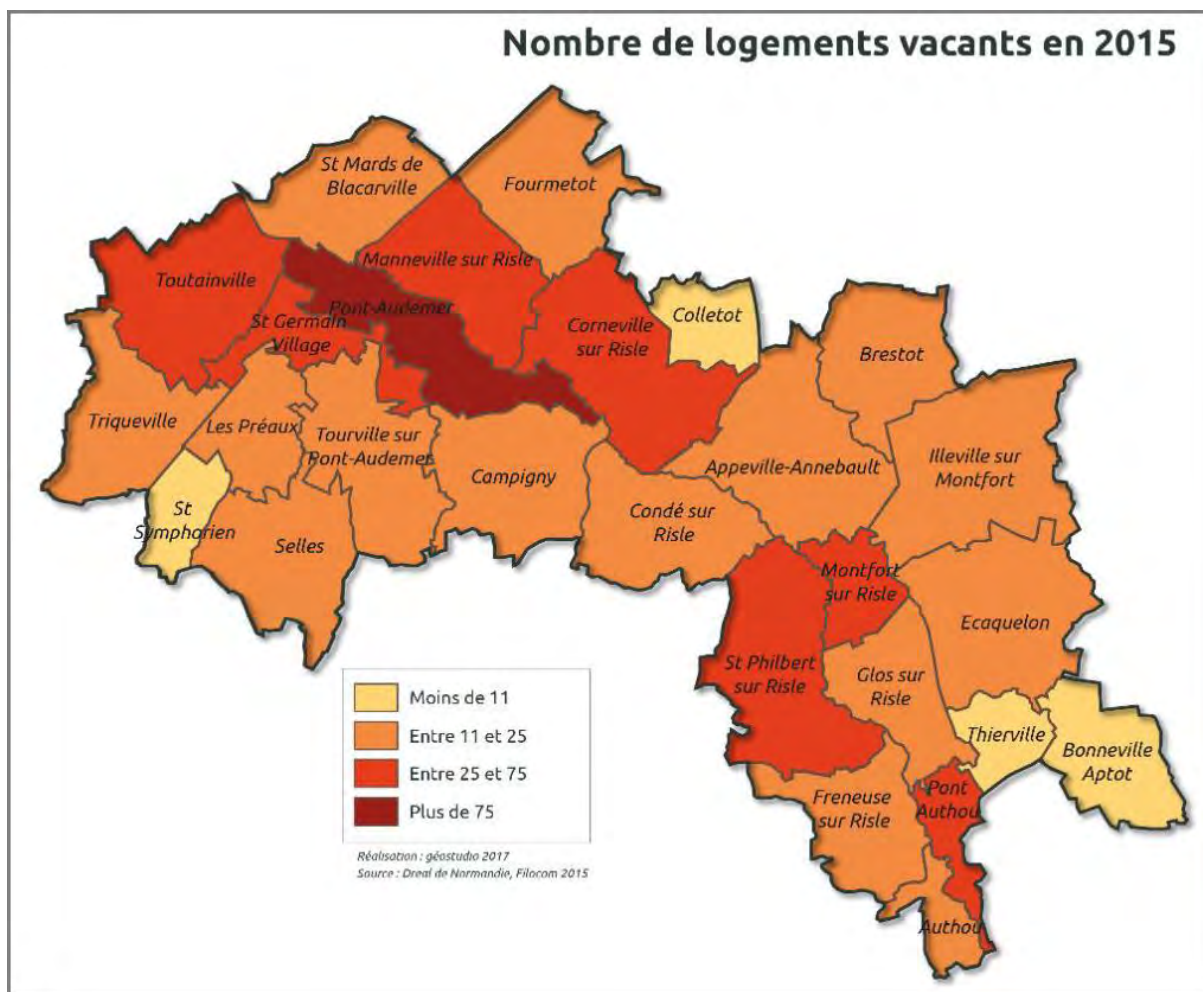
Encourager le renouvellement du parc immobilier :

- Inciter à la remise sur le marché des logements vacants (Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, etc.).
- Réhabiliter l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne.
- S'appuyer sur les dispositifs de type ANAH, Solibail, sur les aides proposées par la Fondation du Patrimoine Normandie, sur le dispositif Malraux pour le site patrimonial remarquable (ex. AVAP) de Pont-Audemer ou le dispositif « monuments historiques », etc.

Explications :

L'analyse réalisée dans le document « Diagnostic territorial – tome 3 – dynamiques démographiques / dynamiques de l'habitat » montre qu'il y avait 1 411 logements vacants sur la Communauté de communes en 2015 (sur un parc de 14 073 logements).

La proportion (9,79% des logements) est **élevée**, comparé au département de l'Eure (7,5%) ou à la France entière (8%). Elle a **beaucoup augmenté** depuis les années 2000, passant de 3,6% en 1999, 6,8% en 2009, 7,7% en 2014 et 9,79% en 2015. Les communes enregistrant le plus de logements vacants sont : Pont-Audemer (859), Manneville-sur-Risle (64), Montfort-sur-Risle (42), Toutainville (42) et Corneville-sur-Risle (40).



Répartition des logements vacants au sein de la CCPAVR

Il est utile, pour bien appréhender cet enjeu, de rappeler la définition des logements vacants. Ce sont des logements inoccupés :

- proposés à la vente, à la location ;
- ou déjà attribués à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- ou en attente de règlement de succession ;
- ou conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- ou gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste ...).

On comprend bien qu'un minimum de vacance est nécessaire au bon fonctionnement du parc immobilier : elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 8%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

On estime que la normalisation du taux de vacance sur la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle permettrait de **remettre environ 420 logements sur le marché** (retour au pourcentage de 2009, soit 6,8%).

Le PADD cible une **palette d'outils** qui pourront être mobilisés pour **lutter contre la vacance des logements au sein des zones urbaines du PLU** :

- Dispositif d'Agence nationale de l'habitat – ANAH (aide financière aux travaux, conseils et appui technique) ;
- Solibail (solution destinée à offrir un cadre sécurisant pour les propriétaires et les inciter à remettre leur bien immobilier en location) ;
- Aides proposées par la Fondation du Patrimoine Normandie (déduction d'impôt / aide financière pour engager des travaux de sauvegarde ou de restauration du patrimoine immobilier non protégé) ;
- Dispositif Malraux pour le site patrimonial remarquable de Pont-Audemer ou le dispositif « monuments historiques » (dispositif d'investissement locatif permettant aux contribuables fortement imposés d'acquérir un bien de caractère situé en centre-ville et de réduire leurs impôts grâce aux travaux de restauration).

Ajoutons qu'un **projet de revitalisation du centre-ville de Pont-Audemer** a été lancé en 2014. Copiloté par la ville (volet habitat) et la CCI (volet commercial), il vise à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de Pont-Audemer en optimisant les synergies entre requalification du parc ancien et redynamisation du commerce de proximité. Le PLUi accompagne ce projet.

Orientation « Ouvrir une offre complémentaire en extension, en prenant soin à la qualité des liens avec l'urbanisation des villes et villages »

Extrait du PADD :

Les opportunités de densification identifiées par le PLUiH ne suffiront pas à répondre intégralement à la demande en nouveaux logements. Il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat.

Explications :

Les opportunités de densification et de renouvellement urbain identifiées par le PLUi ne suffisent pas à répondre intégralement à la demande en logements d'ici 2033. Il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat.

Ces **ouvertures en extension de l'urbanisation seront strictement adaptées aux objectifs de production fixés par le PADD**. Elles se limiteront aux seules possibilités que la densification des armatures urbaines existantes ne saura offrir, et à fortiori, à moins de la moitié du besoin en logements prévu dans le PLUi.

Extrait du PADD :

Ces opérations de construction devront permettre l'évolution harmonieuse de nos villes et villages :

- ✓ Relier les nouveaux quartiers à la trame urbaine, en les connectant notamment aux équipements déjà présents, afin de faciliter la participation des nouveaux arrivants à la vie locale ;
- ✓ Intégrer les architectures nouvelles au cadre bâti existant ;
- ✓ Soigner le traitement des nouvelles franges d'urbanisation ;
- ✓ Proscrire les lotissements isolés et non connectés (sans accroche urbaine, avec un paysage bâti uniformisé et mal intégré dans l'environnement) ;
- ✓ S'appuyer sur les réseaux existants (voirie, eau, assainissement, électricité, etc.) ;
- ✓ Limiter l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des voies ;

Explications :

Les extensions résidentielles, parce qu'elles vont modifier les contours urbains, sont susceptibles de changer la physionomie des villes et des villages.

Les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle souhaitent que le PLUi **encadre les extensions urbaines, dans le choix de leur localisation, de leur composition interne et des liens avec la trame urbaine existante**. C'est à cette condition que l'évolution harmonieuse des villes et villages pourra être réalisée.

En premier lieu, le choix de la **localisation des extensions urbaines** a répondu à un ensemble de critères destinés à **rendre possible cette évolution harmonieuse** des villes et villages :

- **Donner la priorité à l'intérieur des villes et centres-bourgs** des villages, ou en **continuité directe** avec ceux-ci ;
- Rechercher la **présence de liaisons** entre les opérations nouvelles et la trame urbaine existante. Celles-ci seront créées si elles n'existent pas, ou consolidées au besoin. Grâce à ce maillage de rues, chemins, sentes, venelles, ..., les nouveaux arrivants pourront ainsi avoir accès au reste de l'urbanisation des villes et village, et notamment à leurs services, commerces, équipements administratifs, sportifs, loisir. Cela facilitera leur participation à la vie locale.
- Les extensions urbaines devront être **desservies par les réseaux publics** (voirie, eau, électricité, assainissement si la commune dispose d'un réseau collectif, etc. ...) ;
- Eviter de positionner les extensions urbaines en enfilade le long des axes de desserte en sortie de village. Ce type d'urbanisation opportuniste, uniquement justifiée par l'existante des réseaux, est dite « en doigts de gants ». Elle présente un impact défavorable sur les paysages et l'environnement, et elle génère un fort étalement urbain. Pour autant, ce principe ne doit pas empêcher le confortement des urbanisations existantes.

Dans un deuxième temps, c'est-à-dire après que les lieux d'accueil de nouveaux logements aient été choisis, le PLUi a permis d'encadrer avec soin l'aménagement de ces derniers afin qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le cadre de vie offert par les villes et villages du territoire. En particulier, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont pu :

- Prévoir le **prolongement du réseau viaire** à l'intérieur des zones à urbaniser (voies de desserte, cheminements piétonniers, cyclables) ;
- **Intégrer les architectures nouvelles** au cadre bâti existant, afin de faciliter les transitions entre les urbanisations existantes et les quartiers nouveaux (gabarits des constructions, formes architecturales, composition des façades, couleurs, matériaux) ;
- Soigner le traitement des **nouvelles franges d'urbanisation**, notamment lorsqu'elles sont situées en extension urbaine. Celles-ci respectent d'ailleurs la qualité des vues et des grandes perspectives sur les espaces urbanisés, par le soin avec lequel les constructions seront implantées, la couleur et l'aspect des constructions, ainsi que par l'accompagnement végétal (création de lisières bocagères ou d'espaces verts) ;
- Proscrire les lotissements isolés et non connectés, c'est-à-dire les lotissements sans accroche urbaine, avec un paysage bâti uniformisé et mal intégrés dans l'environnement, car ils ne répondent pas aux exigences fixées par les élus pour leur territoire.

Extrait du PADD :

Respecter les caractéristiques des grandes entités paysagères en appliquer une densité plus soutenue dans les nouvelles opérations situées en vallée, et une densité moindre dans celles situées sur les plateaux.

Promouvoir une densité moyenne pour les opérations d'aménagement d'ensemble (densité brute, hors voirie et réseaux divers et espaces verts).

	Densité brute' moyenne par catégorie	
Centrer l'effort sur le Pôle principal Pont-Audemer (y compris le territoire de l'ex-commune de Saint-Germain Village), Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville.	Pont-Audemer	40 log./ha
	Manneville-sur-Risle Saint-Mards-de-Blacarville	15 log./ha, soit 650 à 700 m ² /logement
Assurer la dynamique du Pôle secondaire Appeville-Annebault, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Saint-Philbert-sur-Risle,		15 log./ha, soit 650 à 700 m ² /logement
Conforter le rôle des Pôles relais Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou, et Toutainville		15 log./ha, soit 650 à 700 m ² /logement
Garder un rythme de croissance adapté aux villages Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Freneuse-sur-Risle, Ecaquelon, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Triqueville		10 log./ha, soit 1 000 m ² /logement

Explications :

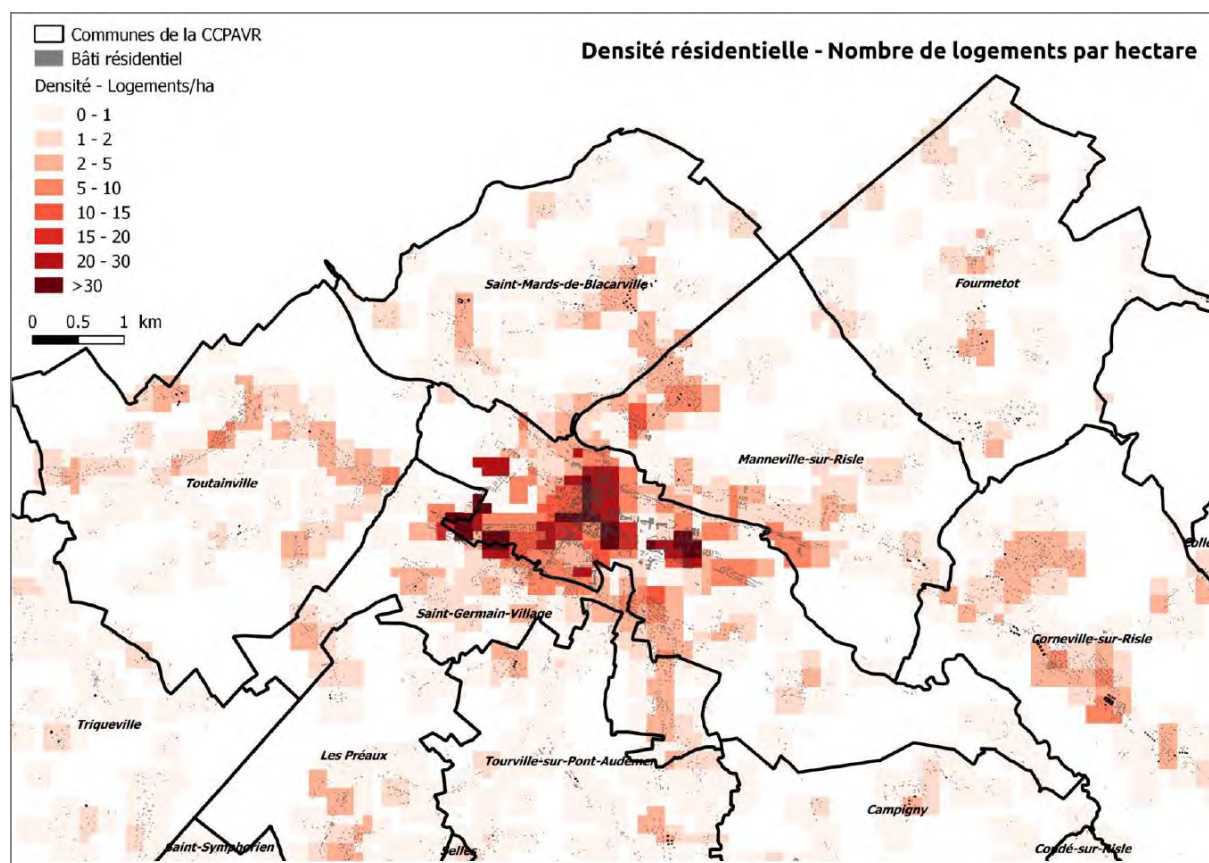
Les densités résidentielles découlent de l'exploitation des données INSEE sous la forme de « carroyage » : le territoire national est découpé en carreau de 200 m sur 200 m, de nombreuses données sont recueillies à cette fine échelle, notamment la donnée qui nous intéresse ici : le nombre d'habitants. Le nombre d'habitants par 200 m x 200 m est ensuite divisé par le nombre de personnes par ménage en moyenne par commune. Ce calcul, bien qu'approximatif nous permet d'obtenir une densité résidentielle par 200 m x 200 m.

La densité obtenue est une densité brute, à laquelle il convient de retirer 20% afin d'obtenir une densité nette, habituellement employée par les élus de Pont-Audemer Val de Risle. Ces 20% correspondent aux espaces publics : voiries, stationnement, espaces verts, sente piétonne, etc.

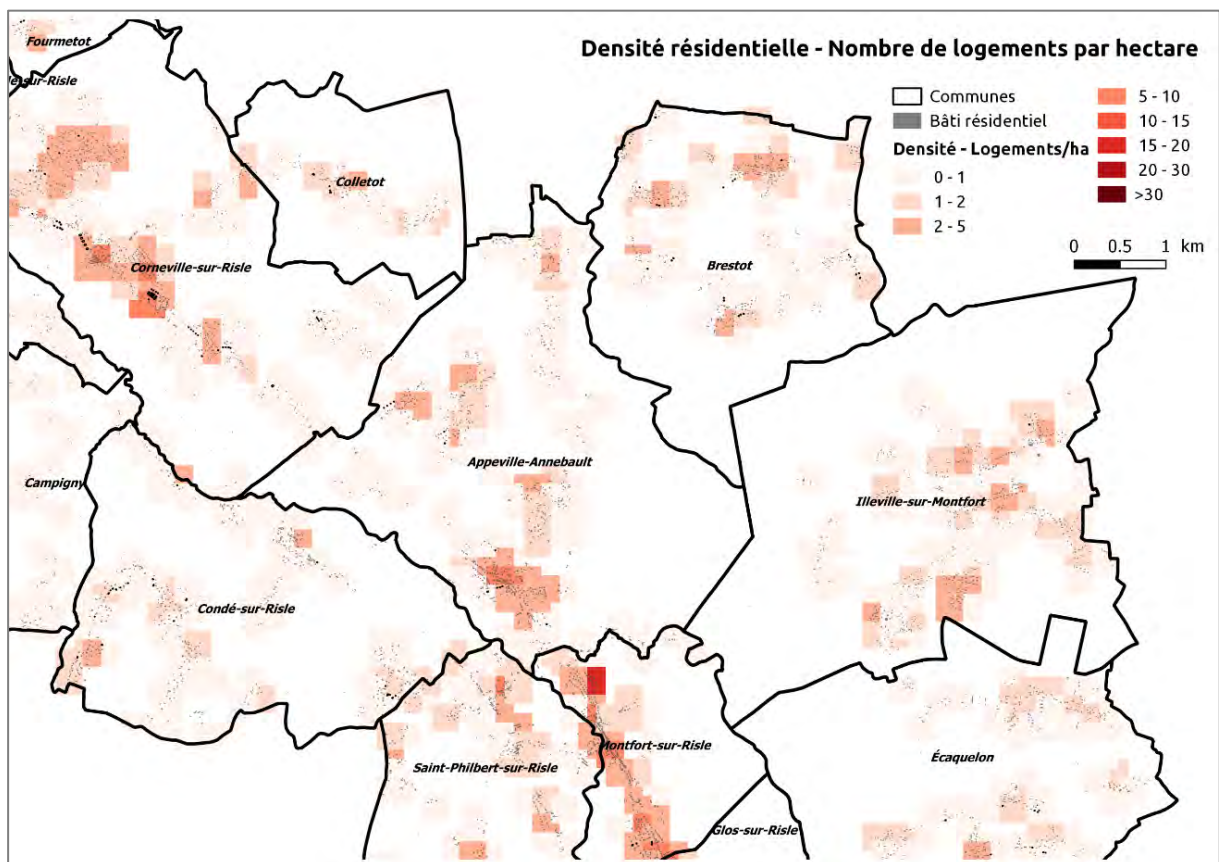
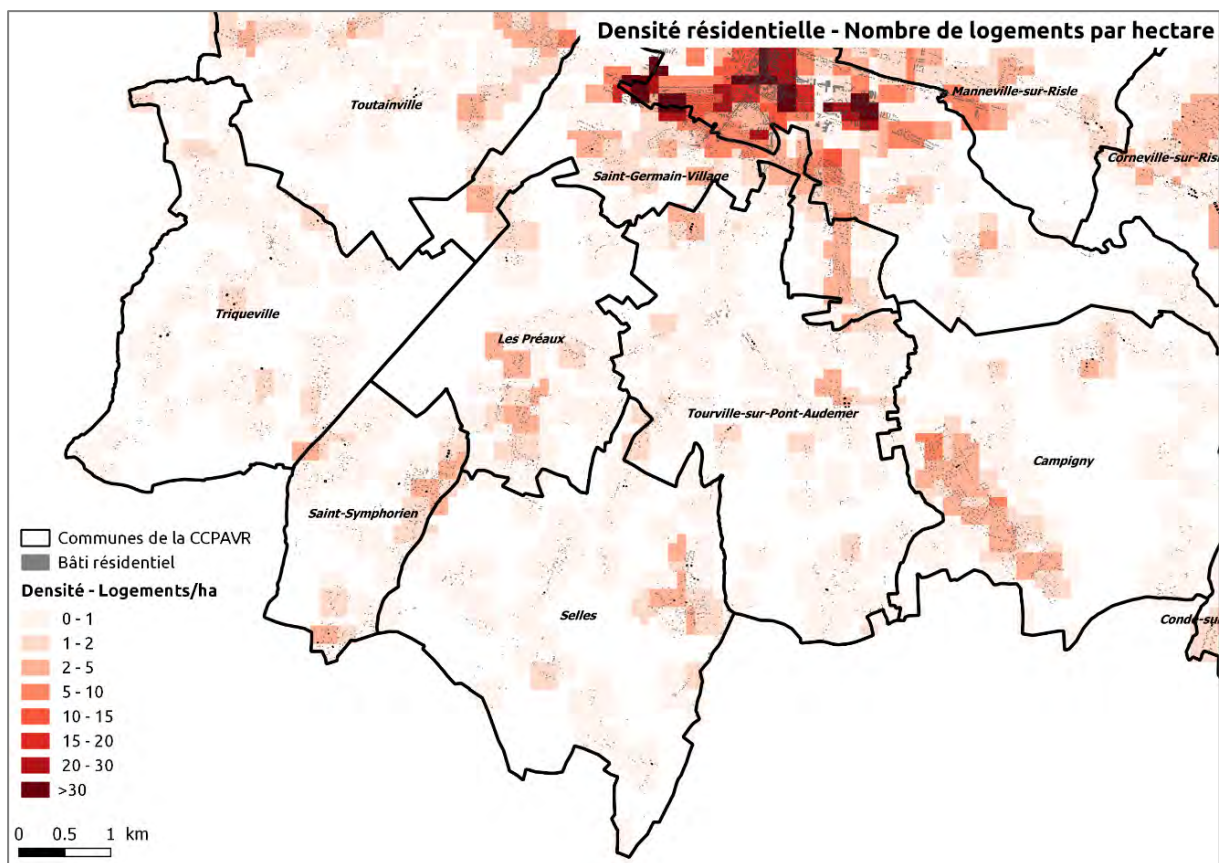
Les secteurs les plus denses sont situés au centre-ville de Pont-Audemer et également aux Baquets (quartier Europe) et à la Passerelle. Ces deux quartiers sont caractérisés par des immeubles à étages (pouvant aller jusqu'à une dizaine) entourés d'espaces publics (parkings et espaces verts). Les densités résidentielles varient entre 15 logements par hectares et plus de 60 logements par hectare sur ces secteurs.

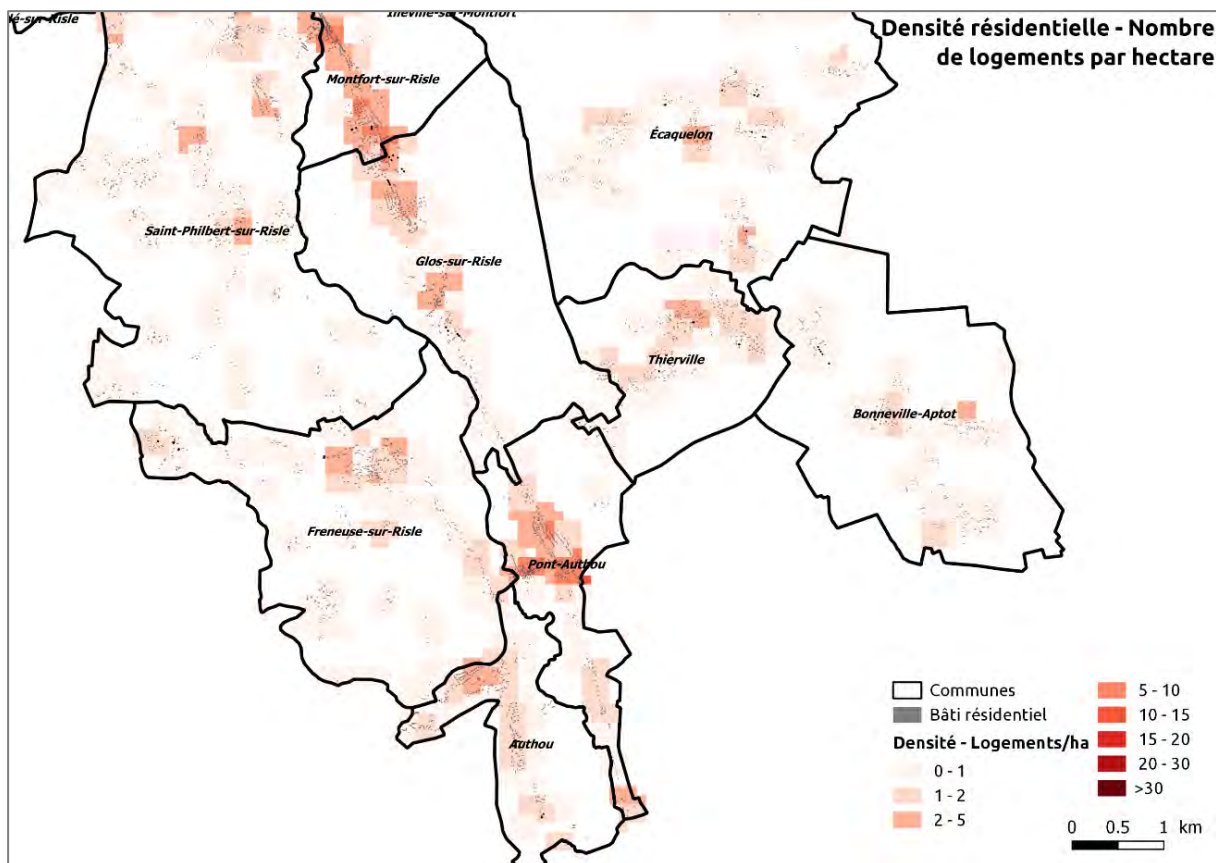
Les centres-villes de Montfort-sur-Risle et de Pont-Authou arrivent en deuxième position et ont une densité supérieure au reste du territoire.

Sur les autres communes, les densités brutes sont plus faibles, et sont comprises entre 1 à 12 logements par hectare. Les secteurs pavillonnaires et les centres-villes sont les secteurs les plus denses sur les communes.



Les densités autour de Pont-Audemer





On relève une **densité historiquement plus élevée en vallée que sur le plateau**. Le PADD demande que les urbanisations nouvelles respectent cette dichotomie, avec :

- Une densité plus soutenue dans les nouvelles opérations situées en vallée ;
- Une densité moindre dans celles situées sur les plateaux.

Au-delà de cet objectif qualitatif, les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle ont fixé dans le PADD des **objectifs de densité pour les opérations d'aménagement d'ensemble**, destinés à œuvrer efficacement pour la modération de la consommation foncière.

Les objectifs de densité sont **hiérarchisés selon la structuration du territoire et reflètent** :

- **Pôle principal** (Pont-Audemer) : 40 logements par hectare ;
- **Pôle principal** (Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville) : 15 logements par hectare ;
- **Pôle secondaire** (Montfort-sur-Risle, Apperville-Annebault, Glos-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle) : 15 logements par hectare ;
- **Pôles relais** (Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Audou et Toutainville) : 15 logements par hectare ;
- **Villages** (Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Ecauelon, Freneuse-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Triqueville) : 10 logements par hectare.

Ces densités moyennes permettent de conforter le tissu bâti existant de ces communes, tout en maintenant les équilibres territoriaux observés et également de limiter la consommation d'espaces.

Les densités fixées sont des densités moyennes, à mesurer à l'échelle de l'ensemble des opérations au sein de chaque catégorie. Il s'agit de densités nettes, c'est-à-dire hors voiries, réseaux divers et espaces verts.

Seuls **3 seuils de densité** ont été retenus, afin de simplifier leur prise en compte à l'échelle du territoire intercommunal :

- La densité de **40 logements par hectare** à Pont-Audemer est à la fois ambitieuse et réaliste. Ambitieuse, car elle se situe dans la fourchette haute des urbanisations de la ville, et réaliste car elle est déjà présente sur de nombreux îlots. Elle est adaptée à la constitution de nouveaux quartiers en harmonie avec la trame urbaine existante ;
- La densité de **15 logements par hectare** sur l'ensemble des autres communes appartenant à un pôle doit être accouplée à la priorité donnée à la production de logements sur ces communes. Cela permet de construire de manière plus dense que par le passé et d'optimiser l'utilisation de la ressource foncière à l'échelle de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle ;
- C'est au sein de la catégorie « villages » que la moitié de la consommation foncière du territoire a été enregistrée au cours de la période 2005-2015, essentiellement sous la forme de pavillons individuels sur de grandes parcelles. La densité de **10 logements par hectare** pour les villages s'inscrit une rupture avec les tendances passées, limitant de facto les opérations très consommatrices d'espace telles que l'application du Règlement National d'Urbanisme ou les documents d'urbanisme relativement anciens ont pu le permettre.

Orientation « Diversifier le parc de logements pour l'adapter aux évolutions de la société »

Extrait du PADD :

Dans les pôles principaux, le parc de logements est diversifié (mixité locative, variété des formes urbaines et de la taille des logements). A l'opposé, les villages sont caractérisés par un habitat plus homogène (majorité de grandes maisons occupées par leurs propriétaires).

Aujourd'hui, du fait des évolutions sociétales, le parcours de vie (études, installation en couple, arrivée d'enfants, séparation, monoparentalité, recomposition de familles, grand âge, handicap, isolement social, etc.) façonne le parcours résidentiel : les habitants recherchent aux différentes époques de leur vie un logement adapté aux besoins du moment. Pour « fixer » ses habitants, le territoire doit pouvoir intégrer et répondre à ces attentes :

Conforter la mixité sur le pôle principal, en combinant des logements locatifs et des logements en accession et en panachant petits et grands logements.

Permettre la diversification du parc de logements au sein du pôle secondaire, des pôles relais et des villages, grâce à la construction de logements locatifs

Explications :

Après avoir fixé des objectifs quantitatifs de répartition de la production de logements, des critères qualitatifs de choix des secteurs de développements, des objectifs qualitatifs quant à la composition des nouveaux quartiers et leur liaison avec les trames bâties déjà constituées, le PADD s'intéresse à la nature des logements à construire.

Les élus souhaitent que cette **production d'adapte aux parcours de vie des familles** du territoire, avec une offre diversifiée composée de petits et de grands logements, en accession et en location. Cette diversification est notamment encouragée sur le pôle principal, le pôle secondaire et les pôles relais.

Le cas échéant, des objectifs de mixité sociale sont portés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Extrait du PADD :

Renouveler les formes d'habitation, en s'inspirant des traditions locales : maisons de villages, maisons individuelles, appartements.

Explications :

Les notions de densité et de mixité doivent être réfléchies à l'aune du **renouvellement des formes urbaines traditionnelles**. Le « challenge » pour la CCPAVR est de composer des urbanisations nouvelles, répondant aux objectifs d'optimisation foncière et aux attentes des ménages du territoire, dans le respect du cadre bâti traditionnel des villes et villages existants.

Cela pourrait par exemple se traduire par la création de nouveaux quartiers de type maisons de ville contemporaines, de gabarits comparables à ceux rencontrés dans les villes et les centres-bourgs. A ce titre, les OAP encouragent ces formes urbaines sur les secteurs stratégiques.

Extrait du PADD :

Eviter la constitution de zones résidentielles « dortoirs », en conjuguant le logement avec les autres fonctions des villes et villages (commerces, activités, loisirs, ...).

Explications :

A l'opposé des pratiques de zoning, couramment mis en œuvre à partir des années 60, l'enjeu de l'urbanisme moderne est de favoriser la **mixité des fonctions urbaines**.

Sans l'obliger, le règlement rend possible le mélange entre les fonctions habitat / travail / commerces / services / loisirs à conditions toutefois d'éviter les nuisances.

Orientation « Répondre aux attentes et aux besoins en logements de tous les publics »

Extrait du PADD :

- ✓ Conforter et développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des personnes âgées dont le nombre est en augmentation.
- ✓ Favoriser la mixité intergénérationnelle, en introduisant des logements dédiés aux seniors dans certaines opérations de logements.
- ✓ Proposer de nouvelles formes de logements / résidences, pour les personnes âgées autonomes, puis en situation de perte d'autonomie.
- ✓ Faciliter l'adaptabilité des logements au handicap.
- ✓ Privilégier l'implantation des logements sociaux dans le pôle principal qui bénéficie de la proximité des services, commerces, transport, etc.
- ✓ Permettre une implantation raisonnée des logements sociaux dans le pôle secondaire, les pôles relais et les villages afin de maintenir un équilibre territorial.
- ✓ Offrir un parc de logements adapté aux besoins des jeunes en décohabitation, en formation, en apprentissage, etc.
- ✓ Maintenir l'aire d'accueil des gens du voyage de Pont-Audemer, et réfléchir à l'avenir de l'aire de Pont-Authou (en herbe, inondable, ouverte d'avril à octobre, etc.).

Explications :

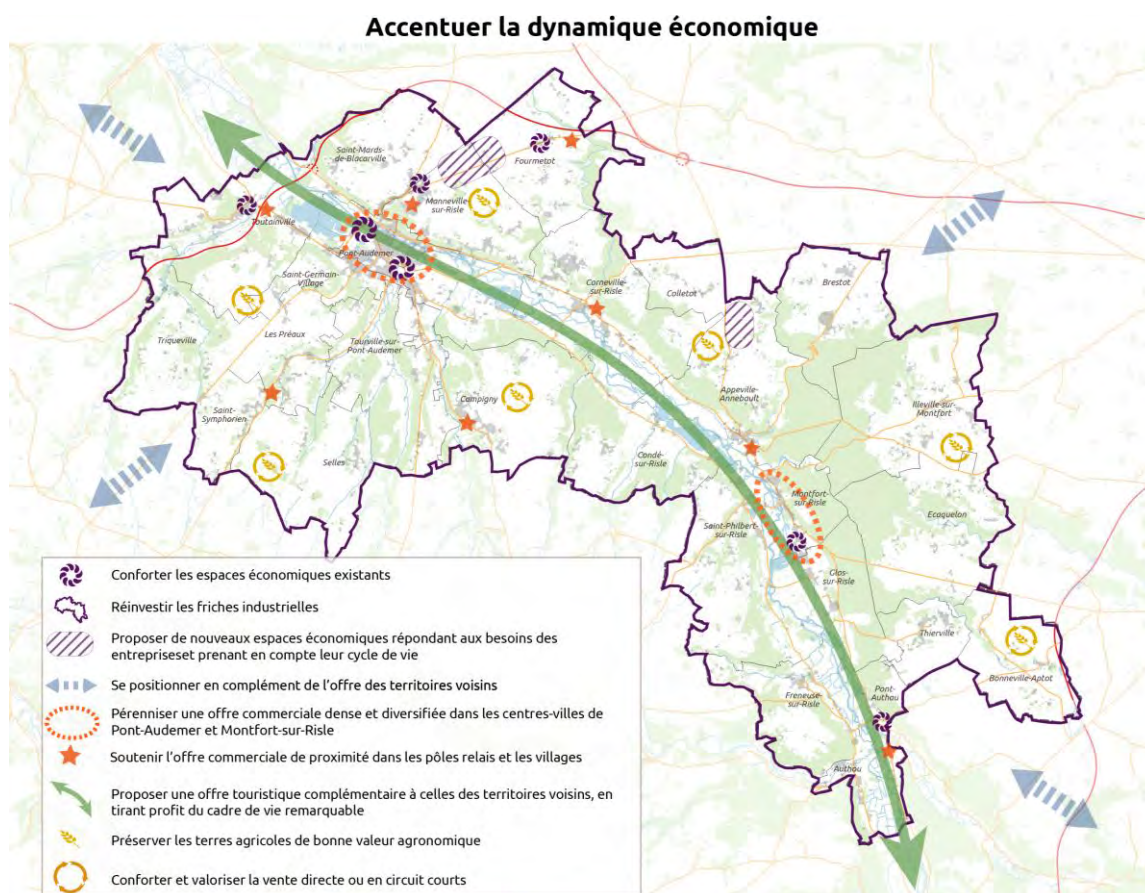
La dernière orientation de l'axe « Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs » vise les logements spécifiques, ainsi que l'adaptation de l'offre en logements au handicap.

Le règlement facilite l'émergence de tels projets. Citons quelques projets identifiés à ce jour :

- Résidence autonomie à Pont-Audemer-St-Germain ;
- Résidence autonomie à Corneville-sur-Risle ;
- Création de petites aires d'accueil de courte durée pour les gens du voyage, en remplacement de l'aire de Pont-Authou.

Accentuer la dynamique économique

Le 4^{ème} axe est découpé en 4 grandes orientations, elles-mêmes détaillées en objectifs destinés à développer l'économie du territoire.



Carte du PADD illustrant les orientations et objectifs retenus

Orientation « Renforcer l'attractivité du territoire en accueillant durablement de nouvelles entreprises »

Extrait du PADD :

Conforter les espaces économiques existants :

- Optimiser les surfaces encore disponibles (Maison Rouge, et quelques espaces à Pont-Audemer).
- Réinvestir les friches industrielles, situées essentiellement le long de la Risle : la Cartonnerie et la Papèterie à Pont-Audemer ; les silos et les tissages à Glos-sur-Risle, à Montfort-sur-Risle, Pont-Audou, Saint-Philbert-sur-Risle, etc.

Explications :

L'accueil d'activités économiques est l'un des **pilliers du développement durable** d'un territoire où les habitants doivent pouvoir vivre, travailler, manger, se divertir, ... au quotidien.

En 2013, un peu plus de la moitié des actifs résidant sur le territoire intercommunal y travaillent également. Cette offre d'emplois de proximité constitue un atout indéniable du territoire, que les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle souhaitent renforcer.

Sur le territoire de la Communauté de communes, on recense une **quinzaine de zones d'activités** (industrielles, tertiaires et commerciales) concentrant 109 entreprises et 1 750 emplois (en 2016). Dans l'ensemble, le profil du territoire est assez équilibré avec une répartition sectorielle proche de celle observée sur l'ensemble du département. Les spécificités du territoire les plus marquantes sont les activités de gestion environnementale, la construction, l'industrie agroalimentaire et la fabrication d'équipements électroniques (influence du premier employeur local, GEMALTO).

Mais aujourd'hui, il ne reste plus que 7 000 m² disponibles sur la zone Ecopôle à Pont-Audemer, et deux parcelles de 4 000 m² et 1800 m² sur la zone artisanale de Toutainville, soit un total commercialisable de 1,3 hectare réparti sur 3 lots.

On peut donc affirmer qu'à ce jour, la CCPAVR a **perdu quasiment toute marge de manœuvre d'accompagnement des acteurs économiques** (moins d'une année de stock). Le départ de l'entreprise Endupack et ses 36 emplois, qui est allé chercher hors du territoire intercommunal un terrain mieux adapté à son activité, est l'illustration la plus récente et la plus amère de cette situation.

Il est donc urgent de préparer une **nouvelle offre foncière pour le développement économique**, selon 3 niveaux d'intervention :

1. **Optimiser** les quelques surfaces encore disponibles en marge des zones d'activités existantes. Il s'agit de mettre en œuvre une logique de **densification foncière** pour mieux utiliser les espaces restants disponibles dans les zones d'activités existantes.

Ces surfaces, appartenant à des propriétaires privés, sont toutefois peu nombreuses, et ne représentent qu'une réserve très limitée, voire négligeable à l'échelle des besoins de l'intercommunalité.

2. **Réinvestir les friches industrielles.**

Les élus ont recherché les friches correspondant à d'anciens sites industriels, dont le recyclage constitue une formidable opportunité pour le territoire, permettant de reconstituer une offre à vocation économique sans artificialiser des terres agricoles ou des espaces naturels. Plusieurs sites ont été repérés : la Cartonnerie et la Papeterie à Pont-Audemer, les silos et les tissages à Glos-sur-Risle, à Montfort-sur-Risle, Pont-Authou, Saint-Philbert-sur-Risle.

Les deux projets les plus avancés sont (et les seuls mobilisables à court terme) :

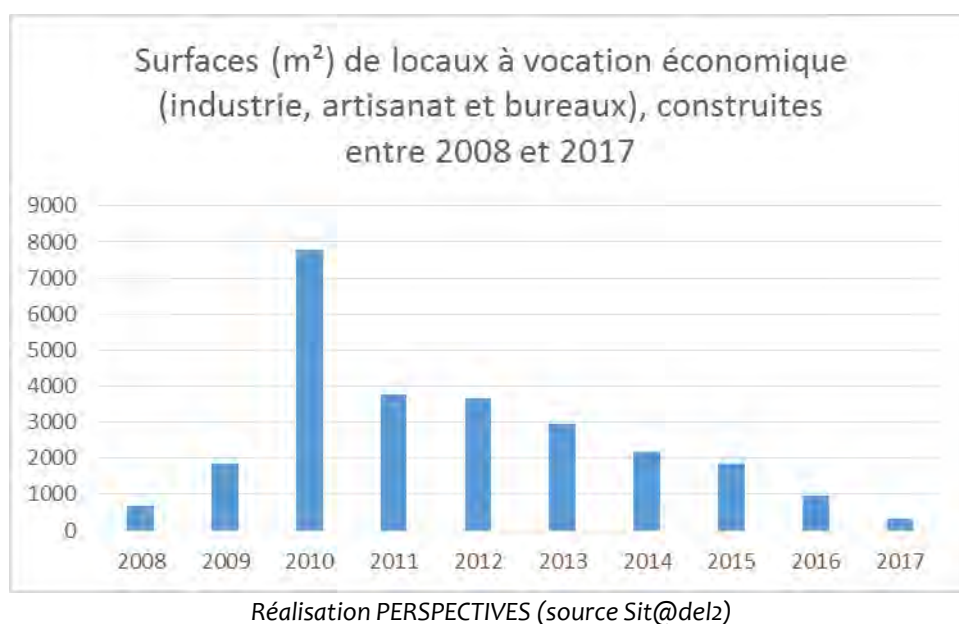
- o Le projet de parc d'activité de la Papeterie : La réserve foncière libérée par le groupe papetier pourrait être de l'ordre de 5 hectares. Ces parcelles permettraient notamment d'accueillir des activités de services, des activités commerciales ainsi que des entreprises artisanales avec Show-room sur la façade de la rue de l'Etang ;
- o Le projet de parc d'activité de la Cartonnerie : La surface disponible dans le prolongement de la Pépinière d'entreprises pourrait être de l'ordre de 4 hectares. Ces parcelles permettraient d'accueillir des activités Tertiaires car le territoire manque d'offre de bureaux.

Ces projets de recyclage foncier sont d'autant plus intéressants qu'ils permettront de répondre rapidement à la carence en foncier économique, en attendant la reconstitution d'une offre en zone d'activités nouvelles.

3. **Ouvrir de nouvelles surfaces** « économiques » à l'urbanisation.

La CCI et le département de l'Eure ont rédigé deux analyses intitulées « Portrait économique du territoire » (novembre 2016) et « Portraits de territoire » (juin 2017). Elles mettent en avant le **positionnement avantageux du territoire**, en interaction avec les différents pôles urbains limitrophes, à savoir Honfleur, mais également Pont-L'Evêque, Le Havre, Lieurey et Rouen. La présence d'**axes routiers structurants** avec l'A13 vers Rouen et Le Havre via le Pont de Tancarville, et l'A28 mais également l'existence d'un réseau routier départemental (RD675) maille le territoire et facilite les échanges avec ces différents pôles.

Ces analyses alertaient déjà, en 2016 et 2017, sur la **saturation de l'offre en foncier économique**, avec un rythme de construction en net ralentissement. L'étude des statistiques de la construction de locaux économiques entre 2008 et 2017 (industrie, artisanat et bureaux) montre bien cette inflexion :



La CCI estimait un besoin de 50ha de 2016 à 2034, prenant en compte la demande et la construction de locaux des années passées, le dynamisme économique et les demandes actuelles.

Entre 2006 et 2016, le rythme de commercialisation s'élevait à 2,6ha, la CCPAVR possédait moins de deux années de stock, puisqu'en avril 2018, les disponibilités dans les zones économiques aménagées (ZAE) étaient de 3,43ha (4ha en 2016).

L'offre à long terme était estimée à 10ha, par la CCI, en fonction des documents d'urbanisme en vigueur.

OFFRE MOBILISABLE ET BESOIN ESTIME

	Court terme 2016 - 2020	Moyen terme 2021 - 2024	Long terme 2025-2034	Total 2016-2034
Offre mobilisable	4	0	10	14
Besoin estimé (rythme 2006-2016)	13	10	26	50
Excédent ou déficit	-9	-10	-16	-36

Conclusions de l'étude menée par la CCI, « le foncier économique, CC Pont-Audemer Val de Risle, Panorama 2017 des zones d'activité économique » : « Le territoire a peu de disponibilités immédiates en ZAE et aucun projet d'aménagement nouveau n'est programmé à court et moyen terme. Il sera donc nécessaire de travailler sur le recyclage du foncier et immobilier pendant mes 5-6 prochaines années pour continuer à accueillir des entreprises ».

Ainsi, sur la période du PLUi, la CCI a estimé un besoin en foncier de 40ha, soit 3 hectares par an.

Avec environ 9 hectares potentiellement exploitables à la Cartonnerie et la Papeterie à Pont-Audemer, on estime le besoin en nouvelles surfaces économiques à environ 30 hectares.

Extrait du PADD :

Implanter les activités commerciales au sein des zones existantes dédiées, dans les centres bourgs ou en renouvellement.

Explications :

Puisque le territoire de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle n'est pas couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, une **orientation d'aménagement et de programmation commerciale** doit être intégrée au PLUi (en application de l'article L151-6 du code de l'urbanisme).

L'OAP commerciale permettra de traduire de manière concrète les orientations du PADD en matière de commerce, avec une **implantation hiérarchisée au sein des zones existantes dédiées, dans les centres bourgs ou en renouvellement** :

- **Assurer l'équilibre commercial** à l'échelle de l'intercommunalité :
 - o En assurant la pérennité des activités commerciales sur la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle, tant dans les centres-bourgs constitués que dans les villages où une activité persiste,
 - o En répartissant l'offre sur le territoire en fonction des besoins, de l'offre et de la viabilité commerciale ;
- Garantir une **complémentarité et un équilibre de l'offre** entre les centre-ville/centre-bourg et les périphéries :
 - o En confortant l'attractivité des commerces de centre-ville et centre-bourg, notamment en maintenant une offre plurielle, dense et diversifiée (Pont-Audemer et Montfort-sur-Risle),
 - o En préservant des parcours marchands commerciaux, notamment à Pont-Audemer,
 - o En favorisant l'implantation et le maintien de commerces de bouches et de santé dans les lieux de vie, activités essentielles pour attirer des consommateurs,
 - o En limitant voire en interdisant la création de commerces de petites dimensions en dehors des lieux de vie,
 - o En incitant le retour des activités en ville ;
- **Conforter l'offre** par rapport aux évolutions démographiques actuelles et projetée :
 - o En assurant la pérennité des activités commerciales en place,
 - o En permettant l'accueil de nouvelles activités commerciales sur le territoire permettant d'anticiper les futures demandes.

Ainsi, le PLUi ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activités commerciales, mais capitalise sur les implantations existantes pour les renforcer.

Extrait du PADD :

Proposer de nouveaux espaces économiques répondant aux besoins des entreprises, prenant en compte leur cycle de vie : création, croissance, stabilisation ou réorganisation :

- Localiser les futurs espaces économiques à proximité des infrastructures routières, autoroutières et des réseaux, notamment le gaz et le numérique (critères déterminants dans le choix d'implantation des entrepreneurs).
- Varier l'offre à disposition en termes de surface, de localisation et de vocation des zones.
- Dédier des espaces à l'artisanat, en prenant en compte les besoins spécifiques : accessibilité, volumétrie adaptée à l'activité, répartition des ateliers sur l'ensemble du territoire.
- Limiter les nuisances, voire les conflits, entre activités économiques, le monde agricole et les habitations.
- Se positionner en complément de l'offre des territoires voisins, dans le cadre d'une entente inter-territoires.

Explications :

Les logiques de densification foncière et de recyclage des friches économiques ne suffiront pas à reconstituer une offre économique suffisante. En complément, les élus souhaitent **proposer de nouveaux espaces économiques, destinés à rayonner sur le territoire.**

Le choix de ces espaces doit répondre à un certain nombre d'impératifs :

- Qualité de la **desserte routière**, devant assurer une liaison rapide au territoire régional ;
- Capacité des **réseaux**. Les réseaux d'énergie, et notamment le gaz, sont jugés déterminants ;
- Rapidité de l'**accès numérique**, aujourd'hui indispensable au bon fonctionnement et à la croissance des entreprises. Notons que la fibre optique est **en cours de déploiement** sur la CCPAVR, gage d'attractivité des futures zones d'activités ;
- Se **positionner de manière cohérente avec les autres zones** de l'intercommunalité.

Deux logiques sont à prendre en compte, selon la nature des activités :

- o La répartition des entreprises sur l'ensemble du territoire, par exemple parce que les services qu'elles rendent aux habitants sont plus efficaces lorsqu'ils sont proches (exemple : atelier automobile),
- o La concentration ou la proximité entre les zones d'activités, favorisant les échanges, souvent fructueux, entre les acteurs économiques (notion d'externalités positives, ou effet de réseau).

L'aménagement de ces nouveaux espaces économiques a été conçu de manière à :

- Proposer une offre diversifiée répondant à la diversité des acteurs économiques du territoire (grandes industries, tertiaire, artisanat, ...) ;
- Accompagner les entreprises tout au long de leur cycle de vie (création, croissance, stabilisation ou réorganisation) ;
- Limiter les nuisances entre les activités économiques, les agriculteurs et les riverains ;
- S'intégrer qualitativement dans le cadre paysager de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle.

Orientation « Accompagner les commerces de proximité »

Extrait du PADD :

Pérenniser une offre commerciale et de services dense et diversifiée dans les centres-villes de Pont-Audemer, de Montfort-sur-Risle.

Soutenir l'offre commerciale et de services de proximité dans les pôles relais (Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou, Toutainville) et les villages.

Proscrire les réhabilitations de commerces en logements dans les centres-villes.

Explications :

Le territoire de la CCPAVR dispose d'une armature commerciale reposant sur un **équilibre entre d'une part le commerce de proximité**, encore très présent dans les centres-villes de Pont-Audemer et de Montfort-sur-Risle, mais aussi sur les pôles relais (Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville), et **d'autre part les grandes enseignes** (zones commerciales des Burets, de La Fonderie, des Petits Prés à Pont-Audemer, et centre commercial de Saint-Philbert-sur-Risle).

Les élus considèrent que l'offre en grands magasins des zones d'activités commerciales est aujourd'hui suffisante au regard des attentes des habitants.

A l'opposé, les élus entendent répondre au **désir croissant de la population locale de disposer d'un équipement commercial de proximité diversifié**. A ce titre, le PLUi met en place un ensemble de réponses œuvrant dans ce sens :

- **Priorisation du développement résidentiel sur les pôles** du territoire, afin d'augmenter la population de la zone de chalandise proche ;
- Déploiement de **liens entre les nouveaux quartiers et les centres-villes commerciaux** (rues, chemins, sentes, venelles, ...) ;
- Mise en place d'un **règlement** facilitant l'adaptation et l'évolution des commerces existants, mais aussi l'ouverture de nouvelles activités ;
- Mise en œuvre d'une **stratégie générale pour les enseignes commerciales**, grâce au Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi), étudié en parallèle du PLUi ;
- **Limitation de la concurrence entre petit et grand commerce**, en n'ouvrant pas de vastes zones commerciales périphériques ;
L'objectif est d'éviter d'accroître la pression exercée par le grand commerce sur les enseignes de proximités (coûts, réductions, quantité de l'offre).
- **Maintien de la destination commerciale** pour les locaux situés dans les linéaires commerciaux prioritaires (centres-villes de Pont-Audemer et de Montfort-sur-Risle).

L'idée est d'éviter la disparition de commerces par leur transformation en logements. En effet, le différentiel financier entre offres de rachat en fin d'exploitation par des nouveaux commerçants « traditionnels » et reconversions en logements (ou autres) peut s'avérer élevé. Sans contrôle, cet écart risquerait de provoquer, certes lentement mais de manière irréversible, la régression du commerce de proximité.

Orientation « Conforter l'attractivité touristique du territoire »

Extrait du PADD :

Coordonner et développer les activités touristiques et de loisirs, notamment les activités nautiques.

Favoriser l'implantation des hébergements touristiques, traditionnels ou insolites, pour répondre au panel des nouvelles demandes.

Proposer une offre touristique complémentaire à celle des territoires voisins, en tirant profit du cadre de vie remarquable de notre Communauté de communes.

Explications :

La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle offre un potentiel touristique intéressant, de type « **tourisme vert** », illustré par la présence de nombreuses activités : activités nautiques du Club Nautique des Etangs à Pont-Audemer, balades en kayak au fil de la Risle, équitation, cyclotourisme, randonnées pédestres à la découverte du patrimoine et des paysages, pêche, camping, golf, etc.

Les élus souhaitent coordonner et développer ces activités à travers le PLUi, afin de conforter l'attractivité touristique du territoire. Le zonage et le règlement ont été adaptés au **maintien et à l'évolution des activités existantes**, ainsi qu'à l'ouverture de **nouvelles activités touristiques** pour compléter l'offre existante, notamment au travers des zones NI dédiées au tourisme et loisirs.

De manière complémentaire, le zonage et le règlement permettent l'implantation des **hébergements pour accueillir les touristes**, en favorisant la diversification de l'offre pour répondre aux attentes multiples de la clientèle (hôtels, gîtes, chambre d'hôtes, campings, hébergements insolites, ...), au travers des destinations autorisées ou de l'identification de bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Orientation « Soutenir le développement des activités agricoles »

Extrait du PADD :

Préserver les terres agricoles de bonne valeur agronomique en priorité, dans le cadre d'un développement durable et de la protection de la santé publique.

Explications :

De tous temps, l'**agriculture a toujours été une activité fondamentale** au sein de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle. Si le nombre d'emplois générés est assez faible de nos jours (1,2% des emplois de la CCPAVR), son intérêt est beaucoup plus large :

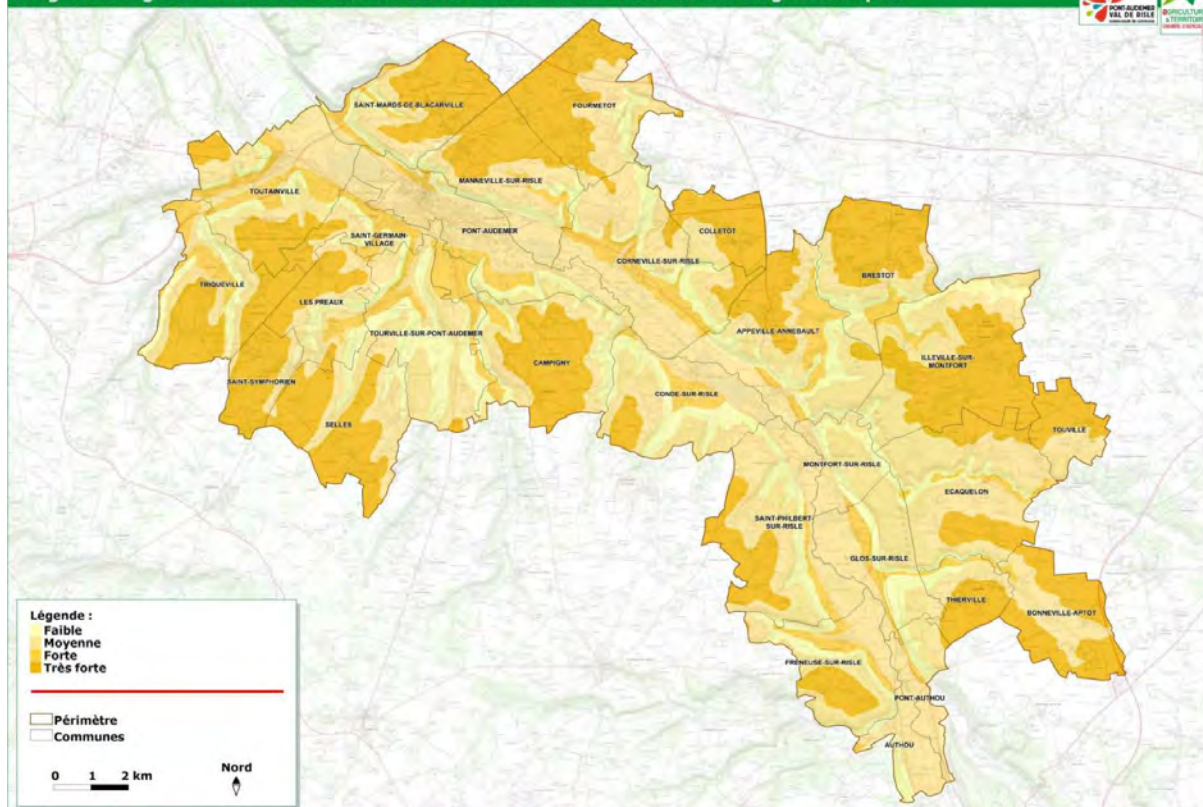
- Elle est la **source d'alimentation** des populations, avec une demande croissante des habitants pour les productions locales et les circuits courts ;
- Elle produit des **matières premières pour l'industrie** ;
- Elle participe à la **gestion et à l'entretien des paysages et de l'environnement** (paysages de cultures des plateaux, bocages dans la vallée, vergers, ...) ;
- Elle façonne l'**image bucolique** du territoire, support de son attractivité (avec notamment les fameuses « prairies à vaches »).

Le maintien d'une agriculture forte sur le territoire intercommunal nécessite de **conserver les surfaces nécessaires à son bon fonctionnement**. Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture de l'Eure en novembre 2017 fournit de précieuses informations, à exploiter comme aide à la décision lors du choix des zones constructibles :

- Carte des potentialités agronomiques (atlas du diagnostic agricole) : cette carte fournit une vision synthétique du potentiel agronomique des terres, selon leur nature (par exemple, les limons de plateau permettent des rendements élevés des cultures).
On **évitera autant que possible l'artificialisation des terres agricoles une bonne valeur agronomique**.
- Carte des modes d'occupation des sols (atlas du diagnostic agricole) : cette carte montre les terres actuellement exploitées.
On **privilégiera évidemment les terres qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole**, afin de limiter les incidences sur les exploitations en place.
On se référera également au Registre parcellaire graphique (RGP), disponible chaque année sur le site Geoportail (terres déclarées par les exploitants). Le RGP fournit une vision précise (à la parcelle) et récente (dernière information disponible à ce jour : 2017).

Le zonage du PLUi classe en zone A dédiée, les espaces cultivés et stratégiques.

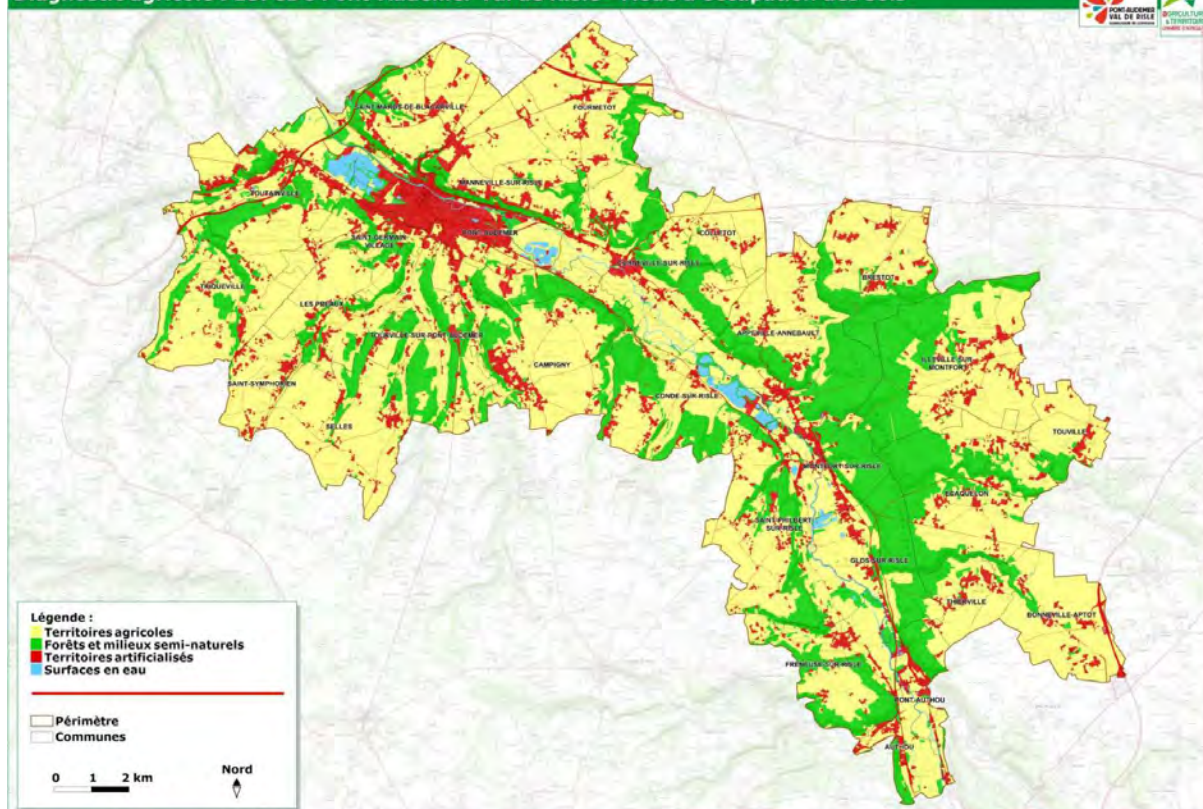
Diagnostic agricole PLUi CDC Pont-Audemer Val de Risle - Potentialités agronomiques



Juillet 2017 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2015 / Source : BRGM, BD CARTO / Service Economie et Territoires

Carte des potentialités agronomiques (source CA27)

Diagnostic agricole PLUi CDC Pont-Audemer Val de Risle - Mode d'occupation des sols



Juillet 2017 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2015 / Source : MOS2009, BD CARTO / Service Economie et Territoires

Carte des modes d'occupation des sols (source CA27)

Extrait du PADD :

Préserver la pérennité des sièges et des bâtiments agricoles par l'application à minima du principe de réciprocité permettant ainsi de limiter les conflits liés aux troubles de voisinage. Un périmètre élargi sera pris en compte pour les exploitations d'élevage.

Explications :

Le **principe de réciprocité agricole** impose des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments d'élevage et les habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le **Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres)** et la législation sur les **installations classées pour la protection de l'environnement (100 mètres)**.

Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes. Ils devront être respectés par tout projet envisagé sur le territoire de la CCPAVR.

Au-delà du respect de principe, obligatoire car inscrit dans la loi, les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle souhaitent **préserver les capacités d'évolutions des exploitations agricoles** dans l'avenir. Il s'agit d'éviter la construction de nouveaux logements dont la proximité pourrait obérer le développement futur des corps de ferme :

- Eviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) à l'image de toute autre activité économique ;
- Permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions ;
- Créer un espace tampon afin de limiter les contentieux et les problèmes de cohabitation avec des tiers ; on recense, en effet, de plus en plus de contentieux entre les acteurs du monde agricole et les nouveaux arrivants.

Un périmètre élargi (50 m supplémentaires) est pris en compte autour des exploitations d'élevage, où l'on évitera de définir de nouvelles zones constructibles. Cela concerne essentiellement les zones à urbaniser, et non la densification des urbanisations existantes, qui peuvent parfois se trouver déjà au contact d'exploitations agricole en activité.

Extrait du PADD :

Permettre l'évolution et la diversification de l'activité agricole et para-agricole (vente directe, agro-tourisme, etc.) :

- En autorisant le changement de destination des bâtiments actuellement utilisés ou en friche (situés hors périmètre de réciprocité),
- En favorisant l'installation de nouvelles activités répondant aux critères environnementaux,
- En veillant à l'accessibilité des exploitations.

Explications :

La pérennité de l'activité agricole sur le territoire dépend également de sa **capacité à s'adapter aux évolutions climatiques et aux nouvelles attentes de la société**.

Par exemple, on relèvera que 6 agriculteurs du territoire sont déjà passés au **bio**, anticipant les orientations nationales, comme par exemple le programme « Ambition Bio 2022 ». Davantage de conversions doivent être possibles dans le futur.

Dans le cadre du diagnostic agricole, la chambre d'agriculture évoque d'autres pistes de diversifications :

- Producteurs fermiers en lien avec les dynamiques de **circuits courts** et de **vente directe** ;
- Accueil à la ferme, notamment **l'agri-tourisme** et toute forme d'activité pédagogique ...

13 exploitations ont déjà développé ce type de diversification apportant davantage de valeur ajoutée à leur activité.

La **réutilisation d'anciens bâtiments de qualité** est permise par le PLU (sur les bâtiments identifiés dans le zonage). En l'état de la jurisprudence, les activités complémentaires de type gîte ou agri-tourisme ne pourront être acceptés qu'à l'intérieur de ces bâtiments.

Cette diversification pourrait également se traduire par la création de méthaniseurs à la ferme, permettant de valoriser les matières organiques (effluents d'élevage, résidus de récolte, ...), de fabriquer localement des engrais, tout en apportant des revenus complémentaires. Ces destinations sont notamment autorisées en zone agricole.

Extrait du PADD :

Conforter et valoriser la vente directe ou en circuits courts afin de promouvoir la production locale, de favoriser un prix de vente plus satisfaisant pour l'exploitant et de répondre aux évolutions de consommation.

Explications :

Un certain nombre de pratiques anciennes ou d'initiatives plus récentes concourent à la promotion des productions locales en circuits courts. Citons par exemple :

- Marchés de Pont-Audemer et Montfort-sur-Risle ;
- Approvisionnement de plusieurs cantines en circuit-court ;
- Drive fermier au lycée agricole de Tourville sur Pont-Audemer sous la marque Bienvenue à la ferme ;
- Vente directe au sein de plusieurs exploitations ;
- Boutiques vendant des produits locaux, ...

L'objectif des élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle est de multiplier les expériences, afin que celles-ci répondent aux nouvelles attentes de la population locale, en recherche d'authenticité et de qualité, tout en fournissant aux agriculteurs de nouvelles opportunités de revenus.

Au travers de ses pièces réglementaires, le PLUi accompagne ces initiatives.

Extrait du PADD :

Faciliter le développement du lycée agricole situé à Tourville-sur-Pont-Audemer.

Explications :

Le Lycée Agricole de Tourville sur Pont-Audemer est considéré comme un atout considérable pour la **formation agricole** sur le territoire.

Au travers du PLUi, les élus marquent la volonté d'**accompagner les projets du lycée** (par exemple, construction nouveaux bâtiments ...) : un zonage et un règlement adaptés spécifique au lycée agricole ont été mis en place.

Extrait du PADD :

Veiller à l'exploitabilité des terres lors des délimitations de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et prévoir une concertation avec la profession agricole en amont des projets d'aménagement.

Explications :

Il est judicieux, lors des futurs projets d'aménagement, de concerter largement avec les exploitants agricoles proches, avec les habitants résidant à proximité, les commerçants, ... afin de cadrer au mieux l'insertion des projets dans le cadre de vie des villes et des villages de la CCPAVR.

Rappelons que cette concertation préalable est obligatoire pour certaines catégories de projets (ZAC, projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement ou l'activité économique et les projets de renouvellement urbain).

Extrait du PADD :

Favoriser les échanges de parcelles agricoles entre exploitants visant à réduire les temps et distances de déplacements.

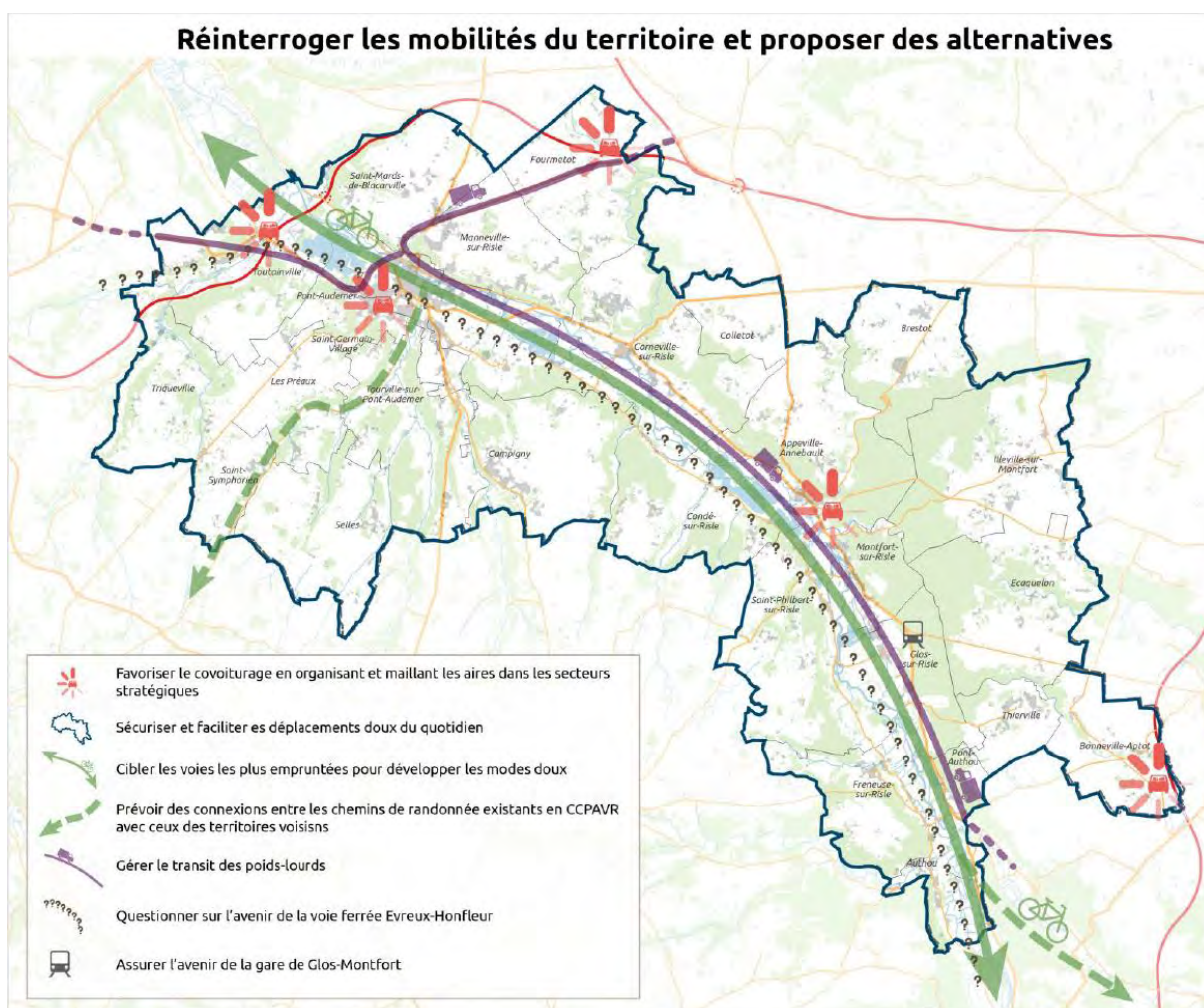
Explications :

Compte tenu des pratiques agricoles contemporaines la chambre d'agriculture estime qu'en-dessous de 5 ha, les îlots de terres agricoles sont peu mécanisables et génèrent des déplacements importants, ainsi qu'une augmentation du temps de travail pour l'exploitant. C'est un véritable problème dans la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle où 73% des surfaces sont constituées d'îlots de taille inférieure à 5 hectares.

Les élus encouragent les agriculteurs à réduire l'émiettement des terres exploitées grâce à une stratégie d'échanges réciproques.

Réinterroger les mobilités du territoire et proposer une alternative au tout-automobile

Le 5^{ème} axe est découpé en 7 grandes orientations, elles-mêmes détaillées en objectifs destinés à optimiser et à renouveler les pratiques de mobilité sur le territoire.



Carte du PADD illustrant les orientations et objectifs retenus

Orientation « Favoriser le covoiturage pour limiter le trafic des voitures individuelles et ainsi, les nuisances liées à l'automobile (émission de gaz à effet de serre, bruits, embouteillages, etc.) »

Extrait du PADD :

Organiser et mailler les aires de covoiturage en fonction des infrastructures routières et des trajets les plus fréquents. Le covoiturage doit être facilité grâce à l'aménagement d'aires adaptées et sécurisées :

- A proximité des échangeurs autoroutiers de Toutainville et de Bourneville : à Fourmetot, Toutainville et Bonneville-Aptot ;
- Sur la route de Quillebeuf-sur-Seine (D810, en direction du Havre et de Notre-Dame-de-Gravenchon), entre Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville.
- Près des lieux de convergence des routes départementales : Appeville-Annebault, Montfort-sur-Risle, Corneville-sur-Risle ;
- A proximité immédiate des arrêts de bus, de la gare routière de Pont-Audemer et de la gare SNCF de Glos-Montfort, pour permettre une meilleure intermodalité.

Harmoniser la signalisation des aires sur l'ensemble du territoire pour améliorer leur visibilité et leur fréquentation et ainsi inciter les habitants à les utiliser.

Sécuriser les aires de covoiturage afin d'encourager leur utilisation.

Explications :

Le conseil départemental a aménagé plusieurs aires de covoiturage sur l'Eure, dont plusieurs sont facilement accessibles aux habitants de la CCPAVR : Beuzeville, Bourg-Achard et Bourneville-Sainte-Croix. Signalons également l'aire de covoiturage de Pont-Authou et le projet en cours de réalisation à Toutainville.

La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle souhaite continuer de déployer un maillage en aires de covoiturage, en appui aux mobilités quotidiennes de la population.

Au travers du zonage et du règlement, le PLUi permet de laisser la possibilité de créer ces aires dans les zones urbaines.

Orientation « Permettre l'utilisation de nouvelles formes de mobilité »

Extrait du PADD :

Prévoir l'équipement en bornes électriques des aires de covoiturage et des futurs parkings, en veillant à leur bonne répartition sur le territoire ;

Explications :

Depuis 2012, l'équipement en bornes électriques des parkings des nouveaux immeubles collectifs et bâtiments tertiaires est obligatoire. Le règlement du PLUi devra rappeler cette obligation.

Les élus souhaitent généraliser cette politique d'équipement en bornes électriques aux aires de covoiturage et les grandes aires de stationnement présentes sur l'ensemble du territoire.

Cela pourrait notamment concerner les projets de parking bien identifiés à ce jour, dans le centre-bourg de Fourmetot, à Pont-Audemer (notamment, le secteur du Quai Maritime) et l'agrandissement du parking de l'Isle à Montfort-sur-Risle.

Extrait du PADD :

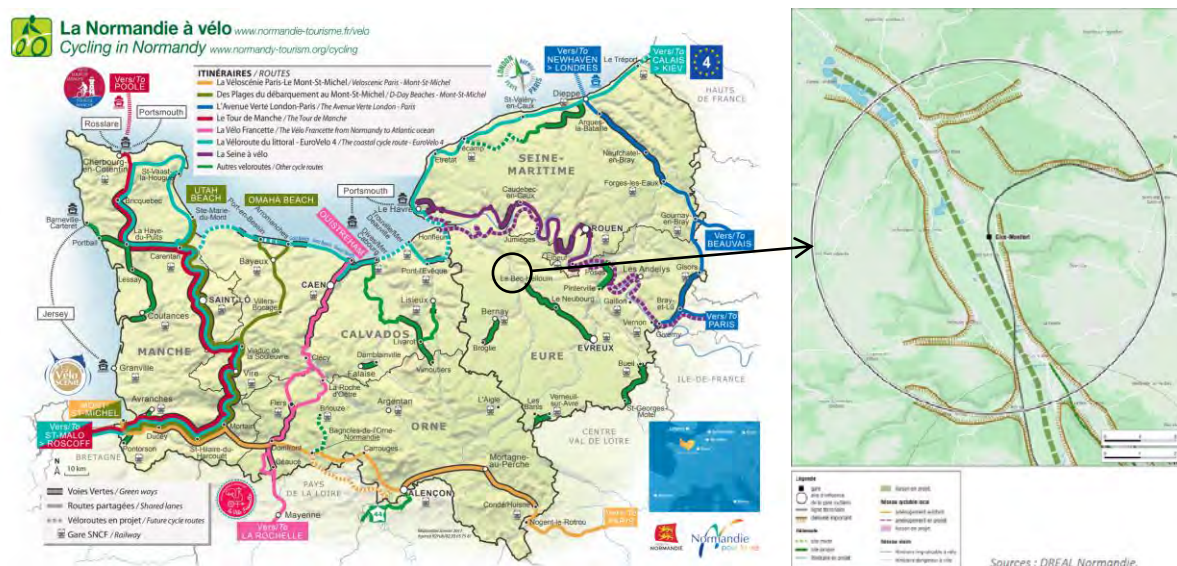
Prévoir de relier entre elles les véloroutes (Véloroute de la Seine, voie verte Evreux-Vallée du Bec)

Explications :

La voie Verte d'Evreux à la vallée du Bec, inaugurée en septembre 2007, s'arrête aujourd'hui à l'entrée du territoire intercommunal, au Bec-Hellouin.

La Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle désire accompagner le projet départemental de véloroute, destiné à prolonger la voie existante.

Au travers du zonage et du règlement, le PLUi permet de laisser de la souplesse quant à l'avenir de cet axe.



Carte des véloroutes normandes (source région Normandie) et projet départemental de véloroute (source DREAL)

Extrait du PADD :

Aménager des locaux à vélo sécurisés et équipés (stations de gonflage) sur les grandes aires de stationnement.

Explications :

Afin de faciliter l'intermodalité, les élus envisagent d'équiper les grandes aires de stationnement d'infrastructures facilitant l'utilisation du vélo.

Cela pourrait notamment concerner les projets de parking bien identifiés à ce jour, dans le centre-bourg de Fourmetot, à Pont-Audemer (notamment, le secteur du Quai Maritime) et l'agrandissement du parking de l'Isle à Montfort-sur-Risle.

Par ailleurs, le PLUi encourage la pratique du vélo en prévoyant les espaces nécessaires à leur stationnement pour les nouveaux projets (notamment le logement collectif).

Orientation « Sécuriser et faciliter les déplacements doux du quotidien »

Extrait du PADD :

Cibler les voies les plus empruntées notamment :

- la desserte des lycées de Pont-Audemer et de Tourville-sur-Pont-Audemer, du collège de Montfort-sur-Risle ;
- le long de la voie ferrée ou de la Risle, pour soutenir le développement du tourisme ;
- autour de la route de Condé-sur-Risle (D39) ;
- dans les bourgs regroupant des services et des équipements.

Mailler le réseau de chemins de randonnée existants sur notre territoire et prévoir des connexions avec ceux des territoires voisins.

Sécuriser les voies douces, trottoirs et pistes cyclables, par exemple en les séparant des axes routiers par des plantations et en les équipant d'éclairage adapté.

Explications :

Dans un territoire rural aussi vaste que celui de la CCPAVR, où la massification des transports collectifs est difficile à envisager, le covoiturage et les déplacements doux apparaissent comme des solutions efficaces à la réduction des déplacements motorisés et des émissions de gaz à effet de serre.

De nombreux chemins, sentes, venelles, ... existent déjà aujourd'hui. Leur maillage au sein d'un réseau de cheminements doux complet, irriguant l'ensemble du territoire intercommunal, est souhaité. Les connexions avec les territoires voisins devront naturellement être prises en compte.

Ce maillage s'appuie :

- Sur de **nouvelles voies douces** à aménager, notamment dans le cadre des OAP ;
- Sur la **protection des chemins** existants au travers du zonage du PLUi ;
- Sur la **sécurisation de cheminements doux le long des axes de circulation** existants.

Parmi ces projets, certains sont déjà connus, et sont prévus par le PLUi, au sein du zonage et du règlement (emplacements réservés) :

- Sente piétonne entre Tourville-sur-Pont-Audemer et Pont-Audemer ;
- Sente piétonne le long de la Risle à Montfort-sur-Risle.

Enfin, plusieurs projets de sentes piétonnes sont organisés dans le cadre du développement résidentiel des bourgs. Ils seront inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- Sentes piétonnes dans le bourg de Saint-Mards-de-Blacarville ;
- Sentes piétonnes dans le bourg de Campigny ;
- Sentes piétonnes dans le bourg de Corneville-sur-Risle ;

- Sentes piétonnes dans le bourg de Montfort-sur-Risle-sur-Risle ;
- Sentes piétonnes dans la ville de Pont-Audemer.

Orientation « Gérer le transit des poids-lourds, très chargé le long de la Risle et source de nuisances »

Extrait du PADD :

Aménager certains carrefours ou voiries afin de réduire la vitesse des poids lourds et de contraindre les itinéraires de grand transit passant par la vallée de la Risle.

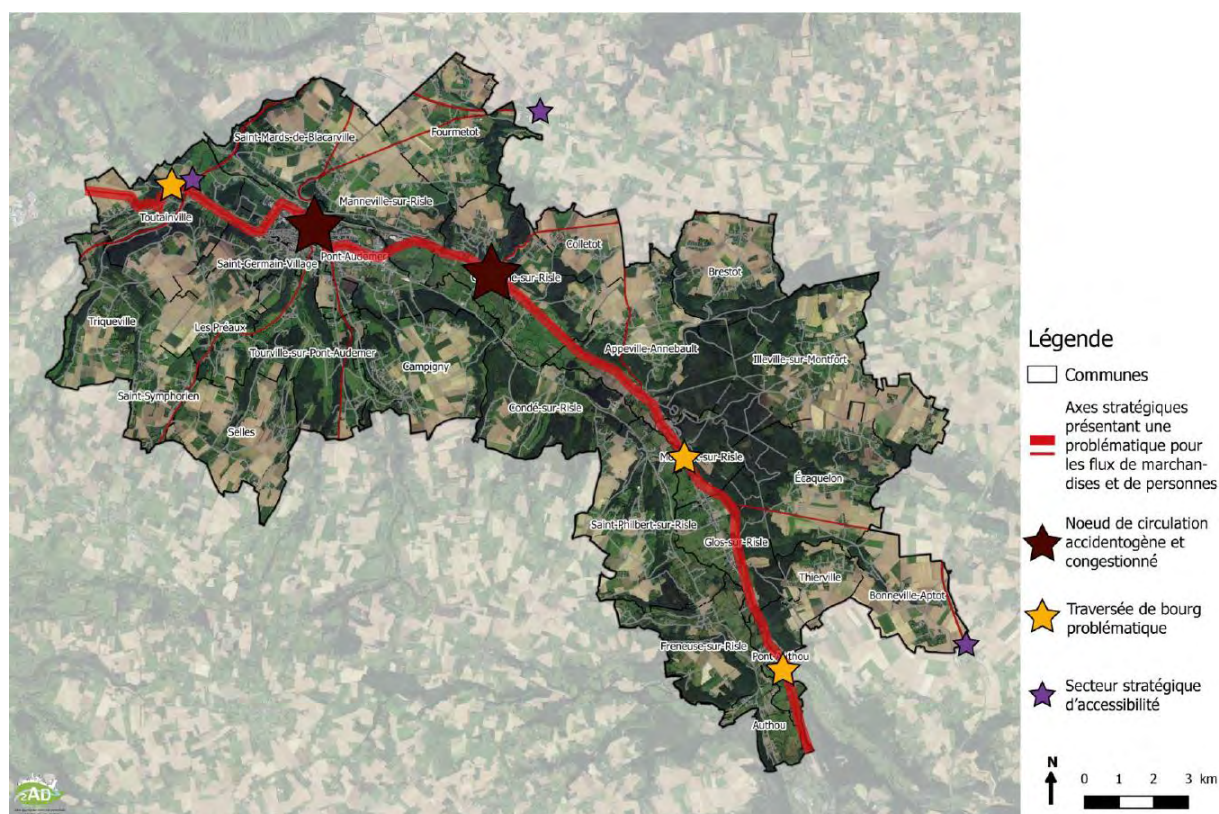
Réfléchir à des itinéraires adaptés aux poids lourds et engins agricoles dans le cadre d'une entente inter-territoires.

Créer des parcs de stationnement spécifiques aux poids lourds aux endroits stratégiques (notamment les zones d'activités) et éviter le stationnement sauvage.

Fluidifier les dessertes locales en proposant des pôles logistiques urbains de livraison, et en délimitant des aires de livraisons.

Explications :

Les communes de Toutainville, Pont-Audemer, Corneville-sur-Risle, Montfort-sur-Risle et Pont-Authou sont traversées par un trafic de transit, notamment de poids-lourds, posant de multiples difficultés au quotidien : accidentologie, nuisances sonores, circulation difficile pour les riverains, pollution ...



Point noirs et secteurs stratégiques du territoire

Les élus aspirent à mieux gérer ce trafic, grâce à une stratégie d'aménagement des infrastructures : aménagement de carrefours et de voies pour réduire la vitesse et recherche d'itinéraires alternatifs.

Par ailleurs, la question du stationnement des poids-lourds empruntant les voies de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle doit également être traitée. Des parcs de stationnement « poids-lourds » devront être positionnés aux endroits stratégiques afin d'éviter le stationnement sauvage, source de nuisance et de conflits. Une réflexion sur les infrastructures de desserte locale des commerces et des entreprises devra également être menée.

Le PLUi, à son échelle, a cherché plus particulièrement à encadrer et organiser le développement économique à l'échelle du territoire en prenant en considération ces sensibilités.

Orientation « Encourager les initiatives en matière de transport en commun et conforter les lignes de transport en commun existantes »

Extrait du PADD :

Favoriser les initiatives locales (plateforme mobilité, service de transport à la demande, etc.).

Assurer l'avenir de la gare ferroviaire de Glos-Montfort, en permettant ses évolutions futures.

Maintenir, voire développer, le service de transport en commun à Pont-Audemer (Petit Bus) et étudier son extension sur les communes limitrophes.

Explications :

Même si la massification des transports collectifs est difficile à envisager dans un territoire rural aussi vaste que celui de la CCPAVR, cela n'empêche en rien de conforter et développer les dispositifs existants :

- Bus de Pont-Audemer ;
- Service de transport à la demande ;
- Liste des régulières départementales.

Toutes les initiatives locales en faveur de la mobilité doivent être encouragées. Citons notamment le lancement premier réseau d'auto-stop de proximité en France ou d'un système d'auto-partage sur la place Kennedy, à Pont-Audemer.

Le PLUi a pris en compte la proximité des transports en commun dans le choix des secteurs de développement.

Orientation « Questionner l'avenir de la voie ferrée Evreux-Honfleur »

Extrait du PADD :

Assurer l'avenir de la gare de Glos-Montfort et en améliorer les conditions d'accès (desserte bus coordonnée aux horaires de train, intermodalité) ;

En cas de fermeture définitive de la ligne, veiller, à minima, à :

- La mise en place d'une navette cadencée et régulière Pont-Audemer/Gares de Bernay ou de Brionne pour les mobilités du quotidien (déplacements domicile-travail, scolaires, accès aux services et équipements) et les déplacements touristiques, etc., en collaboration avec les organismes et structures dédiés.
- L'adaptation de l'infrastructure existante en voie douce utilisable par les piétons et vélos.

Explications :

Le cas de la gare de Glos-Montfort est problématique. La seule gare sur le territoire intercommunal risque de fermer à la fin de l'année 2019, privant les habitants d'un accès rapide aux lignes ferroviaires régionales. Ils devront se rediriger vers Bernay, Brionne ou Grand-Bourgtheroulde.

Si cette décision est confirmée, une obligation et une opportunité s'ouvriront au territoire :

- L'obligation de **faciliter les liaisons vers les gares implantées sur les territoires voisins**, afin de ne pas totalement exclure la CCPAVR du transport par rail ;
- L'opportunité de réutiliser les voies délaissées par la SNCF en **voie douce** pour les piétons et les vélos.

Au travers du zonage et du règlement, le PLUi permet de laisser de la souplesse quant à l'avenir de cet axe.

Orientation « Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux aménagements »

Extrait du PADD :

Prévoir le stationnement nécessaire aux maisons individuelles et logements collectifs.

Organiser le stationnement commun dans les opérations d'ensemble.

Explications :

Le développement résidentiel du territoire va amener de nouveaux ménages. Il est indispensable d'accompagner ce développement par l'augmentation de la capacité de stationnement.

En particulier, chaque opération de logements, individuelle ou collective, prévoit le **stationnement des futurs résidents**.

Lorsque c'est possible, la mutualisation des surfaces affectées au stationnement est étudiée, afin d'éviter le surdimensionnement des espaces dédiés au parking (cela pourra par exemple être imaginé dans une opération mixte de bureau et de logements, pour lesquels les amplitudes horaires de stationnement ne se recouvriraient pas).

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Sur la dernière décennie (2005-2015), la consommation foncière de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle a été de 195,73 ha, dont 166,47ha de terres agricoles et naturelles (chiffre incluant le développement de l'habitat, de l'activité économique et des équipements).

Tout en répondant aux objectifs de développement du logement, de l'activité économique et des équipements fixés par le PADD, la CCPAVR entend modérer d'environ 46 hectares sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici 2033, de manière à réduire l'étalement urbain.

Catégorie	Consommation foncière d'espaces naturels et agricoles 2005-2015 (ha)	Consommation foncière estimée en extension urbaine 2018-2033 (ha)
Habitat	143,34	75
Activités économiques (hors activités agricoles)	20,58	40
Equipements	2,55	5
TOTAL	166,47 ha	120 ha

La lutte contre l'étalement urbain est l'une des **priorités des politiques d'urbanisme** en France, inscrite dans la loi SRU qui a créé les PLU en 2000, puis renforcé par la loi Grenelle (2010), la loi de « Modernisation de l'agriculture et de la pêche » (2010) et la loi ALUR (2014).

La loi ALUR a renforcé les obligations du plan local d'urbanisme en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles ; elle demande que le PLU intègre une analyse des capacités de densification. Ces éléments figurent dans le document « Diagnostic territorial – tome 5 – diagnostic urbain ».

Face à ce constat, les élus de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle ont décidé de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace à ne pas dépasser :

- **Objectif chiffré relatif au foncier à vocation économique**
- **Objectif chiffré relatif au foncier dédié au logement**
- **Objectif chiffré relatif au foncier dédié aux équipements**

Ces objectifs chiffrés sont détaillés dans les pages suivantes. Ensemble, ils visent à limiter à 120 hectares sur 15 ans la consommation d'espaces naturels et agricoles, contre 166,47 hectares en 10 ans précédemment. En rythme annuel, cela représente une **réduction de plus de moitié de la consommation d'espaces naturels et agricoles** par rapport à la période de référence (2005-2015) :

	Conso. foncière 2005-2015 (10 ans)	Rythme annuel conso. 2005-2015	Conso. foncière 2018- 2033 (15 ans)	Rythme annuel conso. 2018-2033	Variation
Habitat	143,34 ha	14,33 ha/an	75 ha	5 ha/an	-65%
Activités économiques (hors activités agricoles)	20,58 ha	2,06 ha/an	40 ha	2,67 ha/an	+30%
Equipements	2,55 ha	0,26 ha/an	5 ha	0,33 ha/an	+31%
TOTAL	166,47 ha	16,65 ha/an	120 ha	8 ha/an	-52%

A côté de ces objectifs chiffrés, le PADD fixe des orientations et des objectifs destinés à lutter contre l'étalement urbain. Inscrits de manière transversale au sein des quatre premiers axes du PADD, ils indiquent **où et comment l'urbanisation peut se développer**. Ils ont déjà été présentés et justifiés dans les pages précédentes, et sont rappelés ici pour mémoire :

- **Valoriser le cadre de vie remarquable** de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle :
 - o Protéger le bocage et les zones tampons aux abords des bourgs ;
 - o Maintenir le caractère agricole des terres garantes du paysage et du cadre de vie ;
 - o Respecter les silhouettes des bourgs et villages en privilégiant le comblement des dents creuses et la densification des centres-bourgs ;
 - o Maintenir et valoriser les espaces dits de respiration dans les villes et villages
 - o Préserver et valoriser les boisements ;
 - o Conserver et valoriser les espaces boisés au sein des plateaux.
- **Conforter la dynamique démographique** tout en proposant une **offre de qualité en services et équipements** :
 - o Prioriser la croissance démographique sur les pôles ;
 - o Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain ;
 - o Hiérarchiser, répartir et mutualiser les équipements dits « structurants » ;
 - o Regrouper et mailler l'offre médicale ;
 - o Renforcer l'offre culturelle sur les pôles.
- **Adapter l'offre de logements** aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs :
 - o Répartir de manière équilibrée la production de logements sur l'ensemble du territoire ;
 - o Favoriser les logiques vertueuses de densification et de construction des villes et des villages sur eux-mêmes, afin de limiter l'étalement urbain ;

- o Optimiser la gestion de l'espace en confortant les armatures urbaines existantes pour couvrir, au minimum, la moitié du besoin de logements ;
 - o Privilégier la densification et les extensions dans les centres bourgs ;
 - o Encourager le renouvellement du parc immobilier ;
 - o Relier les nouveaux quartiers à la trame urbaine ;
 - o Intégrer les architectures nouvelles au cadre bâti existant ;
 - o Proscrire les lotissements isolés et non connectés ;
 - o S'appuyer sur les réseaux existants ;
 - o Limiter l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des voies ;
 - o Promouvoir une densité moyenne pour les opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Accentuer la dynamique économique**
 - o Conforter les espaces économiques existants ;
 - o Optimiser les surfaces encore disponibles ;
 - o Réinvestir les friches industrielles ;
 - o Localiser les futurs espaces économiques à proximité des infrastructures routières, autoroutières et des réseaux, notamment le gaz et le numérique ;
 - o Se positionner en complément de l'offre des territoires voisins, dans le cadre d'une entente inter-territoires ;
 - o Coordonner et développer les activités touristiques et de loisirs, notamment les activités nautiques ;
 - o Proposer une offre touristique complémentaire à celle des territoires voisins
 - o Soutenir le développement des activités agricoles ;
 - o Préserver les terres agricoles de bonne valeur agronomique en priorité ;
 - o Préserver la pérennité des sièges et des bâtiments agricoles ;
 - o Veiller à l'exploitabilité des terres lors des délimitations de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Objectifs relatifs au foncier à vocation économique

Extrait du PADD :

Concernant les activités économiques, entre 2005 et 2015, 20,58ha ont été consommés (hors activités agricoles). En 2017, les espaces à vocation économique arrivent à saturation, la disponibilité foncière est estimée à 3,3ha, de plus, la CCI a estimé un besoin foncier économique de 33 hectares au minimum, permettant d'absorber la demande effective et ainsi conforter l'attractivité du territoire. Par conséquent, la consommation foncière estimée approche approximativement 40 hectares, pour les activités économiques.

Explications :

La question du foncier à vocation économique peut sembler paradoxale de prime abord, avec un objectif de consommation supérieur à celui de la période de référence. Le bilan tiré par les élus de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle, et corroboré par les analyses de la Chambre de Commerce et d'Industrie, est celui d'une **saturation des surfaces disponibles** pour l'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, industrie, tertiaire, ...).

Pourtant, l'accueil d'activités économiques est l'un des **pilliers du développement durable** d'un territoire où les habitants doivent pouvoir vivre, travailler, manger, se divertir, ... au quotidien. Au

travers du développement économique, c'est ce **rôle de bassin de vie cohérent** que les élus **souhaitent renforcer**.

Par conséquent, la prévision de **consommation foncière à vocation économique est majorée de 30%** en rythme annuel par rapport à la période de référence. C'est sur la composante « habitat » de la consommation d'espace que l'effort du PLUi de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle a été porté.

Objectifs relatifs au foncier dédié au logement

Extrait du PADD :

Concernant le besoin en foncier dédié au logement, le calcul effectué se présente comme suit :

Catégorie de communes	Objectif de constructions de logements neufs	Densité moyenne appliquée	Foncier nécessaire (ha)
Pôle principal	1120		30,8
Pont-Audemer*	840	40 log/ha	31
Manneville-sur-Risle	140	15 log/ha	9,6
Saint-Mards-de-Blacarville	140	15 log/ha	9,6
Pôle secondaire	480	15 log/ha	32
Pôles relais	380	15 log/ha	25
Villages	420	10 log/ha	42
TOTAL	2400		149,5 ha

La Communauté de communes est en capacité d'accueillir la moitié de l'objectif de constructions de logements neufs en densifiant ses enveloppes urbaines (dents creuses, parcelles mutables et opérations groupées de logements, immédiatement imbriquées dans des espaces déjà urbanisés). Par conséquent, 75 ha en extension seront nécessaires. La modération de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles à vocation d'habitat est de 68 hectares.

Explications :

L'analyse des capacités de densification (détaillées dans le document « Diagnostic territorial – tome 5 – diagnostic urbain ») montre que le territoire peut accueillir la **moitié de l'objectif de constructions de logements neufs en densifiant ses enveloppes urbaines** (dents creuses, parcelles mutables et opérations groupées de logements, immédiatement imbriquées dans des espaces déjà urbanisés).

Il s'agit d'une formidable opportunité pour le développement du territoire, que le PLUi doit évidemment encourager (classement en zone constructible des urbanisations concernées, règlement facilitant la densification urbaine). Cela permettra de réaliser la moitié des projets sans étaler l'urbanisation ni artificialiser de nouvelles surfaces naturelles agricoles hors du contour actuellement urbanisé.

L'institution d'objectifs de densité (voir 3^{ème} axe du PADD « Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs ») permet d'associer aux urbanisations nouvelles des **objectifs ambitieux en matière de modération de consommation d'espaces naturels et agricoles** : limitation à 75 hectares sur 15 ans la consommation d'espaces naturels et agricoles,

contre 143,34 hectares en 10 ans précédemment. En rythme annuel, cela représente une **réduction de plus de 65%** par rapport à la période de référence (2005-2015).

C'est donc bien sur la composante « habitat » de la consommation d'espace que l'effort principal est porté.

Objectifs relatifs au foncier dédié aux équipements

Extrait du PADD :

Agrandissement d'un groupe scolaire privé, espace d'accueil collectif d'enfant en bas âge, centre médical, tels sont les projets d'équipements portés par le privé et la collectivité dans les années à venir. Il est estimé un besoin en foncier de cinq hectares.

Explications :

Le diagnostic a mis en évidence une faible consommation foncière pour les équipements sur la période de référence (2,55 ha en 10 ans sur l'ensemble de la CCPAVR).

Hors des besoins existent (lutte contre la désertification médicale, nouveaux équipements sportifs, culturels, établissements scolaires, accueil de la petite enfance, ...), et la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle doit conserver des marges de manœuvres pour accompagner son développement urbain.

Par conséquent, la prévision de **consommation foncière dédiée aux équipements est majorée de 31%** en rythme annuel par rapport à la période de référence. Rappelons que c'est sur la composante « habitat » de la consommation d'espace que l'effort du PLUi de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle est porté.

1.2 Explication des choix retenus pour établir le règlement, en cohérence avec le PADD

Rappel réglementaire

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles, selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone. Il comporte également les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnées à l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation comporte également les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L151-9 du code de l'urbanisme.

Présentation des zones du PLUi

Le découpage du territoire de Pont-Audemer Val de Risle est issu de nombreuses réunions individuelles avec les élus de chacune des 26 communes, et d'étapes bilan en « Commission d'aménagement du territoire » composées d'élus de différentes communes membres de la CCPAVR.

Il n'a pas été question de reprendre l'ensemble des différents documents d'urbanisme en vigueur sur la Communauté de communes mais bel et bien de réaliser un zonage intercommunal, permettant de maintenir et de conforter les spécificités de chacune des communes, sans aboutir à une multiplication des sous-secteurs.

Les différentes zones n'ont pas vocation à gérer les pratiques agraires ni le mode de culture, mais de cadrer les futures constructions, en termes de destination, d'implantation, d'intégration environnementale, paysagère ou architecturale ou de desserte et les réseaux.

Présentation générale

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur (article L.151-9), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle organise un droit à bâtir sur l'ensemble du territoire, en distinguant quatre types de zones :

- La zone urbaine (U) ;
- La zone à urbaniser (AU) ;
- La zone agricole (A) ;
- La zone naturelle (N).

Présentation détaillée par zone

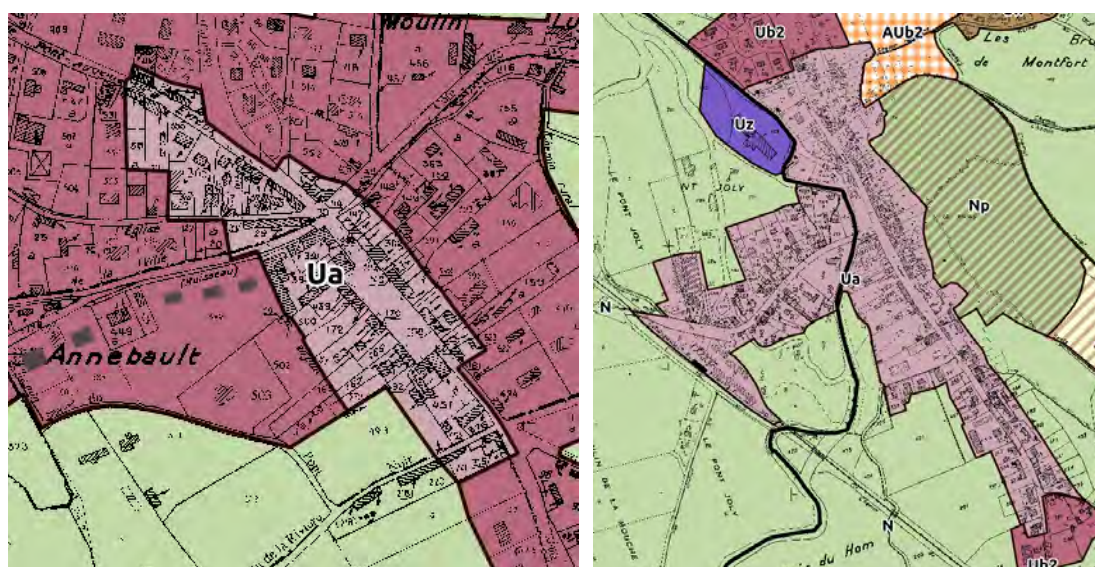
La zone urbaine (U)

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à venir dans les mois suivants l'arrêt du PLUi. Cette zone regroupe des constructions à vocation mixte, entremêlant de l'habitat, des activités économiques et des équipements et services. Par conséquent, les caractéristiques des constructions sont plurielles et varient en fonction de leur vocation : tant sur l'implantation, l'aspect extérieur que sur la hauteur des constructions. La zone urbaine englobe des secteurs où les réseaux (eau potable, électricité et défense incendie) sont en capacité suffisante pour répondre aux besoins actuels et à la demande future, auquel cas des travaux d'extension ou d'agrandissement sont envisagés par les communes, à court ou moyen terme.

Les formes urbaines et la vocation actuelle des secteurs ont permis de définir huit types de zones urbaines :

- La **zone Ua** correspond au secteur de centre ancien repérable facilement par ses formes urbaines particulières et ses constructions implantées en limite de l'espace public. L'aspect extérieur des constructions reprend majoritairement les matériaux traditionnellement utilisés en Normandie : pan de bois, brique rouge ou pierre. Ces secteurs proposent des constructions à vocation mixte : habitat, commerces ou encore petites activités économiques (hors industries et agricoles).

Contrairement aux idées reçues, tous les villages de l'intercommunalité ne possèdent pas de zone Ua - centre ancien, la délimitation des secteurs Ua n'a pas été systématique et ne correspond pas forcément aux secteurs où l'Eglise est implantée, mais dépend réellement des caractéristiques urbaines et architecturales des secteurs. Pour conclure, le critère prédominant dans le choix de délimitation des secteurs est celui de l'implantation des constructions en limite d'espace public.



Exemple de délimitation du centre ancien à Appeville-Annebault et à Montfort-sur-Risle

Le règlement de la zone Ua favorise la densification de ces secteurs, bien que peu de potentiel n'ait été repéré dans ces secteurs urbains déjà bien dense. Cela se concrétise à travers les règles d'implantation des constructions, en limite d'emprise publique et/ou de propriété, tout en autorisant un recul identique aux constructions voisines pour maintenir et conforter les formes urbaines de ces secteurs et ne pas créer de discontinuité.

- La **zone Up** correspond aux secteurs patrimoniaux du territoire, le périmètre Site patrimonial remarquable de Pont-Audemer n'est pas classé en zone Up, il bénéficie d'un sous-secteur particulier et adapté aux enjeux du site. Toutes les communes ne possèdent pas de secteur Up, au même titre que la zone Ua dédiée au centre ancien. Ce choix s'est opéré en fonction de l'histoire du bâti et de l'aspect extérieur des constructions, sous les conseils avisés de l'Architecte des bâtiments de France du Département de l'Eure.

Les communes concernées par une zone urbaine patrimoniale sont les suivantes : Bonneville-Aptot (secteur du hameau du Val Vandrin), Campigny (l'Eglise et le presbytère), Condé-sur-Risle (secteur du centre-bourg), Corneville-sur-Risle (abords de l'ancienne Abbaye), Ecaquelon (secteur de l'Eglise), Freneuse-sur-Risle (secteur du centre-bourg), Glos-sur-Risle (le Manoir) , Illeville-sur-Montfort (secteur de l'Eglise), Les Préaux (le secteur de la Mairie), Manneville-sur-Risle (secteur de l'Eglise), Pont-Audemer (le centre historique de l'ex-commune de Saint-Germain Village – traduisant une volonté d'étendre le Site patrimonial remarquable de Pont-Audemer à ce secteur), Selles (le secteur du centre du centre-bourg – Eglise et ses abords), Thierville (secteur de l'Eglise) et Triqueville (le secteur de l'Eglise et la Bucaille).



Exemples de délimitation de secteurs patrimoniaux à préserver (Thierville / Pont-Audemer)

La vocation de ces secteurs restreints est majoritairement résidentielle, bien que quelques activités économiques soient installées. L'objectif est de préserver le caractère résidentiel tout en autorisant une mixité fonctionnelle, et tout en respectant et en confortant la valeur patrimoniale des secteurs identifiés.

Ces secteurs nécessitent une préservation particulière, contribuant à leur mise en valeur. Cela se concrétise par l'ajout de règles spécifiques dans le chapitre concernant les aspects extérieurs des constructions du règlement écrit (cf. Document 3A. Règlement – zone urbaine – 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère).

- La **zone Uspr** s'applique uniquement au cœur urbain de la ville de Pont-Audemer, concerné par l'application d'une servitude d'utilité publique permettant de préserver et de mettre en valeur l'architecture et le patrimoine : le Site patrimonial remarquable - SPR (anciennement Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - AVAP), approuvé le 27 février 2017 en Conseil Municipal de Pont-Audemer.

A la suite de la promulgation de la loi du 7 juillet 2016, les SPR tiennent lieu et place des précédents outils utilisés pour la protection du patrimoine et de l'architecture des secteurs urbanisés, à savoir les secteurs sauvegardés, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), ou encore les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un Site Patrimonial Remarquable s'impose de fait à l'application d'un document d'urbanisme de type PLUi. Cette servitude se traduit par un renvoi au règlement spécifique du Site remarquable patrimonial dans le règlement écrit du PLUi.

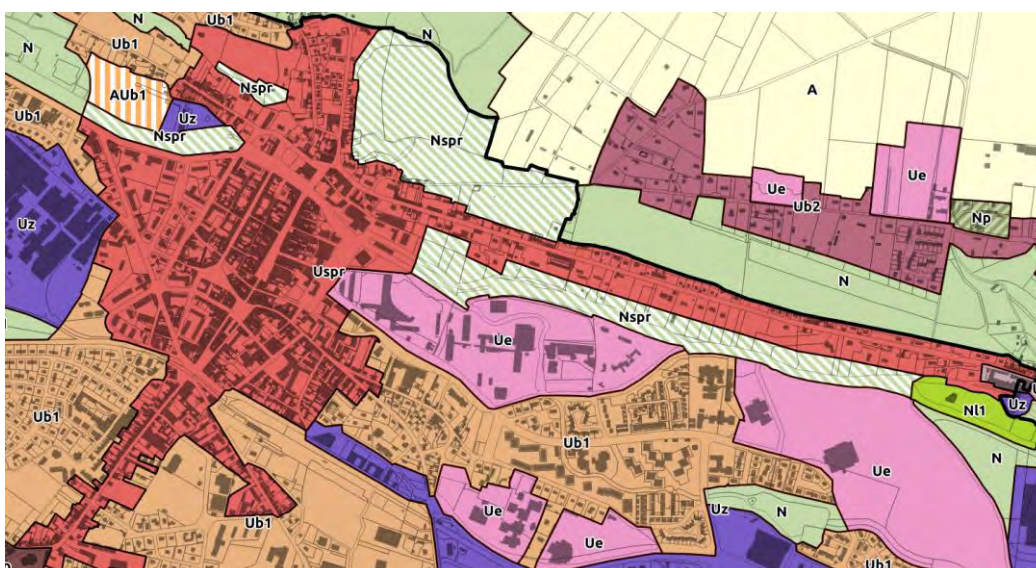


Illustration du secteur Uspr de Pont-Audemer

La vocation des constructions est mixte sur ce secteur qui comprend de l'habitat, des activités de services et des commerces.

- Les **zones Ub1 et Ub2** comprennent les secteurs résidentiels récents caractérisés essentiellement par le respect d'un recul des constructions par rapport à l'espace public. A l'échelle de la Communauté de communes, une distinction a été nécessaire afin de prendre en compte et par la suite de respecter les formes urbaines présentes sur le territoire : les secteurs récents de Pont-Audemer (Ub1) caractérisés par une mixité des gabarits (constructions individuelles ou collectives) et par une densité des constructions récentes supérieures aux secteurs identifiés sur les autres communes (cf. rapport de présentation – partie 1 – tome 5 – page 201) ; sur les autres

communes (Ub2), les constructions, hors secteurs anciens et patrimoniaux, sont essentiellement individuelles et implantées en retrait de la voirie, plus important que celui observé sur les secteurs de Pont-Audemer. Cette forme urbaine est certes consommatrice d'espace mais elle présente l'avantage de répondre aux problématiques rencontrées dans les secteurs ruraux : étroitesse des voies, visibilité des entrées et sorties, équipements automobiles conséquents. La distinction entre les secteurs de Pont-Audemer (Ub1) et ceux des autres communes (Ub2) permet donc de conforter les spécificités de ces entités bâties, sans chercher à uniformiser le règlement sur l'ensemble du territoire intercommunal.



Exemples de délimitation de zones Ub1 et Ub2 (Pont-Audemer et Corneville-sur-Risle)

Ces secteurs, en zones Ub1 et Ub2, ont vocation à accueillir des constructions à vocation résidentielles, et également économiques ne présentant aucune nuisance, tant olfactive, sonore ou visuelle, vis-à-vis des habitations implantées ou à venir. L'objectif de ces zones est de permettre et de favoriser la densification de ces secteurs, à travers le comblement des dents creuses, des divisions parcellaires, ou la réhabilitation de bâtiments existants.

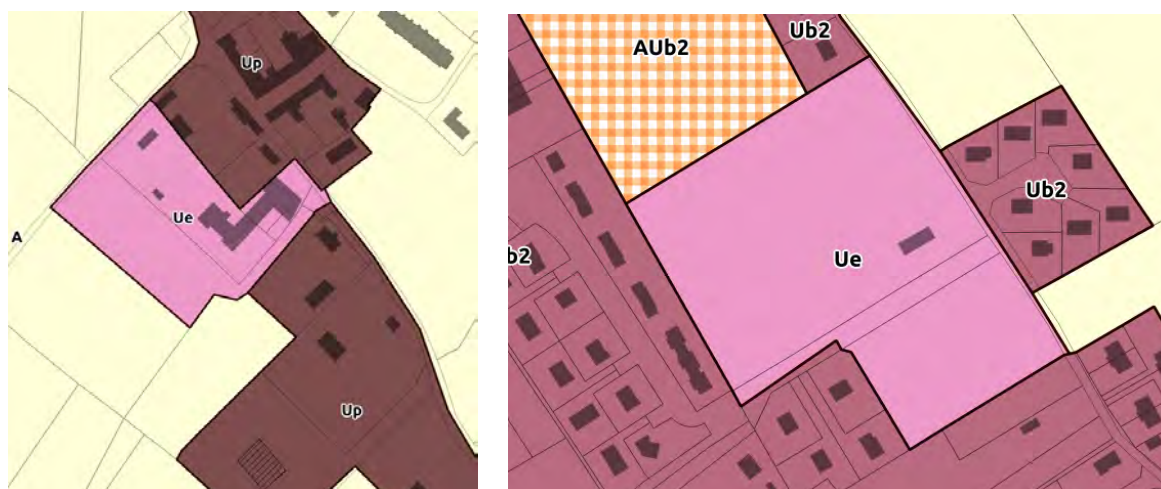
- La **zone Ue** se distingue par son caractère davantage monofonctionnel, les constructions situées dans les zones Ue sont exclusivement à vocation d'équipements ou de services publics d'intérêts collectifs, qu'ils soient sportifs, culturels, scolaires, de loisirs ou polyvalents. Une écrasante majorité des secteurs d'équipements est classée en zone Ue, qu'ils soient gérés, entretenus ou construits par les 26 communes, la CCPAVR ou toute autre collectivité territoriale (département ou région).

D'autres destinations de constructions sont autorisées sur ces secteurs à condition que ces dernières soient nécessaires au bon fonctionnement des équipements actuels ou futurs : Logement de gardiennage, hébergement (internat) ou encore locaux d'entretiens.

La création d'une zone urbaine dédiée aux équipements est apparue rapidement comme une nécessité afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de ces constructions et également de ne pas aboutir à un règlement qui aurait pu bloquer des projets d'équipements. Cela se concrétise par un règlement écrit plus souple, ne dictant pas de règle en matière de hauteur, de gabarit, d'implantation des constructions ou encore l'aspect extérieur des constructions, étant donné qu'il s'agit de construire des équipements maîtrisés par la puissance publique.

Les communes concernées par les zones d'équipements sont les suivantes : Campigny, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Illeville-sur-Montfort, Manneville-sur-Risle, Montfort-sur-

Risle, Pont-Audemer, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Saint-Symphorien, Selles, Toutainville, Triqueville.



Exemples de délimitation de secteurs d'équipements (Triqueville /Campigny)

- La **zone Uz** est consacrée aux secteurs d'activités économiques, qu'ils soient industriels, commerciaux ou artisanaux. Ces secteurs sont principalement concentrés sur la commune de Pont-Audemer, qui regroupe de nombreux secteurs dédiés aux activités économiques, notamment des activités commerciales (les Bûrets, et autres).

D'autres secteurs économiques, de taille moindre mais non négligeable, sont présents sur l'ensemble de la Communauté de communes et il convient d'en assurer la pérennité, en tant qu'activité économique. La délimitation de secteur particulier a été une évidence, dès les premières réunions organisées pour définir le zonage. En effet, les constructions dédiées aux activités économiques présentent des caractéristiques particulières, en termes d'implantation, de volume, de gabarit, d'emprise au sol, de hauteur et également en matière de stationnement, qu'il convient de prendre en compte afin d'anticiper tout éventuel problème de fonctionnement du secteur.

Une distinction des zones en fonction de leur vocation (artisanales, industrielles ou commerciales) ne s'est pas avérée pertinente, puisqu'elles induisent des constructions aux caractéristiques similaires. De plus, certaines activités économiques sont, à la veille de l'arrêt du PLUi, fragiles et leur avenir est incertain. C'est pourquoi les élus de la Communauté de communes ne souhaitent pas contraindre ou compromettre l'avenir de ces secteurs, vecteur d'emplois et de dynamisme pour la commune.

En matière de règlement, l'objectif est de faciliter le fonctionnement des activités économiques, en imposant un recul par rapport aux voies plus important, permettant ainsi la circulation et la visibilité des entrées et sorties sur le site. L'objectif est de permettre la mutabilité des activités économiques en place et également le comblement des quelques parcelles disponibles en zones Uz (Cf. rapport de présentation, partie 1 – tome 4 – activités économiques – les disponibilités foncières à vocation d'activités économiques – page 182).



Exemples de délimitation de secteurs économiques - Uz

(Fourmetot – activités artisanales / Glos-sur-Risle – zone industrielles / Pont-Audemer – zones commerciales)

• La zone urbaine de hameaux – Uh– est dédiée aux secteurs de hameaux densifiables, voire pouvant faire l’objet d’une extension raisonnée et limitée. Le territoire de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle est caractérisé par un tissu bâti dispersé voire isolé : de nombreux hameaux aux tailles variables. Cette caractéristique est partagée sur l’ensemble du territoire de l’Eure. Cela a entraîné une réflexion spécifique sur la délimitation des secteurs urbanisés de hameaux.

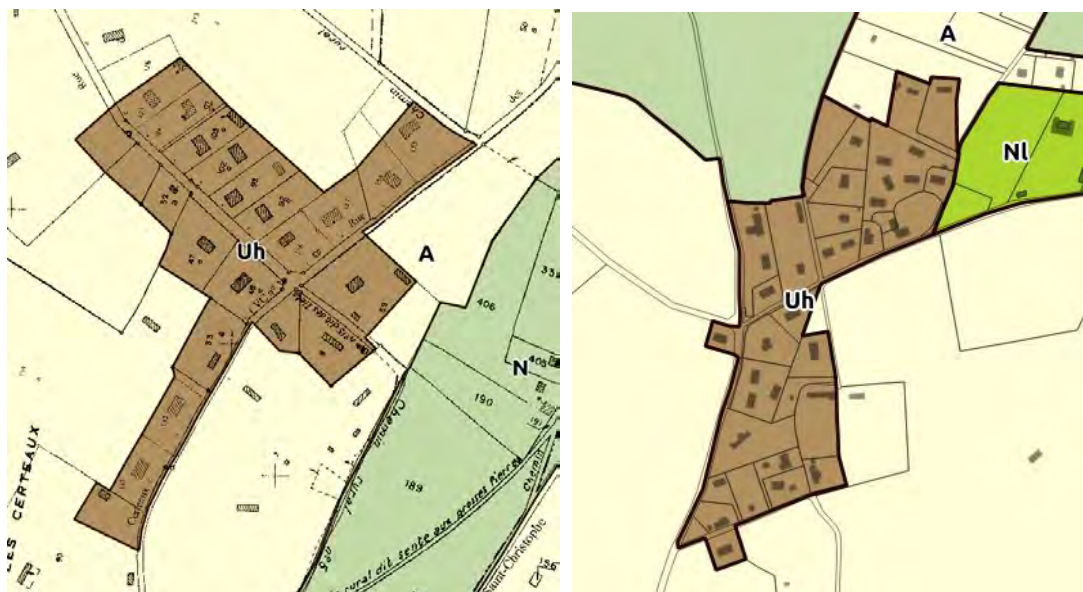
Le choix s’est orienté sur une méthodologie adaptée au contexte. Chaque hameau de l’intercommunalité a été analysé, le classement en Uh repose sur une double règle : la densité de logements et la distance entre les constructions principales, tout en prenant en considération l’accessibilité, l’absence de rupture physique et la proximité avec le bourg. Voici les critères utilisés pour prédéfinir les zones Uh :

- 6 constructions principales et une densité minimum de quatre logements par hectare,
- Accessibilité (pas d’accès privé, route carrossable),
- Distance maximum entre deux bâtiments : 60 m,
- Absence de rupture physique (voie ferrée, cours d’eau),
- Notion de proximité (centre bourg, hameau).

Cette méthode a permis de sélectionner un certain de hameaux et par conséquent d’éliminer certains secteurs ou constructions isolées.

Ensuite, en réunion avec les élus, certaines délimitations ont été ajustées pour prendre en compte les certificats d’urbanisme opérationnels en cours de validité et la présence et la capacité des réseaux et à la marge des projets des élus en matière d’évolution de leur commune.

Les zones Uh ont vocation à être densifiées mais de manière raisonnée et modérée, tout en respectant l'environnement rural avoisinant. Cela se traduit dans le règlement au travers des règles de clôture et d'emprise au sol. Certains secteurs de hameaux permettent une extension, généralement issue d'un certificat d'urbanisme positif en cours.



Exemples de délimitation de secteurs de hameaux densifiables (Condé-sur-Risle / Toutainville)

La zone à urbaniser (AU)

La zone à urbaniser est non bâtie lors de l'élaboration du PLUi et à vocation de le devenir dans les années à venir, à court et à moyen terme. Cette zone permet de répondre aux orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de la CCPAVR, en termes d'objectifs démographiques et sa traduction en matière de logements, d'offres d'équipements et de développement économique. Par conséquent, ce sont des secteurs à enjeux pour la Communauté de communes.

Les zones AU sont, lors de l'élaboration du PLUi, des secteurs en friche, des espaces agricoles ou naturels. La délimitation des secteurs s'est attachée à privilégier les secteurs en densification, c'est-à-dire des opérations groupées, immédiatement imbriquées dans des espaces déjà urbanisés et dont la surface est limitée et adaptée aux besoins de développement ou celles en extension mais connectées ou connectables aux espaces bâtis actuels. Aucune zone à urbaniser n'est déconnectée de l'existant.

Plusieurs critères ont permis de définir les secteurs à urbaniser :

- Les besoins en logements déterminés par le PADD et ajustés en fonction du potentiel densifiable repéré dans le diagnostic territorial (cf. Diagnostic territorial, partie 1 – tome 5 – potentiel de densification – page 308).
- Les documents d'urbanisme actuels ont servi de base de réflexion, permettant ainsi d'éliminer certains secteurs ou de changer le périmètre
- La desserte et les réseaux
- Les protections environnementales, les risques et les nuisances.

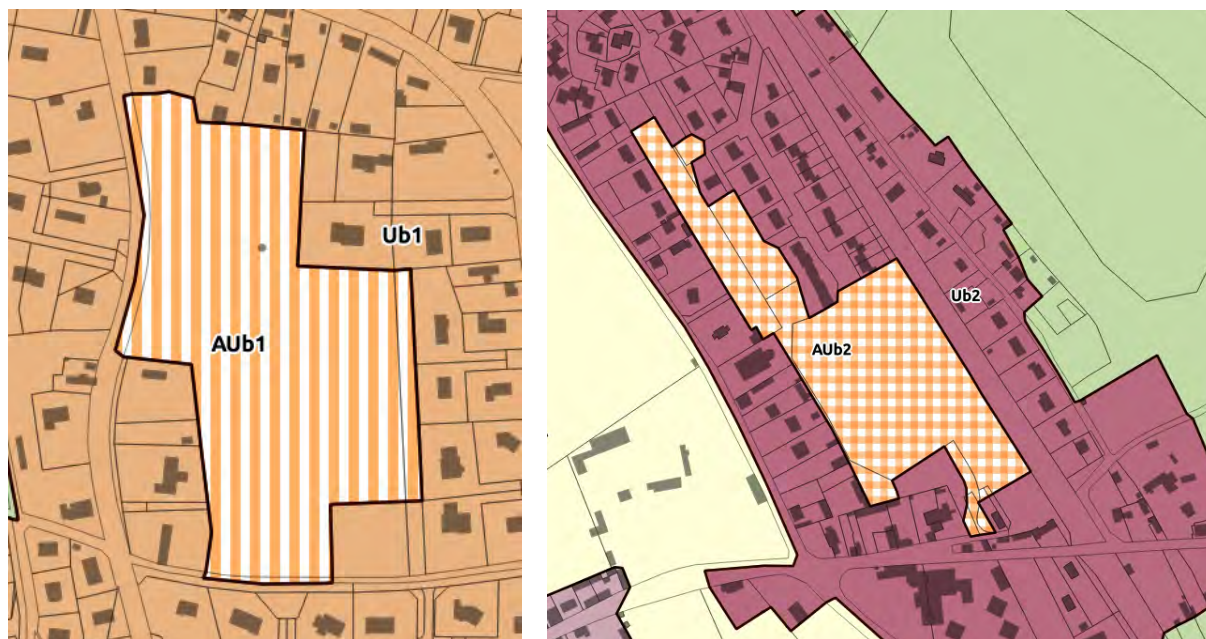
La zone AU est découpée en trois catégories, définies en fonction de la vocation attendue du site, des caractéristiques des constructions voisines et par conséquent de leur zonage.

- Les zones **AUb1 et AUb2** sont essentiellement dédiées aux constructions à vocation résidentielle. Ces secteurs permettent toutefois d'accueillir des vocations autres telles que des équipements d'intérêt collectif et services publics, des bureaux ou encore activités de services sans compromettre la vocation résidentielle de la zone, permettant ainsi d'atteindre l'objectif démographique fixé dans le PADD (soit 6 000 habitants supplémentaires à horizon 2033). Ce règlement permissif en matière de mixité fonctionnelle permet de développement des activités autres que l'habitat (dans des proportions moindres), favorisant ainsi à lutter contre la monofonctionnalité des secteurs résidentiels et de limiter le phénomène de secteur dortoir.

La distinction entre les secteurs AUb1 et AUb2 est identique à celle appliquée aux zones urbaines : les zones AUb1 correspondent aux zones à urbaniser sur la commune de Pont-Audemer et les zones Ub2 aux 25 communes restantes. Cette distinction permet d'assurer une cohérence entre les différentes zones du PLUi, et permet également de faciliter l'appropriation du PLUi, tant par les élus, le service instructeur que les administrés/pétitionnaires porteurs de projet.

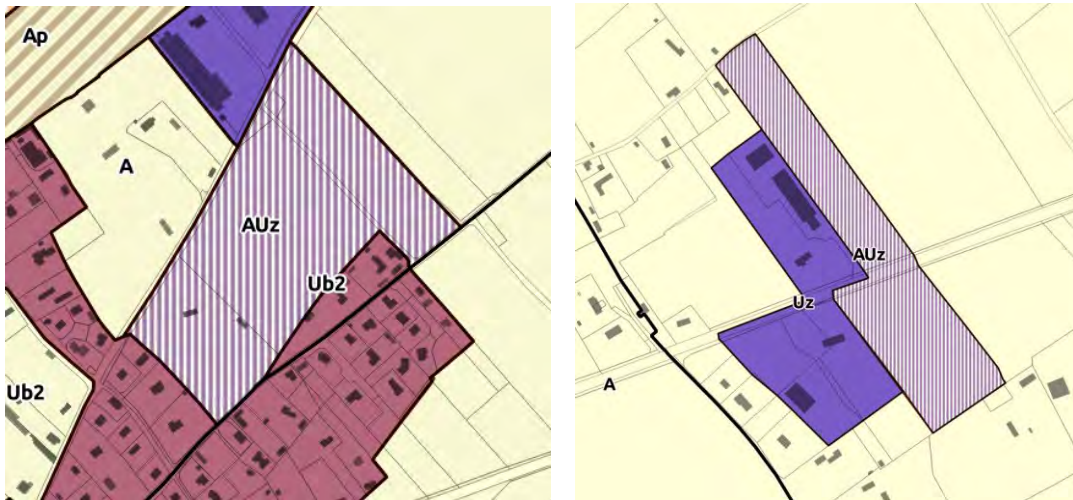
La présence et la capacité des réseaux ont également été des critères déterminants dans la délimitation des zones à urbaniser.

Chaque secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement de Programmation qui vient compléter les règles générales dictées par les règlements écrits et graphiques, en matière d'implantation des constructions, d'aspects extérieur ou encore de hauteur des constructions et d'emprise au sol. Les OAP définissent des principes d'aménagement spécifiques aux secteurs, permettant ainsi d'assurer l'intégration de l'opération avec l'existant en matière de desserte automobile et douce, de paysage, d'architecture et d'environnement.



Exemples de délimitation de zones à urbaniser (Pont-Audemer / Pont-Authou)

- La zone à **urbaniser à dominante d'activités économiques (AUz)** délimite des secteurs dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques telles que petites industries et de l'artisanat, permettant de répondre aux besoins actuels et demandes futures. Ces zones AUz répondent aux ambitions de développement des activités économiques inscrites dans le PADD (cf. PADD – Axe : accentuer la dynamique économique – page 25).

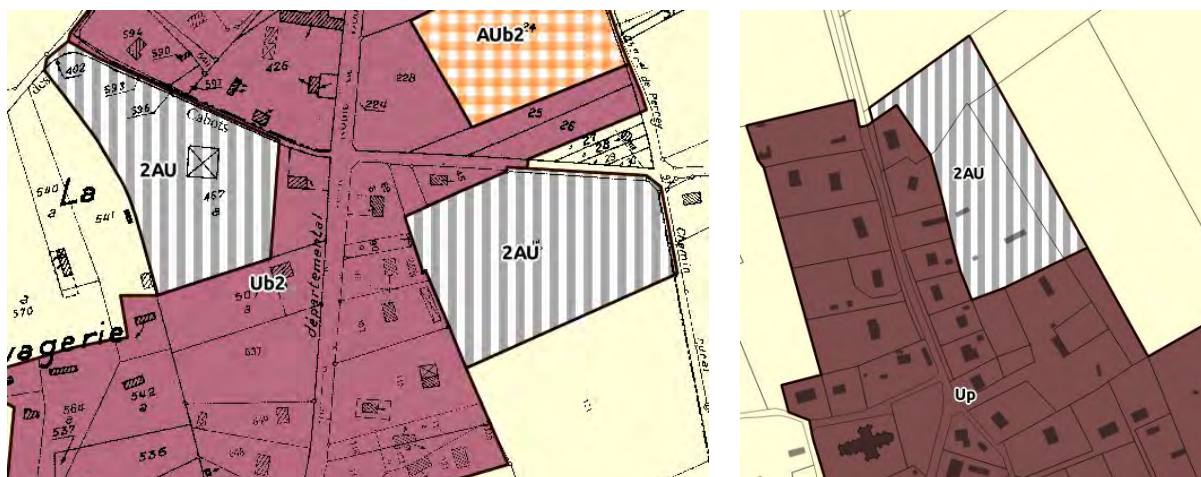


Zones à urbaniser à dominante d'activités économiques (Saint-Mards-de-Blacarville / Fourmetot)

- La **zone 2AU (à long terme)** correspond aux secteurs à urbaniser à plus long termes. La vocation de la zone n'est d'ailleurs pas précisée. Le classement zone AU a été déterminé en fonction de la présence et de la capacité des réseaux, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par l'installation ou la mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite une modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans) ou une révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.

Contrairement aux zones AU, ces secteurs ne sont pas couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et ne sont pas réglementés par le règlement. Leur avenir est gelé tant que les travaux nécessaires ne sont pas effectués.

D'un point de vue localisation des zones, ces secteurs, au même titre que les zones AUb1 et AUb2 sont connectés ou connectables au tissu urbain existant, aucune zone 2AU n'est identifiée en déconnexion totale du tissu existant.



Exemples de délimitation de zone 2AU (Appeville-Annebault)

La zone agricole (A)

La zone agricole comprend les terres valorisées par l'activité agricole, pour leur potentiel agronomique, économique ou biologique, qu'il convient de préserver de toutes nouvelles constructions qui ne seraient pas liées au fonctionnement de l'activité agricole et de sa diversification (vente directe à la ferme, gîte ou autre).

Quant à la délimitation des secteurs agricoles, elle prend également en considération les protections environnementales, la trame verte et bleue et le mode d'occupation des sols. Par conséquent, le secteur de la Vallée de la Risle, bien que valorisé et entretenu par les activités agricoles est classé en zone naturelle, pour son apport à la trame verte et bleue. Toutefois les abris pour animaux y sont autorisés.

Certaines constructions isolées ou petits hameaux ne répondant pas aux critères de la zone Uh sont classés en zone Agricole. Ces constructions pourront évoluer au fil des envies des propriétaires, dans une dimension exceptionnelle et restreinte (cf. Règlement – Zone A – à partir de la page 83).

Concernant le règlement de la zone A, les règles édictées sont relativement souples, afin de ne pas contraindre le développement des activités agricoles sur le territoire, en matière d'implantation des constructions, d'aspects extérieurs ou encore de clôture. Il s'agit également d'adapter les règles d'urbanisme aux évolutions réglementaires et technologiques que connaît le milieu agricole, et ce de manière accrue ces dernières années. Par conséquent, la hauteur maximale des bâtiments agricoles est donc de 15 m, définies en collaboration avec la chambre d'agriculture de l'Eure et les exploitants agricoles du territoire. De plus, les exploitants agricoles sont de plus en plus nombreux à diversifié leur activité, afin de multiplier leurs sources de revenus. Cela se concrétise par l'autorisation sous condition de l'artisanat et du commerce de détail, de l'hébergement hôtelier et touristique, à condition qu'il ne perturbe pas l'équilibre agricole des secteurs.

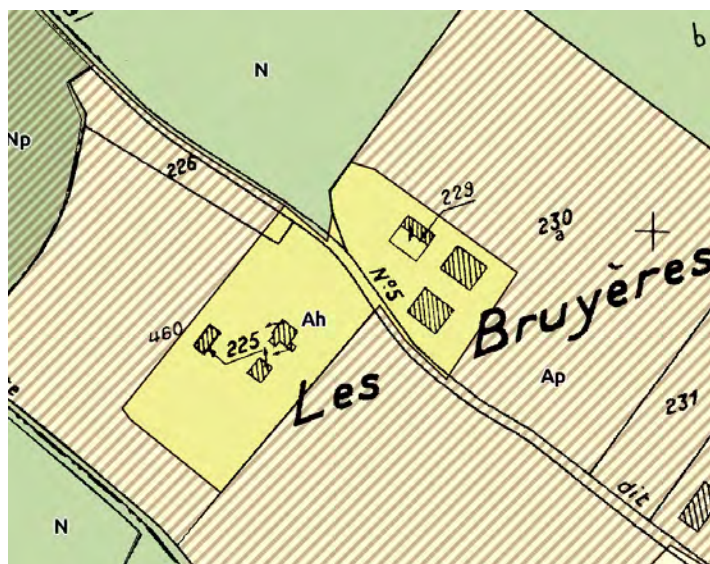
Au sein de la zone A, il existe deux secteurs répondant à la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), énoncée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs font l'objet d'un classement en zone :

- Ah, secteur de hameau en milieu agricole, permettant la construction de nouvelles habitations, à titre exceptionnel ;

- Af, secteur dédiée à la formation supérieure en lien avec l'activité agricole. Ce secteur est présent uniquement sur la commune de Tourville-sur-Pont-Audemer. Davantage de destinations y sont autorisées, répondant aux besoins d'un établissement scolaire : hébergement, équipements publics, autres équipement, activités de services recevant du public, artisanat et commerces de détail, etc.

La zone A se compose de trois sous-secteurs :

- La **zone Ah – STECAL** – est employée à titre exceptionnel sur la commune de Montfort-sur-Risle, répondant à un besoin bien spécifique. Un incendie a ravagé une construction d'habitation établit sous la forme d'un chalet montagnard. En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, il est attendu la reconstruction à l'identique de cette maison. Par conséquent, afin de favoriser l'intégration environnementale et architecturale de la future construction, il a été convenu de classer cette parcelle en zone Ah.

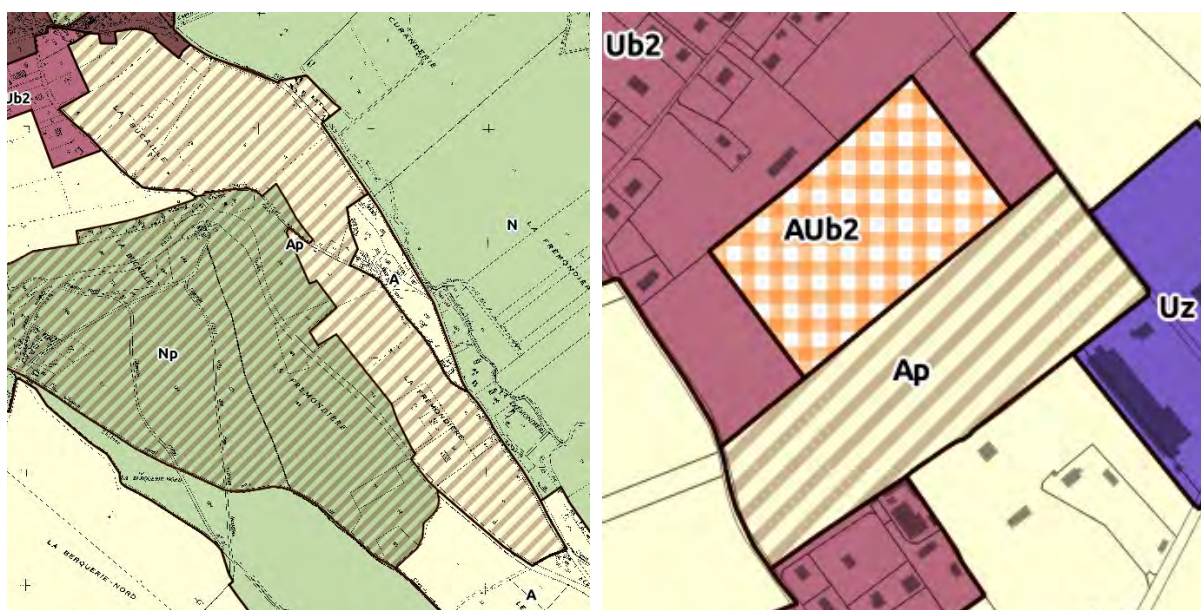


Délimitation de la zone Ah (Montfort-sur-Risle)

- La **zone agricole paysagère (Ap)** correspond à des secteurs certes valorisés par l'activité agricole, mais dont les enjeux paysagers et patrimoniaux sont conséquents, et qu'il convient de préserver de toutes nouvelles constructions. La zone Ap a été utilisée avec parcimonie afin de limiter ces secteurs rendus inconstructibles. Elle se limite à certains cônes de vue, à des secteurs d'entrée de ville ou de village à préserver, réflexion basée sur l'analyse qualitative des entrées de bourg (cf. *Rapport de présentation – partie 1 – tome 5 – les entrées de village et de bourg : premier regard – page 229*) ou à certains secteurs compris dans des sites inscrits ou classés, sous conseils avisés de l'Architecte des Bâtiments de France du Département de l'Eure.

Le classement en zone Ap aboutit à l'interdiction totale de nouveau bâtiment ou construction sur ces secteurs. Par conséquent, une vigilance a été portée quant aux propriétaires et exploitants des terres, afin de ne pas bloquer leur évolution : Combien de propriétaires sont concernés par l'inconstructibilité des terres ? Possèdent-ils ou exploitent-ils d'autres terres agricoles permettant la construction d'un nouveau bâtiment agricole ?

Les communes concernées par une zone Ap sont les suivantes : Appeville-Annebault, Freneuse-sur-Risle, Les Préaux, Montfort-sur-Risle, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle et Tourville-sur-Pont-Audemer.



Exemple de délimitation de zones Ap (Freneuse-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville)

- La **zone Af – STECAL** – est un secteur dédié à la formation dans le domaine agricole, une seule zone a été identifiée, le secteur du lycée agricole de Tourville-sur-Pont-Audemer et quelques parcelles aux alentours, afin de favoriser l'arrivée de nouveaux centres de formation agricole, permettant ainsi de les regrouper, et d'identifier ce secteur comme le secteur d'enseignement agricole de la CCPAVR et également à plus large échelle : le cluster de formation agricole.

Davantage de destinations y sont autorisées qu'en secteur agricole strict, répondant aux besoins d'un établissement scolaire : hébergements, équipements publics, autres équipements, activités de services recevant du public, artisanat et commerces de détail, etc.

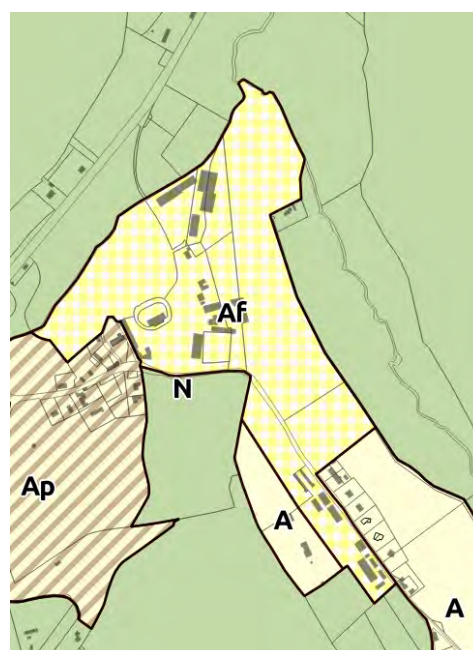


Illustration de délimitation de la zone Af (Tourville-sur-Pont-Audemer)

La zone naturelle (N)

La zone naturelle regroupe les secteurs naturels et forestiers et les secteurs qui ne sont ni urbanisés ni agricoles (en somme des constructions isolées).

Cette zone protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et l'intérêt écologique, historique ou esthétique. Elle constitue l'aboutissement de la protection et de la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle locale : les boisements, les étangs, les vallées, etc. La zone N permet de visualiser les éléments composant la trame verte et bleue du territoire, c'est d'ailleurs pour cette raison que la Vallée de la Risle a été classée en zone Naturelle et non agricole.

Par conséquent, en milieu naturel, l'objectif n'est pas de développer de l'habitat ou des activités économiques, la seule sous destination autorisée sans condition est l'exploitation forestière. L'exploitation agricole, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel ou paysager. Les constructions agricoles sont par ailleurs encadrées dans leur emprise au sol qui ne peut être supérieure à 70 m². Ces règles sont la traduction réglementaire de l'axe « Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR » du PADD (Cf. PADD – Axe : Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR, à partir de la page 8).

Au sein de la zone Naturelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme) ont été proposés afin de permettre l'évolution ou la concrétisation de projets en lien avec des activités de loisirs et touristiques, ou encore de carrière. Ces secteurs ont été utilisés avec parcimonie sur le territoire de Pont-Audemer Val de Risle.

La zone Naturelle est composée de sous-secteurs, identifiés en fonction de l'occupation des sols actuelle ou en devenir, des protections environnementales ou architecturales et des caractéristiques du site :

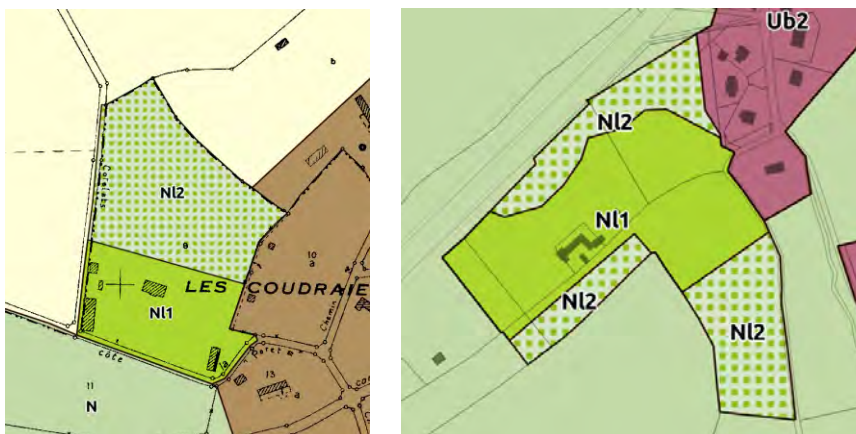
- **La zone Naturelle de loisirs (NI) – STECAL** – correspond aux secteurs à vocation touristique et de loisirs. Cette zone autorise à titre exceptionnel et en fonction de projet, une dérogation en matière de constructibilité.

La zone NI est composée de deux secteurs :

- o un secteur **NI1** au sein duquel de nouvelles constructions à vocation touristique ou de loisirs sont admises,
- o un secteur **NI2** où seules des constructions légères, modulables et mesurées sont autorisées.

Cette distinction permet de cibler les secteurs NI sur lesquels des projets sont en cours ou réalisés, des secteurs faisant également partie du projet mais n'ayant pas destination à accueillir de nouvelles constructions.

La zone NI1 permet d'autoriser des constructions à vocation d'activités touristiques ou de loisirs, telles qu'un gîte, un restaurant, une salle de réception, un camping, sous réserve d'une bonne intégration au sein de son environnement avoisinant. Ces secteurs NI participent au développement et à la diversification de l'offre touristique, telle qu'impulsée par le PADD (cf. PADD – Axe : Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR – Développer l'éco-tourisme – page 11).



Exemple de délimitation de zones NI1 et NI2 (Freneuse-sur-Risle et Les Préaux)

Ces secteurs sont utilisés avec parcimonie. Sur le territoire, dix communes accueillent un ou plusieurs secteurs NI, les voici avec en complément l'activité concernée : Campigny (le restaurant), Condé-sur-Risle (la salle des fêtes communale et les étangs dédiés à la pisciculture), Fourmetot (le projet d'hébergement insolite – dans les arbres ; le secteur du château), Freneuse-sur-Risle (le projet d'hébergement artistique), Les Préaux (le projet de gîte, de salle de réception et de spa), Manneville-sur-Risle (le restaurant et la salle de réception) Montfort-sur-Risle (le secteur du camping et le projet d'hébergement insolite), Pont-Audemer (le secteur du restaurant près de la Risle, les étangs, les Berges de la Risle en continuité avec le camping de Toutainville), Pont-Authou (le secteur du camping et du terrain de foot), et Toutainville (le secteur du camping, le golf et la base nautique ; l'hébergement touristique et la salle de réception).

- La zone **Naturelle de carrière (Nc)** – **STECAL** – est utilisée sur un seul secteur du territoire, cette zone correspond aux espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière. Ce secteur est destiné à retrouver sa vocation naturelle lors de la remise en état.

Ce secteur n'a vocation qu'à accueillir des constructions liées à l'activité de carrière, autorisée par arrêté préfectoral. Le règlement fixe par ailleurs des prescriptions précises quant aux modalités de remblaiement autorisées, de façon à garantir que le retour à la zone naturelle se fasse de façon qualitative, notamment en termes de paysages et de respect des sols.

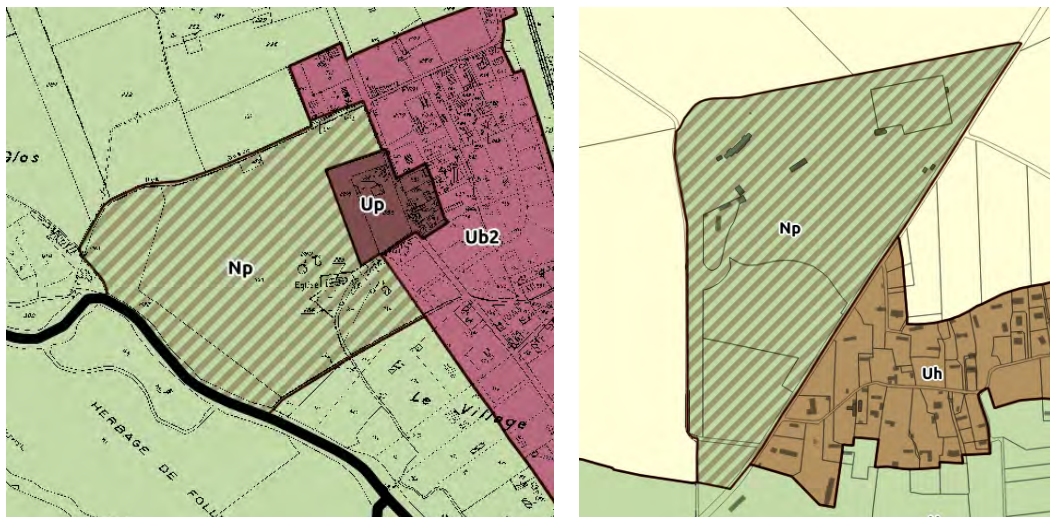


Illustration de délimitation de zone Nc (Condé-sur-Risle)

- La zone **Naturelle paysagère (Np)**, au même titre que la zone agricole paysagère, protège les cônes de vues remarquables, les secteurs patrimoniaux ou historiques et certains sites classés ou inscrits. La zone Np est utilisée avec précaution sur le territoire de la CCPAVR. L'objet n'est pas de mettre sous cloche l'ensemble de la zone N, mais bien d'identifier certains secteurs bénéficiant d'une protection particulière se justifiant par l'intérêt paysager, architectural, historique ou esthétique des secteurs, sous conseils avisés de l'Architecte des Bâtiments de France du Département de l'Eure.

La zone naturelle paysagère a été mise en œuvre sur les communes suivantes : Appeville-Annebault (site classé), Brestot (le Château), Condé-sur-Risle (les étangs), Corneville-sur-Risle (à proximité de l'Eglise), Freneuse-sur-Risle (site classé et des secteurs de vergers préservés de toute construction dans le centre bourg), Glos-sur-Risle (le secteur roman), Les Préaux (secteur des anciennes Abbayes), Manneville-sur-Risle (le secteur du Bonnebos), Montfort-sur-Risle (les ruines du château), Saint-Mards-de-Blacarville (le château), Saint-Philbert-sur-Risle (le Prieuré) et Thierville (le secteur du château).

Au sein des zones Naturelles paysagères, aucune nouvelle construction n'est autorisée permettant ainsi d'assurer la préservation de ces secteurs.



Exemple de délimitation de zones Np (Glos-sur-Risle et Brestot)

- La **zone Nspr** s'applique uniquement aux secteurs naturels de Pont-Audemer, concerné par le Site *patrimonial remarquable - SPR* (anciennement *Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - AVAP*), approuvé le 27 février 2017 en Conseil Municipal de Pont-Audemer.

A la suite à la promulgation de la loi du 7 juillet 2016, les SPR tiennent lieu et place des précédents outils utilisés pour la protection du patrimoine et de l'architecture des secteurs urbanisés, à savoir les secteurs sauvegardés, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), ou encore les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un Site Patrimonial Remarquable s'impose de fait à l'application d'un document d'urbanisme de type PLUi. Cette servitude se traduit par un renvoi au règlement spécifique du Site remarquable patrimonial dans le règlement écrit du PLUi.

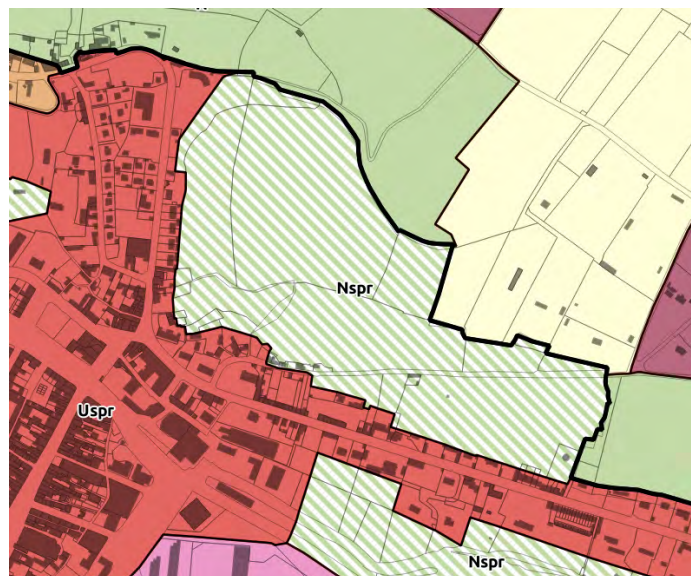


Illustration de délimitation de la zone Nspr (Pont-Audemer)

Sur ces secteurs comprenant des coteaux boisés et abruptes et la Risle et ses Berges, les nouvelles constructions sont interdites, permettant ainsi de conserver ces espaces de respiration au sein du centre-ville de Pont-Audemer, qui est relativement dense. Un des trois secteurs identifiés de la zone Nspr a été ajusté par rapport à ceux du site patrimonial remarquable, englobant ainsi un secteur de coteau qui était identifié comme zone urbaine.

Zoom sur les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL

Le Code de l'urbanisme, au travers l'article L.151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs »

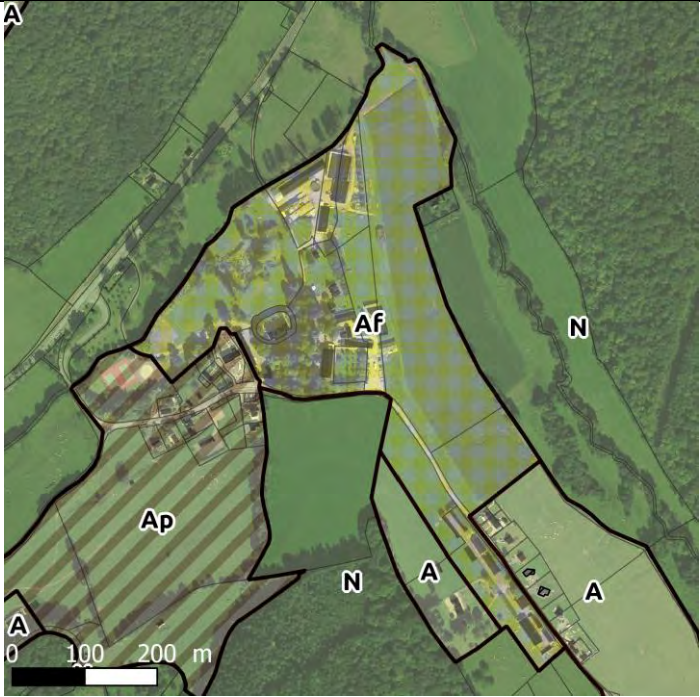
Les STECAL ont été utilisés avec parcimonie sur le territoire de la CCPAVR, ils ont été définis en connaissance de projets pour les zones Nl et en fonction de l'occupation des sols pour les zones Ah, Af et Nc.

Les secteurs de hameaux ont été classés en zone Urbaine de hameaux, au regard de leurs caractéristiques : organisation et armature urbaine, présence et capacité des réseaux,

Zone Ah

Commune	Montfort-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	0,99 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Un incendie a ravagé une construction d'habitation établit sous la forme d'un chalet montagnard. En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, il est attendu la reconstruction à l'identique de cette maison. Par conséquent, afin de favoriser l'intégration environnementale et architecturale de la future construction, il a été convenu de classer cette parcelle en zone Ah. Par souci d'équité, les constructions situées de l'autre côté du chemin, ont été intégrées à cette zone.
Nombre de logements potentiels	2
Densité	Emprise au sol : 30% Espace libre de pleine terre : 55%
Hauteur	Sommet acrotère : 4 m Faîtage : 8 m

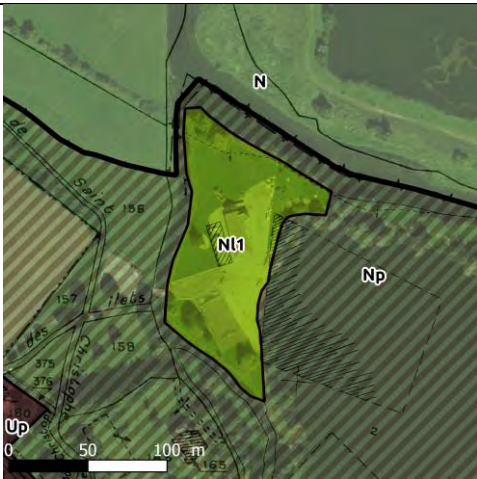
Zone Af

Commune	Tourville-sur-Pont-Audemer
Carte de localisation	
Superficie	16,25 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur comprend le lycée agricole de Tourville. L'objectif est d'y regrouper plusieurs centres de formation en lien avec le milieu agricole. Pour toute nouvelle construction, celle-ci doit être liée au fonctionnement d'un établissement de formation (cantine, hébergement, gymnase ou encore habitation pour le personnel).
Nombre de logements potentiels	En fonction des besoins : logements de fonction.
Densité	La densité n'est pas précisée sur ce secteur, les besoins des établissements de formation sont spécifiques.
Hauteur	Sommet acrotère ou faîtage : 15 m

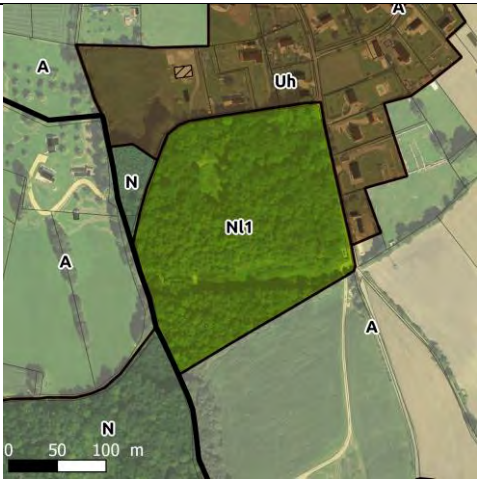
Zone NI – classer par commune et par ordre alphabétique

Commune	Campigny
Carte de localisation	
Superficie	NI global : 1,2 ha NI1 : 0,9 ha NI2 : 0,3 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur, situé en lisière forestière correspond à une activité de tourisme, proposant restaurant, gîtes, spa et salle de séminaire.
Nombre de logements potentiels	0
Densité en NI1	Emprise au sol : 20% Espace libre de pleine terre : 65%
Hauteur	Hauteur non règlementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

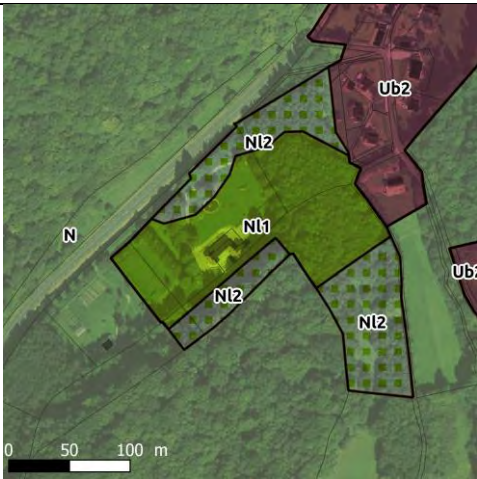
Commune	Condé-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	0,63 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Une activité de pisciculture est implantée dans les Etangs de Condé-sur-Risle, proposant trois étangs de pêche, ouverture en journée et en nocturne et une cabane de restauration. Le propriétaire a pour projet de construire son logement afin d'être présent au quotidien sur ce site.
Nombre de logements potentiels	1
Densité	Gérée par le règlement du PPRi Risle Aval.
Hauteur	Hauteur non règlementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet

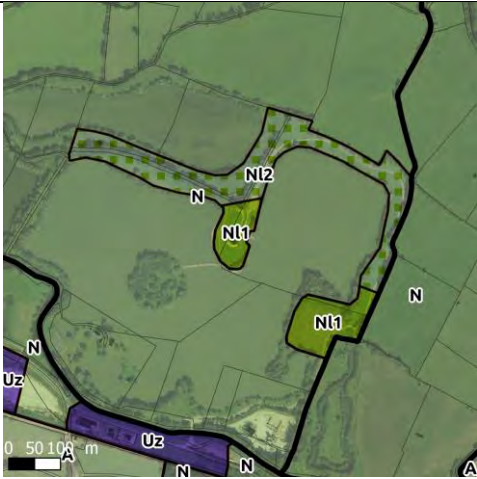
Commune	Condé-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	0,95 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur comprend la salle des fêtes de Condé-sur-Risle. La commune pourrait avoir le projet de l'agrandir ou de proposer un espace d'hébergement en lien avec la location de la salle, afin de proposer une offre complémentaire.
Nombre de logements potentiels	0
Densité	Gérée par le règlement du PPRi Risle Aval.
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Commune	Fourmetot
Carte de localisation	
Superficie	NI global : 5,04 ha NI1 : 1,55 ha NI2 : 3,49 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur comprend l'enceinte d'un château, dont le potentiel touristique est élevé. Ce château pourrait accueillir des chambres d'hôte, une salle de séminaire, ou d'autres activités touristiques et de loisirs.
Nombre de logements potentiels	0
Densité en NI1	Emprise au sol : 10% Espace libre de pleine terre : 75%
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Commune	Fourmetot
Carte de localisation	
Superficie	4,36 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur comprend un espace boisé, dont le propriétaire souhaite développer une offre d'hébergement insolite, de type cabanes dans les arbres.
Nombre de logements potentiels	0
Densité	Emprise au sol : 10% Espace libre de pleine terre : 75%
Hauteur	Hauteur non règlementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

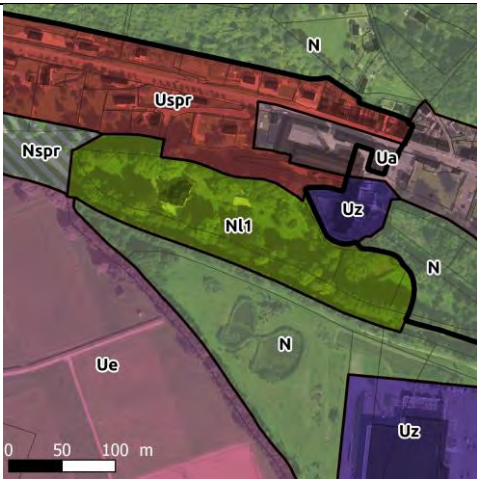
Commune	Freneuse-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	NI global : 1,82 ha NI1 : 0,76 ha NI2 : 1,06 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur regroupe quelques belles constructions, un projet d'hébergement et d'accueil pour artistes pourrait voir le jour, de type résidence d'artistes.
Nombre de logements potentiels	0
Densité en NI1	Emprise au sol : 10% Espace libre de pleine terre : 75%
Hauteur	Hauteur non règlementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

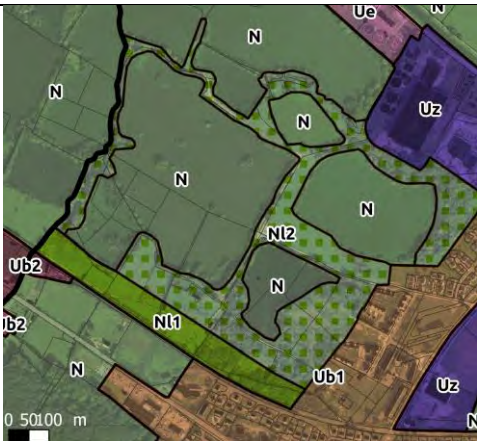
Commune	Les Préaux
Carte de localisation	
Superficie	NI global : 3,15 ha NI1 : 1,75 ha NI2 : 1,41 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur se compose de bâtis traditionnels normands bordés par un espace boisé, idéal pour développer une offre touristique. Il est envisagé de proposer gîte, spa ou encore salle de réception, voire hébergement insolite.
Nombre de logements potentiels	0
Densité en NI1	Emprise au sol : 10% Espace libre de pleine terre : 75%
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Commune	Manneville-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	NI global : 6,69 ha NI1 : 2,23 ha NI2 : 4,46 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur propose une salle de séminaire et restaurant dans un cadre idyllique, une presqu'île de la Risle où faune et flore prospèrent. Un projet d'hébergement insolite pourrait être envisagé.
Nombre de logements potentiels	0
Densité en NI1	Gérée par le règlement du PPRi Pont-Audemer/Manneville-sur-Risle / Corneville-sur-Risle.
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

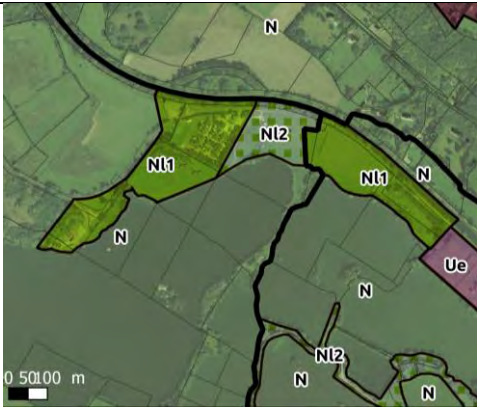
Commune	Montfort-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	2,02ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur correspond au Camping de Montfort-sur-Risle ; situé en bord de Risle.
Nombre de logements potentiels	0
Densité	Gérée par le règlement du PPRI Risle Aval
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Commune	Montfort-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	0,5 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Dans cet espace boisé, il est envisagé de développer une activité de loisirs, telle que l'accrobranche, qui nécessiterait la construction d'un local d'accueil et rangement de matériel.
Nombre de logements potentiels	0
Densité	Emprise au sol : 10% Espace libre de pleine terre : 75%
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Commune	Pont-Audemer
Carte de localisation	
Superficie	2,47 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur comprend un restaurant et un hôtel 4 étoiles, dont il convient de permettre le développement, dans ce cadre paradisiaque, en bord de Risle.
Nombre de logements potentiels	0
Densité	Gérée par le règlement du PPRI Pont-Audemer/Manneville-sur-Risle / Corneville-sur-Risle.
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

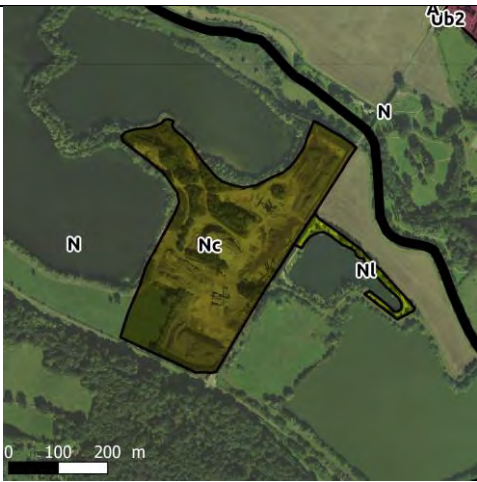
Commune	Pont-Audemer
Carte de localisation	
Superficie	NI global : 25,3 ha NI1 : 5,41 ha NI2 : 19,91 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur correspond aux berges des étangs de Pont-Audemer, jouissant d'un cadre paysager remarquable. Des activités de loisirs et touristiques respectueuses de l'environnement pourraient voir le jour.
Nombre de logements potentiels	0
Densité en NI1	Au nord : Gérée par le règlement du PPRI Pont-Audemer/Manneville-sur-Risle / Corneville-sur-Risle. Au sud : Emprise au sol : 10% Espace libre de pleine terre : 75%
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Commune	Pont-Authou
Carte de localisation	
Superficie	5,88 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur comprend le terrain de camping et le terrain de sport de Pont-Authou. Quelques constructions pourraient être nécessaires au fonctionnement de ces activités touristiques ou de loisirs (local d'entretien, vestiaire, etc.)
Nombre de logements potentiels	0
Densité	A l'est : Emprise au sol : 10% Espace libre de pleine terre : 75% A l'ouest : Gérée par le règlement du PPRi Risle Aval.
Hauteur	Hauteur non réglementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Commune	Toutainville – Pont-Audemer
Carte de localisation	
Superficie	Nl global : 15,46 ha Nl1 : 2,75 Nl2 : 12,71 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur englobe les berges de la Risle, le Camping de Pont-Audemer-Toutainville, la base nautique et le golf de Toutainville. Il constitue un secteur clé en matière de développement d'activités touristiques vertes sur la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle, d'autant qu'un golf house est en projet.
Nombre de logements potentiels	0

Densité en NI1	A l'est - à Pont-Audemer : Gérée par le règlement du PPRI Pont-Audemer/Manneville-sur-Risle / Corneville-sur-Risle. Secteur du camping : Emprise au sol 20% Espace libre de pleine terre : 65% Secteur golf/base nautique : Emprise au sol 10% Espace libre de pleine terre : 75%
Hauteur	Hauteur non règlementée, dans le respect d'une bonne intégration paysagère du projet.

Zone Naturelle de carrière

Commune	Condé-sur-Risle
Carte de localisation	
Superficie	11,78 ha
Caractéristiques exceptionnelles Destination de la zone	Ce secteur correspond à une exploitation de carrière, dont la remise en état doit prendre la forme de terres naturelles. Les nouvelles constructions sont limitées, elles doivent être en lien avec le fonctionnement de la carrière.
Nombre de logements potentiels	0
Densité	Gérée par le règlement du PPRI Risle Aval ou sans objet.
Hauteur	Hauteur non règlementée.

Bilan des surfaces

Zones Urbaines (U)		
Zones	Surface (ha)	% superficie du territoire
Ua	59,9	0,3%
Ub1	278,1	1,2%
Ub2	913,4	3,9%
Up	87,0	0,4%
Uspr	77,5	0,3%
Uh	291,6	1,2%
Ue	87,7	0,4%
Uz	199,5	0,9%
Zones U	1 994,6	8,5%

Zones A Urbaniser (AU)		
Zones	Surface (ha)	% superficie du territoire
AUb1	19,7	0,08%
AUb2	58,7	0,25%
AUz	11,5	0,05%
2AU	2,9	0,01%
Zones AU	92,9	0,40%

Zones Naturelles (N)		
Zones	Surface (ha)	% superficie du territoire
N	8 841,3	37,7%
Nl1	43,5	0,2%
Nl2	33,4	0,1%
Nc	11,7	0,1%
Np	513,5	2,2%
Nspr	26,6	0,1%
Zones N	9 470,0	40,4%

Zones Agricoles (A)		
Zones	Surface (ha)	% superficie du territoire
A	11 636,2	49,62%
Ap	238,1	1,02%
Ah	1,0	0,00%
Af	16,3	0,07%
Zones A	11 891,5	50,7%

PLUi CCPAVR		
Zones	Surface (ha)	% superficie du territoire
A	11 891,5	50,7%
N	9 470,0	40,4%
U	1 994,6	8,5%
AU	92,9	0,4%
Total	23 449,0	100%

Une comparaison avec les documents d'urbanisme communaux en vigueur ne semble pas pertinente, peu de PLU, des POS permissifs, des cartes communales et des communes non couvertes.

Les règles écrites et graphiques

Structure du règlement

La nouvelle forme du règlement

Le règlement du PLUi reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et la promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUi se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Équipement et réseaux.

Il s'agit davantage d'une réorganisation du règlement plutôt que d'une réelle révolution dans la façon d'écrire la règle. Ce changement ayant avant tout pour but de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables pour le pétitionnaire.

Les évolutions du règlement sur le fond

Désormais, le règlement se réfère obligatoirement à la liste des cinq destinations et des 20 sous-destinations données respectivement par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme pour interdire ou autoriser dans chaque zone les constructions, usages des sols et natures d'activités.

La loi Alur du 27 mars 2014 a par ailleurs supprimé la possibilité de réglementer la surface minimum des terrains à bâtir et le coefficient d'occupation du sol, dans l'optique de favoriser la densification urbaine et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement urbain. En application de la loi, le PLUi ne traite donc plus de ces règles, à la différence des précédents documents d'urbanisme communaux. Pour maintenir malgré tout une capacité d'action vis-à-vis de la densité bâtie, la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle a fait le choix de combiner deux outils complémentaires permettant de gérer la constructibilité d'une parcelle : les espaces libres de pleine terre et l'emprise au sol. Cette double règle permet à la fois de gérer l'emprise au sol d'une construction ayant pour objet de favoriser la densification ou la préservation du cadre naturel, et ensuite l'espace libre de pleine terre qui permet de gérer les espaces perméables aux eaux de pluie. L'instauration de cette double règle s'est établie en accord avec les élus, les bureaux d'études et surtout le service instructeur, puisque le PLUi va devenir leur outil de travail au quotidien.

La composition des règles graphiques

Deux types de règles sont définies à travers un plan graphique, permettant de s'affranchir de la délimitation des zones et de définir des règles adaptées à chaque secteur (rue, ilot, quartier, hameau, ou d'autres échelles encore), en prenant en compte l'existant, les risques affectant le secteur, l'impact paysager et environnemental.

Règles de hauteurs

Les hauteurs maximales de constructions sont règlementées à travers le plan n°3 du dossier du PLUi. Cet outil permet d'affiner la réflexion et de l'adapter aux spécificités des communes ou des secteurs.

La hauteur est règlementée par valeur métrique et non en fonction de la structure. Il est possible de règlementer deux types de hauteurs : à l'acrotère pour les toitures plates et au faîtage pour les toitures à pans, soit, les points les plus hauts d'une construction. Lorsqu'une seule hauteur est indiquée, cela s'applique à l'acrotère ou au faîtage et quand les deux sont règlementées, la première correspond à la hauteur de l'acrotère et la seconde au faîtage, les deux valeurs sont séparées par un slash.

Plusieurs critères rentrent en considération dans la définition de la règle :

- La hauteur des constructions environnantes ;
- Le secteur d'implantation (centre-bourg, hameau, etc.) ;
- La volonté de élus en matière de hauteur et de structure ;
- L'impact visuel du secteur (cônes de vue, vallée ou plateau) ;
- Les vocations de constructions autorisées ;
- Le caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les règles par secteurs :

- les secteurs de hameaux : la hauteur autorisée varie entre 4 m/8 m et 6,5 m/8 m. Cela correspond à un ou deux niveaux pour une toiture plate et RDC et combles aménagés pour les constructions à toiture à pans. L'enjeu est de limiter la hauteur sur des secteurs de hameau, où l'impact visuel et paysager est important. Le choix entre les deux propositions repose essentiellement sur la volonté des élus et du caractère patrimonial du hameau.

- Les secteurs économiques : la hauteur est règlementée sur la commune de Pont-Audemer, dans l'objectif de prolonger la règle applicable dans le document d'urbanisme en vigueur, lors de l'élaboration du PLUi, pour des questions de continuité et de logique urbaine. Pour les autres communes, aucune disposition particulière n'est indiquée, tout dépendra de l'activité proposée.

- Les secteurs de centre bourg, patrimoniaux et d'extension récente et à venir : la règle a été ajustée aux constructions existantes, en prenant en compte la typologie et les constructions environnantes.

- les secteurs naturels : seules les constructions à vocation d'habitation sont règlementées : 4 m/8 m afin de minimiser leur impact visuel et paysager. En zones N, Nl1, Nl2, et Nc, la hauteur n'est pas règlementée, cependant, la construction devra présenter une bonne intégration paysagère du projet, afin d'accompagner l'aboutissement de projet touristique notamment, qui ne sera autorisé que s'il participe à la préservation voire à la mise en valeur du secteur.

- Les secteurs agricoles : deux types de construction sont distinguées. Les constructions à vocation d'habitation dont la hauteur maximale est de 4 m/8 m : cette hauteur plutôt basse se justifie au regard des caractéristiques des secteurs : ce sont des secteurs agricoles, où l'impact visuel est important. Toutefois, pour le bon fonctionnement de l'exploitation agricole, la hauteur autorisée pour les bâtiments est de 15 m, hauteur répondant aux besoins et aux engins agricoles, de plus en plus grands.

- le centre-ville de Pont-Audemer bénéficie d'une réglementation écrite et particulière au regard des caractéristiques de la « Venise normande » - secteur patrimonial. La règle est déterminée en fonction du type de voie et des canaux.

- les secteurs classés en zone Np, Ap et Ue sont sans objet, les deux premières puisqu'aucune construction n'est autorisée et en zone Ue car les projets seront portés par un acteur public.

Règles d'emprise au sol

L'emprise au sol à respecter et l'espace libre de pleine terre à préserver sont deux outils complémentaires mobilisés dans le cadre du PLUi de Pont-Audemer Val de Risle. Le premier permet de gérer la constructibilité à l'échelle de la parcelle et l'autre de maîtriser la perméabilité de cette dernière.

Ces deux outils sont gérés par des coefficients, applicables à l'échelle de la parcelle constructible. Leur complémentarité se traduit au niveau du calcul, un delta de 15% est dédié aux terrasses et allée en goudron, qui ne sont incluses ni dans l'emprise au sol ni dans l'espace libre de pleine terre.

Les secteurs règlementés par le PPRi ne sont pas couverts par une double règle, c'est bien celle du PPRi qui s'applique. Ces secteurs sont repérés en hachures bleues sur le plan d'emprise au sol/espace libre de pleine terre.

L'outil graphique permet de s'affranchir du zonage, la définition des coefficients repose sur l'analyse des critères suivants :

- Le secteur d'implantation (centre-bourg, hameau, etc.)
- La forme urbaine dominante ;
- La volonté de élus en matière de densification ;
- Les vocations de constructions autorisées ;
- Le caractère patrimonial et architectural de la zone.

Règles par secteurs :

- Les secteurs de hameaux : de manière générale (sauf ajustements particuliers), les hameaux bénéficient d'une emprise au sol de 20% et d'un espace libre de pleine terre de 65%, permettant ainsi d'assurer la densification tout en préservant le côté rural, qui se traduit par la présence du végétal.

- Les secteurs économiques : la réglementation du PLU de Pont-Audemer a été reprise et appliquée sur l'ensemble des secteurs économiques, puisqu'elle a prouvé son efficacité ces dernières années (secteur écopôle notamment) : 60% d'emprise au sol et 25% d'espace libre de pleine terre.

- Les secteurs urbanisés : le postulat de départ est d'imposer 30% d'emprise au sol au maximum et donc 55% d'espace libre de pleine terre. Ces coefficients ont été ajustés sur chaque secteur en fonction de la densité.

- Les secteurs naturels et agricoles : ces deux coefficients n'ont pas été règlementés. Pour les premiers, il est question d'intégration des constructions avant tout, d'autant que la superficie des parcelles est difficilement adaptée à ce genre d'outil. En secteur agricole, l'enjeu n'est pas de bloquer un exploitant agricole, d'autant que la taille des parcelles est difficilement adaptée à ce type de coefficient.

Règles écrites

Le règlement est organisé autour des quatre grandes zones du PLUi : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N). Pour chacune des zones et des sous-secteurs si besoin est, sont détaillés les points suivants :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Équipement et réseaux.

Zone urbaine (U)

Zone Urbaine - Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les règles définies résultent des orientations suivantes du PADD :

- Axe : Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et équipements
 - o *Encourager la mixité fonctionnelle dans les nouveaux aménagements (page 15 du PADD).*
- Axe : Accentuer la dynamique économique :
 - o *Soutenir l'offre commerciale et de services de proximité dans les pôles relais (Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou, Toutainville) et les villages (page 26 du PADD).*

Partie	Pages du règlement	Justifications
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	Pages 33 à 41 42 à 43	L'enjeu de ces règles repose sur la mixité fonctionnelle et la cohabitation de plusieurs fonctions par secteur ou sous-secteur de la zone urbaine. L'objectif est d'assurer une compatibilité entre les différentes vocations et de limiter la création de nuisances de l'une envers l'une ou les autres.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		En zone Ua, correspondant aux centres-bourgs de certaines communes, la volonté est d'autoriser les vocations qui font sens et qui répondent aux besoins, afin de maintenir un certain dynamisme. Les exploitations agricoles et forestières et les industries sont interdites, au regard des volumes de constructions, des nuisances olfactives, visuelles ou encore sonores qu'elles peuvent engendrer. En revanche, les destinations telles que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les salles d'art et de spectacle, les entrepôts et les centres des congrès sont autorisées sous condition d'être compatible avec la vocation résidentielle. Cette compatibilité se mesure au regard des nuisances sonores, olfactives ou visuelles résultant de l'activité et des besoins en stationnement. Les destinations et sous destinations qui n'ont pas été citées, sont autorisées sur ces secteurs, puisqu'elles sont compatibles à la vocation résidentielle et participent au dynamisme du site. En zone Up, correspondant aux secteurs patrimoniaux, qui sont essentiellement localisés près de l'Eglise, donc du centre-bourg, les destinations autorisées et celles sous condition sont identiques à

Partie	Pages du règlement	Justifications
		celles de la zone Ua. En matière de mixité fonctionnelle et de compatibilité des vocations, le caractère patrimonial ne peut justifier l'interdiction de destination autre que celles interdites dans les centres-bourgs. La différence repose essentiellement sur l'aspect extérieur de construction. En zone Uspr, correspondant au site patrimonial remarquable de Pont-Audemer, l'enjeu est d'autoriser des constructions qui ne remettent pas en cause le caractère patrimonial du site tout en favorisant sa multifonctionnalité. L'important est d'assurer le dynamisme économique et culturel du secteur. En zones Ub1 et Ub2, indiquant un secteur résidentiel en périphérie, la volonté a été de favoriser la mixité fonctionnelle afin de limiter la propagation du phénomène de secteur ou de commune dortoir, qui est en partie la conséquence d'un secteur monofonctionnel. En termes d'artisanat et de commerce de détail, l'OAP commerciale vient affiner la réflexion en matière de dynamisme commercial. En zone Uh, appliquée aux secteurs de hameaux densifiables, ces secteurs sont essentiellement constitués de constructions à vocation résidentielle, l'avenir de ces secteurs consiste au comblement de dents creuses ou de division parcellaire, tout en autorisant d'autres destinations telles que l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros ou encore les équipements d'intérêt collectif et services public, sans compromettre l'équilibre résidentiel actuellement observé. En zone Uz, secteurs dédiés aux activités commerciales, artisanales ou industrielles, l'enjeu est de préserver cette offre à destination de porteurs de projet économique, tout en proposant des activités complémentaires comme un cinéma ou un centre des congrès. Il est question également d'assurer le bon fonctionnement des activités économiques en place ou futures en autorisant notamment le logement (en cas de gardiennage par exemple), les bureaux, les entrepôts, etc. En somme, il s'est agi de préserver les formes urbaines de ces secteurs. En zone Ue, dont les dimensions sont restreintes et dédiées aux équipements publics, les acteurs publics les ont ciblé comme stratégiques, permettant de répondre à la demande en équipements et en services existants à l'approbation du PLUi ou futurs ; par conséquent, la monofonctionnalité est de rigueur, concrètement les destinations autorisées sont toutes consacrées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, celles autorisées sous condition ont pour objectif d'assurer le bon

Partie	Pages du règlement	Justifications
		fonctionnement des équipements (ex : logement de gardiennage, espace de stockage, bureau, hébergement, etc.).

Zone Urbaine - Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La volonté des élus de la CCPAVR consiste à préserver les formes urbaines existantes et à veiller à l'intégration des nouvelles constructions, tant d'un point de vue architectural que paysager.

Pour la zone Uspr, des renvois au règlement du Site patrimonial remarquable de Pont-Audemer sont fréquents dans cette partie du règlement afin de ne pas créer de double règle, au risque qu'elles soient incompatibles. Le site patrimonial remarquable s'impose au PLUi, par conséquent, c'est celui-ci qui s'applique aux zones Uspr, toutefois, certains paragraphes ne sont pas règlementés, le PLUi vient donc les compléter.

Les règles définies dans ce chapitre résultent de la traduction des orientations du PADD suivantes :

- Axe : Valoriser le cadre de vie de la CCPAVR :
 - o « Veiller à l'insertion paysagère qualitative des nouvelles constructions – traditionnelles ou contemporaines –, notamment par leur implantation et le choix des matériaux et des couleurs utilisés, de même que pour la rénovation des bâtiments anciens. » (Page 8 du PADD)
 - o Prendre en compte les nuisances sonores liées aux flux des déplacements sur les axes routiers et ferroviaires :
 - en maintenant des espaces suffisants entre les nouvelles constructions et les infrastructures génératrices de nuisances ;
 - en reportant dans le règlement les périmètres des infrastructures de transport terrestres définis par arrêté préfectoral. (Page 10 du PADD).
 - o Limiter les déperditions thermiques en :
 - Optimisant les formes urbaines (densité, volumétrie, etc.).
 - Incitant à l'isolation du bâti existant. (Page 10 du PADD).

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	Pages 44 à 47	De manière générale, le maintien et la préservation des formes urbaines perceptibles dans chaque secteur apparaissent comme essentiels. La définition de règles en matière d'implantation des constructions répond à ces préoccupations. En zone Ua, secteurs de centre-bourg, définit justement au regard de l'implantation des constructions existante, l'objectif est de préserver l'alignement à la voirie, évitant ainsi une coupure ou une fracture du front bâti en limite de voie. Toutefois, lorsque les constructions observent un retrait par rapport à la voirie, il est possible voire conseillé de s'implanter en alignement avec l'implantation dominante. En zone Ub1, secteur en périphérie à caractère résidentiel à Pont-Audemer, afin de préserver les formes urbaines actuellement observées, il est possible de s'implanter en limite de voie notamment pour les secteurs de faubourg ou en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, et ce peu importe le type de voirie (chemin, route communale ou départementale). En zone Ub2 et Uh, secteur résidentiel autre qu'à Pont-Audemer et hameaux densifiables, un retrait de minimum 5 m est à observer. S'il s'agit d'une route départementale, le retrait augmente, passant à 10 m, afin de limiter les nuisances sonores et également de sécuriser l'entrée et la sortie sur la parcelle. Dans ce sens, une entrée charretière est demandée, à pans coupés à 45° avec un recul de portail, prenant en compte les questions de sécurité et d'harmonie. La définition de cette règle permet de conforter les formes urbaines actuelles, de veiller à la sécurité d'entrée et de sortie et de répondre à la problématique de voirie relativement étroite, puisque l'entrée charretière participera à la fluidification du trafic. De plus, le recul de 5 m permettra à l'avenir, pour les collectivités souhaitant agrandir leur voirie, de ne pas être gênées par l'implantation des constructions.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			En zone Up, toute nouvelle construction (hors annexe) doit être implantée en limite de rue, dans un souci de préservation de la forme urbaine. Dans certains secteurs classés en Up, l'implantation en limite de rue n'est pas la norme. Ainsi, il est également possible d'implanter une construction en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue. De plus, afin de ne pas bloquer la densification de ces secteurs, une dérogation est admise lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'emprise publique est inférieure à 6 m. En zone Ue, les projets menés seront portés par la collectivité, par conséquent, l'enjeu n'est pas de bloquer la collectivité lors de l'élaboration d'un projet collectif. En zone Uz, les constructions devront observer un retrait de 5 m minimum, permettant ainsi d'assurer leur intégration. L'ensemble de ces règles s'appliquent en cas d'extension ou de transformation de l'existant, en revanche, elles ne s'appliquent pas en cas de construction en deuxième rideau, permettant ainsi la densification de tissu urbain existant.
	L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété	Pages 48 à 57	En zone Ua, afin de maintenir un front bâti existant, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative de propriété. Dans un souci de s'adapter à la largeur des parcelles, en cas de recul, celui-ci doit être de 3 m minimum. Il est difficile de définir une distance inférieure au risque de créer des espaces insalubres et destiné aux dépôts en tout genre. En zone Up, il existe plusieurs typologies et formes urbaines, des constructions mitoyennes implantées en limite de voirie (une majorité des cas sur le territoire), ou des constructions plus espacées respectant un retrait (exemples : Illeville-sur-Montfort, Manneville-sur-Risle). Afin de respecter les

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			particularités de chaque secteur, deux solutions sont possibles, une implantation en limite séparative ou un respect d'une distance de 3 mètres. Dans ces secteurs patrimoniaux En zone Uspr, ce chapitre n'est pas règlementé par le SPR, par conséquent, il a été défini que les constructions devront être implantées en limite séparative. Afin de s'adapter aux particularités du site (canaux, cours et ruelles), la rupture de continuité est admise uniquement pour permettre le passage ou des percées visuelles. De plus, des règles ont été définies en matière de construction en deuxième rideau, afin de s'adapter aux enjeux du secteur. Toutefois, n'ont été recensées que très peu de possibilité. En zone Ub1, la distance est gérée en fonction du gabarit de la construction afin de favoriser l'intégration de chacun. En effet, les deux gabarits cohabitent entre l'habitat individuel de type pavillonnaire et l'habitat collectif. La distance est de 3 m en cas d'habitat individuel et 6 m minimum en cas de gabarit collectif. En zone UB2 et Uh, afin de maintenir les formes urbaines existantes tout en favorisant la densification, l'implantation en limite est possible en cas de mitoyenneté avec une construction voisine, qu'elle soit existante ou en projet, dans la limite de volume équivalent. En cas de retrait, celui-ci est de 3 m minimum, dans une optique de favoriser la densification tout en préservant les formes urbaines observées lors de l'élaboration du PLUi. En zone Ue, aucune disposition n'est imposée puisque le porteur de projet sera public et que le projet répond à un besoin d'intérêt collectif. En zone Uz, le recul est de 3 m minimum afin de permettre la densification des zones actuelles (à condition de respecter l'emprise au sol définie dans le chapitre dédié). Lorsqu'une parcelle classée en zone Uz, est bordée par une

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			zone Ua, Ub1, Ub2, Uh ou encore Up, le recul est supérieur, il doit être équivalent à la hauteur du bâtiment, dans un souci d'intégration paysagère mais surtout de réduction des nuisances sonores ou olfactives.
	Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver	Page 52	L'emprise au sol à respecter et les espaces libres de pleine terre à préserver sont définis par le biais de règles graphiques, permettant de s'affranchir des zones définies et de conserver les spécificités de chaque commune, en matière de risques, de protections environnementales, de morphologies et de les adapter aux volontés communales. Se référer aux justifications concernant le plan dédié. Il est accordé une dérogation aux constructions existantes atteignant voire dépassant le coefficient autorisé à l'approbation du PLUi, l'enjeu n'étant de pas pénaliser l'évolution du bâti, 10 points supplémentaires d'emprise au sol sont alors accordés. Les équipements publics ne sont pas concernés par ces dispositions, répondant à un besoin collectif.
	Hauteurs des constructions	Pages 52 et 53	La hauteur des constructions est définie à travers des règles graphiques, pour les mêmes raisons que les règles d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre. Toutefois, au regard des spécificités de la morphologie urbaine et des constructions, le centre-ville de Pont-Audemer est réglementé par une règle écrite, reprenant celle inscrite dans le PLU en vigueur à Pont-Audemer avant l'approbation du PLUi, afin de maintenir une continuité entre l'existant et le futur, d'autant qu'elle n'a pas été source d'interprétation ou de problème à l'application. Il est question de différencier la hauteur en fonction des voies et des canaux. La hauteur des annexes n'est pas réglementée graphiquement, celles-ci ne doivent passer 4 m de hauteur dans un souci d'intégration paysagère, mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage (au point le plus haut de la construction).

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Les équipements publics ne sont pas concernés par ces dispositions, répondant à un besoin collectif. Une dérogation est permise si la construction existante à l'approbation du PLUi est de hauteur supérieure, en cas de travaux ou extension, la hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction avant travaux. L'enjeu n'est pas de contraindre l'existant, mais bel et bien que les futures constructions s'intègrent dans l'environnement existant, sachant que la hauteur a été définie au regard de l'existant.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Principes généraux	Pages 53 et 54	Au travers des principes généraux, il est rappelé que l'intégration des constructions dans leur environnement est primordiale, que les secteurs Up bénéficient d'une réglementation particulière tout comme les abords des monuments historiques.
	Gabarits et volumes	Page 54	Ce chapitre, applicable à l'ensemble des zones, comprend deux règles, une concernant les sous-sols et une autre au sujet du volume des constructions toitures plates. Pour les sous-sols, ceux-ci ne doivent pas perturber le bon équilibre ou la qualité des eaux et être implantés dans une zone de risque inondation ou de mouvement de terrain. En effet la création de sous-sols engendrerait une perturbation ou une aggravation de ces risques, c'est pourquoi ils sont interdits dans ces cas précis. Les élus ont souhaité apporter une règle en matière de construction d'habitation à toit plat afin de favoriser leur intégration et le travail architectural, il est demandé, en cas de construction à étage, une rupture entre les différents niveaux d'habitation et surtout qu'elle se manifeste au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.
	Façades et ouvertures	Pages 54 à 56	Les règles définies dans ce chapitre sont applicables à toutes les zones urbaines. Des précisions sont apportées pour la zone urbaine patrimoniale.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes sont autorisées, les élus souhaitent interdire tout autre type d'imitation, tel que le chalet savoyard ou les maisons provinciales, afin d'assurer l'intégration des constructions dans leur environnement. En termes de couleur des constructions, toujours dans l'optique d'intégration des constructions, le blanc pur est interdit puisque c'est la couleur la plus perceptible et qui participe à la dénaturation des sites. Les couleurs criardes et détonantes sont également interdites, l'enjeu est de limiter ici les palettes de couleurs, dans le but d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, d'autant que le territoire est relativement bien préservé de constructions aux couleurs criardes. Les règles définies en matière de modification de façades existantes ont pour objet de conserver les caractéristiques actuelles, et de préserver leurs atouts architecturaux. Des dispositions particulières s'appliquent en zone Up, afin de préserver le caractère patrimonial des secteurs, tant en termes de matériaux, de finition d'enduit, de menuiserie ou encore de couleurs. Ces règles ont été définies en accord avec les valeurs portées par l'Architecte des bâtiments de France, qui a complété les propositions en zone Up, permettant d'aboutir au règlement proposé.
	Toitures et couvertures	Pages 56 et 57	Dans ce paragraphe, il est également question d'intégration des constructions dans leur environnement proche. Ce chapitre détaille les règles à respecter en rappelant l'importance de la toiture dans une construction, peu importe le sous-secteur de la zone urbaine. En cas de toiture pente, celle-ci doit être de minimum 35°, afin de préserver les caractéristiques normandes, région confrontée à des pluies constantes.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Les toitures monopentes sont autorisées lorsque la toiture est masquée par un acrotère, ayant pour rôle de dissimuler la partie technique, et en cas d'extension. La hauteur et le gabarit des constructions à toiture plate sont également règlementés au travers le plan graphique 3_C et le règlement écrit chapitre « le volume et gabarit de la construction ». L'aspect des matériaux de toiture est également réglementé, afin de limiter les toitures donnant une impression d'un non achèvement ou d'une construction rapide sans réelle recherche d'intégration paysagère. L'enjeu est également de perpétuer le savoir-faire normand et les traditions normandes, en termes de couleur ou d'aspect extérieur de la toiture (tuile plate, de couleur sombre). Des dispositions spécifiques s'appliquent en zone Up, notamment concernant les cheminées, les châssis de toits ou encore les verrières. Une précision est également apportée concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable, en adéquation avec l'orientation suivante du PADD : <i>Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.). (Page 10 du PADD).</i>
	Clôtures	Pages 57 à 60	Les clôtures jouent un rôle essentiel en matière d'ambiance de rue et d'intégration paysagère des constructions, par conséquent, toute création de clôture ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont interdits l'utilisation de matériaux bruts, brillants ou d'aspect non fini, les couleurs vives et le blanc pur et encore la fausse végétation, afin d'assurer leur intégration.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			En matière de réglementation des distinctions sont apportées en fonction du type de clôture : en front de rue, en limite séparative et limite de zones A et N. <u>Les clôtures en front de rue</u> En zone Ua la hauteur maximale est de 2 m pour des clôture végétales et 1,80 m pour les autres modes de clôture. Ces hauteurs ont pour objet de conserver les caractéristiques existantes. En zone Ub1, les clôtures peuvent être érigées à 2,2 m, afin de s'adapter aux caractéristiques actuelles de Pont-Audemer. En zone Ub2, la hauteur est la même que celle des zones Ua. En zone Uh, l'enjeu est de préserver le caractère rural des secteurs, par conséquent ne sont autorisées de clôtures végétales, les clôtures dites agricoles. En zone Up, une attention particulière est portée sur le choix des matériaux et leurs aspects afin de conforter le caractère patrimonial de la zone. En zone Uz, les besoins sont différents et pour des soucis de sécurisation des sites, les clôtures peuvent être dressées à une hauteur supérieure, soit 3 m, en revanche elles devront être végétales ou grillagées. La hauteur pourra être supérieure pour des raisons de sécurité ou au regard du caractère de l'établissement, à condition d'être dûment justifiée. En zone Ue, aucune disposition n'est définie, puisque la collectivité sera porteuse du projet et les questions de clôtures varieront en fonction du type d'équipement et du degré de sécurité nécessaire. Les règles dictées peuvent être dérogées en fonction du relief ou de la topographie, des questions de sécurité ou de protection acoustique, étant donné la topographie particulière de la CCPAVR et la présence de routes affectées par un classement sonore. <u>Les clôtures en limites séparatives</u> Les élus ont fait le choix de définir des règles moins restrictives, notamment en termes d'aspects.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Dans toutes les zones hors Uz, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, permettant ainsi de s'isoler en cas de conflit avec les voisins. En milieu rural, ce critère est déterminant aux yeux des élus, puisque le Maire est le principal interlocuteur et il doit apporter une solution, la hauteur permet donc d'y contribuer. Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone Ue puisque la collectivité sera porteuse du projet et les questions de clôtures varieront en fonction du type d'équipement et du degré de sécurité nécessaire. <u>Les clôtures en limite des zones A et N</u> Bien souvent visibles depuis les axes routiers, ces clôtures attirent l'attention. Elles devront être végétales et possiblement doublé d'un grillage à maille large (10x10 cm minimum), permettant ainsi la libre circulation de la petite faune sauvage. Cette règle résulte de l'orientation du PADD suivante : <i>Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations, axe Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	Eléments de paysage protégés	Page 61	Le règlement renvoie à l'annexe 2 du règlement, qui dicte les prescriptions à respecter concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel recensé et reporté sur le plan de zonage n°2.
	Stationnement	Pages 61 à 62	Les règles définies en matière de stationnement ont pour objectif de répondre aux besoins actuels et futurs et ainsi de limiter les problèmes liés au stationnement notamment le stationnement sauvage et l'imperméabilisation des sols, répondant ainsi aux orientations suivantes du PADD : « Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux aménagements ▪ Prévoir le stationnement nécessaire aux maisons individuelles et logements collectifs. ▪ Organiser le stationnement commun dans les opérations d'ensemble. » (Page 31 du PADD). La dimension des places, le traitement du sol, le nombre de places sont règlementés dans cette section. Pour le logement, le nombre de place est défini en fonction de la surface de plancher, ne pénalisant pas la production de petits logements et permettant de répondre au plus juste aux besoins. Pour les constructions dont la vocation n'est pas le logement, une étude définira le nombre de place de stationnement à produire. Le chapitre prend également en considération le stationnement des véhicules électriques et hybrides pour les opérations de logements collectifs, en termes de place de stationnement et d'équipement de recharge. De même que pour stationnement des deux-roues non motorisés (création d'une espace fermé dimensionné et adapté).

Zone Urbaine - Section 3 : Equipements, réseaux

Cette section d'attache à définir des règles en matière de voirie, d'accès, de stockage des déchets, dans une optique de bon fonctionnement du secteur et son imbrication optimale avec l'existant.

Ces règles sont la traduction des orientations suivantes du PADD :

- « Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain – sentes piétonnes et cyclables, accès, etc. – pour assurer des liens avec l'existant. » (Page 15 du PADD),

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées	Principes généraux	Page 63	Ce chapitre précise l'importance de la desserte et ce dans des dimensions proportionnées au projet. Il est également demandé, en cas d'impasse, une aire pour réaliser un demi-tour, afin de sécuriser les déplacements.
	Accès	Page 63	Cette section précise les conditions de constructibilité d'un terrain : la desserte, la capacité des accès, les entrées charretières. L'enjeu, ici est d'assurer un accès sécurisé, tant pour l'entrée que pour la sortie.
	Voirie	Page 64	Il s'agit de définir le dimensionnement des voiries internes créées, permettant ainsi un fonctionnement durable de l'opération, et de la défense en matière d'incendie et enlèvement d'ordure.
Equipements	Stockage des déchets	Page 64	Il est question de prévoir le stockage des déchets pour la création de 4 logements ou plus au sein d'une opération, et ce pour des questions de salubrité et de gestion des déchets.
Desserte par les réseaux	Eau potable	Page 65	Ces paragraphes demandent le raccordement aux réseaux, la séparation des réseaux (notamment usées et pluviales), pour des questions environnementales (gestion des risques, traitement des eaux, diminution de la pollution des eaux pluviales, etc.). Ces règles traduisent l'orientation suivante du PADD : Protéger la ressource en eau. « Améliorer la protection des eaux de la nappe phréatique, de la Risle et de ses affluents en adaptant les usages pour limiter les pollutions diffuses et les pollutions accidentelles.
	Eaux usées	Page 65	
	Eaux pluviales	Page 65	

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Poursuivre les actions de gestion de l'assainissement : • Favoriser la réhabilitation des systèmes d'assainissement. • Prioriser l'urbanisation le long des réseaux existants de collecte des eaux usées. » (Page 9 du PADD) « Maîtriser les ruissellements à la source : • en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en privilégiant le recours à des techniques alternatives » (Page 10 du PADD).
	Défense incendie	Page 66	Les normes en matière de défense incendie sont très impactantes pour les élus et les habitants. L'enjeu est d'assurer cette défense, pour les nouvelles constructions.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques	Page 66	Il s'agit de définir les conditions en matière de raccordement aux réseaux électriques et numériques, traduisant ainsi l'orientation suivante du PADD : « Faciliter le raccordement aux réseaux de communication numérique, notamment l'accès au très haut débit. » (Page 15 du PADD)

Zone à urbaniser (AU)

Zone à urbaniser - Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les règles définies dans ce chapitre traduisent les orientations suivantes du PADD :

- « Axe : Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et équipements
 - o Encourager la mixité fonctionnelle dans les nouveaux aménagements. (Page 15 du PADD). »

Partie	Pages du règlement	Justifications
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Pages 67 à 71	L'enjeu de ces règles repose sur la mixité fonctionnelle et la cohabitation de plusieurs fonctions au sein des futures opérations. L'objectif est d'assurer une compatibilité entre les différentes vocations et de limiter la création de nuisances de l'une envers l'autre ou les autres. En zones AUb1 et AUb2, destinées à accueillir des opérations à dominantes d'habitat, la volonté a été de favoriser la mixité fonctionnelle afin de limiter la propagation du phénomène de secteur ou de commune dortoir, qui est en partie, la conséquence d'un secteur monofonctionnel. En termes d'artisanat et de commerce de détail, l'OAP commerciale vient affiner la réflexion en matière de dynamisme commercial. En zone AUz, dédiée à la proposition d'une nouvelle offre en matière d'activités artisanales ou industrielles, l'enjeu est de développer l'offre actuelle à destination de porteurs de projet économique, tout en proposant des activités complémentaires comme le cinéma ou centre des congrès. Il est question également d'assurer le bon fonctionnement des activités économiques futures en autorisant notamment le logement (en cas de gardiennage par exemple), les bureaux, les entrepôts, etc.

Zone à urbaniser - Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La volonté des élus de la CCPAVR consiste à veiller à l'intégration des nouvelles opérations, tant d'un point de vue architectural que paysager.

Les règles définies dans ce chapitre résultent de la traduction des orientations du PADD suivantes :

- **Axe : Valoriser le cadre de vie de la CCPAVR :**
 - « Maintenir et valoriser les formes urbaines caractéristiques de notre territoire.
 - Veiller à l'insertion paysagère qualitative des nouvelles constructions – traditionnelles ou contemporaines –, notamment par leur implantation et le choix des matériaux et des couleurs utilisés, de même que pour la rénovation des bâtiments anciens. » (Page 8 du PADD).
 - Prendre en compte l'intégration paysagère et patrimoniale des aménagements d'entrées de ville. » (Page 8 du PADD).
 - Prendre en compte les nuisances sonores liées aux flux des déplacements sur les axes routiers et ferroviaires :
 - en maintenant des espaces suffisants entre les nouvelles constructions et les infrastructures génératrices de nuisances ;
 - en reportant dans le règlement les périmètres des infrastructures de transport terrestres définis par arrêté préfectoral. (Page 10 du PADD).
 - Limiter les déperditions thermiques en :
 - Optimisant les formes urbaines (densité, volumétrie, etc.) ;
 - Incitant à l'isolation du bâti existant. (Page 10 du PADD).
 -
- **Axe : Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper les besoins futurs :**
 - « Ces opérations de construction devront permettre l'évolution harmonieuse de nos villes et villages :
 - Relier les nouveaux quartiers à la trame urbaine, en les connectant notamment aux équipements déjà présents, afin de faciliter la participation des nouveaux arrivants à la vie locale ;
 - Intégrer les architectures nouvelles au cadre bâti existant ;
 - Soigner le traitement des nouvelles franges d'urbanisation ;
 - Proscrire les lotissements isolés et non connectés (sans accroche urbaine, avec un paysage bâti uniformisé et mal intégré dans l'environnement) ;
 - S'appuyer sur les réseaux existants (voirie, eau, assainissement, électricité, etc.). (Page 20 du PADD).

- Axe : Accentuer la dynamique économique
 - o « Dédier des espaces à l'artisanat, en prenant en compte les besoins spécifiques : accessibilité, volumétrie adaptée à l'activité, répartition des ateliers sur l'ensemble du territoire.
 - o Limiter les nuisances, voire les conflits, entre activités économiques, le monde agricole et les habitations ». (Page 25 du PADD).

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	Pages 72 à 74	De manière générale, le maintien et la préservation des formes urbaines perceptibles dans chaque secteur apparaissent comme essentiel. La définition de règles en matière d'implantation des constructions répond à ces préoccupations. En zone AUB1, les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie, ou en observant un retrait d'au moins 5 m. Il s'agit d'une part de favoriser la densification des secteurs AUB1 par l'autorisation d'implantation en alignement à la voirie, et d'autre part d'assurer la sécurité des futures habitations implantées en recul (5 m minimum). En zone AUB2, secteur dédié à l'ouverture à l'urbanisation autre qu'à Pont-Audemer, un retrait de minimum 5 m est à observer. S'il s'agit d'une route départementale, le retrait augmente, passant à 10 m, afin de limiter les nuisances sonores et également de sécuriser l'entrée et la sortie sur la parcelle. Dans ce sens, une entrée charretière est demandée, à pans coupés à 45° avec un recul de portail, prenant en compte les questions de sécurité et d'harmonie. La définition de cette règle permet de conforter les formes urbaines actuelles, veiller à la sécurité d'entrée et de sortie et de répondre à la problématique de voirie relativement étroite, puisque l'entrée charretière participera à la fluidification du trafic. De plus, le recul de 5 m permettra à l'avenir, pour les collectivités souhaitant agrandir leur voirie, de ne pas être gênée par l'implantation des constructions.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			En zone AUz, les constructions devront observer un retrait de 5 m minimum, permettant ainsi d'assurer leur intégration et leur besoin en matière de manœuvre. Ce retrait est minimal, il peut être augmenté en fonction des besoins de l'activité économique.
	L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété	Pages 75 à 76	En zone AUb1, la distance est gérée en fonction du gabarit de la construction afin de favoriser l'intégration de chacun. En effet, les deux gabarits seront amenés à cohabiter, entre l'habitat individuel de type pavillonnaire et l'habitat collectif. La distance est de 3 m en cas d'habitat individuel et 6 m minimum en cas de gabarit collectif. En zone AUB2, l'implantation en limite est possible en cas de mitoyenneté avec une construction voisine, qu'elle soit existante ou en projet, dans la limite de volume équivalent. En cas de retrait, celui-ci est de 3 m minimum. En zone AUz, le recul est de 3 m minimum afin de permettre la densification des zones d'activités futures (à condition de respecter l'emprise au sol définie dans le chapitre dédié). Lorsqu'une parcelle classée en zone AUz, est bordée par une zone Ua, Ub1, Ub2, Uh ou encore Up, le recul est supérieur, il doit être équivalent à la hauteur du bâtiment, dans un souci d'intégration paysagère mais surtout de réduction des nuisances sonores ou olfactives.
	Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver	Page 77	L'emprise au sol à respecter et les espaces libres de pleine terre à préserver sont définis par le biais de règles graphiques, permettant de s'affranchir des zones définies et de conserver les spécificités de chaque commune, en matière de risques, de protections environnementales, de morphologie et de les adapter aux volontés communales. Se référer aux justifications concernant le plan dédié.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
	Hauteurs des constructions	Pages 77 à 78	La hauteur des constructions est définie à travers des règles graphiques, pour les mêmes raisons que les règles d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre. La hauteur des annexes n'est pas règlementée graphiquement, celles-ci ne doivent pas dépasser 4 m de hauteur dans un souci d'intégration paysagère, mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage (au point le plus haut de la construction). Les équipements publics ne sont pas concernés par ces dispositions, répondant à un besoin collectif.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Principes généraux	Pages 78 et 79	Au travers des principes généraux, il est rappelé que l'intégration des constructions dans leur environnement est primordiale, que les abords des monuments historiques bénéficient d'un regard particulier.
	Gabarits et volumes	Page 79	Ce chapitre, applicable à l'ensemble des zones, comprend deux règles, une concernant les sous-sols et une autre au sujet du volume des constructions toitures plates. Au sujet des sous-sols, ceux-ci ne doivent pas perturber le bon équilibre ou la qualité des eaux et être implantés dans une zone de risque inondation ou de mouvement de terrain. En effet la création de sous-sols engendrerait une perturbation ou une aggravation de ces risques, c'est pourquoi ils sont interdits dans ces cas précis. Toutefois, l'OAP peut préciser l'interdiction des sous-sols, au regard des contraintes impactant les secteurs d'OAP (PPRI, risque de ruissellement, mouvement de terrain, etc.) Les élus ont souhaité apporter une règle en matière de construction d'habitation à toit plat afin de favoriser leur intégration et le travail architectural, il est demandé, en cas de construction à étage, une rupture entre les différents niveaux d'habitation et surtout qu'elle se manifeste au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
	Façades et ouvertures	Page 79	Les règles définies dans ce chapitre sont applicables à toutes les zones urbaines. Des précisions sont apportées pour la zone urbaine patrimoniale. Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes sont autorisées, les élus souhaitent interdire tout autre type d'imitation, tel que le chalet savoyard ou les maisons provinciales, afin d'assurer l'intégration des constructions dans leur environnement. En termes de couleur des constructions, toujours dans l'optique d'intégration des constructions, le blanc pur est interdit puisque c'est la couleur la plus perceptible et qui participe à la dénaturation des sites. Les couleurs criardes et détonantes sont également interdites, l'enjeu est de limiter ici les palettes de couleur, dans le but d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, d'autant que le territoire est relativement bien préservé de constructions aux couleurs criardes. Les règles définies en matière de modification de façades existantes ont pour objet de conserver les caractéristiques actuelles, et de préserver leurs atouts architecturaux.
	Toitures et couvertures	Pages 79 à 80	Dans ce paragraphe, il est également question d'intégration des constructions dans leur environnement proche. Ce chapitre détaille les règles à respecter en rappelant l'importance de la toiture dans une construction, et peu importe le sous-secteur de la zone urbaine. En cas de toiture pente, celle-ci doit être de minimum 35°, afin de préserver les caractéristiques normandes, région confrontée à des pluies constantes. Les toitures monopentes sont autorisées lorsque la toiture est masquée par un acrotère, ayant pour rôle de dissimuler la partie

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			technique et également en cas d'extension. La hauteur et le gabarit des constructions à toiture plate sont également réglementés au travers du plan graphique des hauteurs ainsi que par la réglementation écrite sur les volumes et gabarits de la construction. L'aspect des matériaux de toiture est également réglementé, afin de limiter les toitures donnant une impression de non achèvement ou de construction rapide sans réelle recherche d'intégration paysagère. L'enjeu est également de perpétuer le savoir-faire local et les traditions normandes, en termes de couleur ou d'aspect extérieur de la toiture (tuile plate, de couleur sombre). Des dispositions spécifiques s'appliquent en zone Up, notamment concernant les cheminés, les châssis de toits ou encore les verrières. Une précision est également apportée concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable, en adéquation avec l'orientation suivante du PADD : <i>Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.). (Page 10 du PADD).</i>
	Clôtures	Pages 80 à 82	Les clôtures jouent un rôle essentiel en matière d'ambiance de rue et d'intégration paysagère des constructions, par conséquent, toute création de clôture ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont interdits l'utilisation de matériaux bruts, brillants ou d'aspect non fini, les couleurs vives et le blanc pur ainsi que la fausse végétation, afin d'assurer leur intégration.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			En matière de réglementation des distinctions sont apportées en fonction du type de clôture : en front de rue, en limite séparative et limite de zones A et N. <u>Les clôtures en front de rue</u> En zone AUb1, les clôtures peuvent être érigées à 2,2 m, afin de s'adapter aux caractéristiques actuelles de Pont-Audemer. En zone AUb2, la hauteur maximale est de 2 m en cas de clôtures végétales ou 1,8 m pour les autres modes de clôtures. En zone AUz, les besoins sont différents et pour des soucis de sécurisation des sites, les clôtures peuvent être dressées à une hauteur supérieure, soit 3 m, en revanche elles devront être végétales ou grillagées. La hauteur pourra être supérieure pour des raisons de sécurité ou au regard du caractère de l'établissement, à condition d'être dûment justifiée. <u>Les clôtures en limites séparatives</u> Les élus ont fait le choix de définir des règles moins restrictives, notamment en termes d'aspects. Dans toutes les zones hors Uz, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, permettant ainsi de s'isoler en cas de conflit avec les voisins. En milieu rural, ce critère est déterminant aux yeux des élus, puisque le Maire est le principal interlocuteur et il doit apporter une solution, la hauteur permet donc d'y contribuer. Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone Ue puisque la collectivité sera porteuse du projet et les questions de clôtures varieront en fonction du type d'équipement et du degré de sécurité nécessaire.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			<u>Les clôtures en limite des zones A et N</u> Bien souvent visibles depuis les axes routiers, ces clôtures attirent l'attention. Elles devront être végétales et possiblement doublé d'un grillage à maille large (10x10 cm minimum), permettant ainsi la libre circulation de la petite faune sauvage. Cette règle résulte de l'orientation du PADD suivante : <i>Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations, axe Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR.</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Eléments de paysage protégés	Page 83	Le règlement renvoie à l'annexe 2 du règlement, qui dicte les prescriptions à respecter concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel recensé et reporté sur le plan de zonage n°2.
	Stationnement	Pages 83 à 84	Les règles définies en matière de stationnement ont pour objectif de répondre aux besoins futurs et ainsi de limiter les problèmes liés au stationnement notamment le stationnement sauvage et l'imperméabilisation des sols, répondant ainsi aux orientations suivantes du PADD : « Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux aménagements ▪ Prévoir le stationnement nécessaire aux maisons individuelles et logements collectifs. ▪ Organiser le stationnement commun dans les opérations d'ensemble. » (Page 31 du PADD). La dimension des places, le traitement du sol, le nombre de places sont règlementés dans cette section. Pour le logement, le nombre de places est défini en fonction de la surface de plancher, ne pénalisant pas la production de petits logements et permettant de répondre à l'ensemble des besoins.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Pour les constructions dont la vocation n'est pas le logement, une étude définira le nombre de place de stationnement à produire. Le chapitre prend également en considération le stationnement des véhicules électriques et hybrides pour les opérations de logements collectifs, en termes de place de stationnement et d'équipement de recharge. De même que pour stationnement des deux-roues non motorisés (création d'une espace fermé dimensionné et adapté).

Zone à urbaniser - Section 3 : Equipements, réseaux

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées	Principes généraux	Page 85	Ce chapitre précise l'importance de la desserte et ce dans des dimensions proportionnées au projet. Il est également demandé, en cas d'impasse, une aire pour réaliser un demi-tour, afin de sécuriser les déplacements.
	Accès	Page 85	Cette section précise les conditions de constructibilité d'un terrain : la desserte, la capacité des accès, les entrées charretières. L'enjeu, ici est d'assurer un accès sécurisé, tant pour l'entrée que pour la sortie.
	Voirie	Pages 85 à 86	Il s'agit de définir le dimensionnement des voiries internes créées, permettant ainsi un fonctionnement durable de la future opération, et de la défense en matière d'incendie et l'enlèvement d'ordure.
Equipements	Stockage des déchets	Page 86	Il est question de prévoir le stockage de déchets pour la création de 4 logements ou plus au sein d'une opération, et ce pour des questions de salubrité et d'organisation de la collecte des déchets.
Desserte par les réseaux	Eau potable	Page 86	Ces paragraphes demandent le raccordement aux réseaux, la séparation des réseaux (notamment usées et pluviales), pour des questions environnementales (gestion des risques, traitement des eaux, diminution de la pollution des eaux pluviales, etc.). Ces règles traduisent l'orientation suivante du PADD : Protéger la ressource en eau. « Améliorer la protection des eaux de la nappe phréatique, de la Risle et de ses affluents en adaptant les usages pour limiter les pollutions diffuses et les pollutions accidentelles. Poursuivre les actions de gestion de l'assainissement : • Favoriser la réhabilitation des systèmes d'assainissement. • Prioriser l'urbanisation le long des réseaux existants de collecte des eaux usées. » (Page 9 du PADD)
	Eaux usées	Page 87	
	Eaux pluviales	Page 87	

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			« Maîtriser les ruissellements à la source : • en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en privilégiant le recours à des techniques alternatives. » (Page 10 du PADD).
	Défense incendie	Page 87	Les normes en matière de défense incendie sont très impactantes pour les élus et les habitants. L'enjeu est d'assurer cette défense, pour les nouvelles constructions.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques	Pages 87 à 88	Il s'agit de définir les conditions en matière de raccordement aux réseaux électriques et numériques, traduisant ainsi l'orientation suivante du PADD : « Faciliter le raccordement aux réseaux de communication numérique, notamment l'accès au très haut débit. » (Page 15 du PADD)

Zone agricole (A)

Les règles définies dans ce chapitre sont la traduction réglementaire des orientations suivantes du PADD :

- « Soutenir le développement des activités agricoles (Page 26 du PADD) :
 - Préserver les terres agricoles de bonne valeur agronomique en priorité, dans le cadre d'un développement durable et de la protection de la santé publique.
 - Préserver la pérennité des sièges et des bâtiments agricoles par l'application a minima du principe de réciprocité permettant ainsi de limiter les conflits liés aux troubles de voisinage. Un périmètre élargi sera pris en compte pour les exploitations d'élevage.
 - Permettre l'évolution et la diversification de l'activité agricole et para-agricole (vente directe, agro-tourisme, etc.) :
 - En autorisant le changement de destination des bâtiments actuellement utilisés ou en friche (situés hors périmètre de réciprocité),
 - En favorisant l'installation de nouvelles activités répondant aux critères environnementaux.
 - En veillant à l'accessibilité des exploitations.
 - Conforter et valoriser la vente directe ou en circuits courts afin de promouvoir la production locale, de favoriser un prix de vente plus satisfaisant pour l'exploitant et de répondre aux évolutions de consommation.
 - Faciliter le développement du lycée agricole situé à Tourville-sur-Pont-Audemer ».
- Axe : Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR (page 8 du PADD)
 - « Protéger et valoriser la diversité paysagère du territoire
 - Maintenir le caractère agricole des terres garantes du paysage et du cadre de vie
 - Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations. »

Zone agricole - Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Partie	Pages du règlement	Justifications
Destinations en sous-destinations autorisées et interdite	Pages 89 à 93	La zone Agricole est destinée à mettre en valeur les terres valorisées par l'agriculture. En zone A, les zones agricoles ont pour vocation à accueillir des constructions permettant le bon fonctionnement de l'activité agricole. La destination exploitation agricole et forestière est bien entendue autorisée. La sous-destination logement est acceptée sous condition d'être liées ou

Partie	Pages du règlement	Justifications
		nécessaire à l'activité agricole. Les sous-destinations commerces de détail et hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous condition de permettre la diversification d'une activité agricole. En zone Agricole de hameaux, dont la vocation principale est résidentielle, le logement, l'artisanat et le commerce de détail, l'activité ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les bureaux sont autorisés, ces destinations ne compromettant l'équilibre résidentiel de la zone. En revanche, l'ensemble des autres destinations sont interdites. En zone Agricole paysagère, les nouvelles constructions sont interdites, dans le but de préserver la valeur paysagère des secteurs concernés, pour rappel, il s'agit d'entrée de village ou de secteurs compris dans un site classé. Par conséquent, l'ensemble des destinations sont interdites. Seul l'existant pourra évoluer. En zone agricole de formation, l'enjeu est de permettre le bon fonctionnement du lycée agricole de Tourville-sur-Pont-Audemer ou d'autres centre de formation dédié aux activités agricoles. Pour ce faire, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les exploitations agricoles sont autorisés. Les vocations en lien avec un établissement de formation sont autorisées sous condition d'y être étroitement liées et de permettre le bon fonctionnement de l'établissement scolaire (ex : hébergement pour la création d'un internat, logement pour du gardiennage, artisanat et commerce de détail pour une vente en direct des produits, équipements sportifs pour un gymnase, etc.).
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Pages 94 à 95	Ce chapitre s'attache à définir précisément les conditions d'implantation de telle ou telle destination en fonction des zones. Au sein de toutes les zones A, la création de sablière ou de carrière y est interdite pour des raisons environnementales et paysagères. Des reculs sont imposés en lisière forestière et proche d'un cours d'eau, afin de préserver les éléments naturels. La création d'annexe est réglementée au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. La distance maximale entre l'annexe projetée et la construction principale est de 30 m, laissant ainsi une marge de

Partie	Pages du règlement	Justifications
		manœuvre aux propriétaires, tout en limitant leur prolifération dans l'ensemble de la zone A. La taille des annexes est fixée à 50 m², limitant la reconversion en logement de manière illicite et la dénaturation du paysage. Concernant les changements des destinations des bâtiments agricoles, seuls les bâtiments reportés sur le plan de zonage n°1 (symbole : étoile) pourront faire l'objet d'une réhabilitation. Ce choix s'est opéré en fonction de la structure, du volume et de l'implantation de la construction. Des règles spécifiques ont été définies pour ce qui concerne le logement, puisqu'effectivement des habitations sont comprises dans la zone Agricole. Il est possible de les agrandir de manière raisonnée, de construire une annexe dans des proportions limitée, afin de ne pas bloquer les propriétaires, mais bel et bien de permettre l'évolution de l'existant, et ce de manière raisonnée.

Zone agricole - Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Axe : Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR
 - o Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations. (Page 8 du PADD).

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	Pages 96 à 97	Dans un souci d'intégration paysagère et de protection du cadre de vie rural, les nouvelles constructions devront observer un retrait de 5 m par rapport à la voirie, et ce pour les annexes également et de 10 m lorsqu'il s'agit d'une route départementale (cette précision est valable en zone A uniquement). L'objet est de préserver les bordures de routes départementales. Au regard des pratiques agricoles, ce retrait est nécessaire pour la circulation des engins agricoles.
	L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété	Page 97 à 98	En limite séparative, les constructions doivent s'implanter à 5 m de la limite, pour des soucis d'intégration paysagère, de circulation des engins. Lorsque la construction est implantée en limite de zone urbaines ou à urbaniser, le recul doit être équivalent à la hauteur du

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			bâtiment agricole, pour limiter les nuisances entre le monde agricole et les espaces urbanisés. En zone Ah, les constructions devront observer un recul de 3 m, afin de favoriser la densification de ce secteur. Aucune disposition n'est imposée en zone agricole de formation, afin de ne pas contraindre l'avenir de ce secteur, d'enjeu communautaire voire régional.
	Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver	Page 98	L'emprise au sol à respecter et les espaces libres de pleine terre à préserver sont définis par le biais de règles graphiques, permettant de s'affranchir des zones définies et de conserver les spécificités de chaque commune, en matière de risques, de protections environnementales, de morphologie et de les adapter aux volontés communales. En zone Agricole, aucune règle d'emprise au sol ou d'espace libre de pleine terre n'est fixée pour ne pas contraindre l'activité.
	Hauteurs des constructions	Page 99	La hauteur des constructions est définie à travers des règles graphiques, pour les mêmes raisons que les règles d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre. La hauteur des annexes n'est pas règlementée graphiquement, celles-ci ne doivent pas dépasser 4 m de hauteur dans un souci d'intégration paysagère, mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage (au point le plus haut de la construction). Les équipements publics ne sont pas concernés par ces dispositions, répondant à un besoin collectif.
Qualité urbaine, architecturale,	Principes généraux	Page 100	Au travers des principes généraux, il est rappelé que l'intégration des constructions dans leur environnement est primordiale, que les abords des monuments historiques bénéficient d'un regard particulier.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
environnementale et paysagère	Gabarits et volumes	Page 100	Ce chapitre, applicable à l'ensemble des zones, comprend deux règles, une concernant les sous-sols et une autre au sujet du volume des constructions toitures plates. Au sujet des sous-sols, ceux ne doivent pas perturber le bon équilibre ou la qualité des eaux et être implantés dans une zone de risque inondation ou de mouvement de terrain. En effet la création de sous-sols engendrerait une perturbation ou une aggravation de ces risques, c'est pourquoi ils sont interdits dans ces cas précis. Les élus ont souhaité apporter une règle en matière de construction d'habitation à toit plat afin de favoriser leur intégration et le travail architectural, il est demandé, en cas de construction à étage, une rupture entre les différents niveaux d'habitation et surtout qu'elle se manifeste au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.
	Façades et ouvertures	Pages 100 à 101	Les règles définies dans ce chapitre sont applicables à toutes les zones agricoles. Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes sont autorisées, les élus souhaitent interdire tout autre type d'imitation, tel que le chalet savoyard ou les maisons provinciales, afin d'assurer l'intégration des constructions dans leur environnement. En termes de couleur des constructions, toujours dans l'optique d'intégration des constructions, le blanc pur est interdit puisque c'est la couleur la plus perceptible et qui participe à la dénaturation des sites. Les couleurs criardes et détonantes sont également interdites, l'enjeu est de limiter ici les palettes de couleur, dans le but d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, d'autant que le territoire est relativement bien préservé de constructions aux couleurs criardes.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Les règles définies en matière de modification de façades existantes ont pour objet de conserver les caractéristiques actuelles, et de préserver leurs atouts architecturaux.
	Toitures et couvertures	Pages 101 à 102	Dans ce paragraphe, il est également question d'intégration des constructions dans leur environnement proche. Ce chapitre détaille les règles à respecter en rappelant l'importance de la toiture dans une construction. Une distinction est réalisée en fonction de la vocation de la construction, pour les bâtiments agricoles, la toiture sera de teinte sombre, pour faciliter son intégration, au regard de la topographie. Pour les constructions non agricoles, les règles sont identiques à celles pratiquées en zone urbaines : En cas de toiture pente, celle-ci doit être de minimum 35°, afin de préserver les caractéristiques normandes, région confrontée à des pluies constantes. Les toitures monopentes sont autorisées lorsque la toiture est masquée par un acrotère, ayant pour rôle de dissimuler la partie technique et également en cas d'extension. La hauteur et le gabarit des construction à toiture plates sont également réglementés au travers le plan graphique des hauteurs et le volume et gabarit de la construction. L'aspect des matériaux de toiture est également réglementé, afin de limiter les toitures donnant l'impression de non achèvement ou de construction rapide sans réelle recherche d'intégration paysagère. L'enjeu est également de perpétuer le savoir-faire local et les traditions normandes, en termes de couleur ou d'aspect extérieur de la toiture (tuile plate, de couleur sombre).

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			Des dispositions spécifiques s'appliquent en zone Up, notamment concernant les cheminés, les châssis de toits ou encore les verrières. Une précision est également apportée concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable, en adéquation avec l'orientation suivante du PADD : <i>Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.). (Page 10 du PADD).</i>
	Clôtures	Pages 102 à 103	Les clôtures jouent un rôle essentiel en matière d'ambiance de rue et d'intégration paysagère des constructions, par conséquent, toute création de clôture ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Seules les clôtures végétales et agricoles de types barbelés, grillage, poteaux, bois, etc. sont autorisées. Les clôtures ne devront pas faire obstacles au ruissellement et au passage de la petite faune sauvage, ce point est essentiel en milieu agricole. En matière de réglementation des distinctions sont apportées en fonction du type de clôture : en front de rue, en limite séparative et limite de zones A et N. <u>Les clôtures en front de rue et en limite séparative</u> La hauteur maximale est de 2 m, de type végétal ou agricole, afin de contribuer à la trame verte du territoire à échelle locale, et de favoriser la biodiversité. <u>Les clôtures en limite des zones A et N</u> Bien souvent visibles depuis les axes routiers, ces clôtures attirent l'attention. Elles devront être végétales et possiblement doublées d'un grillage à mailles larges (10x10 cm minimum), permettant ainsi la

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			libre circulation de la petite faune sauvage. Cette règle résulte de l'orientation du PADD suivante : <i>Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations, axe Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR.</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Eléments de paysage protégés	Page 103	Le règlement renvoie à l'annexe 2 du règlement, qui dicte les prescriptions à respecter concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel recensé et reporté sur le plan de zonage n°2.
	Stationnement	Page 104	Les règles définies en matière de stationnement ont pour objectif de répondre aux besoins et ainsi de limiter les problèmes liés au stationnement notamment le stationnement sauvage et l'imperméabilisation des sols, répondant ainsi aux orientations suivantes du PADD : « Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux aménagements ▪ Prévoir le stationnement nécessaire aux maisons individuelles et logements collectifs. ▪ Organiser le stationnement commun dans les opérations d'ensemble. » (Page 31 du PADD). La dimension des places, le traitement du sol, le nombre de places sont règlementés dans cette section. Pour le logement, le nombre de places est défini en fonction de la surface de plancher, ne pénalisant pas la production de petits logements et permettant de répondre à l'ensemble des besoins. Pour les constructions dont la vocation n'est pas le logement, une étude définira le nombre de place de stationnement à produire.

Zone agricole - Section 3 : Equipements, réseaux

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées	Principes généraux	Page 105	Ce chapitre précise l'importance de la desserte et ce dans des dimensions proportionnées au projet. Il est également demandé, en cas d'impasse, une aire pour réaliser un demi-tour, afin de sécuriser les déplacements.
	Accès	Page 105	Cette section précise les conditions de desserte d'un terrain : la capacité des accès, les entrées charretières. L'enjeu, ici est d'assurer un accès sécurisé, tant pour l'entrée que pour la sortie, de tout type de véhicule à moteur (tracteur, voiture ou autre).
	Voirie	Page 106	Il s'agit de définir le dimensionnement des voiries internes créées, permettant ainsi un fonctionnement durable de la future opération, et de la défense en matière d'incendie et l'enlèvement d'ordure.
Desserte par les réseaux	Eau potable Eaux usées Eaux pluviales	Pages 106 à 107	Ces paragraphes demandent le raccordement aux réseaux, la séparation des réseaux (notamment usées et pluviales), pour des questions environnementales (gestion des risques, traitement des eaux, diminution de la pollution des eaux pluviales, etc.). Ces règles traduisent l'orientation suivante du PADD : Protéger la ressource en eau. « Améliorer la protection des eaux de la nappe phréatique, de la Risle et de ses affluents en adaptant les usages pour limiter les pollutions diffuses et les pollutions accidentelles. Poursuivre les actions de gestion de l'assainissement : • Favoriser la réhabilitation des systèmes d'assainissement. • Prioriser l'urbanisation le long des réseaux existants de collecte des eaux usées. » (Page 9 du PADD) « Maîtriser les ruissellements à la source : en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en privilégiant le recours à des techniques alternatives. » (Page 10 du PADD)
	Défense incendie	Page 107	Les normes en matière de défense incendie sont très impactantes pour les élus et les habitants. L'enjeu est d'assurer cette défense, pour les nouvelles constructions.

	Electricité, téléphone, réseaux numériques	Page 107	Il s'agit de définir les conditions en matière de raccordement aux réseaux électriques et numériques, traduisant ainsi l'orientation suivante du PADD : « <i>Faciliter le raccordement aux réseaux de communication numérique, notamment l'accès au très haut débit.</i> » (Page 15 du PADD).
--	--	----------	---

Zone naturelle (N)

Zone Naturelle - Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ces règles traduisent l'orientation suivante du PADD

- ✓ Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs, participant à mettre en valeur les sites, en veillant à leur intégration et au respect de leur environnement. (Page 11 du PADD).

Partie	Pages du règlement	Justifications
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	Pages 109 à 117	La zone N a pour vocation de préserver les espaces naturels et forestiers de la CCPAVR, notamment la vallée de la Risle, la forêt de Montfort-sur-Risle et les coteaux boisés. En zone N, l'exploitation forestière est autorisée, sans condition. En revanche, les sous-destinations exploitations agricole, équipements sportifs, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne remettre en cause le caractère naturel du site. Pour les constructions agricoles, celles-ci doivent être légères sans dépasser 70 m². En cas d'activité de maraîchage, les serres de 1 000 m² maximum sont autorisées. Cette disposition a notamment été précisée puisque la vallée de la Risle est classée en zone N, tout en étant valorisée par l'agriculture. Afin de ne pas bloquer l'avenir agricole de ces secteurs, les constructions légères sont donc autorisées, notamment les abris pour animaux (d'une hauteur maxi de 3 m). Ce type de construction ne contribuerait pas à la dénaturation du site. La création d'annexe est réglementée de la même manière qu'en zone agricole pour mettre en valeur la continuité et la cohérence de la règle : 50 m² et à 30 m de la construction principale, limitant la réhabilitation en logement de manière illicite et la dénaturation du paysage. En zone NI, l'enjeu est de favoriser le développement d'activités touristiques et de loisirs. Cette zone est divisée en deux sous-secteurs, une zone NI1 au sein de laquelle les nouvelles constructions nécessaires aux activités touristiques et de loisirs sont autorisées et une zone NI2 où seules les constructions modulables et démontables le sont. Cette distinction permet de cibler les secteurs de projet. En zone NI1, les destinations suivantes sont autorisées sous condition d'être directement liées au fonctionnement d'une activité de tourisme et de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration :

Partie	Pages du règlement	Justifications
		logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêts collectifs (hors enseignement), entrepôt et bureau. Toutes ces destinations peuvent être utilisées à des fins touristiques ou de loisirs. Les autres sous destinations sont interdites. En zone Nl2, seuls le logement et l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous la condition de d'être mobiles ou modulables, d'être liées au fonctionnement d'une activité touristique ou de loisirs et de ne pas compromettre le caractère naturel ou paysager du site. En zone Np et Nspr, les nouvelles constructions sont interdites, dans le but de préserver la valeur paysagère des secteurs concernés, pour rappel, il s'agit d'entrée de village ou de secteurs compris dans un site classé. Par conséquent, l'ensemble des destinations sont interdites. Seul l'existant pourra évoluer. En zone Nc, les destinations autorisées sous condition sont celles nécessaires à l'exploitation de carrière, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt ou bureau. Des reculs sont imposés en lisière forestière et proche d'un cours d'eau, afin de préserver les éléments naturels. Au sein de toutes les zones N, la création de sablière ou de carrière y est interdite pour des raisons environnementales et paysagères. Concernant les changements des destinations des bâtiments agricoles, seuls les bâtiments reportés sur le plan de zonage n°1 (symbole : étoile) pourront faire l'objet d'une réhabilitation. Ce choix s'est opéré en fonction de la structure, du volume et de l'implantation de la construction.

Zone Naturelle - Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	Pages 118 à 119	Les constructions devront être implantées à 5 m de la voirie ou de l'emprise publique, pour favoriser leur intégration et sécuriser leur accès. En zone N, le recul est plus conséquent, 10 m au minimum, afin de limiter les nuisances sonores et réduire l'impact visuel des constructions. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics et services publics, puisque la collectivité sera à l'initiative, en fonction du projet, elle sera maître de l'adapter et de proposer un projet cohérent.
	L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété	Page 119 à 120	Toujours dans un souci d'intégration paysagère et de sécurité, un recul de 10 m par rapport à la limite séparative est imposé, pour les constructions à vocations agricole ou forestière ; et de 3 m minimum pour les constructions d'habitat. L'enjeu n'est pas de proposer différentes règles en matière d'habitat, mais bien de simplifier la lecture et la compréhension du document.
	Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver	Page 120	L'emprise au sol à respecter et les espaces libres de pleine terre à préserver sont définis par le biais de règles graphiques, permettant de s'affranchir des zones définies et de conserver les spécificités de chaque commune, en matière de risques, de protections environnementales, de morphologie et de les adapter aux volontés communales. En zone naturelle, aucune règle d'emprise au sol ou d'espace libre de pleine terre n'est fixée en zone agricole pour ne pas contraindre l'activité.
	Hauteurs des constructions	Pages 120 à 121	La hauteur des constructions est définie à travers des règles graphiques, pour les mêmes raisons que les règles d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			La hauteur des annexes n'est pas règlementée graphiquement, celles-ci ne doivent pas dépasser 4 m de hauteur dans un souci d'intégration paysagère, mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage (au point le plus haut de la construction). Les équipements publics ne sont pas concernés par ces dispositions, répondant à un besoin collectif.
	Principes généraux	Pages 121 à 122	Au travers des principes généraux, il est rappelé que l'intégration des constructions dans leur environnement est primordiale, que les abords des monuments historiques bénéficient d'un regard particulier.
	Gabarits et volumes	Page 122	Ce chapitre, applicable à l'ensemble des zones, comprend deux règles, une concernant les sous-sols et une autre au sujet du volume des constructions toitures plates. Au sujet des sous-sols, ceux ne doivent pas perturber le bon équilibre ou la qualité des eaux et être implantés dans une zone de risque inondation ou de mouvement de terrain. En effet la création de sous-sols engendrerait une perturbation ou une aggravation de ces risques, c'est pourquoi ils sont interdits dans ces cas précis. Les élus ont souhaité apporter une règle en matière de construction d'habitation à toit plat afin de favoriser leur intégration et le travail architectural, il est demandé, en cas de construction à étage, une rupture entre les différents niveaux d'habitation et surtout qu'elle se manifeste au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique. Les règles définies dans ce chapitre sont applicables à toutes les zones agricoles.
	Façades et ouvertures	Pages 122 à 123	Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes sont autorisées, les élus souhaitent interdire tout autre type d'imitation, tel que le chalet savoyard ou les maisons provinciales, afin d'assurer l'intégration des constructions dans leur environnement.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			En termes de couleur des constructions, toujours dans l'optique d'intégration des constructions, le blanc pur est interdit puisque c'est la couleur la plus perceptible et qui participe à la dénaturation des sites. Les couleurs criardes et détonantes sont également interdites, l'enjeu est de limiter ici les palettes de couleur, dans le but d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, d'autant que le territoire est relativement bien préservé de constructions aux couleurs criardes. Les règles définies en matière de modification de façades existantes ont pour objet de conserver les caractéristiques actuelles, et de préserver leurs atouts architecturaux. Dans ce paragraphe, il est également question d'intégration des constructions dans leur environnement proche. Ce chapitre détaille les règles à respecter en rappelant l'importance de la toiture dans une construction.
	Toitures et couvertures	Pages 123 à 124	Une distinction est réalisée en fonction de la vocation de la construction, pour les bâtiments agricoles, la toiture sera de teinte sombre, pour faciliter son intégration, au regard de la topographie. Pour les constructions non agricoles, les règles sont identiques à celles pratiquées en zone urbaines : En cas de toiture à pente, celle-ci doit être de minimum 35°, afin de préserver les caractéristiques normandes, région confrontée à des pluies constantes. Les toitures monopentes sont autorisées lorsque la toiture est masquée par un acrotère, ayant pour rôle de dissimuler la partie technique et également en cas d'extension. La hauteur et le gabarit des constructions à toiture plates sont également réglementés au

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			travers le plan graphique des hauteurs et le volume et gabarit de la construction. L'aspect des matériaux de toiture est également réglementé, afin de limiter les toitures donnant l'impression de non achèvement ou de construction rapide sans réelle recherche d'intégration paysagère. L'enjeu est également de perpétuer le savoir-faire local et les traditions normandes, en termes de couleur ou d'aspect extérieur de la toiture (tuile plate, de couleur sombre). Des dispositions spécifiques s'appliquent en zone Up, notamment concernant les cheminés, les châssis de toits ou encore les verrières. Une précision est également apportée concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable, en adéquation avec l'orientation suivante du PADD : <i>Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.). (Page 10 du PADD).</i>
	Clôtures	Pages 124 à 125	Les clôtures jouent un rôle essentiel en matière d'ambiance de rue et d'intégration paysagère des constructions, par conséquent, toute création de clôture ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Seules les clôtures végétales et agricoles de types barbelés, grillage, poteaux, bois, etc. sont autorisées. Les clôtures ne devront pas faire obstacles au ruissellement et au passage de la petite faune sauvage, ce point est essentiel en milieu agricole. En matière de réglementation des distinctions sont apportées en fonction du type de clôture : en front de rue, en limite séparative et limite de zones A et N.

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			<u>Les clôtures en front de rue et en limite séparative</u> La hauteur maximale est de 2 m, de type végétal ou agricole, afin de contribuer à la trame verte du territoire à échelle locale, et de favoriser la biodiversité. <u>Les clôtures en limite des zones A et N</u> Bien souvent visibles depuis les axes routiers, ces clôtures attirent l'attention. Elles devront être végétales et possiblement doublées d'un grillage à mailles larges (10x10cm minimum), permettant ainsi la libre circulation de la petite faune sauvage. Cette règle résulte de l'orientation du PADD suivante : <i>Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations, axe Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR.</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Eléments de paysage protégés	Page 125	Le règlement renvoie à l'annexe 2 du règlement, qui dicte les prescriptions à respecter concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel recensé et reporté sur le plan de zonage n°2.
	Stationnement	Page 126	Les règles définies en matière de stationnement ont pour objectif de répondre aux besoins et ainsi de limiter les problèmes liés au stationnement notamment le stationnement sauvage et l'imperméabilisation des sols, répondant ainsi aux orientations suivantes du PADD : « Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux aménagements ▪ Prévoir le stationnement nécessaire aux maisons individuelles et logements collectifs. ▪ Organiser le stationnement commun dans les opérations d'ensemble. » (Page 31 du PADD).

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			La dimension des places, le traitement du sol, le nombre de places sont règlementés dans cette section. Pour le logement, le nombre de places est défini en fonction de la surface de plancher, ne pénalisant pas la production de petits logements et permettant de répondre à l'ensemble des besoins. Pour les constructions dont la vocation n'est pas le logement, une étude définira le nombre de place de stationnement à produire.

Zone Naturelle - Section 3 : Equipements, réseaux

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées	Principes généraux	Page 127	Ce chapitre précise l'importance de la desserte et ce dans des dimensions proportionnées au projet. Il est également demandé, en cas d'impasse, une aire pour réaliser un demi-tour, afin de sécuriser les déplacements.
	Accès	Page 127	Cette section précise les conditions de desserte d'un terrain : la capacité des accès, les entrées charretières. L'enjeu, ici est d'assurer un accès sécurisé, tant pour l'entrée que pour la sortie, de tout type de véhicule à moteur (tracteur, voiture ou autre).
	Voirie	Pages 127 à 128	Il s'agit de définir le dimensionnement des voiries internes créées, permettant ainsi un fonctionnement durable de la future opération, et de la défense en matière d'incendie et l'enlèvement d'ordure.
Desserte par les réseaux	Eau potable	Page 128	Ces paragraphes demandent le raccordement aux réseaux, la séparation des réseaux (notamment usées et pluviales), pour des questions environnementales (gestion des risques, traitement des eaux, diminution de la pollution des eaux pluviales, etc.). Ces règles traduisent l'orientation suivante du PADD : Protéger la ressource en eau.
	Eaux usées	Page 128	
	Eaux pluviales	Pages 128 à 129	

Partie	Thème	Pages du règlement	Justifications
			« Améliorer la protection des eaux de la nappe phréatique, de la Risle et de ses affluents en adaptant les usages pour limiter les pollutions diffuses et les pollutions accidentelles. Poursuivre les actions de gestion de l'assainissement : • Favoriser la réhabilitation des systèmes d'assainissement. • Prioriser l'urbanisation le long des réseaux existants de collecte des eaux usées. » (Page 9 du PADD) « Maîtriser les ruissellements à la source en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en privilégiant le recours à des techniques alternatives. » (Page 10 du PADD).
	Défense incendie	Page 129	Les normes en matière de défense incendie sont très impactantes pour les élus et les habitants. L'enjeu est d'assurer cette défense, pour les nouvelles constructions.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques	Page 129	Il s'est agi de définir les conditions en matière de raccordement aux réseaux électriques et numériques, traduisant ainsi l'orientation suivante du PADD : « Faciliter le raccordement aux réseaux de communication numérique, notamment l'accès au très haut débit. » (Page 15 du PADD).

Prescriptions et protections définies à travers le règlement

La patrimoine bâti et naturel : les Eléments Remarquables du Paysage

Le patrimoine bâti

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ce patrimoine bâti est repéré en tant qu'Elément Remarquable du Paysage (ERP), et est reporté à travers le plan de zonage n°2 (document règlement graphique – 3-C du PLUi). Le recensement recouvre des éléments privés comme publics, de dimensions et caractéristiques différentes dont l'histoire est singulière.

Sont recensés du bâti traditionnel normand, de type chaumière ou colombage ; de belles propriétés telles que châteaux ou manoirs, du patrimoine religieux (Eglise ou calvaire) ou lié au passé industriel de la Vallée de la Risle ou encore du petit patrimoine vernaculaire.

Les éléments remarquables ont été recensés au travers d'entretiens avec les équipes municipales. Pour leur permettre d'utiliser à bon escient l'outil, les questions suivantes leur ont été posées : « Quels sont les bâtiments remarquables ou patrimoniaux sur la commune ? », « si tel ou tel bâtiment serait démoli ou agrandi, est-ce que cela aurait un impact sur le cadre paysager de la commune ? ». Un élément essentiel : être visible depuis l'espace public.

A la suite de ce premier recensement, les bureaux d'études ont complété le recensement, en proposant de nouveaux bâtiments qui paraissent à leurs yeux remarquables. Il est arrivé que certains bâtiments aient été oubliés par les élus à force d'être vu quotidiennement.

Le service patrimoine de la Communauté de communes a également comparé le recensement des ERP avec ceux disponibles en commune et a permis d'ajouter quelques bâtiments.

D'une manière générale, les éléments déjà protégés au titre des Monuments Historiques ou intégrés dans le Secteur Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer n'ont pas fait l'objet d'une seconde protection dans le PLUi.

Afin de préserver ce patrimoine, des prescriptions à respecter sont intégrées en annexe 2 du règlement du PLUi.

Le patrimoine naturel

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le patrimoine naturel, au même titre que le bâti est repéré en tant qu'élément remarquable du paysage, et est reporté à travers le plan de zonage n°2 (document Règlement graphique – 3-C du PLUi). Il s'est agi de recenser et de préserver le patrimoine naturel, tant pour ses qualités paysagères qu'écologiques. Il est question de haie, de talus, de mare, d'alignement d'arbres, d'arbre remarquable isolé, de verger, de parc de château ou encore de jardins familiaux ou ouvriers.

Les prescriptions pour maintenir leur intérêt écologique sont annexées au règlement du PLUi.

Ce recensement est également issu d'entretiens communaux et d'analyse paysagère complémentaire.

Le recensement se veut homogène sur l'ensemble du territoire.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Rappel réglementaire

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

L'article L.113-2 précise que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

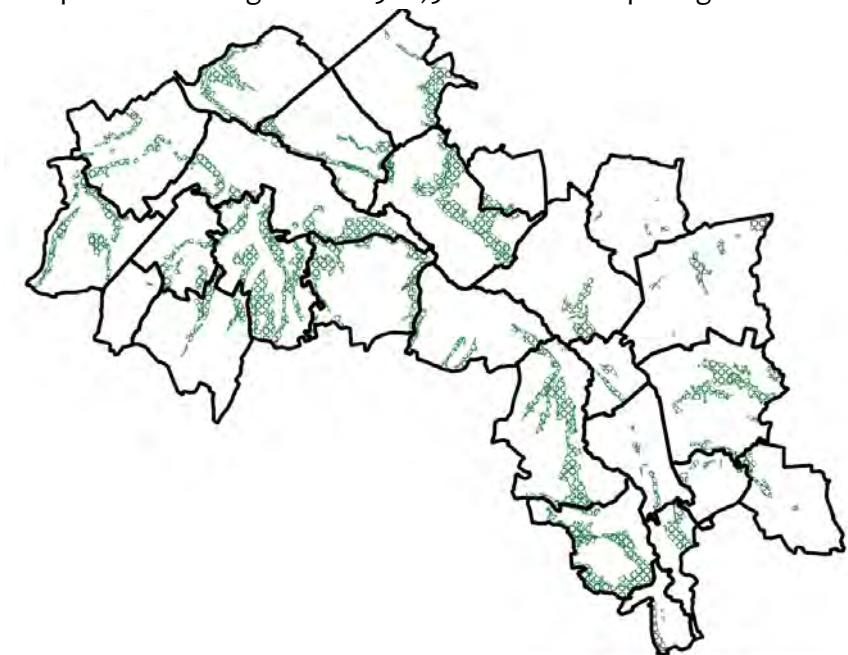
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Les EBC du PLUi de Pont-Audemer Val de Risle

Les Espaces boisés classés (EBC) sont reportés à travers le plan de zonage N°1 du PLUi. L'ensemble des boisements du territoire sont recensés et ainsi protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Seuls les boisements exploités et la forêt domaniale de Montfort ne sont pas recensés afin de faciliter l'exploitation et la gestion. 2 966,9 ha d'EBC sont protégés à travers le PLUi.



Chemins à préserver

Afin d'assurer la pérennité des chemins ruraux et des circuits de randonnée, les élus de la Communauté de communes ont souhaité protéger des chemins, essentiellement ceux non carrossables, qui permettent de relier des secteurs urbanisés ou de former un circuit ou une boucle. Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme sont recensés au plan de zonage n°2, les chemins à préserver, 178km à travers le PLUi de Pont-Audemer Val de Risle.

Des emplacements réservés ont été identifiés pour la création de sente piétonne, par soucis de lisibilité ceux-ci ne sont pas doublés de la prescription « chemin à créer ».

Linéaires commerciaux

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » Cet outil permet graphique, matérialisé en limite cadastrale pour les façades concernées, permet d'assurer la pérennité d'un secteur commercial, pour ainsi assurer le parcours marchand à l'échelle de la rue ou du quartier. Il ne concerne que la façade du rez-de-chaussée. Cette protection ne s'applique pas aux parties communes des constructions (locaux techniques, accès aux immeubles, hall d'entrée, etc.).

Deux types de linéaires commerciaux ont été distingués sur le territoire de Pont-Audemer Val de Risle :

- Le linéaire commercial dit souple, qui interdit le changement de destination d'un commerce situé en rez-de-chaussée en logement, permettant ainsi d'assurer un tissu commercial dense et le parcours marchand.
- Le linéaire commercial dit strict, quant à lui, interdit le changement de destination de ce local. Si un commerce est impacté par ce linéaire, et que l'activité cesse, le repreneur devra proposer une activité commerciale. Cette restriction permet d'une part de conforter le parcours marchand, de maintenir le dynamisme d'un secteur et son attractivité, en limitant toutes les activités de services (tels que banques, assurances, ou encore téléphonie). Dans ce cas, si une banque souhaite s'installer sur le secteur protégé par le linéaire commercial strict, celle-ci devra s'implanter en lieu et place d'une ancienne activité de service.



Le linéaire commercial strict est utilisé dans le centre-ville de Pont-Audemer, en prenant en compte, la pluralité des activités commerciales, la vacance, et surtout le parcours marchand. L'enjeu repose sur le maintien des commerces de bouche qui sont les piliers du dynamisme du centre-ville de Pont-Audemer.

Le linéaire souple est utilisé dans le centre-bourg de Montfort-sur-Risle. L'enjeu est de préserver un centre-bourg dynamique et attractif sans pour autant contraindre l'installation d'une banque ou d'une agence immobilière par exemple. Une partie de la rue Jean Jaurès à Pont-Audemer bénéficie également de cette protection, afin de renforcer son dynamisme.

A travers le PLUi de Pont-Audemer Val de Risle, 1624 m (soit 1,6 km) de linéaire commercial est protégé par l'application d'un linéaire strict, et 576 m (soit 0,5 km) de linéaire souple.

Cet outil est complémentaire à l'orientation d'aménagement et de programmation commerciale (cf. document 5-B du PLUi, et les pages 233 à 235 du présent document), l'un gère davantage la surface de vente et l'autre le type d'activité (pour les secteurs concernés par l'application d'un linéaire, au titre de l'article L.151-16).

Changements de destination

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par une étoile noire et blanche présentent une structure et un volume intéressant dans le cadre d'un changement de destination, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées sur le secteur. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la diversification agricole et également la reconversion des bâtiments existants ne faisant pas partie d'une exploitation agricole. Le règlement écrit, aux pages 95 et 116 définit les règles d'acceptation du changement de destination, qui par bon sens ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

140 bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage n°1.

Emplacements réservés

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Sur l'ensemble du territoire de la CCPAVR, 56 emplacements réservés ont été reportés au plan de zonage n°1.

PLUi CCPAVR : emplacements réservés reportés au zonage n°1

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
Appeville-Annebault	ER 1	Elargissement chemin de la Chapelle de Rondemare	Commune	34
	ER 2	Diversifier l'offre de logements (mixité sociale et intergénérationnelle)	Commune	1 926
Authou	ER 1	Extension du cimetière	Commune	1 054
	ER 2	Elargissement du Chemin du Vieux Foulon	Commune	110
Bonneville-Aptot				
Brestot	ER1	Création d'un cheminement doux	Commune	530
Campigny	ER 1	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	424
	ER 2	Création d'une sente piétonne	Commune	181
	ER 3	Aménagement de la sortie du lotissement sur le CR27	Commune	58
	ER 4	Elargissement du CR23	Commune	1 696
	ER 5	Elargissement de 2 m du CR14	Commune	515
Colletot	ER 1	Création d'un parking	Commune	100
Condé-sur-Risle				
Corneville-sur-Risle	ER 1	Elargissement de voirie (Rue de l'Eventail)	Commune	493
	ER 2	Création d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	11 297
Ecaquelon	ER 1	Extension du cimetière	Commune	2 500
Fourmetot	ER 1	Création d'espace public et aménagement d'une voie	Commune	2 151
	ER 2	Elargissement de l'impasse Josapha	Commune	924
Freneuse-sur-Risle	ER 1	Extension du cimetière	Commune	1 005
Glos-sur-Risle	ER 1	Extension du cimetière et création d'un parking	Commune	4 999
Illeville-sur-Montfort				
Les Préaux				
Manneville-sur-Risle	ER 1	Création d'un jardin des souvenirs	Commune	1 519
	ER 2	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	5 163
	ER 3	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
	ER 4	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
	ER 5	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
	ER 6	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
	ER 7	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
	ER 8	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
	ER 9	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250

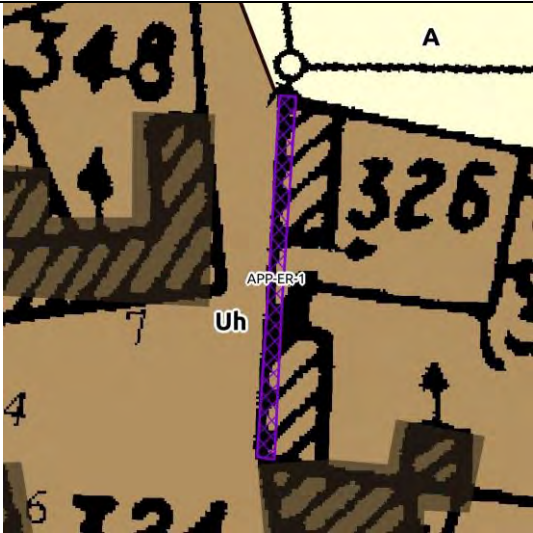
Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
Manneville-sur-Risle (Suite)	ER 10	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
	ER 11	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	Commune	250
Montfort-sur-Risle	ER 1	Opération de logement favorisant la mixité sociale	Commune	14 583
	ER 2	Réhabilitation de l'ancienne usine en activités économiques	Commune	3 468
	ER 3	Création d'une sente piétonne	Commune	3 171
	ER 4	Création d'une sente piétonne, le long de la Risle	Commune	2 797
	ER 5	Agrandissement du parking de l'Isle	Commune	889
	ER 6	Création d'un sente piétonne	Commune	112
	ER 7	Extension du cimetière	Commune	5 988
	ER 8	Création d'un espace public	Commune	3 995
Pont-Audemer	ER 1	Elargissement de voirie (Chemin du Bel Air)	Commune	317
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	31 840
	ER 3	Elargissement de la Rue du Coudray	Commune	820
	ER 4	Extension de réservoir à la Billèverie	Commune	2 485
	ER 5	Aménagement du carrefour (rues Roquette/Coudray)	Commune	293
	ER 6	Aménagement du carrefour (Fontaine Malu/Bivellerie)	Commune	40
	ER 7	Aménagement du secteur permettant de créer du lien entre le lycée et le quartier Europe	Commune	10 147
	ER8	Création d'une voie de circulation pour desservir un lotissement	Commune	213
	ER9	Elargissement de voirie (aménagement lié à la sécurité routière)	Commune	124
	ER10	Elargissement du chemin des Hautes Planches	Commune	1 506
	ER11	Création d'une sente piétonne et cyclable	Commune	939
	ER12	Extension de l'hôpital	Commune	1 352
	ER13	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	235
	ER14	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	253
	ER15	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	172
	ER16	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	244
	ER17	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	97
	ER18	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	64
	ER19	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	43
	ER20	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	303
	ER21	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	86
	ER22	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	112
	ER23	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	78
	ER24	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	144
	ER25	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	95
	ER26	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	158
	ER27	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	132
	ER28	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	312
	ER29	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	42

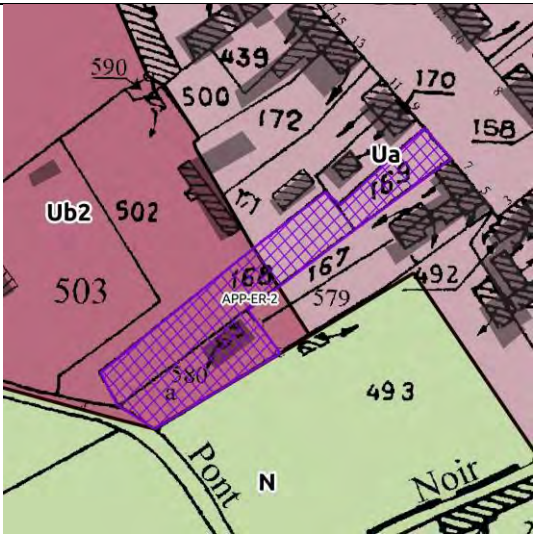
Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
	ER30	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	49
	ER31	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	101
	ER32	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	177
	ER33	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	119
Pont-Audemer (Suite)	ER34	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	62
	ER35	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	56
	ER36	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	101
	ER37	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	47
	ER38	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	294
	ER39	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	170
	ER40	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	68
	ER41	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	642
Pont-Authou	ER 1	Extension du cimetière	Commune	1 730
Saint-Mards-de-Blacarville	ER 1	Création d'une sente piétonne	Commune	1 533
	ER 2	Aménagement du carrefour (Route de Quillebeuf et Chemin St Laurent)	Commune	159
	ER 3	Création d'un équipement public	Commune	4 973
	ER 4	Création d'un terrain de sports et de loisirs	Commune	7 745
	ER 5	Création d'une sente piétonne	Commune	548
	ER 6	Elargissement de voirie/création de refuge	Commune	355
	ER 7	Création de refuge	Commune	31
	ER 8	Création de refuge	Commune	32
Saint-Philbert-sur-Risle	ER1	Création d'un nouveau cimetière	Commune	9 555
	ER2	Raccordement station épuration	CCPAVR	31 156
	ER3	Opération de logement favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle	Commune	2 949
	ER4	Installation d'une antenne téléphonique	Commune	1 545
Saint-Symphorien				
Selles				
Thierville				
Tourville-sur-Pont-Audemer	ER 1	Aménagement de l'accès au lycée agricole	Commune	374
	ER 2	Création d'un cheminement doux et/ou réseaux	CCPAVR	2 585
	ER 3	Création d'un cheminement doux	Commune	3 723
	ER 4	Création d'un cheminement doux	Commune	596
	ER 5	Création d'un cheminement doux	Commune	3 121
	ER 6	Création d'une sente piétonne	Commune	1 276
	ER 7	Création d'une placette de retournement	Commune	500
	ER 8	Création d'une placette de retournement	Commune	500
	ER 9	Création d'une placette de retournement	Commune	500
	ER 10	Création d'une placette de retournement	Commune	500
	ER 11	Création d'un cheminement piéton	Commune	751
Toutainville	ER 1	Elargissement de 2m de la rue du Roule	Commune	1 300
	ER 2	Aménagement paysager en relation avec la salle communale et le de foot	Commune	4 647

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
Triqueville	ER 1	Agrandissement de l'école et la cour et sécurisation du site	Commune	2 671
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	1 064

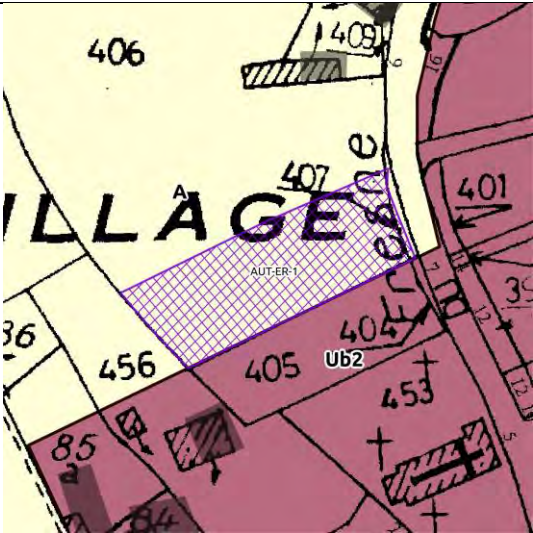
Pour chaque emplacement réservé reporté au plan de zonage, la localisation, la superficie, le destinataire, l'objet et les justifications sont présentés dans les tableaux suivants, afin que chacun appréhende l'enjeu de ces secteurs et la nécessité de les acquérir, pour les communes ou la Communauté de communes. Ils sont listés par commune, par ordre alphabétique.

Appeville-dit-Annebault

Nom ER	APP-ER-1			
Localisation				
Surface (m²)	34			
Destinataire	Commune			
Objet	Elargissement chemin de la Chapelle de Rondemare			
Justifications	Le croisement est étroit, deux voitures ne peuvent pas se croiser. Par conséquent, la commune souhaite élargir le chemin de la Chapelle de Rondemare.			

Nom ER	APP-ER-2	
Localisation		
Surface (m²)	1 926	
Destinataire	Commune	
Objet	Diversifier l'offre de logements (mixité sociale et intergénérationnelle)	
Justifications	La commune souhaite développer une offre de logements intergénérationnels ou dédiés aux personnes âgées autonomes sur ce secteur stratégique, situé dans le centre-bourg d'Appeville-dit-Annebault, qui propose des commerces de proximité.	

Authou

Nom ER	AUT-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	1 054	
Destinataire	Commune	
Objet	Extension du cimetière	
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite l'agrandir.	

Nom ER	AUT-ER-2	
Localisation		
Surface (m²)	110	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement du Chemin du Vieux Foulon	
Justifications	Le chemin du Vieux Foulon est étroit, deux véhicules ne peuvent pas se croiser. La commune souhaite donc sécuriser ce chemin, ce qui se traduit par un élargissement de la voirie.	

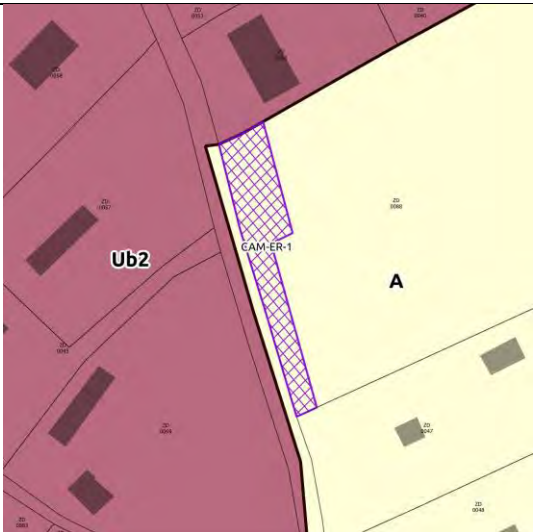
Bonneville-Aptot

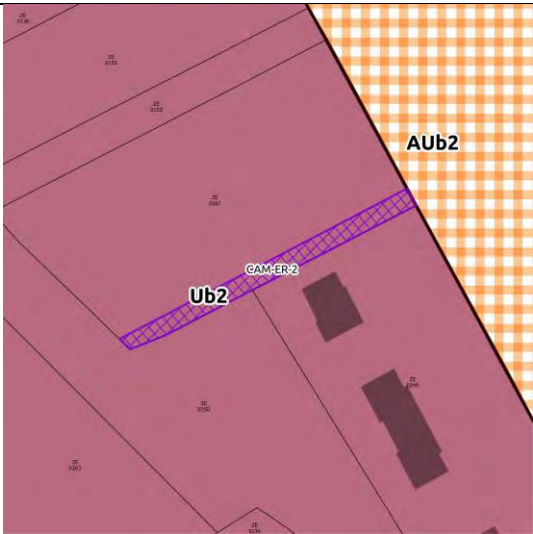
Aucun besoin ou projet de la commune, de l'intercommunalité ou d'autres collectivités ne nécessite de mobiliser cet outil.

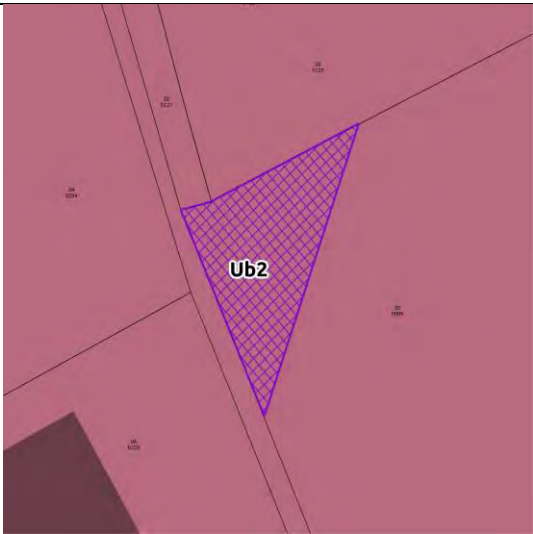
Brestot

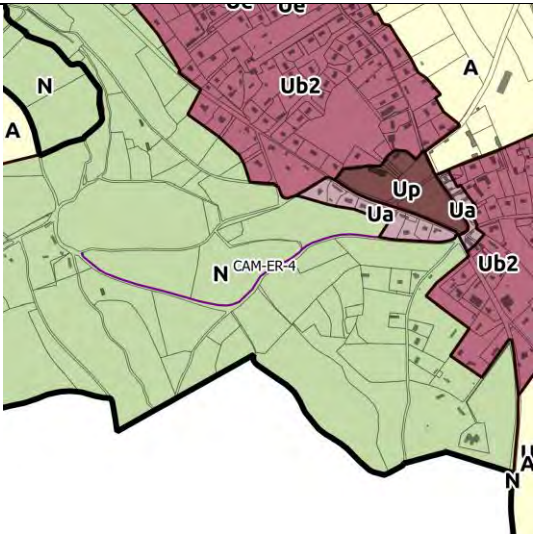
Nom ER	BRE-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	530	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un cheminement doux	
Justifications	La commune souhaite créer un cheminement doux sécurisé (piéton/vélo) entre le centre-bourg du village et le lotissement la Croix, proposant ainsi une alternative à l'automobile.	

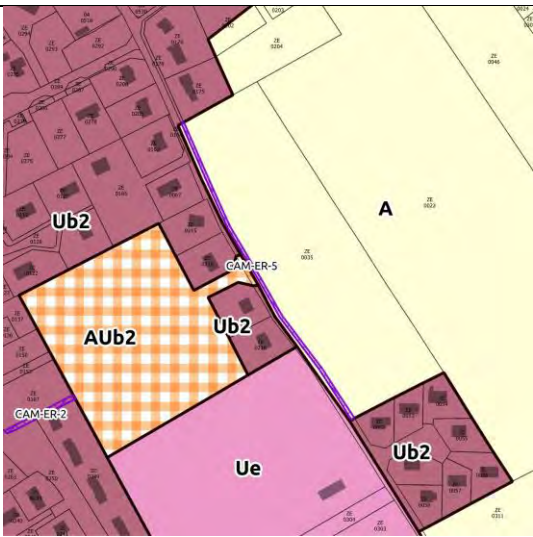
Campigny

Nom ER	CAM-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	424	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	
Justifications	Ce secteur est stratégique dans la gestion des eaux pluviales. La commune souhaite réduire le risque d'inondation voire le résorber, par l'aménagement d'une noue, d'une mare, d'un fossé, ou d'un autre dispositif.	

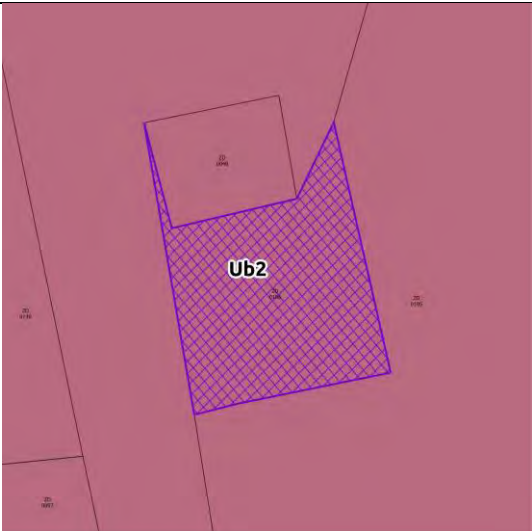
Nom ER	CAM-ER-2	
Localisation		
Surface (m²)	181	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une sente piétonne	
Justifications	La commune souhaite créer une sente du piétonne qui permettrait de relier l'ensemble des constructions du bourg à l'école, et ce de manière sécurisée.	

Nom ER	CAM-ER-3	
Localisation		
Surface (m²)	58	
Destinataire	Commune	
Objet	Aménagement de la sortie du lotissement sur le CR27	
Justifications	L'accès au lotissement des Bruyères est étroit et dangereux, la commune souhaite donc le sécuriser.	

Nom ER	CAM-ER-4	
Localisation		
Surface (m²)	1693	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement du CR23	
Justifications	Le chemin CR23 est étroit et par conséquent relativement dangereux. La commune souhaite donc l'élargir.	

Nom ER	CAM-ER-5	
Localisation		
Surface (m²)	515	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement de 2 m du CR14	
Justifications	Le chemin rural 14, autrement appelé le Chemin de la Motte est relativement étroit sur ce secteur, la commune souhaite l'élargir (une largeur de 2 m). Cela permettra également de sécuriser l'entrée et la sortie de la future opération (OAP N°5 Le Chêne, à Campigny).	

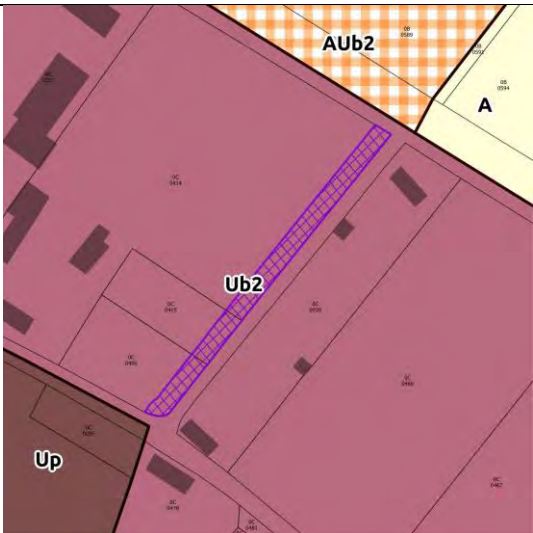
Colletot

Nom ER	COL-ER-1		
Localisation			
Surface (m²)	100		
Destinataire	Commune		
Objet	Création d'un parking		
Justifications	Le parking de la Mairie de Colletot est restreint, la commune a pour projet de l'agrandir, et par conséquent d'offrir davantage de places de stationnement, sécurisées.		

Condé-sur-Risle

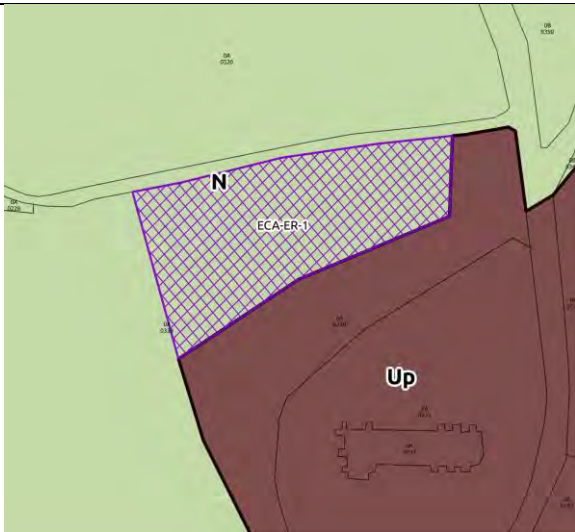
Aucun besoin ou projet de la commune, de l'intercommunalité ou d'autres collectivités ne nécessite de mobiliser cet outil.

Corneville-sur-Risle

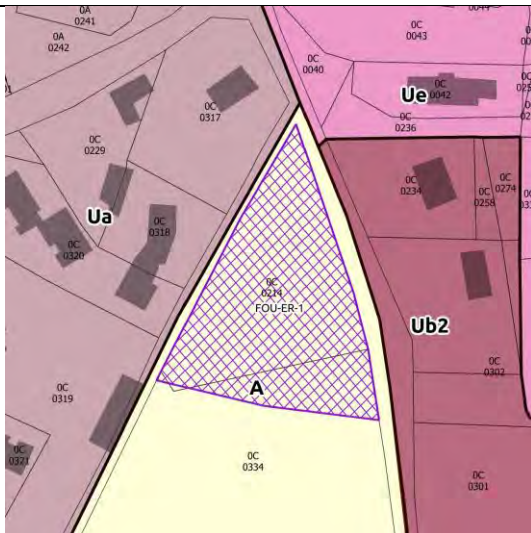
Nom ER	COR-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	493	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement de voirie (Rue de l'Eventail)	
Justifications	La rue est relativement étroite, deux véhicules ne peuvent pas se croiser. La commune souhaite donc élargir cette rue.	

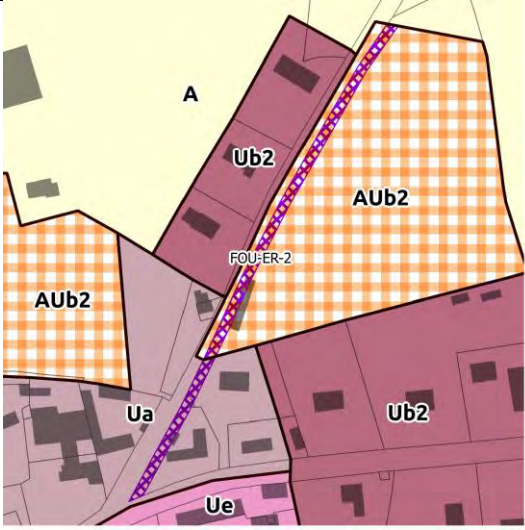
Nom ER	COR-ER-2	
Localisation		
Surface (m²)	11 297	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'équipements sportifs et de loisirs	
Justifications	Le nombre d'habitants de la commune de Corneville-sur-Risle est en constante augmentation, de beaux projets de développement d'habitat sont également prévus dans le cadre du PLUi. La commune souhaite proposer une offre d'équipements permettant de répondre à tous les habitants de la commune. Elle souhaite ainsi acquérir ce secteur afin de construire/créer un ou plusieurs équipements, qu'ils soient sportifs ou de loisirs.	

Ecauelon

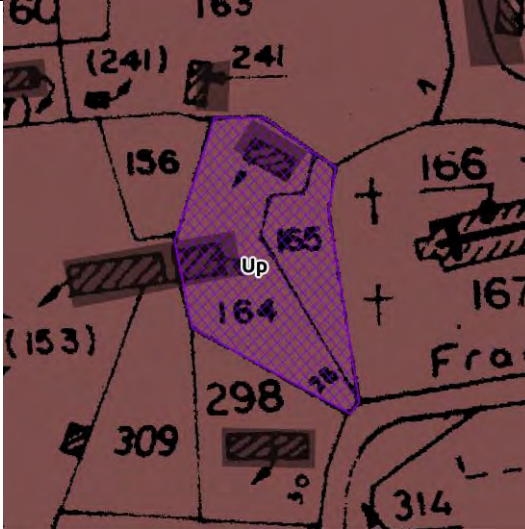
Nom ER	ECA-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	2 500	
Destinataire	Commune	
Objet	Extension du cimetière	
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite l'agrandir.	

Fourmetot

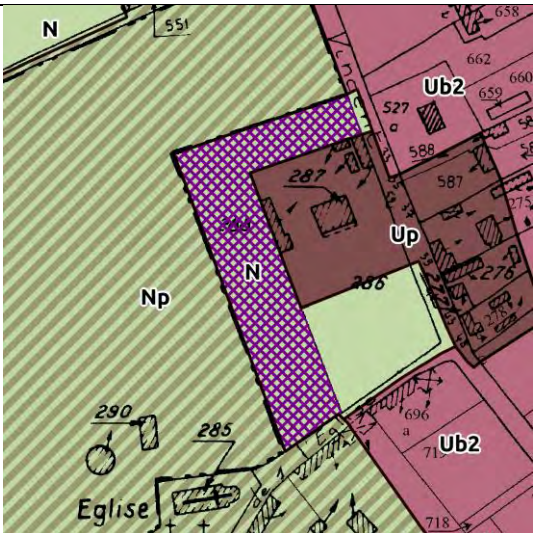
Nom ER	FOU-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	2 151	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'espace public et aménagement d'une voie	
Justifications	La commune souhaite créer une connexion routière entre l'impasse Moulant et la voie qui sert l'école et la salle des fêtes et également proposer un espace public de qualité à proximité de l'Eglise, la salle des fêtes et de l'école. Le verger fait l'objet d'une protection, la volonté communale est donc de le conserver. (ERP : FOU-23-N, cf. annexe 2 du règlement écrit du PLUi).	

Nom ER	FOU-ER-2	
Localisation		
Surface (m²)	924	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement de l'impasse Josapha	
Justifications	L'impasse de Josapha est étroite et ne permet pas le croisement de deux voitures. Il semble nécessaire d'élargir cet axe pour des raisons de sécurité. De plus, un secteur de développement de la commune se situe dans cette impasse.	

Freneuse-sur-Risle

Nom ER	FRE-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	1 005	
Destinataire	Commune	
Objet	Extension du cimetière	
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite l'agrandir.	

Glos-sur-Risle

Nom ER	GLO-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	4 999	
Destinataire	Commune	
Objet	Extension du cimetière et création d'un parking	
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite donc l'agrandir. De plus, l'offre de stationnement est très limitée, ce qui engendre du stationnement sauvage. La commune a pour projet de proposer une nouvelle offre de stationnement à proximité de l'Eglise et du cimetière actuel.	

Illeville-sur-Montfort

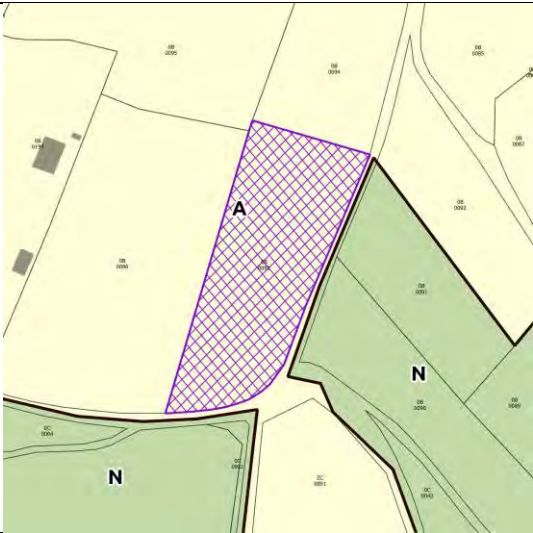
Aucun besoin ou projet de la commune, de l'intercommunalité ou d'autres collectivités ne nécessite de mobiliser cet outil.

Les Préaux

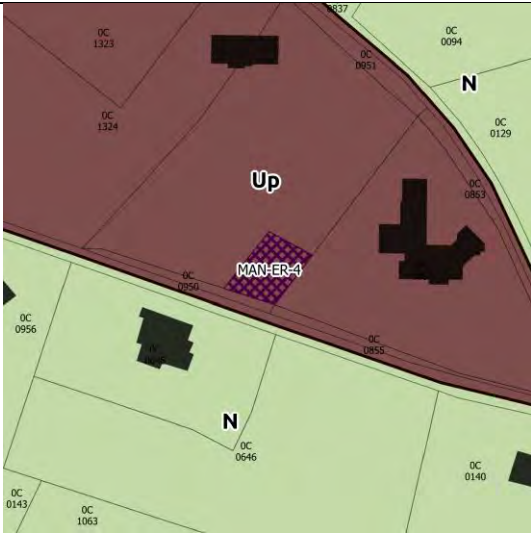
Aucun besoin ou projet de la commune, de l'intercommunalité ou d'autres collectivités ne nécessite de mobiliser cet outil.

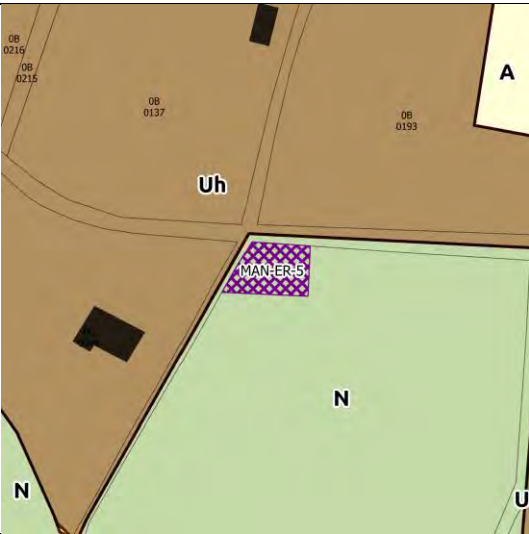
Manneville-sur-Risle

Nom ER	MAN-ER-1
Localisation	 La carte montre une parcelle hachurée en rose, identifiée comme MAN-ER-1, située dans une zone classée Np (vert foncé). À l'ouest de la parcelle se trouve une zone classée Ue (jaune), et au sud une zone classée Ub2 (orange). Des contours de parcelles et des numéros de parcelles sont également visibles sur la carte.
Surface (m²)	1 519
Destinataire	Commune
Objet	Création d'un jardin des souvenirs
Justifications	La commune souhaite créer un espace dédié aux défunts ayant fait l'objet d'une crémation, afin de répondre aux demandes.

Nom ER	MAN-ER-2
Localisation	 La carte montre une parcelle hachurée en rose, identifiée comme A, située à l'interface entre une zone classée N (vert foncé) et une zone classée Np (vert foncé). Des contours de parcelles et des numéros de parcelles sont également visibles sur la carte.
Surface (m²)	5 163
Destinataire	Commune
Objet	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales
Justifications	Ce secteur est stratégique dans la gestion des eaux pluviales. La commune souhaite réduire le risque d'inondation voire le résorber, par l'aménagement d'une noue, d'une mare, d'un fossé, ou d'un autre dispositif.

Nom ER	MAN-ER-3	
Localisation		
Surface (m²)	250	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.	

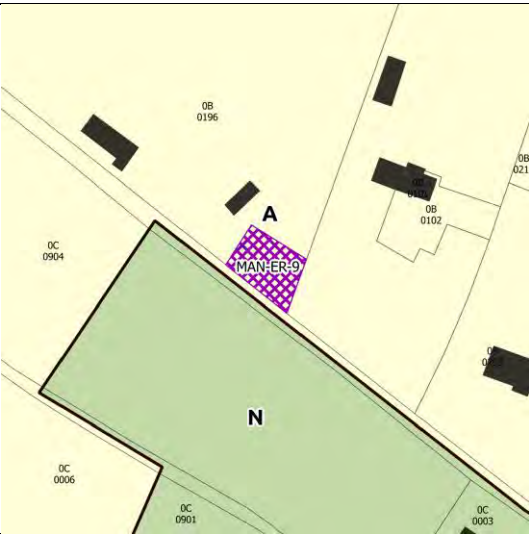
Nom ER	MAN-ER-4	
Localisation		
Surface (m²)	250	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.	

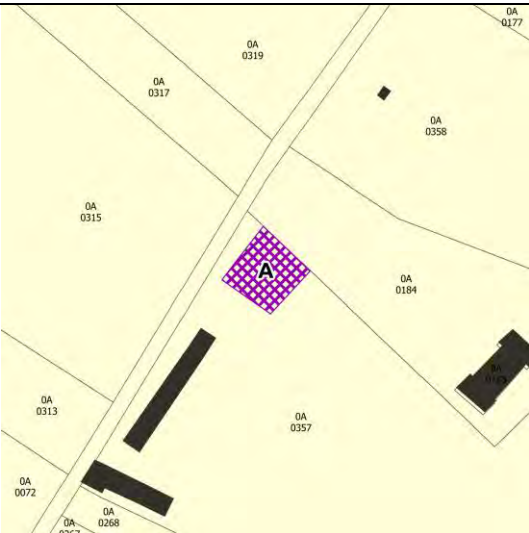
Nom ER	MAN-ER-5	
Localisation		
Surface (m²)	250	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.	

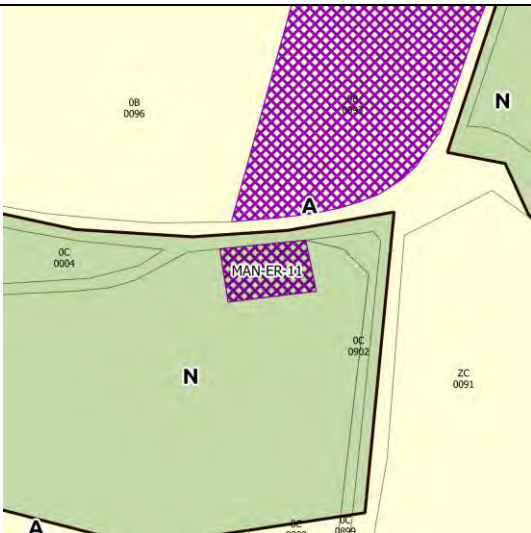
Nom ER	MAN-ER-6	
Localisation		
Surface (m²)	250	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.	

Nom ER	MAN-ER-7
Localisation	
Surface (m²)	250
Destinataire	Commune
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.

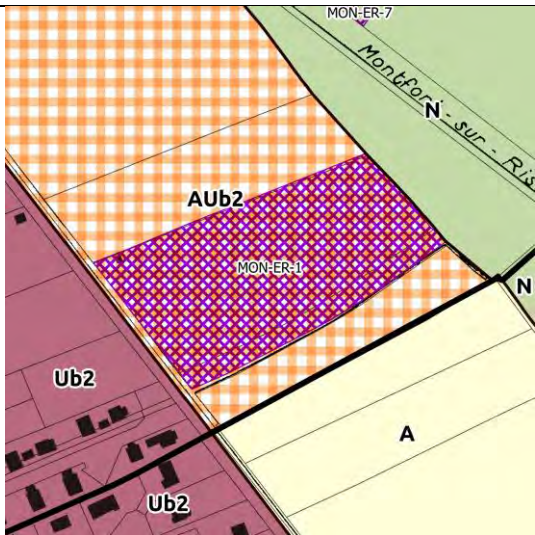
Nom ER	MAN-ER-8
Localisation	
Surface (m²)	250
Destinataire	Commune
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.

Nom ER	MAN-ER-9	
Localisation		
Surface (m²)	250	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.	

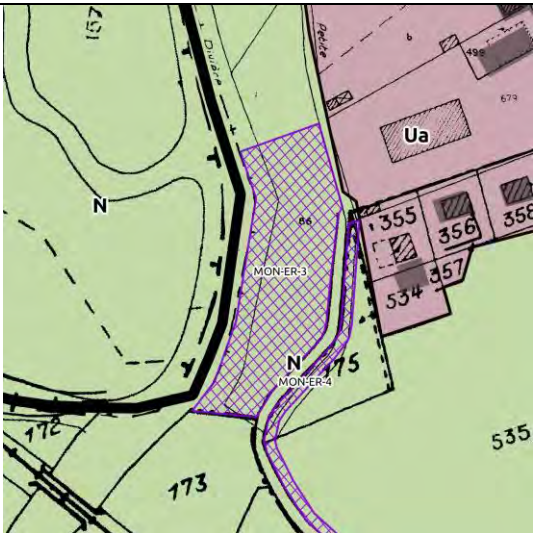
Nom ER	MAN-ER-10	
Localisation		
Surface (m²)	250	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie	
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.	

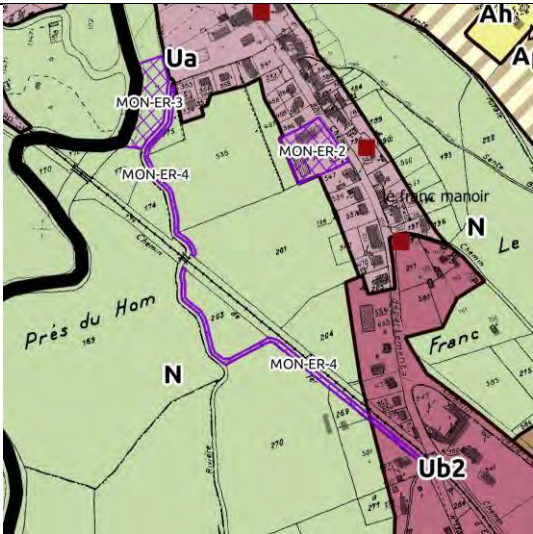
Nom ER	MAN-ER-11
Localisation	
Surface (m²)	250
Destinataire	Commune
Objet	Création d'un aménagement pour améliorer la défense incendie
Justifications	Ce site est stratégique pour garantir la protection des biens et des personnes contre le risque incendie, il accueillera à termes un aménagement de défense à incendie.

Montfort-sur-Risle

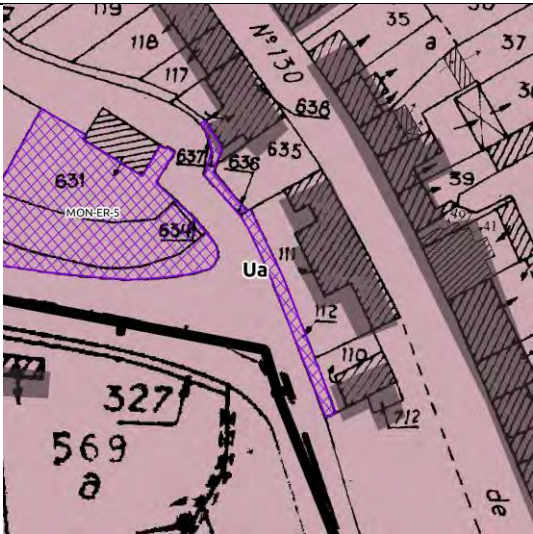
Nom ER	MON-ER-1
Localisation	
Surface (m²)	14 583
Destinataire	Commune
Objet	Opération de logement favorisant la mixité sociale
Justifications	La commune souhaite proposer une offre de logements plus diversifiée répondant aux demandes actuelles, sur la commune de Montfort-sur-Risle. Une opération favorisant la mixité sociale est envisagée sur ce secteur stratégique, à proximité de l'école.

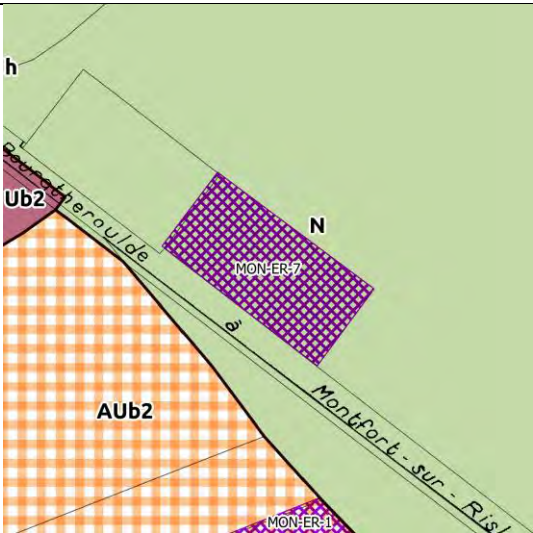
Nom ER	MON-ER-2	
Localisation		
Surface (m²)	3 532	
Destinataire	Commune	
Objet	Réhabilitation de l'ancienne usine en activités économiques	
Justifications	Cette friche industrielle constitue un secteur stratégique pour la commune, elle est située en plein bourg, et présente des volumes intéressants. La commune souhaite l'acquérir en vue d'y développer des activités économiques, permettant de redynamiser le secteur.	

Nom ER	MON-ER-3	
Localisation		
Surface (m²)	3 179	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une sente piétonne	
Justifications	La commune souhaite reconquérir la Risle, qui traverse la commune du nord au sud, mais qui pourtant est peu visible. La commune envisage de proposer une sente piétonne le long des berges et proposer également quelques activités de loisirs ou ludiques.	

Nom ER	MON-ER-4	
Localisation	 La carte montre une zone d'aménagement MON-ER-4 (en violet) située le long de la Risle. Elle est bordée par des zones Ua (habitat individuel) et Ub2 (habitat collectif). Des zones MON-ER-2 et MON-ER-3 sont également indiquées. Des lieux comme 'Près du Hom' et 'Le Franc manoir' sont nommés. Des axes de circulation sont marqués par des lignes jaunes et rouges.	
Surface (m²)	2 804	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une sente piétonne	
Justifications	Afin de promouvoir les déplacements doux, la commune souhaite proposer un aménagement des berges de la Risle et le connecter à l'école.	

Nom ER	MON-ER-5	
Localisation	 La carte montre une zone d'aménagement MON-ER-5 (en violet) située le long de la Risle. Elle est bordée par des zones Ua (habitat individuel) et Ub2 (habitat collectif). Des zones MON-ER-2 et MON-ER-3 sont également indiquées. Des lieux comme 'Près du Hom' et 'Le Franc manoir' sont nommés. Des axes de circulation sont marqués par des lignes jaunes et rouges.	
Surface (m²)	937	
Destinataire	Commune	
Objet	Aménagement d'un parking	
Justifications	La commune a pour projet de créer un parking, afin de faciliter l'accès aux berges de la Risle. Ce parking constituerait également un atout pour le centre-bourg commerçant.	

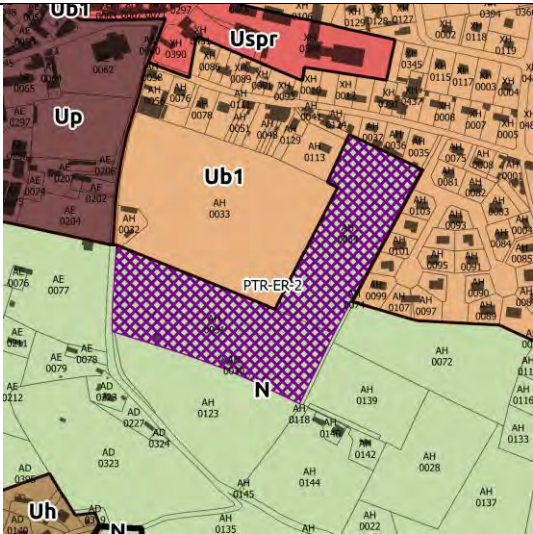
Nom ER	MON-ER-6	
Localisation		
Surface (m²)	113	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un sente piétonne	
Justifications	La commune souhaite reconquérir la Risle, qui traverse la commune du nord au sud, mais qui pourtant est peu visible. La commune envisage de proposer une sente piétonne le long des berges.	

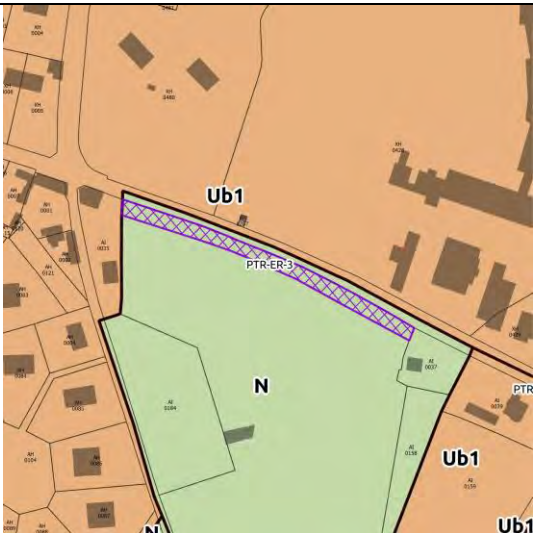
Nom ER	MON-ER-7	
Localisation		
Surface (m²)	6 003	
Destinataire	Commune	
Objet	Extension du cimetière	
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite l'agrandir.	

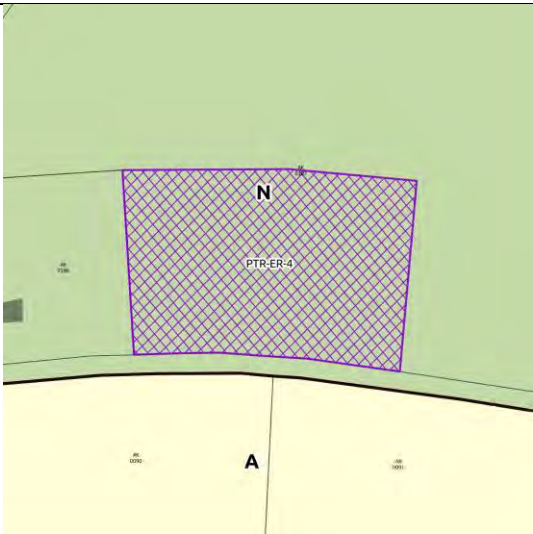
Nom ER	MON-ER-8	
Localisation		
Surface (m²)	3 973	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un espace public	
Justifications	La commune envisage la création d'un espace public, proposant aire de jeux pour enfants et bancs. Cet espace public entre dans le cadre de l'opération d'ensemble (cf. OAP n°17, Côte Boisse, document 5_A)	

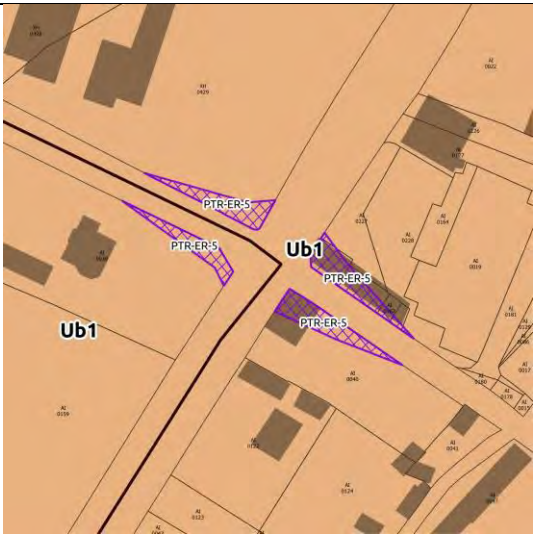
Pont-Audemer

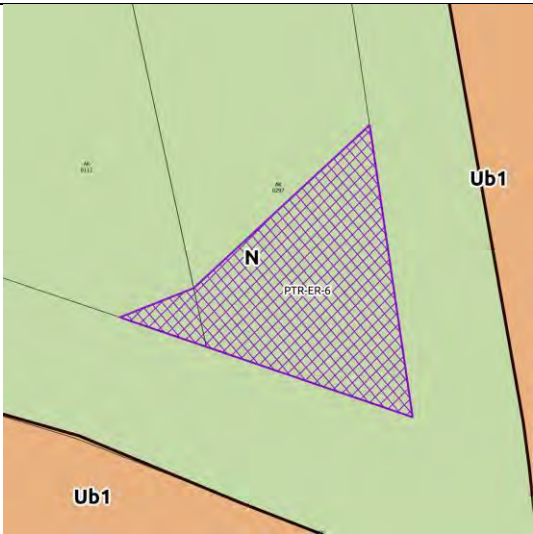
Nom ER	PTR-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	317	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement de voirie (Chemin du Bel Air)	
Justifications	Le chemin du Bel Air est étroit, deux voitures ne peuvent pas se croiser. Par conséquent, et au regard de l'augmentation de fréquentation de ce chemin, la commune souhaite élargir ce chemin.	

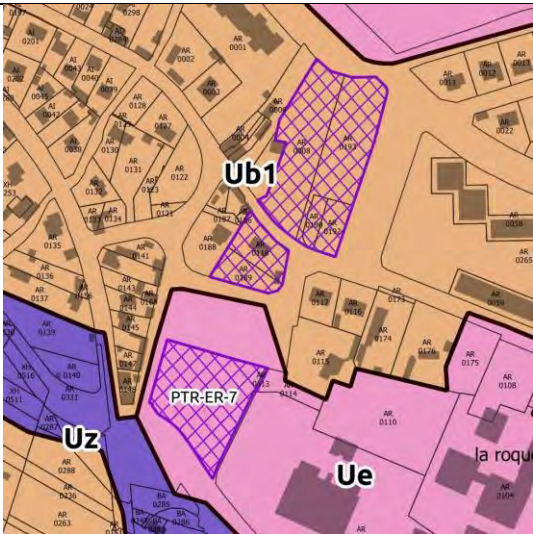
Nom ER	PTR-ER-2
Localisation	
Surface (m²)	31 757
Destinataire	Commune
Objet	Extension du cimetière
Justifications	Les cimetières de cette nouvelle commune (Pont-Audemer/Saint-Germain-Village) arrivent à saturation. La commune souhaite agrandir ce cimetière et envisage également la construction d'un crématorium. Les crématoriums les plus proches sont ceux d'Evreux, de Caen ou encore de Rouen.

Nom ER	PTR-ER-3
Localisation	
Surface (m²)	820
Destinataire	Commune
Objet	Elargissement de la Rue du Coudray
Justifications	La rue du Coudray est relativement étroite. Afin de fluidifier la circulation la commune envisage d'élargir cette rue.

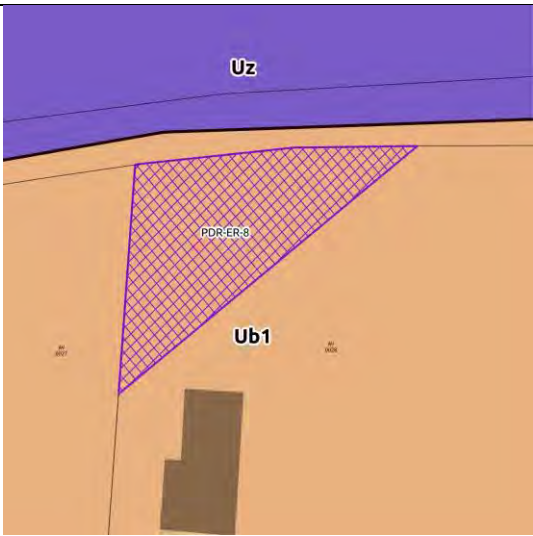
Nom ER	PTR-ER-4	
Localisation		
Surface (m²)	2 485	
Destinataire	Commune	
Objet	Extension de réservoir à la Billèverie	
Justifications	Cet emplacement réservé donne la possibilité à la commune d'agrandir le réservoir.	

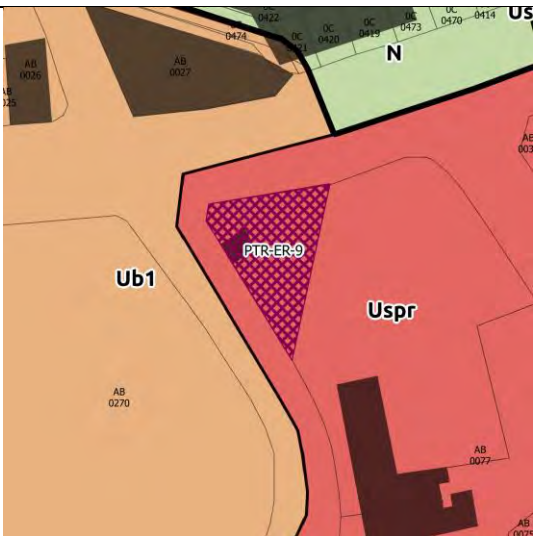
Nom ER	PTR-ER-5	
Localisation		
Surface (m²)	293	
Destinataire	Commune	
Objet	Aménagement du carrefour (rues Roquette/Coudray)	
Justifications	Le carrefour situé au niveau de la Route de Lisieux (RD 139), du chemin de la Roquette et de la rue du Coudray est extrêmement dangereux, bien que géré par des feux tricolores. Le croisement de deux voitures est très compliqué dans le virage du chemin de la roquette. La commune souhaite donc sécuriser ce carrefour.	

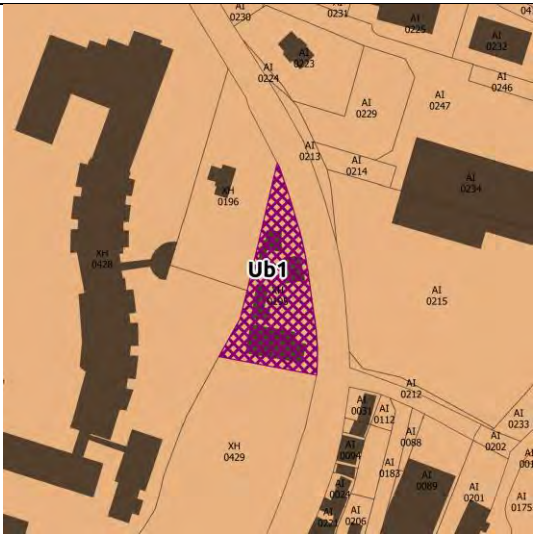
Nom ER	PTR-ER-6		
Localisation			
Surface (m²)	40		
Destinataire	Commune		
Objet	Aménagement du carrefour (Fontaine Malu/Bivellerie)		
Justifications	La commune souhaite aménager le carrefour entre le chemin de la Fontaine Malu et le chemin de la Bivellerie.		

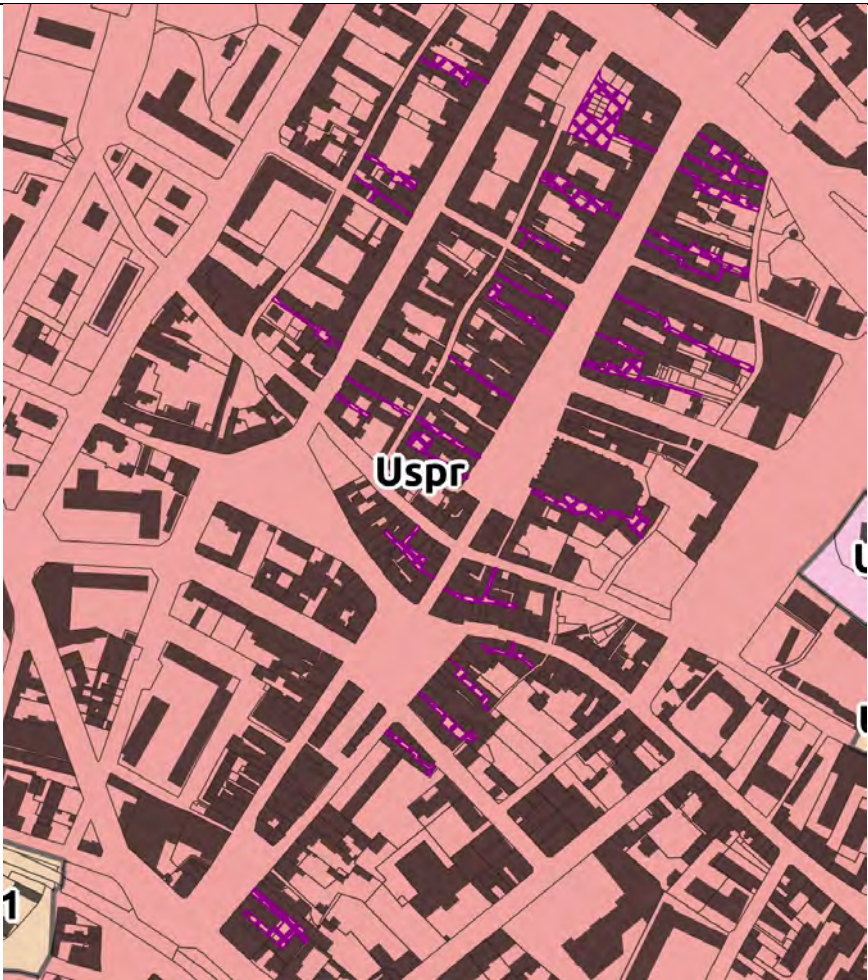
Nom ER	PTR-ER-7		
Localisation			
Surface (m²)	10 147		
Destinataire	Commune		
Objet	Aménagement du secteur permettant de créer du lien entre le lycée et le quartier Europe		
Justifications	La commune envisage de recréer du lien entre le secteur de l'Europe et le lycée de Jacques Prévert, cet espace est stratégique.		

Nom ER	PTR-ER-8		
--------	-----------------	--	--

Localisation		
Surface (m²)	213	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une voie de circulation pour desservir un lotissement	
Justifications	Afin de fluidifier la circulation dans l'opération de la Ferme des places, il est prévu une connexion des futures constructions avec le Chemin Milieu, au nord de l'opération. Ce chemin aboutit à la Rue de Gaillon.	

Nom ER	PTR-ER-9	
Localisation		
Surface (m²)	21	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement de voirie (aménagement lié à la sécurité routière)	
Justifications	Le carrefour situé côte de Lori – Route de Quillebeuf est dangereux : manque de visibilité et croisement de deux véhicules difficiles. La commune souhaite donc l'acquérir et aménager un carrefour sécurisé.	

Nom ER	PTR-ER-12	
Localisation		
Surface (m²)	1 352	
Destinataire	Commune	
Objet	Extension de l'hôpital	
Justifications	Ces parcelles sont incluses dans l'îlot de l'hôpital. Leur position leur confère un rôle stratégique pour le développement de l'hôpital.	

Nom ER	PTR-ER-13 à PTR-ER-41	
Localisation		

Surface totale (m²)	4 454
Destinataire	Commune
Objet	Réouverture au public des ruelles du centre-ville
Justifications	La commune souhaite acquérir l'ensemble des venelles privées du centre-ville de Pont-Audemer, pour plusieurs raisons : - Rendre visible la Risle, - Favoriser les déplacements piétons, - Entretien et mettre en valeur les venelles.

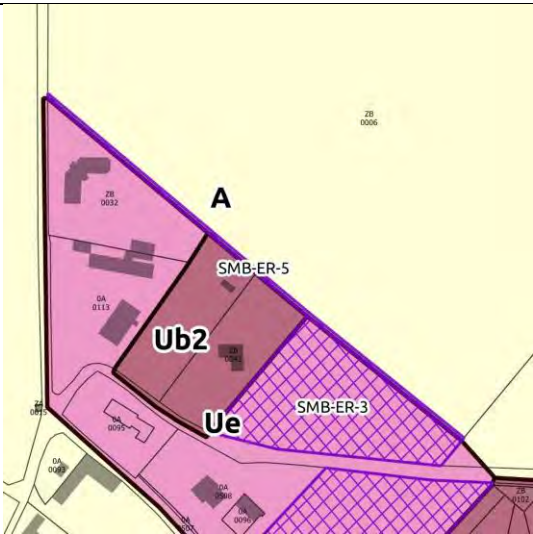
Pont-Authou

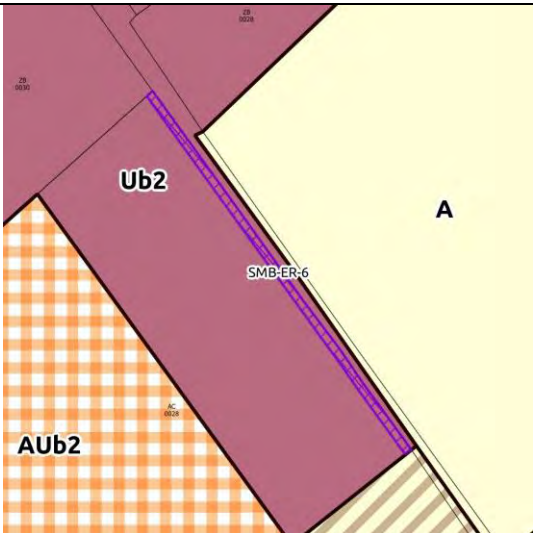
Nom ER	PTU-ER-1
Localisation	
Surface (m²)	1 726
Destinataire	Commune
Objet	Extension du cimetière
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite l'agrandir.

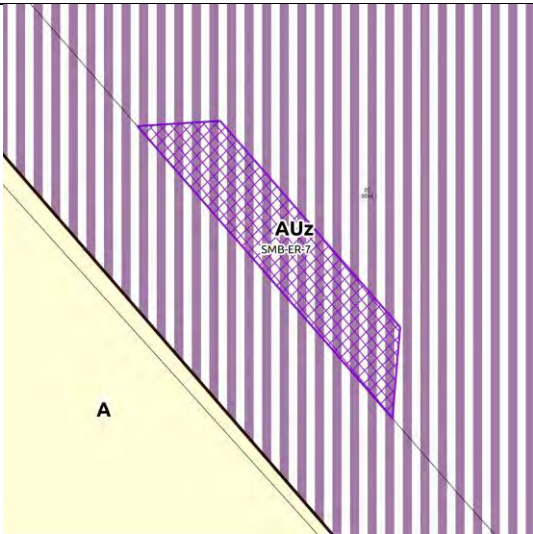
Saint-Mards-de-Blacarville

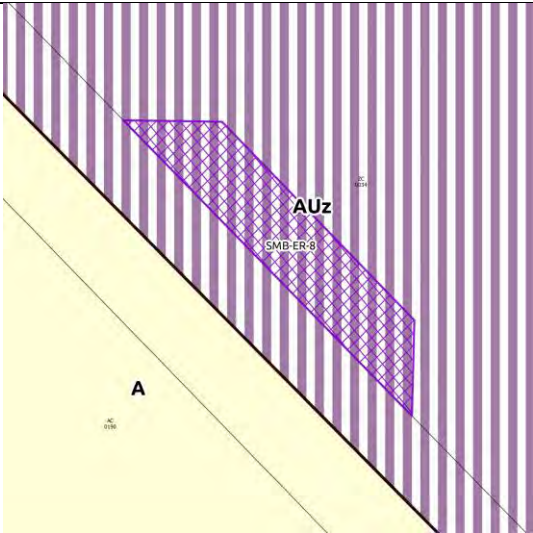
Nom ER	SMB-ER-1
Localisation	

Nom ER	SMB-ER-2
Localisation	
Surface (m²)	159
Destinataire	Commune
Objet	Aménagement du carrefour (Route de Quillebeuf et Chemin St Laurent)
Justifications	Ce croisement est relativement serré. La commune envisage donc de l'élargir, dans le cas où l'aménagement de la zone d'activités tarderait, puisque l'OAP prévoit cet aménagement du carrefour.

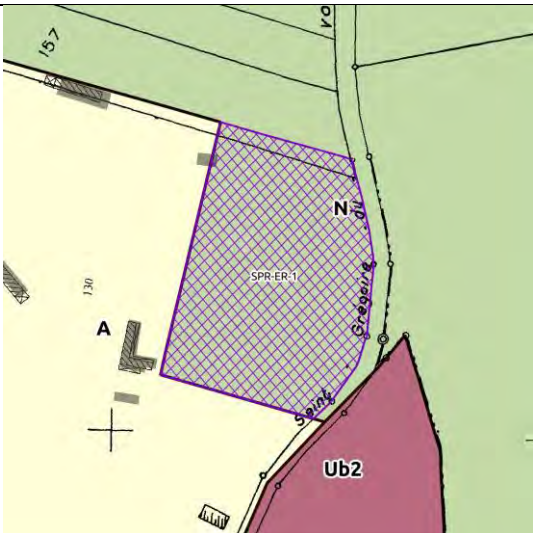
Nom ER	SMB-ER-5
Localisation	 La carte montre un plan cadastral avec des parcelles colorées (jaune, rose, violet). Une zone triangulaire est délimitée par une ligne violette et étiquetée 'SMB-ER-5'. À l'intérieur de cette zone, on trouve des zones d'urbanisme 'Ub2' et 'Ue'. Des parcelles sont identifiées par des numéros (28 0032, 28 0036, 0A 0113, 0A 0095, 0A 0099, 0A 0097, 0A 0098). Des lettres 'A' et 'Ue' sont également présentes sur la carte.
Surface (m²)	548
Destinataire	Commune
Objet	Création d'une sente piétonne
Justifications	La commune souhaite améliorer et sécuriser les déplacements doux. Par conséquent, elle envisage la création d'une sente piétonne reliant le centre-bourg aux équipements publics (école, Mairie, salle des fêtes).

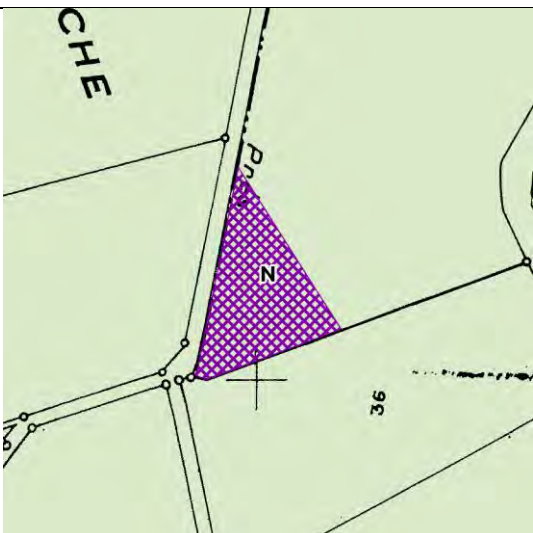
Nom ER	SMB-ER-6
Localisation	 La carte montre un plan cadastral avec des parcelles colorées (jaune, rose, orange à carreaux). Une zone rectangulaire est délimitée par une ligne violette et étiquetée 'SMB-ER-6'. Cette zone est adjacente à une zone d'urbanisme 'Ub2' et une zone 'AUb2'. Des parcelles sont identifiées par des numéros (28 0030, 28 0028, 28 0030, 28 0028, 28 0030, 28 0028, 28 0030, 28 0028). Des lettres 'A' et 'Ue' sont également présentes sur la carte.
Surface (m²)	355
Destinataire	Commune
Objet	Elargissement de voirie/création de refuge
Justifications	La commune souhaite élargir le chemin de la Couture, qui sera trop étroit au regard des projets de constructions dans ce secteur.

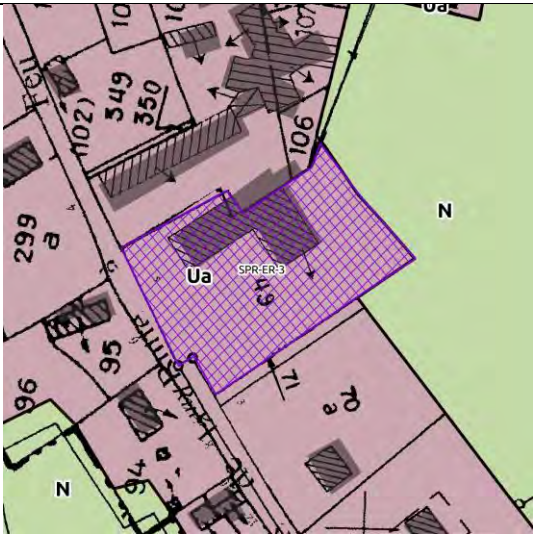
Nom ER	SMB-ER-7
Localisation	
Surface (m²)	31
Destinataire	Commune
Objet	Création de refuge
Justifications	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur prévoit un élargissement de la voirie. En revanche, si l'opération peine à voir le jour, la commune souhaite pouvoir créer des refuges, afin de sécuriser la circulation sur cet axe.

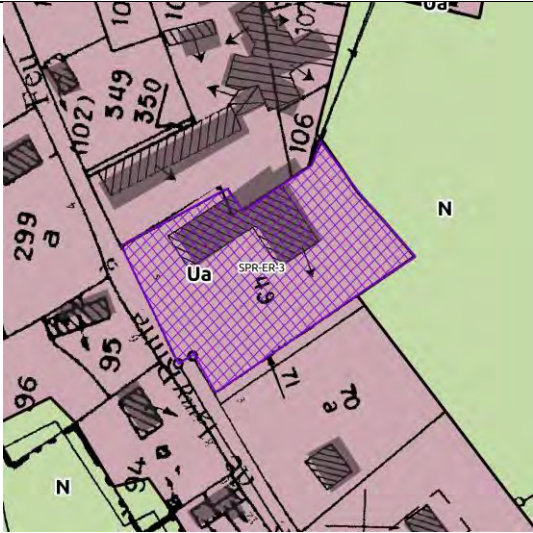
Nom ER	SMB-ER-8
Localisation	
Surface (m²)	32
Destinataire	Commune
Objet	Création de refuge
Justifications	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur prévoit un élargissement de la voirie. Cependant, si l'opération peine à voir le jour, la commune souhaite pouvoir créer des refuges, afin de sécuriser la circulation sur cet axe.

Saint-Philbert-sur-Risle

Nom ER	SPR-ER-1
Localisation	
Surface (m²)	9 555
Destinataire	Commune
Objet	Extension du cimetière
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite proposer un deuxième cimetière. L'agrandir s'avère difficile au regard de la topologie et de l'accès.

Nom ER	SPR-ER-2
Localisation	
Surface (m²)	31 156
Destinataire	CCPAVR
Objet	Raccordement à la station d'épuration
Justifications	Les réflexions sont en cours en matière d'assainissement collectif sur le secteur du Val de Risle. Il est envisagé un raccordement à la station d'épuration, sur ce secteur de Saint-Philbert-sur-Risle.

Nom ER	SPR-ER-3	
Localisation		
Surface (m²)	2 949	
Destinataire	Commune	
Objet	Opération de logement favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle	
Justifications	La commune envisage de développer une opération promouvant la mixité sociale et intergénérationnelle. Cela pourrait prendre la forme de petits logements adaptés aux besoins spécifiques des personnes âgées ou des jeunes couples, en location. Ce secteur est situé dans le cœur du centre-bourg, proche de l'école.	

Nom ER	SPR-ER-4	
Localisation		
Surface (m²)	1 545	
Destinataire	Commune	
Objet	Installation d'une antenne téléphonique	
Justifications	Une antenne relais est actuellement implantée sur la commune, proche du bourg. Cependant, son emplacement doit être modifié. Une étude a démontré que cet emplacement s'avère le plus pertinent et efficace.	

Saint-Symphorien

Aucun besoin ou projet de la commune, de l'intercommunalité ou d'autres collectivités ne nécessite de mobiliser cet outil.

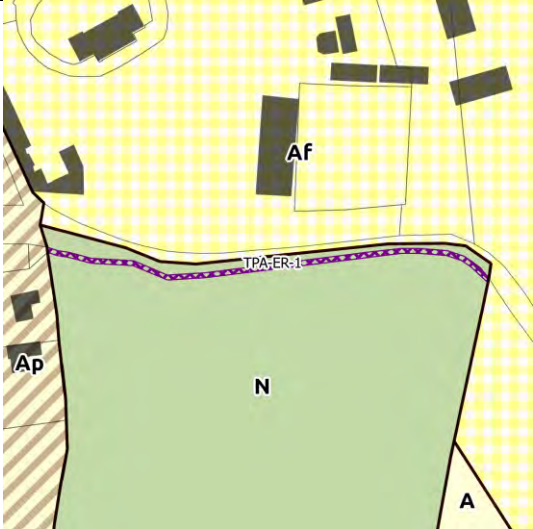
Selles

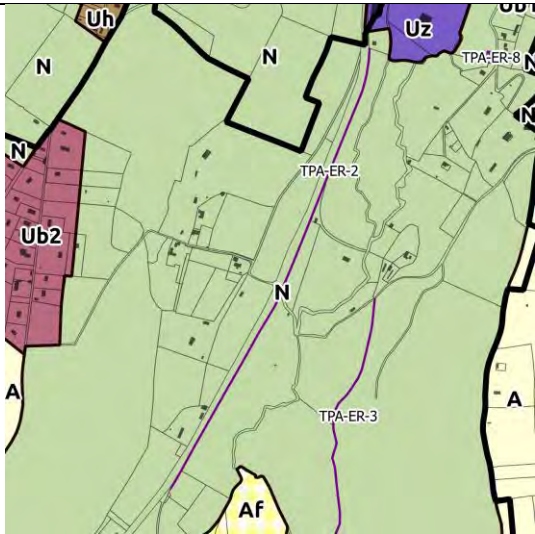
Aucun besoin ou projet de la commune, de l'intercommunalité ou d'autres collectivités ne nécessite de mobiliser cet outil.

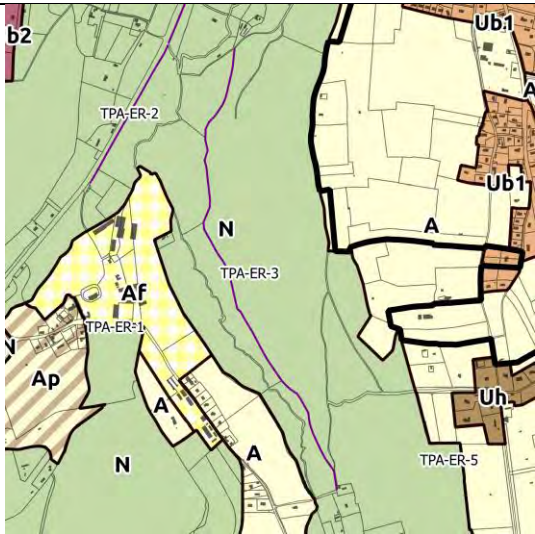
Thierville

Aucun besoin ou projet de la commune, de l'intercommunalité ou d'autres collectivités ne nécessite de mobiliser cet outil.

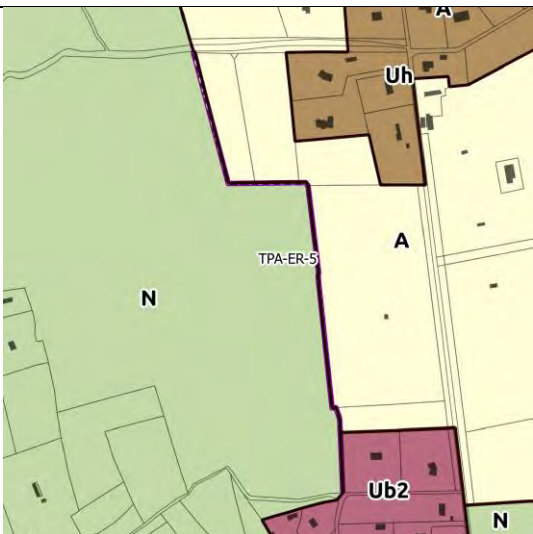
Tourville-sur-Pont-Audemer

Nom ER	TPA-ER-1
Localisation	
Surface (m²)	374
Destinataire	Commune
Objet	Aménagement de l'accès au lycée agricole
Justifications	La commune souhaite faciliter et sécuriser l'accès au lycée agricole de Tourville-sur-Pont-Audemer.

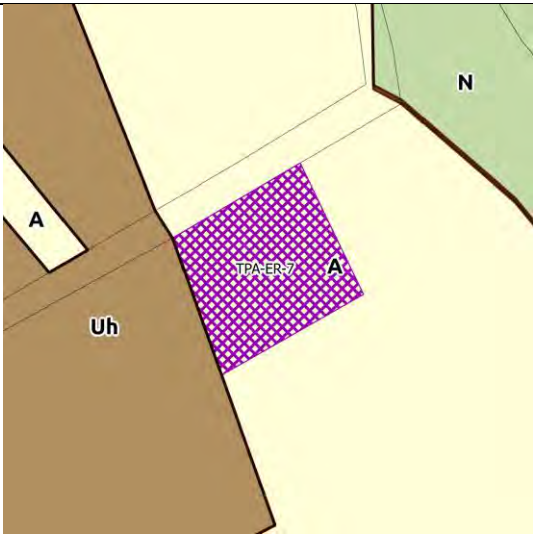
Nom ER	TPA-ER-2
Localisation	
Surface (m²)	2 585
Destinataire	Commune/CCPAVR
Objet	Création d'un cheminement doux
Justifications	Cet axe est stratégique à l'échelle de la CCPAVR, il permet de relier Pont-Audemer au lycée agricole et plus largement au centre-bourg de Tourville-sur-Pont-Audemer. Le souhait est de proposer une piste cyclable et piétonne sécurisée.

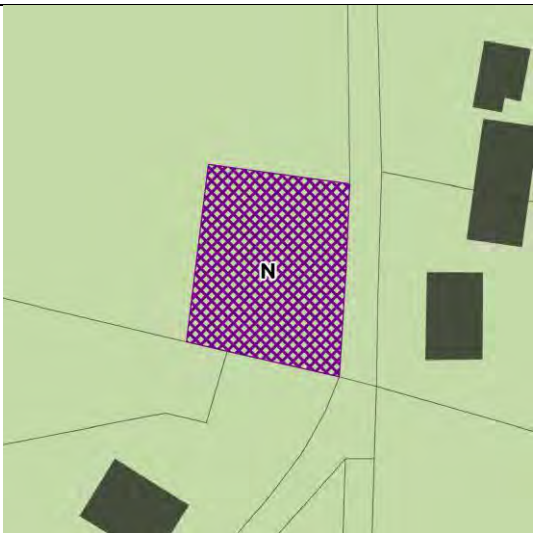
Nom ER	TPA-ER-3
Localisation	
Surface (m²)	3 723
Destinataire	Commune
Objet	Création d'un cheminement doux
Justifications	La commune souhaite réorganiser les chemins piétons, afin de les sécuriser et de les rendre plus praticables et plus cohérents.

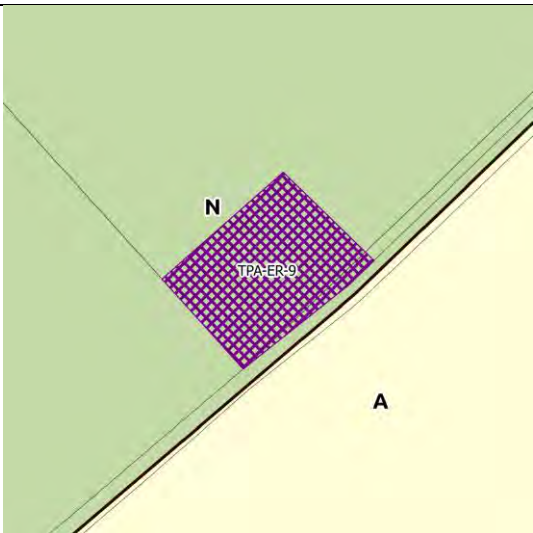
Nom ER	TPA-ER-4	
Localisation		
Surface (m²)	596	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un cheminement doux	
Justifications	La commune souhaite réorganiser les chemins piétons, afin de les sécuriser et de les rendre plus praticables et plus cohérents.	

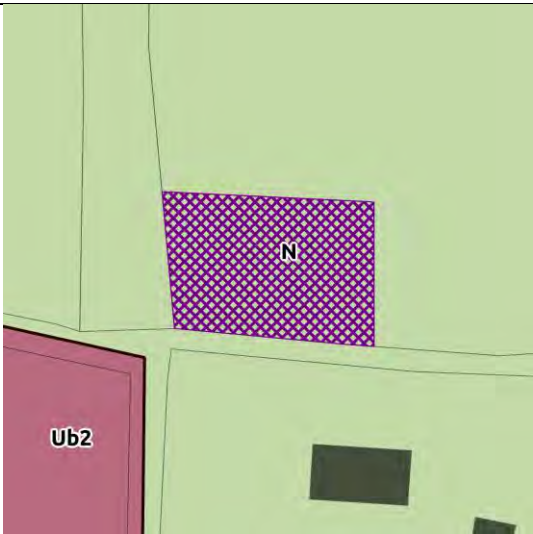
Nom ER	TPA-ER-5	
Localisation		
Surface (m²)	3 121	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un cheminement doux	
Justifications	La commune souhaite réorganiser les chemins piétons, afin de les sécuriser et de les rendre plus praticables et plus cohérents.	

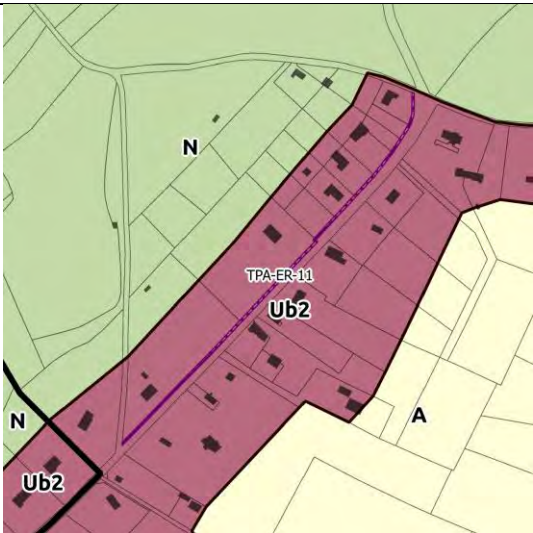
Nom ER	TPA-ER-6	
Localisation		
Surface (m²)	1 276	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un cheminement doux	
Justifications	La commune souhaite réorganiser les chemins piétons, afin de les sécuriser et de les rendre plus praticables et plus cohérents.	

Nom ER	TPA-ER-7	
Localisation		
Surface (m²)	500	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une placette de retournement	
Justifications	La commune souhaite aménager une placette de retournement sur cette impasse, permettant ainsi de faciliter les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage d'ordure.	

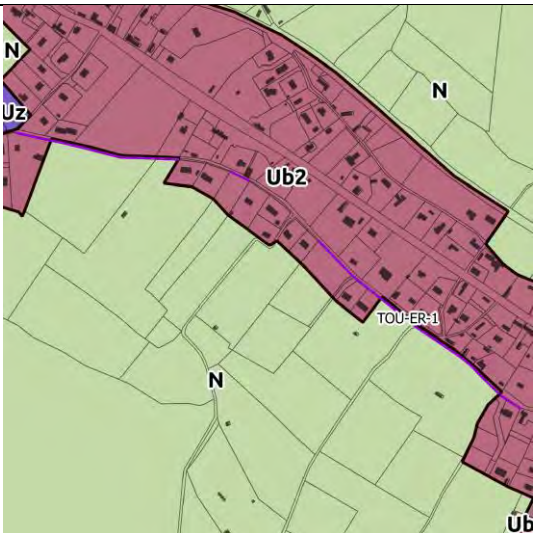
Nom ER	TPA-ER-8	
Localisation		
Surface (m²)	500	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une placette de retournement	
Justifications	La commune souhaite aménager une placette de retournement sur cette impasse, permettant ainsi de faciliter les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage d'ordure.	

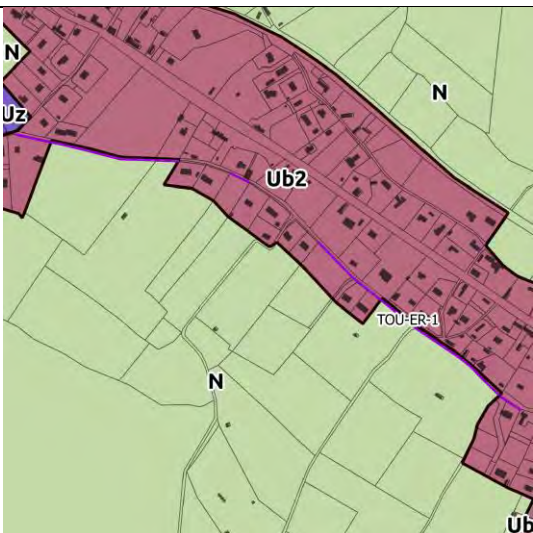
Nom ER	TPA-ER-9	
Localisation		
Surface (m²)	500	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une placette de retournement	
Justifications	La commune souhaite aménager une placette de retournement sur cette impasse, permettant ainsi de faciliter les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage d'ordure.	

Nom ER	TPA-ER-10	
Localisation		
Surface (m²)	500	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'une placette de retournement	
Justifications	La commune souhaite aménager une placette de retournement sur cette impasse, permettant ainsi de faciliter les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage d'ordure.	

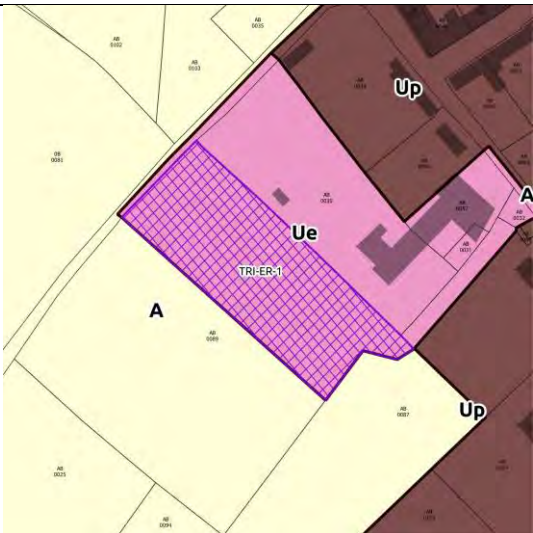
Nom ER	TPA-ER-11	
Localisation		
Surface (m²)	500	
Destinataire	Commune	
Objet	Création d'un cheminement piéton	
Justifications	La commune souhaite aménager un cheminement piéton, le long de la Route du Canada.	

Toutainville

Nom ER	TOU-ER-1	
Localisation		
Surface (m²)	1 300	
Destinataire	Commune	
Objet	Elargissement de la rue du Roule	
Justifications	La commune souhaite sécuriser les déplacements dans la rue du Roule, d'autant que quelques projets de constructions pourraient voir le jour et donc augmenter le flux de véhicules.	

Nom ER	TOU-ER-2	
Localisation		
Surface (m²)	1 300	
Destinataire	Commune	
Objet	Aménagement paysager en relation avec la salle communale et le terrain de foot	
Justifications	La commune souhaite acquérir ce secteur stratégique située à proximité de la salle communale et du terrain de football, permettant ainsi de créer un espace paysager et végétalisé sur ce secteur.	

Triqueville

Nom ER	TRI-ER-1
Localisation	
Surface (m²)	2 664
Destinataire	Commune
Objet	Agrandissement de l'école et de la cour et sécurisation du site
Justifications	La commune souhaite agrandir la cour d'école et la sécuriser, car elle est située en lisière forestière (chasseurs, faune sauvage, etc.).

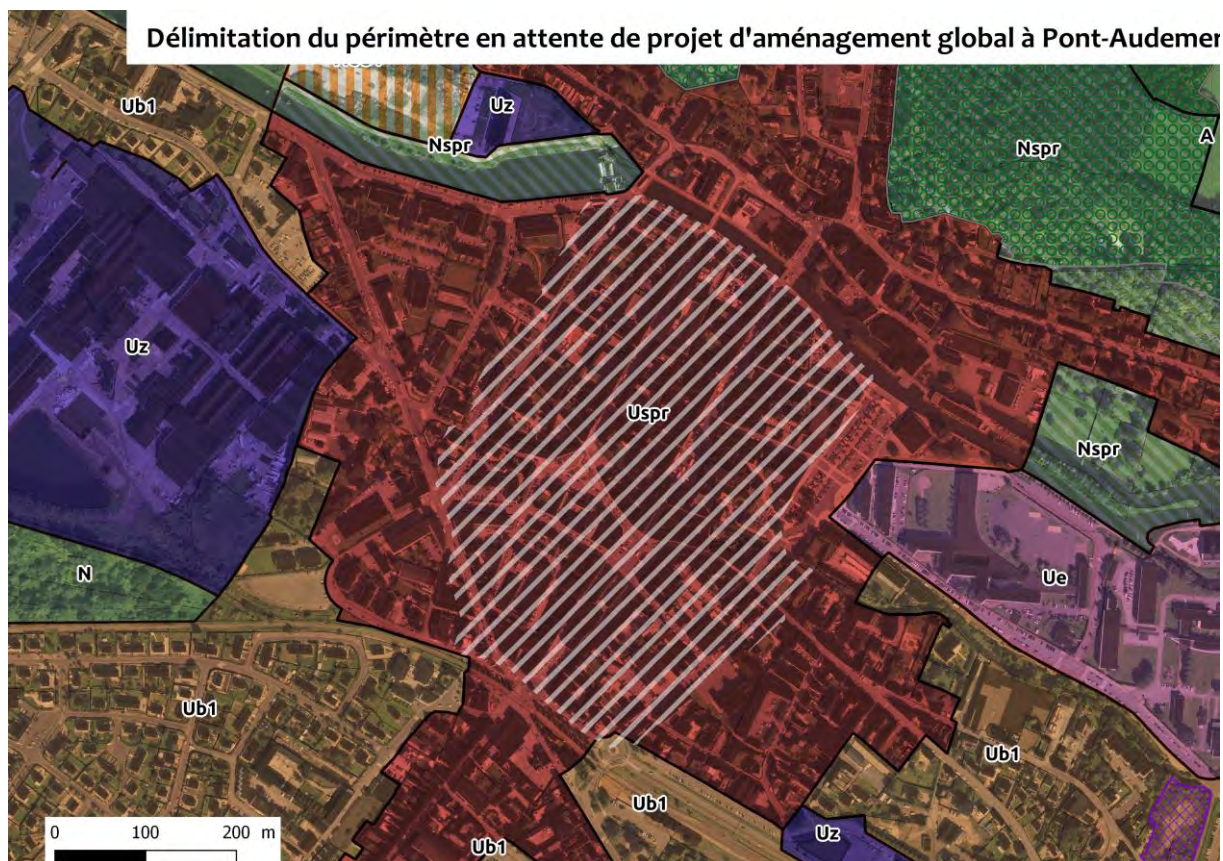
Nom ER	TRI-ER-2
Localisation	
Surface (m²)	2 664
Destinataire	Commune
Objet	Extension du cimetière
Justifications	Le cimetière actuel arrive à saturation, la commune souhaite l'agrandir.

Périmètre en attente d'un projet global

Périmètre

Un secteur par l'application de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, à savoir le centre-ville Pont-Audemer.





Justifications

Ce secteur stratégique de Pont-Audemer mérite d'attirer l'attention en raison des difficultés rencontrées : la vacance résidentielle et dans de moindres mesures, commerciale, la question des mobilités au regard de l'importance du parcours marchand et de la place de la voiture. Ce secteur constitue un pôle commercial essentiel, qu'il convient de préserver.

La commune envisage de créer une Zone d'Aménagement Concerté afin de maîtriser ce secteur et d'apporter des solutions concrètes aux problématiques citées précédemment. A l'heure de l'arrêt et de l'approbation du PLUi, la création de la ZAC n'est pas amorcée, mais est en bonne voie d'aboutir. La commune se donne un délai de cinq ans pour mener à bien son projet de ZAC.

1.3 Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation, en cohérence avec le PADD

Rappel réglementaire

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Liste de OAP

Commune	N° OAP	Nom de l'OAP	Surface en m²
Appeville-Annebault	1	Appeville - Le Chateau d'Eau	10 319
Authou	2	Authou - Le Clos Cacheloup	14 937
Campigny	3	Campigny - La Motte	24 000
	4	Campigny-Le Chêne	16 001
Colletot	5	Colletot - Cœur du village	7 183
Condé-sur-Risle	6	Condé-sur-Risle - Le Rouillard	8 934
Corneville-sur-Risle	7	Corneville-sur-Risle - La Rochethulon	34 220
Ecaquelon	8	Ecaquelon- La rue de la Maison Forestière (patrimoniale)	41 527
Fourmetot	9	Fourmetot - Josapha	21 479
	10	Fourmetot - Les Peupliers	6 037
	11	Fourmetot - La route du Bourg	10 221
	12	Fourmetot – La Barre - économie	32 903
	13	Fourmetot – Le Cabaret 2 - économie	18 325
Glos-sur-Risle	14	Glos-sur-Risle - La Forge	19 316
Illeville-sur-Montfort	15	Illeville-sur-Montfort - Centre Bourg	11 619
Manneville-sur-Risle	16	Manneville-sur-Risle - Charles Péguy	114 556
Montfort-sur-Risle	17	Montfort-sur-Risle - La Côte de Boissey	59 822
	18	Montfort-sur-Risle-Les Bruyères	30 964
Pont-Audemer	19	Pont-Audemer - Maquis Surcourf	31 807
	20	Pont-Audemer - Saint-Georges	35 994
	21	Pont-Audemer – Les Hautes Planches	62 268
	22	Pont-Audemer - Quai Maritime	26 637
	23	Pont-Audemer - Les Etangs	14 318
	24	Pont-Audemer - Côte Saint Gilles	39 351
Pont-Authou	25	Pont-Authou - Saint Vulfran	29 034
Saint-Mards-de-Blacarville	26	Saint-Mards-de-Blacarville - La Couture	48 060
	27	Saint-Mards-de-Blacarville - La Brehallerie	23 875
	28	Saint-Mards-de-Blacarville – La Raillerie	15 838
Saint-Philbert-sur-Risle	29	Saint-Philbert-sur-Risle – Le Buissonnière	21 668
Saint-Symphorien	30	Saint-Symphorien - Le Village	30 730
Selles	31	Selles - Le Village	6 838
	32	Selles - Saint-Siméon	4 029
Toutainville	33	Toutainville - la Couture	58 778

Les OAP sectorielles

Les étapes d'élaboration des OAP

Les OAP présentées sont le fruit d'un travail mené conjointement entre les différents bureaux d'études et les représentants de chaque commune concernée par une zone AU, au cours d'au minimum trois réunions individuelles.

En amont de ces phases de rencontres individuelles, les élus ont été conviés à un atelier en Commission d'aménagement du territoire, durant lequel des formes urbaines originales ont été présentées : les deux écoquartiers de la Mailleraye-sur-Seine et de Roncherolles-sur-le-Vivier. L'objectif de cette intervention reposait sur la découverte d'autres opérations et d'autres possibilités de faire la ville. Lors d'une opération nouvelle, la question des formes urbaines est au cœur des réflexions. Les typologies des nouvelles constructions, l'ambiance de rue, la densité, l'intégration avec le tissu urbain existant et l'intégration paysagère, tant de points qu'il est essentiel d'évoquer et de définir avec les représentants des communes concernées par un secteur d'OAP.

Après ce temps de présentation d'exemples récents en Normandie, la première phase de réunion a consisté à l'identification des secteurs de développement, en prenant en considération les capacités de densification et la spatialisation de production neuve de logements, les contraintes et protections environnementales et architecturales, les risques environnementaux et technologiques, les accès, la desserte et la capacité des réseaux, et par la suite à déterminer les premiers principes d'aménagement.

Ensuite la deuxième phase a porté sur les ajustements à la suite des remarques des Personnes Publiques Associées. Enfin, les dernières rencontres ont permis de les réajuster en fonction des volontés des élus et de valider les OAP.

Description et contenu des OAP applicables sur des zones AU

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est parmi les outils les plus opérationnels du PLUi. L'OAP permet de cadrer l'avenir des secteurs à enjeux sur le territoire, qu'ils constituent une réserve foncière d'une collectivité ou bien d'un ou de plusieurs propriétaires privés.

Chaque secteur ouvert à l'urbanisation est couvert par des règles dictées dans le règlement écrit, en matière d'implantation des constructions, d'aspects extérieurs et d'autres caractéristiques, et également par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les principes d'aménagement propres à chaque site, en application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

L'OAP s'organise en deux parties : l'une écrite et l'autre schématique. La partie écrite énonce les règles d'aménagement ou de protection/valorisation paysagère ou patrimoniale à respecter à l'intérieur de son périmètre d'application. Le schéma vient quant à lui matérialiser et spatialiser les éléments constituant la partie écrite, en les dessinant sur le secteur couvert par l'OAP. Le schéma n'a pas vocation à faire la règle, dans le sens où il applique avant tout des principes qui demeurent plus ou moins ajustables en fonction des points de vue de chacun. Pour autant, toute intervention sur le secteur couvert devra être compatible avec les principes portés par l'OAP, qu'il s'agisse des règles écrites, comme des informations portées par le schéma. Ces principes ne pourront en aucun cas être ignorés puisque l'OAP est un document opposable aux tiers.

L'idée n'est, ici pas de justifier tous les principes et objectifs poursuivis pour chaque secteur d'OAP, mais bien de mettre en valeur la philosophie des OAP et leur structure.

Chaque OAP est organisée de la manière suivante :

A – Présentation du site

Ce chapitre, essentiel à la compréhension de l'OAP, contextualise le site, il met en lumière les enjeux en matière de choix et de délimitation du secteur, illustré par une photo et une vue aérienne. La présentation du site comprend également sa superficie et les risques impactant le secteur, de manière écrite et également à l'aide de pastilles, afin d'obtenir l'information simplement. Le symbole est coloré lorsque le risque ou la contrainte est présent et à contrario, celui-ci est grisé lorsque le risque ou la contrainte n'impacte pas le secteur.

Les pastilles en détails :



Plan de prévention des risques technologiques. Sur le territoire de la CCPAVR aucun plan de prévention des risques technologiques n'est applicable lors de l'élaboration du PLUi. La vignette est indiquée sur l'ensemble des OAP, de manière grisée, afin de signifier que l'analyse de recherche de risque a bel et bien pris en considération ce type de risque.



Périmètre secteur ABF : Cette pastille représente les servitudes d'utilité publique (AC1, AC2 et AC4) applicables au site patrimonial remarquable et aux abords des monuments historiques. Le périmètre est de 500 m à moins qu'il n'ait été modifié afin d'être adapté aux spécificités du secteur.



Zones naturelles : Cette pastille est utilisée pour indiquer que le secteur d'OAP est compris dans une ZNIEFF de type 1 ou 2 ou encore une zone Natura 2000.



Site naturel Inscrit ou Classé, équivalent à la servitude d'utilité publique AC2.



Plan de prévention de risque inondation : Deux PPRI (Risle Aval et Pont-Audemer/Manneville-sur-Risle et Corneville-sur-Risle) impactent le territoire de la CCPAVR et instaurent une réglementation adaptée (SUP PM1).



Mouvement de terrain : Ce symbole représente les risques affectant la stabilité du sol : éboulement de terrain et également, bétroire ou cavités souterraines.



Risque de ruissellement des eaux pluviales.



Remontée de nappes phréatiques.



Périmètre de protection : Ce symbole est utilisé essentiellement pour indiquer un périmètre de captage (SUP : AS1).



Routes à grande circulation : Certaines routes de la CCPAVR sont classées routes à grande circulation nécessitant des mesures particulières en matière de recul des constructions.



Classement sonore des infrastructures terrestres : Des axes stratégiques de la CCPAVR, en raison de la fréquentation, induisent des mesures particulières en matière d'isolation phonique des constructions.



SUP – transports : EL 11 (pénétrante, autoroutes), T1 (voie ferrée),



SUP – Energie : L4



SUP – Télécommunication PT1, PT2, PT3.



Sols pollués, issus de la base de données BASOL.



Site archéologique, issu des données mises à disposition par le département, sur leur site internet.

Exemple des risques présents sur l'OAP N°2 Cacheloup, à Authou



Il a semblé essentiel de présenter les risques présents sur le site dès l'introduction, et de par la suite indiquer les principes de prise en compte, cela permet de signifier aux pétitionnaires ou porteurs de projet la présence de risque, évitant ainsi les mauvaises surprises au fil de la lecture de l'OAP, d'autant que la prise en compte est indispensable dans la définition d'un projet.

B – les objectifs poursuivis & C – Schéma global des principes d'aménagement

Ces deuxième et troisième parties complémentaires de l'OAP comprennent les règles écrites en matière d'objectifs poursuivis et principes d'aménagement chaque secteur et leur illustration sur le schéma global du secteur. Ces principes sont organisés de la manière suivante :

- 1° La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - 2° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
 - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
 - 5° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - 6° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- Une thématique supplémentaire a été ajoutée : 7° Programmation.

1° La mixité fonctionnelle et sociale ;

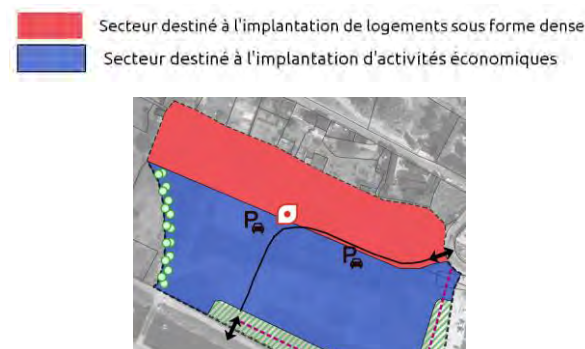
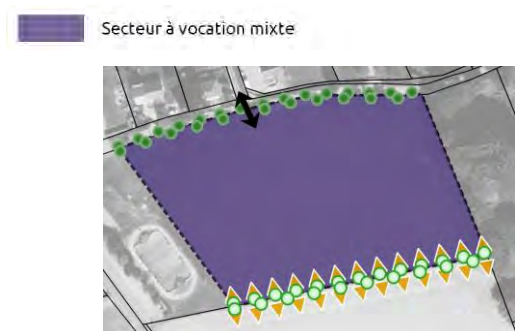
OAP - Partie écrite

« L'opération à développer sur le site de la Forge sera à dominante d'habitat individuel. L'objectif est de développer environ 16 logements sur le site.»

« L'opération à développer sur le site du centre bourg a vocation à accueillir un projet mixte : habitat, équipement ou commerce. »

« L'opération à développer sur le site du Quai Maritime sera à dominante d'activités économiques et de logements sous la forme dense (mitoyen privilégié). »

OAP - Partie schématique



Ce site est destiné à l'implantation d'activités économiques, tant de petites industries que des activités artisanales.



Exemple : OAP n°28 : La Raillerie – Saint-Mards-de-Blacarville

Justifications

Dans cette partie, il est question de déterminer la vocation dominante du secteur d'OAP : habitation, activités économiques ou encore équipements. L'enjeu n'est pas de créer des zones monofonctionnelles sur l'ensemble des secteurs d'OAP, favorisant le phénomène de quartier dortoir, mais bel et bien d'indiquer la destination dominante du secteur, d'autant que les destinations et sous destinations des constructions sont régies par le règlement écrit, traduisant ainsi les deux orientations du PADD suivantes (Pages 15 et 21) :

- ✓ Encourager la mixité fonctionnelle dans les nouveaux aménagements.
- ✓ Eviter la constitution de zones résidentielles « dortoirs », en conjuguant le logement avec les autres fonctions des villes et villages (commerces, activités, loisirs, etc.).

Enfin, cette précision permet de cadrer davantage l'avenir du site, et de répondre aux volontés des élus en adéquation avec les orientations du PADD.

Lorsque la vocation dominante est l'habitat, le nombre de logements attendu sur le secteur est indiqué en respectant la structuration du territoire et les densités énoncées dans le PADD (axe Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements) – page 15 du PADD.

- ✓ Prioriser la croissance démographique sur les pôles, qui proposent des équipements, services, emplois, etc. ; tout en favorisant un équilibre sur le territoire.
- Conforter le pôle de Pont-Audemer et sa première couronne : Manneville-sur-Risle, Saint-Mards-de-Blacarville et Saint-Germain- Village – appelé le Pôle principal.
- Renforcer le Pôle secondaire composé de Appeville-Annebault, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle.
- Appuyer le rôle des portes d'entrée de la CCPAVR, considérées comme les pôles relais : Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville.
- Renforcer la qualité attractive des villages : Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Freneuse-sur-Risle, Ecaquelon, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Triqueville.

Axe : Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs

- ✓ Promouvoir une densité moyenne pour les opérations d'aménagement d'ensemble (densité brute, hors voirie et réseaux divers et espaces verts). (Pages 20-21 du PADD)

Cette densité a pu être ajustée en fonction du périmètre du secteur, des contraintes et protections impactant le secteur et également la question d'assainissement (collectif ou individuel).

OAP - Partie écrite

« Sur l'ensemble de l'opération, il est attendu à minima 10% de logements locatifs pour répondre et anticiper la demande. »

OAP - Partie schématique

Non illustrée

Justifications

Cette section est également l'occasion d'imposer une part de production de logement locatif ou social, permettant ainsi de répondre à une demande actuelle et surtout d'anticiper des besoins futurs. Ces ratios, favorisant la mixité sociale de l'opération, ont été déterminés avec les élus, en prenant en compte la composition et les caractéristiques du parc (part de logements locatifs ou sociaux – vacance – état – typologie, etc.), les demandes actuelles et les potentiels besoins. Ces principes s'appuient sur les orientations du PADD suivantes :

- ✓ Conforter la mixité sur le pôle principal, en combinant des logements locatifs et des logements en accession et en panachant petits et grands logements.
- ✓ Permettre la diversification du parc de logements au sein du pôle secondaire, des pôles relais et des villages, grâce à la construction de logements locatifs.

La mixité sociale constitue un enjeu, limitant les phénomènes de ghettoïsation de certains secteurs ou encore ceux de « Gated Community » (quartier résidentiel fermé et sécurisé). Il est essentiel de préserver la cohésion sociale dans un territoire, et ce à différente échelle.

2° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

OAP - Partie écrite

« Les futures constructions seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération, depuis la rue du Village, reportée sur le schéma d'aménagement. »

« Les futures habitations seront desservies principalement par plusieurs voies de desserte interne. Afin de sécuriser l'opération et les futurs habitants, il est demandé de prévoir deux accès automobiles distincts et non connectés, depuis le chemin des Bruyères et le chemin de la Motte, tel que reporté au schéma d'aménagement. »

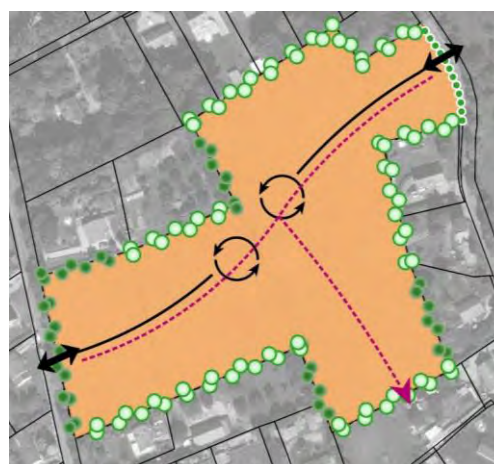
« Il est demandé de créer un accès, permettant d'anticiper les besoins en déplacement au nord de l'opération, tel que représenté sur le schéma d'aménagement. »

OAP - Partie schématique

-  Principe de voirie interne
-  Principe de retournement
-  Principe d'accès à créer, en double sens
-  Principe d'accès à créer, en sens unique
-  Accès direct aux constructions



Exemple : OAP n°30 – Le Village – Saint-Symphorien



Exemple : OAP n°3 – La Motte – Campigny



Exemple : OAP n°11 : Route du Bourg – Fourmetot

« Les futures habitations seront accessibles directement par le chemin situé à l'ouest du site. »



Exemple : OAP n°6 : Le Rouillard – Condé-sur-Risle

Justifications

Afin que l'opération s'intègre au tissu urbain et au réseau viaire existant, il a été question de déterminer les connexions piétonnes et automobiles : quels seront les accès au site ? Comment se déplaceront les futurs habitants ou usagers ? Les réponses à ces questions ont été apportées au cas par cas, en fonction des caractéristiques de l'existant : les largeurs de voirie existante, la sécurité des voies et des accès et également par rapport au dimensionnement de l'opération à venir : la fréquentation, le type de véhicule, la superficie et le périmètre.

Plusieurs choix étaient possibles :

- Une voirie en sens unique ;
- Une voirie internet en double sens, avec un principe de bouclage entre l'entrée et la sortie ;
- Une voirie interne en double sens avec une placette de retournement ;
- Pas de création de voirie interne et desserte directe par une voirie existante.

Ont été privilégiés dans la mesure du possible les principes de bouclage. Toutefois pour certaines opérations, leurs caractéristiques ne le permettaient pas, et certains élus ne souhaitaient pas de bouclage automobile entre les entrées et sorties, mais uniquement un bouclage piéton.

La question de l'enclavement de parcelles a été évoquée pour chaque secteur, l'enjeu étant de ne pas bloquer une future opération dont la desserte dépend du secteur d'OAP.

Ces principes d'accès répondent à différentes orientations du PADD, qui sont les suivantes :

Axe : Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements

- ✓ *Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain – sentes piétonnes et cyclables, accès, etc. – pour assurer des liens avec l'existant. (Page 15).*

Axe : Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper les besoins futurs :

- ✓ S'appuyer sur les réseaux existants (voirie, eau, assainissement, électricité, etc.) (Page 20).
- ✓ Proscrire les lotissements isolés et non connectés (sans accroche urbaine, avec un paysage bâti uniformisé et mal intégré dans l'environnement) (Page 20).

OAP - Partie écrite

« Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et ainsi permettre de relier la rue des écoles à l'opération et ainsi sécuriser les déplacements actuels et futurs. »

OAP - Partie schématique

----- Sente piétonne à maintenir ou à créer



▲ Accès piéton à conserver ou à créer



Exemple : OAP n°7 : La Rochethulon – Corneville-sur-Risle

Justifications

La mobilité douce appelée également la mobilité active est au cœur des préoccupations actuelles, au regard des différents enjeux climatiques, économiques et environnementaux. Les futures opérations sont l'occasion de développer les parcours piétons et renforcer les circuits, d'autant qu'il est bien plus facile et efficace de les prévoir et envisager dès la création de l'opération, que par la suite, quelques années ou décennies plus tard. Ces connexions piétonnes participent à l'intégration des nouvelles opérations dans l'environnement existant en créant du lien, comme le précise l'orientation du PADD suivante :

- ✓ Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain – sentes piétonnes et cyclables, accès, etc. – pour assurer des liens avec l'existant. (Page 15)

Le principe de bouclage est essentiel lorsque l'on traite des déplacements doux, la réflexion doit reposer sur les destinations : quel est le point de départ ? Quelles sont les destinations ? L'attention a été portée sur la connexion avec les équipements d'intérêt collectif de type école ou encore services et commerces de proximité, quand cela a été possible.

OAP - Partie écrite

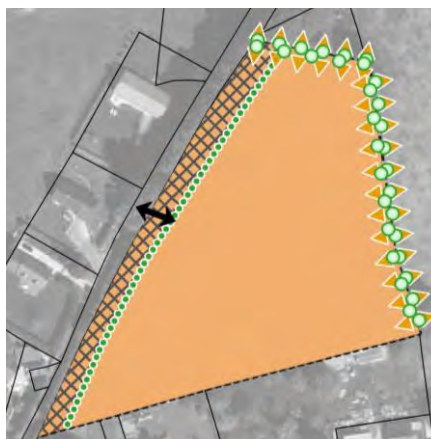
« Un élargissement du chemin du Vert Buisson est à prévoir. »

« Afin de desservir l'ensemble des nouvelles constructions et ce de manière sécurisée, un aménagement de type rond-point ou carrefour est à prévoir Route d'Honfleur, répondant aux besoins de l'opération. »

OAP - Partie schématique



Elargissement de voirie existante à prévoir



Exemple : OAP n°11 : Route du Bourg – Fourmetot



Accès à sécuriser



Exemple : OAP n°33 : La Couture – Toutainville

Justifications

Définir les principes d'aménagement d'un secteur couvert par une OAP est également l'occasion de s'interroger sur le réseau viaire existant et plus précisément sur la ou les voies et le ou les accès permettant de desservir l'opération. L'urbanisation d'un secteur aura pour conséquence d'augmenter la circulation sur les voies de desserte, et ce, peu importe la vocation de la zone, qu'elle soit à dominante d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

Dans certains cas, la voirie de desserte est actuellement trop étroite ou le sera dans le futur en raison d'une hausse de fréquentation. L'OAP prévoit donc un élargissement de la voie, permettant ainsi un accès sécurisé à la zone et profitant à l'ensemble du quartier ou du secteur.

Le fait de le prévoir dès l'ouverture du site à l'urbanisation est indispensable, l'élargissement de voie après coup est complexe à réaliser.

De même que pour la voirie, les accès au site ont également été étudiés, afin de s'assurer de leur taille et capacité suffisantes, auquel cas, un accès sécurisé sera à prévoir par le porteur de l'opération. Cet aménagement apparaît comme essentiel afin d'assurer la sécurité des futurs habitants ou usagers du site et également une intégration optimale de l'opération au sein de l'environnement existant.

OAP - Partie écrite

« La parcelle située à l'arrière des futures constructions est cultivée, il est indispensable de prévoir deux entrées, permettant aux exploitants agricoles d'accéder à leurs parcelles. Les deux accès doivent être adaptés au passage d'engins agricoles, soit 10 m minimum. Les deux accès sont reportés au schéma d'aménagement. »

OAP - Partie schématique

■ Accès aux espaces agricoles cultivés à préserver



Exemple : OAP n°27 : La Bréhallerie – Saint-Mards-de-Blacarville

Justifications

Pour les secteurs en limite avec le monde agricole, les élus et bureaux d'études se sont interrogés au sujet de la desserte et de l'accessibilité des terres valorisées par l'agriculture. En effet, le PADD stipule, dans l'axe : Accentuer la dynamique économique, l'orientation suivante :

Accentuer la dynamique économique – Soutenir le développement des activités agricoles

- ✓ Veiller à l'exploitabilité des terres lors des délimitations de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et prévoir une concertation avec la profession agricole en amont des projets d'aménagement.

Par conséquent, pour les opérations impactant la desserte d'une parcelle agricole, il est demandé de maintenir un accès suffisamment large pour les engins agricoles actuels et future, dont la taille et la silhouette évoluent au fil des innovations technologiques.

3° Les besoins en matière de stationnement

OAP - Partie écrite

« L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat il sera prévu un minimum de stationnement permettant la visite des personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé de proposer l'offre de stationnement visiteur le long de la voirie interne.»

« Il est demandé une place pour deux logements produits. »

OAP - Partie schématique

Non illustrée

Justifications

Pour les secteurs à dominante d'habitat, le besoin de stationnement dit « visiteur » n'est pas à négliger lors de l'urbanisation d'un nouveau secteur. L'OAP le prévoit donc, sauf lorsque l'opération à développer est de petite taille (moins de 5 logements), en cohérence avec l'orientation du PADD :

Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux aménagements

✓ *Organiser le stationnement commun dans les opérations d'ensemble. (Page 31)*

L'emplacement et la forme du parking visiteur est souvent non imposé, ce qui laisse de la souplesse au porteur de projet, le long de la voirie interne créée, une placette dédiée, sauf prérogatives des élus.

Pour les secteurs de développement de l'économie ou des équipements. Le nombre de place dépendra de la fréquentation et de l'envergure du projet.

4° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Qualité environnementale

OAP - Partie écrite

« La haie en limite nord-ouest du site devra être préservée. Il est demandé de planter une haie sur les limites est et ouest du site, tel que représenté au schéma d'aménagement. »

OAP - Partie schématique

-  Haie ou alignement d'arbres à créer
-  Haie ou alignement d'arbres préserver ou à renforcer



Exemple : OAP n°26 : La Couture – Saint-Mards-de-Blacarville

Justifications

L'urbanisation de nouveaux secteurs doit prendre en compte les questions de biodiversité, de valorisation du cadre de vie et également d'intégration paysagère. Ces aspects prennent notamment la forme de la création ou du maintien/renforcement de haie bocagère existante, sur le pourtour de l'opération, élément naturel traditionnel de Normandie. De manière générale, lors de la construction logement ou d'autres bâtiments, les espaces extérieurs sont délaissés au

profit de l'intérieur du logement ou du bâtiment. C'est pourquoi l'OAP cadre cet aspect, afin d'imposer des plantations et donc d'assurer l'intégration paysagère et la préservation de la biodiversité.

Toutes les OAP recensent et protègent les haies existantes et demandent la plantation de haie, d'essences locales, sur le schéma. Cette distinction est visible, par l'emploi de figuré de couleur différente.

Ce principe d'aménagement est la traduction des orientations du PADD suivantes :

Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR

- ✓ Encourager les plantations d'essences locales et interdire l'usage de certaines plantes importées pour les limites de propriété. (Page 8)
- ✓ Utiliser le développement urbain pour optimiser et étendre la trame verte en insérant des plantations au sein des projets et également sur les infrastructures urbaines (toiture végétale, etc.). (Page 9) ;
- ✓ Réglementer voire compenser la disparition des haies et des espaces naturels tels que les prairies, les vergers, les mares actuellement en recul significatif surtout sur les plateaux, les vallons et aux abords des villages (page 9) ;
- ✓ Préserver les éléments naturels garants des paysages : alignements d'arbres, espaces boisés, haies, vergers, etc. (page 11).
- ✓ Soigner le traitement des nouvelles franges d'urbanisation (Page 20).

OAP - Partie écrite

« Les deux arbres remarquables, repérés sur le schéma est à préserver dans l'aménagement du site. »

OAP - Partie schématique



Exemple : OAP n°6 : Cœur de Village - Colletot

Justifications

Le projet doit être adapté aux caractéristiques du site, et non l'inverse : un projet copié-collé sur chaque secteur, sans prendre en compte leurs particularités. C'est pourquoi lorsqu'un élément naturel est présent, ce dernier doit être préservé, d'autant que sa préservation facilitera l'intégration de l'opération dans l'environnement.

Sur chaque secteur, s'est posée la question suivante : le périmètre comprend-il un arbre remarquable qu'il convient de préserver ? Cette question permet en partie de répondre à l'orientation du PADD suivante :

- ✓ Préserver les éléments naturels garants des paysages : alignements d'arbres, espaces boisés, haies, vergers, etc. (page 11).

OAP - Partie écrite « La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre » - Exemple : OAP n°32 : Le Village – Selles.	OAP - Partie schématique Non illustrée.
Justifications Ce principe participe à la préservation du cadre de vie rural, caractérisé par la présence du végétal, traduisant l'orientation du PADD suivante : <i>Axe Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR – Protéger et Valoriser la diversité paysagère du territoire</i> ✓ <i>Encourager les plantations d'essences locales et interdire l'usage de certaines plantes importées pour les limites de propriété. (Page 8).</i> La plantation d'au minimum un arbre d'essence locale participe également à l'intégration paysagère du secteur.	

Prévention des risques

OAP - Partie écrite Le chapitre Gestion des risques dépend des risques impactant le site de l'OAP, celui-ci est énoncé dans chaque OAP : « Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. » En cas de remontée de nappe phréatique : « les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits. » En cas de risque de ruissellement : « L'aménagement d'un fossé ou d'une noue est exigé pour maîtriser le risque de ruissellement. » En cas de périmètre de protection de captage : « les sous-sols sont interdits. » En cas de route affectée par un classement sonore des infrastructures terrestres : « Une attention particulière sera portée sur l'isolation phonique du site. »	OAP - Partie schématique Non illustrée.
--	--

Justifications

Le choix des sites d'OAP repose bien entendu sur la présence des risques et leurs impacts. C'est pour cela que peu d'OAP sont concernées par des risques.

Ces principes d'adaptation du projet dépendent des risques identifiés sur chaque secteur, recensés dans la partie A-présentation du site. L'enjeu étant d'adapter la règle aux spécificités de chaque site.

Ils participent à la traduction réglementaire des orientations du PADD en matière de réduction de l'exposition des habitants aux risques et nuisances (page 10) :

- ✓ Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques en évitant l'urbanisation dans les zones dites « sensibles » ; le cas échéant, définir des règles d'urbanisme permettant d'adapter les modes de construction aux risques encourus.
- ✓ Prendre en compte les nuisances sonores liées aux flux des déplacements sur les axes routiers et ferroviaires en maintenant des espaces suffisants entre les nouvelles constructions et les infrastructures génératrices de nuisances.

La prise en compte des risques dans les futures opérations est essentielle et ce d'autant plus au regard des actualités locales, nationales voire mondiales. La présence d'un risque est à considérer avec sérieux, il convient d'adapter l'aménagement du secteur en fonction des risques, et non de proposer un aménagement déconnecté des risques encourus.

5°La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

OAP - Partie écrite

« Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat ».

OAP - Partie schématique

Non illustrée

Justifications

Ce principe est un des aboutissements de l'orientation du PADD suivante : *Axe Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements – Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain pour assurer des liens avec l'existant (page 14).* Il constitue le fondement général de chaque opération, il permet avant tout de sensibiliser les porteurs de projets à la notion d'environnement immédiat et constitue également un garde-fou permettant de faciliter le dialogue tripartite entre le porteur de projet, le service instructeur et la collectivité.

OAP - Partie écrite

« Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène. »

OAP - Partie schématique

Cet objectif n'est pas systématiquement illustré.

..... Traitement paysager qualitatif en limite de rue



Exemple : OAP n°24 : Côte Saint-Gilles – Pont-Audemer

Justifications

Ce principe est inscrit dans l'OAP lorsque le secteur borde ou longe une voie urbanisée, et permet de participer à l'embellissement et l'intégration paysagère de l'opération.

Il apparaît comme essentiel de l'indiquer et de le prendre en compte dès la conception du projet, ce principe est difficilement réalisable, une fois l'opération sortie de terre sans prise en compte du traitement paysager en limite de rue.

Ce traitement paysager contribue également au cadre de vie global de la commune.

OAP - Partie écrite

« La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, les clôtures entre le futur espace urbanisé et le milieu agricole devront être végétales. Toutefois, il est autorisé de la doubler avec un grillage à maille large (10x10 cm), permettant ainsi la circulation de la petite faune sauvage. »

OAP - Partie schématique



Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels

Haie ou alignement d'arbres à créer

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer



Exemple : OAP n°21 : Les Hautes Planches – Pont-Audemer

Justifications

Cette règle est établit en cohérence avec l'orientation du PADD suivante : *Axe Valoriser le cadre de vie remarquable de la CCPAVR :*

- ✓ Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations (page 8 du PADD).
- ✓ Soigner le traitement des nouvelles franges d'urbanisation (Page 20 du PADD).

Elle s'applique à l'ensemble des zones situées à l'interface de terres agricoles ou milieux naturels. Elle se justifie par deux aspects, qui sont complémentaires :

- La libre circulation de la petite faune sauvage, dont les terres agricoles et naturels constituent leur terrain de jeu, ce qui explique la précision de maille large permettant la migration de petite faune, telles que des hérissons.

- En matière d'intégration d'une opération dans le paysage, les clôtures végétales sont idéales, elles ne dénaturent pas le secteur et participent à recréer des espaces de biodiversité, à condition qu'elles soient constituées d'essences locales. Cela permet de maintenir la structure paysagère traditionnelle des villages du territoire.

Ces secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation sont généralement visibles depuis des axes routiers, insérer du végétal dans l'opération permet de limiter l'impact visuel de l'opération. Par exemple, l'OAP de la Rochethulon, située le long de la RD130 en entrée de ville, prévoit la plantation d'une haie ou d'un alignement d'arbre en bordure du site, et également une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

OAP - Partie écrite

En cas de secteurs ABF : « Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé. »

OAP - Partie schématique

Non illustrée

Justifications

Cette précision est apportée lorsque le site est impacté par une servitude d'utilité publique liée à la présence d'un édifice inscrit ou classé au titre des Monuments historiques.

OAP - Partie écrite

« Afin que la future opération s'intègre au mieux au site, un sens de faîtage est imposé, se reporter au schéma d'aménagement. »

OAP - Partie schématique

— Sens de faîtage imposé



Exemple : OAP n°18 : Les Bruyères - Montfort-sur-Risle

Justifications

Le sens de faîtage n'a été imposé que sur une seule OAP : les Bruyères à Montfort-sur-Risle. En effet, ses caractéristiques architecturales et paysagères sont particulières. Le secteur est compris dans les abords des ruines du château de Montfort-sur-Risle. Ce secteur est visible depuis la vallée de la Risle, au niveau de Saint-Philbert-sur-Risle étant situé en côteau.

Pour limiter l'impact des nouvelles constructions et pour faciliter leur intégration, le sens de faîtage est en cohérence avec la topographie du site.

OAP - Partie écrite

« Aménagement des espaces non bâtis

Un espace public dédié aux usages des futurs résidents est à créer sur le site, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement. Cet espace comprendra à minima bancs et jeux pour enfants. »

OAP - Partie schématique

■ Espace public à créer



Exemple : OAP n°17 : La Côte de Boisse - Montfort-sur-Risle

Justifications

L'aménagement d'un espace public est porteur de lien social, de rencontre, d'échange, c'est pourquoi certains élus souhaitent la création d'espace public de qualité dans les nouvelles opérations, notamment celles d'une superficie conséquente et dont aucun espace public n'est proposé à proximité. La création d'espace public peut se formaliser de différente forme : aire de jeux pour enfants, bancs, tables de pique-nique, fontaine ou autre.

Cet objectif en matière d'insertion urbaine est la traduction des orientations du PADD suivantes :
Axe Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements - Favoriser la bonne intégration des habitants sur la commune et plus largement sur le territoire limitant ainsi le phénomène de zone d'ortoir :

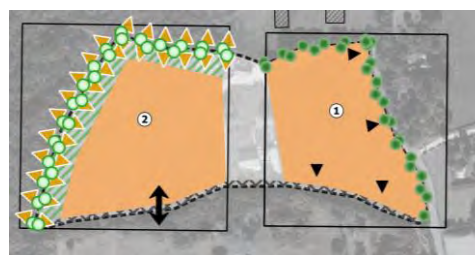
- ✓ *Favoriser la création d'espaces publics de qualité et vecteur de lien social – lieux de rencontre, d'échange. (Page 15 du PADD)*

7° Programmation

OAP - Partie écrite

« Cette opération est à réaliser en deux phases, la première correspond au secteur 1 (n°1), l'urbanisation du secteur 2 est conditionnée par l'urbanisation du secteur 1, tel qu'indiqué dans le schéma d'aménagement ».

OAP - Partie schématique



Exemple : OAP n°29 : Buissonnière – Saint-Philert-sur-Risle

Justifications

Lors de l'élaboration des OAP, la question s'est posée de la capacité de la commune à absorber les nouveaux habitants arrivant sur la commune. En fonction d'évolution démographique, de la capacité de l'école, une programmation a été proposée permettant de répartir l'accueil dans le temps de nouveaux habitants. Se joue également la question de l'intégration de l'opération dans son environnement et l'intégration des nouveaux habitants.

Cet objectif en matière de programmation et par conséquent d'évolution démographique, est la traduction des orientations du PADD suivantes : *Axe Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements - Echelonner la croissance démographique dans le temps permettant ainsi l'accueil de nouveaux habitants dans de bonnes conditions sans déséquilibrer le territoire.*

- ✓ *Echelonner l'accueil des habitants dans le temps, par pallier, en s'appuyant sur une répartition temporelle et spatiale de la croissance démographique via une stratégie foncière viable. (Page 14 du PADD).*

OAP patrimoniale

Un secteur classé en zone urbaine fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale, l'enjeu étant de maîtriser plus finement l'avenir du secteur au regard de ses caractéristiques patrimoniales et architecturales intéressantes.

Ce secteur se distingue par une parcelle non boisée ni plantée, qui abrite de belles constructions normandes. L'OAP patrimoniale est l'outil adapté pour ce type de secteur, quand d'autres sont préservés grâce à l'application des articles L.151-19 et L.151-23 (éléments remarquables du paysage, tant bâtis que naturels).

Lors des travaux concernant le zonage, les élus se sont retrouvés confrontés face à un dilemme : d'une part, le classement en zone constructible de ce secteur s'est avéré être une évidence, aux vues de ses caractéristiques : densité, nombre de constructions, desserte et capacité des réseaux ; d'autre part il présente des atouts architecturaux indéniables, notamment par la présence d'une longue caractéristique des savoirs-faires normands en matière de construction, entourée par un jardin, non boisé.

L'option choisie est l'OAP patrimoniale, puisqu'elle permet la préservation et de la mise en valeur du site, sans pour autant figer le développement de ce secteur.

L'OAP patrimoniale se structure de la manière suivante :

- A – Les objectifs de l'OAP patrimoniale,
- B – Le schéma global des principes d'aménagement,
- C – Principes de l'OAP patrimoniale.

Cette OAP permet de préserver le bâti existant en matière d'aspect extérieur, tout en permettant son évolution : la réhabilitation du bâti est autorisée. Sont représentés sur le schéma, les constructions à préserver ou pouvant faire l'objet d'une restauration. Un cône de visibilité est également défini, afin de participer à la mise en valeur de ce bâti identitaire, et donc de préserver ce secteur de nouvelle construction. Toutefois, les annexes présentant un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale pourront être autorisées, afin de ne pas figer ce secteur.

Le patrimoine naturel normand est également protégé : haie et verger.

Une exploitation agricole est également couverte par l'OAP, afin de mener une réflexion à l'échelle d'un ilot et non d'une parcelle. L'avenir de cette activité ne doit pas pénalisé par la protection patrimoniale, dans ce sens, de nouveaux bâtiments agricoles pourront être acceptés sur ce secteur.

La réflexion de l'avenir du site a été globale, ont également été pris en compte les déplacements piétons. Un chemin traverse le site, l'OAP précise qu'il est à conserver.

L'OAP commerciale

Rappel réglementaire

Le territoire de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi se compose d'une pièce supplémentaire : l'Orientation d'aménagement et de programmation commerciale.

Ce document a pour vocation de conforter l'armature commerciale existante et d'assurer son équilibre. Pour cela, l'OAP commerciale énonce les enjeux, principes et règles pour la création, l'installation ou le changement de toute activité commerciale, peu importe sa taille, son secteur d'activité ou sa localisation. L'OAP commerciale traduit réglementairement les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

La définition d'orientations

Le diagnostic a mis en lumière les atouts et les points de vigilance en matière de commerce sur le territoire intercommunal, résumé en quelques mots : Pont-Audemer attire des consommateurs et bien au-delà des frontières administratives de la Communauté de communes. Cette attractivité est notamment le fruit d'une complémentarité de l'offre entre une offre diversifiée de commerces et services de bouche ou de proximité implantés dans le centre-ville et des enseignes d'envergure plus conséquente en périphérie du centre. Cette armature commerciale s'avère être une réussite.

Toutefois, l'offre de commerces ne se limite pas à celle proposée à Pont-Audemer, des commerces de proximité ou de bouche sont également implantés sur d'autres communes, qualifiées de pôle relais ou pôle secondaire : Montfort-sur-Risle, qui constitue le deuxième pôle commercial, Pont-Authou, Fourmetot, Toutainville, ou encore Appeville-dit-Annebault. Certains villages proposent également un commerce, de type bar ou boulangerie en libre-service. L'équilibre commercial est assuré sur le territoire, et dont il convient de le préserver.

L'enjeu repose donc sur la pérennité de cet équilibre, tant spatial qu'en matière de type d'offre.

Pour ce faire, ont été définis des secteurs préférentiels pour l'implantation ou la création de commerces, accompagnés par l'instauration de règles en matière de surface de vente.

La délimitation de secteurs préférentiels de commerces

Deux catégories et plusieurs sous-secteurs.

Deux types de secteur sont couramment différenciés au travers des OAP commerciale et ce à juste titre : les centralités et les périphéries. Ces deux secteurs proposent une offre différente mais complémentaire :

- Les secteurs de périphéries sont caractérisés par l'implantation de grandes enseignes, aux surfaces de vente élevée, dépassant les 300 m². Ces secteurs ont été pensés pour un consommateur se déplaçant en voiture, et naviguant de magasin en magasin en voiture.

- A l'inverse, les secteurs de centralité, couramment appelé centre-ville ou centre-bourg, proposent des commerces de proximité, bien souvent des commerces de bouche type boulangerie ou boucherie, dont la surface de vente est réduite. Le consommateur prend plaisir à se déplaçant de commerce en commerce, en marchant. La notion de parcours marchand prend tout son sens en centre-ville et est vecteur d'un bon fonctionnement d'un centre-ville.

En fonction de la structuration du territoire de la CCPAVR, identifiée dès le diagnostic du PLUi, il existe plusieurs niveaux de centralités, qui reposent sur le nombre commerce et sa diversité, sur son implantation et sa fréquentation.

La centralité de niveau 1 revoit au centre-ville de Pont-Audemer, offrant plus de 230 cellules commerciales et dont la diversité des activités commerciales représente un atout.

La centralité de niveau 2 correspond au centre-bourg de Montfort-sur-Risle, qui est le deuxième pôle commercial de la CCPAVR, fréquenté essentiellement par les habitants de la vallée de la Risle. Ce centre-bourg propose des commerces variés.

Les centralités de niveau 3 regroupent les communes appelée pôle relais de la CCPAVR. Leur position géographique est stratégique, elles sont situées en porte d'entrée du territoire, et proposent des commerces : Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville. Les centralités de niveaux 3 sont également composées des communes membres des pôles principal et secondaire : Manneville-sur-Risle, Saint-Mards-de-Blacarville, Apperville-dit-Annebault, Glos-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle.

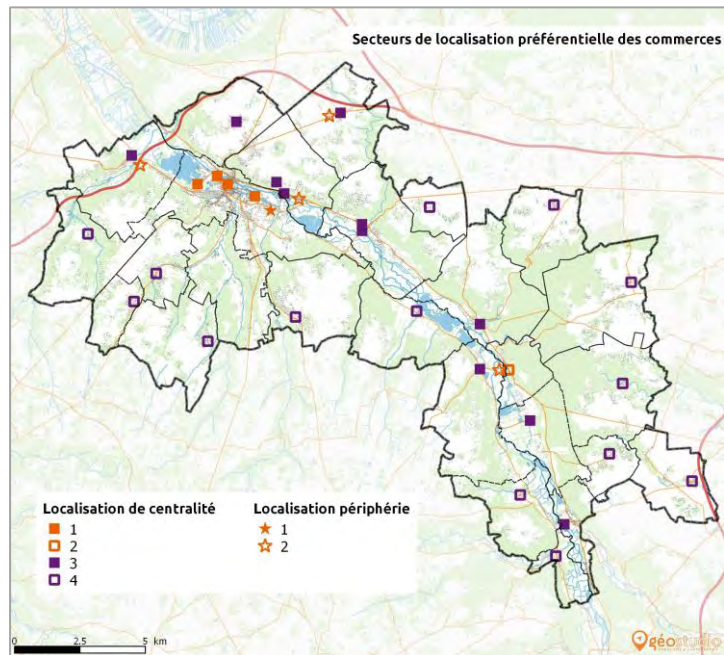
Quant aux centralités de niveau 4, ce sont les villages, dont certains proposent un ou deux commerces de proximité et également ceux qui en sont actuellement dépourvus.

Cette structuration du territoire au travers l'OAP commerciale répond aux orientations du PADD suivantes : *Accentuer la dynamique économique – Accompagner les commerces de proximité – Pérenniser une offre commerciale et de service dense et diversifiée dans les centres-villes de Pont-Audemer et de Montfort-sur-Risle ; Soutenir l'offre commerciale et de services de proximité dans les pôles relais (Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou, Toutainville) et les villages. (Page 26 du PADD).*

La délimitation précise des secteurs

Les secteurs préférentiels, à l'échelle cadastrale, ont été définis en fonction des activités commerciales en place et également en prenant en compte l'augmentation de la demande des consommateurs, par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire.

Pour les secteurs de centralité et leur parcours marchands, l'offre actuelle et projetée a été prise en compte. Ils sont situés essentiellement au niveau des bourgs, proche de l'école, de l'église et de



la mairie, et également à proximité des lieux de passage. Ici, l'enjeu étant de ne pas défavoriser une autre centralité en délimitant chaque secteur.

Concernant les secteurs de périphérie, la délimitation a été plus aisée. Il a été question de délimiter les parcelles occupées par des activités commerciales et artisanales, rentrant dans le cadre de l'OAP commerciales, sur des secteurs périphériques, tels que La Fonderie, les Petits Prés ou les Burets à Pont-Audemer ou encore le supermarché à Saint-Philbert-sur-Risle.

La définition des principes

La traduction règlementaire des orientations du PADD est issue de réunions à lesquelles les services techniques de la Communauté de communes, les élus et le bureau d'études ont participé.

Il a été décidé de ne pas contraindre le type d'activité pouvant être implantée en fonction de la fréquentation, sur chaque secteur. Ceci afin d'assurer la liberté de commerce et également de faciliter l'aboutissement et l'installation de projet commercial dans l'ensemble des secteurs. Gardons en mémoire les activités non concernées par l'OAP commerciale : Restaurant ; Production, vente et distribution de produits locaux et/ou artisanaux ; Activités dans le domaine de la santé ; Fleuriste, pépiniériste et jardinerie ; Galerie d'art ; Tatoueur ; Photographe ; Commerce de gros à destination des professionnels ; Etablissements funéraires (crématorium ou pompes funèbres). Ces activités citées appartiennent à des destinations et sous destinations autres que l'« artisanat et commerce de détail » ou alors ne viennent pas perturber l'armature et l'équilibre commercial de la CCPAVR.

La maîtrise de l'installation, de la création ou de la division de cellule commerciale repose sur la surface de vente. L'enjeu concernant la dynamique commerciale est de préserver le tissu économique de centre-ville au centre-ville. Le document veille donc à limiter voire interdire le déménagement de ce type d'activité en périphérie. Par conséquent, l'entrée par la surface de vente est l'outil adapté à cet enjeu.

1.4 Respect des objectifs chiffrés du PADD et consommation foncière d'espaces agricoles et naturels

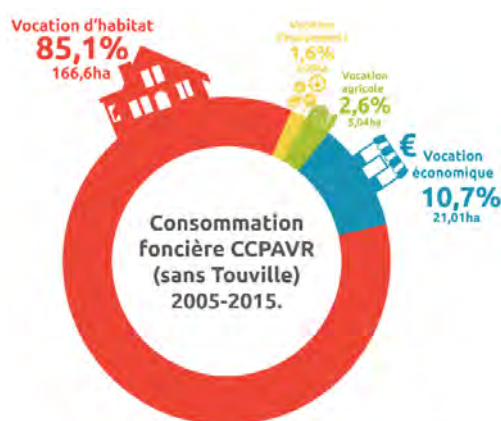
Il s'agit dans ce chapitre de démontrer la cohérence des objectifs chiffrés du PADD en matière d'habitat et ensuite d'analyser la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles en fonction des objectifs de modération de consommation foncière du PADD.

Rappel de la consommation foncière entre 2005 et 2015

L'analyse de la consommation foncière du territoire de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle est issue d'une comparaison entre deux photos aériennes, celle de 2005 et celle de 2015. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements publics. A l'inverse, elle ne prend pas en compte les constructions légères de type abri de jardin, mobil home ou encore box de chevaux.

Sur l'ensemble du territoire d'une superficie de 236,3km² (23 630ha), 195,73ha ont été consommés au cours des dix dernières années, dont :

- 166,6ha consommés destinés à l'habitat soit 85,1% ;
- 5,04ha consacrés à l'activité agricole soit 2,6% ;
- 21,01ha accueillant des activités économiques (hors activités agricoles) soit 10,7% ;
- Et 3,09ha d'équipements publics soit 1,6%.



Source et réalisation : géostudio 2017

Une analyse approfondie a permis de distinguer le type de terre consommées : agricoles, naturelles ou artificialisées / semi-artificialisées et une autre distinction entre densification et extension.

Après étude, il s'avère que **160,22ha ont été construits en extension**, soit 81,86%. Ces extensions correspondent à des constructions isolées ou de l'étalement urbain. Les 18,14% restants ont densifié le tissu urbain existant : construction sur une dent creuse, division parcellaire, limitant ainsi la consommation d'espace agricole, forestier ou naturel.

D'autre part, **166,47ha de terres agricoles ou naturelles** ont été consommées, contre 29,26ha de terres artificialisées semi-artificialisées.

Le foncier à vocation économique

Entre 2005 et 2015, 21ha ont été consommés pour le développement de l'activité économique, dont 20,58ha de terres agricoles ou naturelles.

Le PLUi prévoit trois zones à urbaniser à vocation économique (artisanat ou petite industrie), la superficie totale de ces deux secteurs est de 11,6 ha (dont 7,6 ha pour celle de Saint-Mards-de-Blacarville et 3,3 ha et 0,6 ha pour Fourmetot). Il s'agit de terres agricoles.

Extrait du PADD : (Page 37)

« Concernant les activités économiques, entre 2005 et 2015, 20,58ha ont été consommés (hors activités agricoles). En 2017, les espaces à vocation économique arrivent à saturation, la disponibilité foncière est estimée à 3,3ha, de plus, la CCI a estimé un besoin foncier économique de 33 hectares au minimum, permettant d'absorber la demande effective et ainsi conforter l'attractivité du territoire. Par conséquent, la consommation foncière estimée approche approximativement 40 hectares, pour les activités économiques. »

Le PADD prévoit une consommation approximative de 40ha, dédiés aux activités économiques, or le zonage du PLUi prévoit **trois zones à urbaniser à vocation économique (artisanat ou petite industrie), d'une superficie totale 11,6 ha** (dont 7,6 ha pour celle de Saint-Mards-de-Blacarville et 3,3 ha et 0,6 ha pour Fourmetot), il s'agit de terres agricoles. Ces 11,6 ha représentent 29% de l'objectif poursuivi par le PADD. Ce réajustement dépend de plusieurs facteurs. Le périmètre de la Communauté de communes au 1er janvier 2019 ne semble plus adapter pour mener une réflexion en matière de développement économique, en effet le territoire la CCPAVR a évolué, intégrant des communes situées au nord, sur l'axe Seine et connectées aux axes autoroutiers plus facilement. De ce fait, les élus de la CCPAVR ont opté pour une consommation à destination économique modérée. Cette diminution de l'objectif est également issue de l'analyse des prévisions de développement économique des territoires voisins (notamment les projets à Bourneville), qui fait partie des préoccupations des élus et ce depuis l'élaboration du PADD : « Se positionner en complément de l'offre des territoires voisins, dans le cadre d'une entente inter-territoires. » (Page 28 du PADD), puisqu'effectivement la politique économique ne s'arrête pas aux frontières administratives.

Le foncier dédié aux équipements

Extrait du PADD : (Page 37)

« Agrandissement d'un groupe scolaire privé, espace d'accueil collectif d'enfant en bas âge, centre médical, tels sont les projets d'équipements portés par le privé et la collectivité dans les années à venir. Il est estimé un besoin en foncier de cinq hectares. »

Aucune zone à urbaniser n'est identifiée pour la création d'équipement, en revanche trois emplacements réservés sont compris en zone urbaine dédiée aux équipements publics :

- Corneville-sur-Risle, d'une superficie de 1,1 ha en densification ;
- Saint-Mards-de-Blacarville, de 1,2 ha, de terres agricoles.

Au total, sur le territoire, **2,3 ha sont dédiés au développement de l'offre en équipement**, dont 1,2 ha de terres agricoles et 1,1 ha en densification.

Le foncier dédié à l'habitat

Entre 2005 et 2015, le développement de l'habitat a représenté 166,6ha, soit 85,1% de la consommation foncière totale sur la CCPAVR, dont 143,34ha au détriment des terres agricoles et naturelles (soit 86%).

Extrait du PADD : (Page 21)

Un **besoin de construction net près de 2 440 logements** (après déduction des logements construits entre 2014 et 2017), soit **200 logements par an en moyenne**. (Sur 12 ans)

« Répartir de manière équilibrée la production de logements sur l'ensemble du territoire

Le rythme annuel par commune est inscrit à titre indicatif, permettant de fixer un fil conducteur pour chaque commune. Celui-ci peut varier en fonction des protections environnementales et des risques, du type d'assainissement, de la desserte et d'autres contraintes ; l'enjeu étant de proposer un projet en cohérence avec l'ensemble des orientations inscrites dans ce PADD. »

Rythme annuel moyen d'accueil de logements	Rythme annuel par catégorie	Rythme annuel par commune	
Centrer l'effort sur le pôle principal <i>Pont-Audemer (y compris l'ex-commune de Saint-Germain-Village), Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville</i>	90 log./an	Pont-Audemer	70 log./an
		Manneville-sur-Risle Saint-Mards de-Blacarville	12 log./an
Assurer la dynamique du pôle secondaire <i>Apperville-Annebault, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Saint-Philbert-sur-Risle</i>	40 log./an	8 à 10 log./an	
Conforter le rôle des pôles relais <i>Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville</i>	30 log./an	7 à 9 log./an	
Garder un rythme de croissance adapté aux villages <i>Communes rurales présentant un paysage et un cadre de vie naturel, proposant peu d'équipements</i>	30 à 40 log./an	1 à 3 log./an	
TOTAL CCPAVR	Environ 200 log./an		

Extrait du PADD (Page 37)

La Communauté de communes est en capacité d'accueillir la moitié de l'objectif de constructions de logements neufs en densifiant ses enveloppes urbaines (dents creuses, parcelles mutables et opérations groupées de logements, immédiatement imbriquées dans des espaces déjà urbanisés). Par conséquent, 75 ha en extension seront nécessaires. La modération de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles à vocation d'habitat est de **68 hectares**.

Le potentiel densifiable : 823 logements

Le diagnostic du PLUi (document 1-A) a mis en lumière un potentiel de 823 logements, potentiel brut, des taux de rétentions ont été appliqués : 50% pour les parcelles mutables et 30% pour les dents creuses ; sans application de rétention, le potentiel s'élève à 1 393 logements.

Ce potentiel a été mesuré au sein des zones Urbaines, ont été exclues les parcelles faisant l'objet d'un permis de construire, considérées comme des coups partis.

Potentiel de densification	Dents creuses		Parcelles mutables		Traduction en logement	
	Brut (sans rétention)	Net (avec rétention)	Brut	Net	Brut	Net
Apperville-Annebault	3,2	2,2	3,6	1,8	57	34
Authou	0,5	0,4	1,5	0,8	18	10
Bonneville-Aptot	0,7	0,5	2,3	1,2	27	15
Brestot	1,6	1,1	3,8	1,9	43	24
Campigny	4,2	2,9	5,7	2,8	87	51
Colletot	0,6	0,4	0,2	0,1	6	4
Condé-sur-Risle	1,2	0,8	2,3	1,1	29	17
Corneville-sur-Risle	5,1	3,6	3,2	1,6	70	44
Ecaquelon	3,4	2,4	5,2	2,6	75	43
Fourmetot	1,4	1,0	2,8	1,4	36	20
Freneuse-sur-Risle	1,7	1,2	2,9	1,4	40	23
Glos-sur-Risle	6,5	4,6	2,0	1,0	68	44
Illeville-sur-Montfort	3,6	2,5	3,7	1,8	61	36
Les Préaux	1,9	1,4	3,8	1,9	48	27
Manneville-sur-Risle	2,6	1,8	4,0	2,0	58	34
Montfort-sur-Risle	1,7	1,2	1,8	0,9	30	18
Pont-Audemer (et Saint-Germain-Village)	7,0	4,9	5,1	2,5	174	108
Pont-Authou	0,0	0,0	0,6	0,3	6	3
Saint-Mards-de-Blacarville	2,1	1,5	6,9	3,5	75	41
Saint-Philbert-sur-Risle	4,6	3,2	8,4	4,2	104	60
Saint-Symphorien	0,8	0,6	5,1	2,6	48	25
Selles	3,1	2,1	1,9	1,0	44	28
Thierville	0,4	0,3	1,6	0,8	15	8
Tourville-sur-Pont-Audemer	4,7	3,3	1,7	0,8	53	34
Toutainville	4,5	3,1	4,1	2,1	77	47
Triqueville	1,6	1,1	3,5	1,7	44	25
Total	68,6	48,0	87,4	43,7	1393	823

Les logements « remis sur le marché » : 420 logements

Le PADD a estimé une remise sur le marché de 420 logements : logements vacants ou résidences secondaires transformées en principales. Cette donnée a été vérifiée avec les élus lors des réunions zonage, elle semble cohérente au regard des taux de logements vacants et des taux de résidences secondaires.

Les logements inscrits dans les OAP : 780 logements

Les OAP à destination d'habitation prévoit une enveloppe de logements de 780, pour une enveloppe de 78,4 ha, auxquels sont soustraits 20% dédiés à la voirie et espace commun ; la densité moyenne des nouvelles opérations sera de 12,3 logements par hectare.

Les changements de destination repérés au plan : 85 logements

Sur le territoire de Pont-Audemer Val de Risle, 140 bâtiments pouvant changer de destination ont été repérés en zone agricole et naturelle. Au regard de la sélection des bâtiments, il est estimé que 60% des bâtiments indiqués vont devenir des logements dans les années à venir, soit 85 logements.

Total sur la CCPAVR

Au total, le PLUi permet la production de 2 108 logements à horizon 2033 sur le territoire.

- Le potentiel densifiable : 823 logements ;
- Logements « remis sur le marché » : 420 logements ;
- Logements inscrits dans les OAP : 780 logements ;
- Changement de destination : 85 logements.

Le PADD estime un besoin de 2440 logements sur le territoire de la CCPAVR à horizon 2033, le projet de PLUi s'avère en deçà de l'estimation, mais reste compatible au projet préalablement défini (écart de 13,7%).

Les objectifs de densité du PADD ont été réajustés au regard des contraintes applicables à chaque site d'OAP et de la volonté intercommunale en matière de développement de l'habitat.

Répartition de la production neuve (OAP et potentiel foncier) :

Catégorie	Production annuelle
Pôle principal	49
Pôle secondaire	23
Pôle relais	23
Village	39
TOTAL CCPAVR	133 logements

La remise sur le marché de logements vacants, résidences secondaires ou encore de bâtiments agricoles permettra de produire une quarantaine de logement par an, en moyenne.

Le PADD (page 37) prévoit la réalisation de la moitié du potentiel en densification des zones urbaines (dents creuses et parcelles mutables, et opérations groupées de logements imbriquées dans l'enveloppe urbaine). Cet objectif est atteint lorsque l'on comptabilise également les logements remis sur le marché et les bâtiments pouvant changer de destination, n'incluant aucune consommation foncière.

Habitat : La nature du foncier consommé

Ces données ne prennent pas en compte les taux de rétention du potentiel densifiable :

	Terres agricoles	Terre artificialisée ou semi artificialisée	Espace naturel	TOTAL
Potentiel densification (Parcelle mutable et dent creuse)	24,7 ha	131,3 ha	0 ha	156 ha
Zone à urbaniser (habitat)	24,8 ha	39,7 ha	9,7 ha	74,2 ha
TOTAL ha	49,5 ha	171 ha	9,7 ha	230,2 ha
TOTAL %	21,5%	74,3%	4,2%	

Ces données mettent en évidence un projet de consommation foncière en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD : Il est inscrit un besoin en extension de 75 ha, et sont ouverts 74,26 ha.

Nota bene : Au sein des zones urbaines, seules sont comptabilisées les consommations d'espaces liées à une nouvelle construction. Par conséquent, lorsqu'une partie de la parcelle répertoriée comme terre agricole ou naturelle ne peut accueillir de nouvelle construction issue d'une division parcellaire, celle-ci n'est pas comptabilisée.

Bilan de la consommation foncière

Le bilan de la consommation foncière s'établit comme suit :

	Terres agricoles	Espaces naturels	Terres artificialisées ou semi-artificialisées	TOTAL
Economie	11,6	0	0	11,6 ha
Equipement	1,2	0	1,1	2,3 ha
Habitat	49,5	9,7	171	230,2 ha
TOTAL	62,3 ha	9,7 ha	172,1 ha	244,1 ha

La consommation liée à l'habitat est à interpréter avec précaution, étant donné que les taux de rétention du potentiel densifiable n'ont pas été appliqués. Pour rappel, 160 ha sont repérés au sein des zones urbaines, si l'on applique les taux de rétention (50% pour les Parcelles mutables et 30% pour les dents creuses), 91,7 ha seraient mobilisés. En revanche, il est complexe d'appliquer un taux de rétention par type de terres consommées et par mode de densification (dents creuses ou division parcellaire).

Nota bene : Pour rappel, seules sont comptabilisées les consommations d'espaces liées à de nouvelles constructions. Par conséquent, lorsqu'une partie de la parcelle répertoriée comme terre agricole ou naturelle ne peut accueillir de nouvelle construction issue d'une division parcellaire, celle-ci n'est pas comptabilisée. Ce calcul a été réalisé pour correspondre à la méthode utilisée pour l'analyse de la consommation foncière du PLUi (1_A diagnostic territorial), se basant sur la consommation issue d'une nouvelle construction. En revanche, si l'on comptabilise l'ensemble des terres agricoles comprises au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le PLUi engendre la consommation de 81,7 ha de terres agricoles.

Pour rappel, entre 2005 et 2015, la consommation foncière était répartie de la manière suivante :

Catégorie	Consommation foncière d'espaces naturels et agricoles 2005-2015 (ha)
Habitat	143,34ha
Activités économiques (hors activités agricoles)	20,58ha
Equipements	2,55ha
TOTAL	166,47 ha

Le PLUi engendre une forte réduction de consommation de terres agricoles et naturelles, puisqu'il engendre la consommation de 72 ha de terres agricoles et naturelles (dont 62,3 ha agricoles et 9,7 ha naturels), contre 166,47 observés entre 2005 et 2015.

Si l'ensemble des parcelles à vocation agricoles et naturelles classées en U ou AU sont comptabilisées, le PLUi entraînerait la consommation de 91,4 ha, ce qui reste vertueux par rapport à la consommation observée entre 2005 et 2015.

1.5 Indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29 ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, cité par précédemment par l'article R.151-4, fixe le fait que « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan,

au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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. »

Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de Pont-Audemer Val de Risle

Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la Communauté de communes d'analyser les résultats de l'application du PLUi dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur le territoire intercommunal grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLUi.

Les indicateurs proposés s'inscrivent en complément des « *Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement* » (se reporter au document 1-E. « *Evaluation environnementale* »).

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le plan de zonage, le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

Les indicateurs de suivi du PLUi

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
Axe : Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements Objectif : Atteindre 34 000 habitants à horizon 2033	Atteindre 34 000 habitants à horizon 2033. Ce qui équivaut à accueillir 6 000 habitants supplémentaires en une douzaine d'années. La croissance démographique souhaitée s'élève à +1,05%/an.	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2033 selon la répartition de logement : - 90 log/an sur le pôle principal, - 40 log/an sur le pôle secondaire, - 30 log/an sur les pôles relais, - 30 à 40 log/an sur les villages.	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
		Evolution du nombre de résidences principales par commune et bassin de vie	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale

Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux						
L'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	La CCPAVR entend modérer d'environ 46 hectares sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici 2033.	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de l'intercommunalité	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale
Axe : Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs	Optimiser la gestion de l'espace en confortant les armatures urbaines existantes pour couvrir, au minimum, la moitié du besoin de logements.	Evolution du nombre de dents creuses et parcelles mutables	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de l'intercommunalité	Annuelle
		Evolution des friches	Permis de construire, d'aménager	Nombre	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale
Axe : Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs Objectif : Ouvrir une offre complémentaire en extension, en prenant soin à la qualité des liens avec l'urbanisation des villes et villages	Promouvoir une densité moyenne pour les opérations d'aménagement d'ensemble (densité brute, hors voirie et réseaux divers et espaces verts).	Densité de logements/ha sur les opérations nouvelles	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale
Axe : Accentuer la dynamique économique	Réinvestir les friches industrielles, situées essentiellement le long de la Risle	Evolution des friches	Permis de construire, d'aménager	Nombre	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° 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						
L'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	La CCPAVR entend modérer d'environ 46 hectares sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici 2033.	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de l'intercommunalité	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Temporalité du PLUi
Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR Maintenir et valoriser le caractère rural de notre territoire et la valeur paysagère de la vallée de la Risle.	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »					
Axe 1 Valoriser les ressources naturelles	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »					

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR <i>Prendre en compte la richesse du patrimoine naturel et bâti identitaire</i>	Préservation du patrimoine bâti et des éléments remarquables du paysage (ERP)	Respect des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain Fiches ERP en Annexes du règlement du PLUi	-	Services instructeur et patrimoine de l'intercommunalité, DRAC ou UDAP	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité						
Réinterroger les mobilités du territoire et proposer des alternatives	Favoriser le covoiturage pour limiter le trafic des voitures individuelles et ainsi, les nuisances liées à l'automobile	Place de covoiturage créée	Relevés terrain Donnée du département	Nombre	Service mobilité du département Service aménagement du territoire de l'intercommunalité	Triennale
	Sécuriser et faciliter les déplacements doux du quotidien	Evolution des itinéraires de déplacements doux	SIG pour le calcul des linéaires de modes doux	Km	Commune Service aménagement du territoire de l'intercommunalité Département de l'Eure	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR <i>Prendre en compte la richesse du patrimoine naturel et bâti identitaire</i>	Mettre en valeur les sites et les monuments inscrits ou classés, leur cône de visibilité et soigner leurs abords.	Respect des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère	Repérage de terrain Permis d'aménager, de construire	-	Services instructeur et patrimoine de l'intercommunalité, DRAC ou UDAP	Annuelle
Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR <i>Maintenir et valoriser les formes urbaines caractéristiques de notre territoire.</i>	Prendre en compte l'intégration paysagère et patrimoniale des aménagements d'entrées de ville.	Limitation des impacts paysagers des projets d'aménagement le long des voies Maintien des ambiances urbaines traditionnelles propres à chaque commune	Repérage de terrain	-	Service aménagement du territoire de l'intercommunalité, UDAP	Sexennale

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat						

Axe : Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements <i>Objectif : Atteindre 34 000 habitants à horizon 2033</i>	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2033 selon la répartition de logement : - 90 log/an sur le pôle principal, - 40 log/an sur le pôle secondaire, - 30 log/an sur les pôles relais, - 30 à 40 log/an sur les villages.	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
Adapter l'offre de logements aux demandes actuelles et anticiper sur les besoins futurs	Diversifier le parc de logements pour l'adapter aux évolutions de la société	Part de logements individuels purs, groupés, intermédiaires et collectifs	Permis de construire ou d'aménager Recensement de Population – Insee	Nombre en pourcentage	Service instructeur de l'intercommunalité Insee	Triennale
	Encourager la mixité fonctionnelle dans les nouveaux aménagements.	Proportion des destinations des constructions	Permis de construire ou d'aménager	Nombre en pourcentage	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques						
Axe : Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR Réduire l'exposition des habitants aux risques et nuisances	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »					
Axe : Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR Protéger la ressource en eau	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »					
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
Axe : Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR Réduire l'exposition des habitants aux risques et nuisances	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »					

Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux naturels et des paysages						
Axe : Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR Protéger et valoriser la diversité paysagère du territoire	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUiH sur l'environnement »					
Axe : Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR Valoriser les ressources naturelles	Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUiH sur l'environnement »					
L'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	La CCPAVR entend modérer d'environ 46 hectares sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici 2033.	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de l'intercommunalité	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'intercommunalité	Triennale
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Temporalité du PLUi

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement						
Axe : Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR <i>Accompagner le territoire face au changement climatique</i>	Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.).	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire, déclarations préalables	Nombre	Services instructeur et environnement de l'intercommunalité	Sexennal
	Limiter les déperditions thermiques	Nombre de logements réhabilités dans chaque commune	Permis de construire, déclarations préalables	Nombre	Service instructeur	Sexennal

1.6 Résumé technique : la traduction réglementaire du PADD

L'objet de cette dernière partie des justifications du projet de PLUi est d'établir un résumé technique, afin de présenter la traduction réglementaire de l'ensemble des orientations du PADD : quels outils ont été mis en œuvre pour traduire cette volonté ?

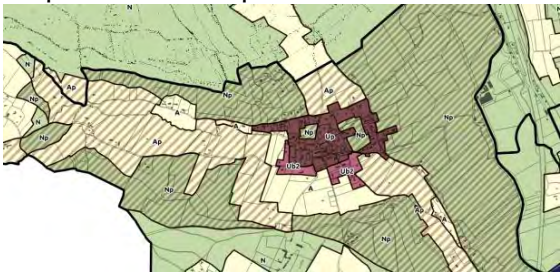
Pour alléger les tableaux expliquant la traduction réglementaire de chaque orientation du PADD, voici les documents auxquels ils font référence :

- **Règlement écrit** : Document 3-A du PLUi ;
- **ERP** : Eléments Remarquables du Paysage : Document 3-A (annexe) du PLUi ;
- **Plan de zonage** : Document 3-B du PLUi (zonage et indications diverses) ;
Document 3-C du PLUi (zonage, protections et risque) ;
- **OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles : document 5-A du PLUi ;
- **OAP commerciale** : Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles : document 5-B du PLUi.

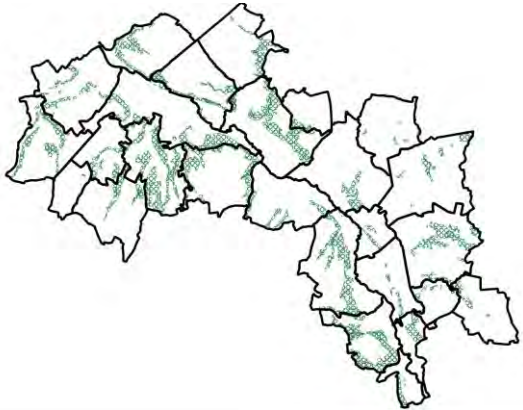
Valoriser le cadre vie remarquable de la CCPAVR

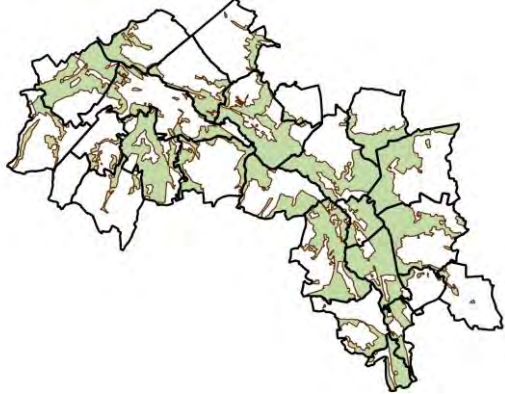
Orientations	Traductions réglementaires
Protéger et valoriser la diversité paysagère du territoire	
Maintenir et valoriser le caractère rural de notre territoire et la valeur paysagère de la vallée de la Risle	
Protéger le bocage et les zones tampons aux abords des bourgs. Ces espaces jouent un rôle primordial dans l'identité de notre territoire, dans la perception du paysage et dans la préservation de la biodiversité.	• Plan de zonage : Classement en zone A ou N voire Ap ou Np du bocage et des zones tampons. • OAP : Délimitation de secteurs naturels ou de jardins à préserver, ou de vergers à planter lorsque la zone AU est située en entrée de bourg.  Verger à planter en entrée de ville
Porter une attention particulière sur les interfaces et transitions entre les activités et terres agricoles et les habitations.	• OAP : au travers le principe graphique suivant : « Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels »  Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels • OAP : au travers le principe écrit suivant : « La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

	Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ; Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Par conséquent, les clôtures entre le futur espace urbanisé et le milieu agricole devront être végétales. Toutefois, il est autorisé de la doubler avec un grillage à maille large, permettant ainsi la circulation de la petite faune sauvage. » • Règlement par le biais des règles de clôtures « Les clôtures en limites de zones A et N Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm) ».
Maintenir le caractère agricole des terres garantes du paysage et du cadre de vie.	• Plan de zonage : Classement des terres agricoles en zone A, permettant ainsi leur préservation. 
Réglementer voire compenser la disparition des haies et des espaces naturels tels que les prairies, les vergers, les mares actuellement en recul significatif surtout sur les plateaux, les vallons et aux abords des villages.	ERP : recensement des haies et des espaces naturels (mare, verger, parc de château) et définition de prescriptions assurant leur maintien.  Exemple : recensement à Selles • Règlement : dans la partie protection du cadre naturel en introduction. Des prescriptions sont

	précisées quant à la gestion des mares et en annexe des conseils de gestion.
Mieux prendre en compte les paysages dans les projets de développement économique, qu'ils soient industriels ou agricoles ou para-agricole.	• OAP : au travers le principe graphique suivant : « <i>Traitement paysager qualitatif en limite de rue</i> » et « <i>Espace naturel ou de jardin à préserver</i> »  Espace naturel ou de jardin à préserver  Traitement paysager qualitatif en limite de rue • OAP : au travers les principes écrits suivants : « <i>La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.</i> » • OAP à vocation économique : l'intégration paysagère est précisée (recul des constructions par rapport aux routes départementales, et des routes), recul des constructions par rapport aux habitations, plantation arbre hautes tiges.
Encourager les plantations d'essences locales et interdire l'usage de certaines plantes importées pour les limites de propriété.	• OAP : pour certains secteurs dont l'environnement est arboré : « <i>La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.</i> » • Règlement : en introduction, concernant la protection du cadre naturel : « <i>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites</i> ». Page 20, • Règlement écrit : au travers des règles de clôtures : « <i>En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe 1 du règlement)</i> ». Pages 43, 49, 67, 70, 87, 91, 107, 111 • Annexe 1 du règlement : liste des essences locales • Annexe 4 du règlement : la liste est annexée au règlement écrit.
Préserver et valoriser les cônes de vues identifiés sur les vallées et les coteaux boisés.	• Plan de zonage : Délimitation des zones A, N, Ap et Np en prenant en compte les cônes de vues.  Exemple : Freneuse-sur-Risle

Maintenir et valoriser les formes urbaines caractéristiques de notre territoire	
Veiller à l'insertion paysagère qualitative des nouvelles constructions – traditionnelles ou contemporaines –, notamment par leur implantation et le choix des matériaux et des couleurs utilisés, de même que pour la rénovation des bâtiments anciens.	• OAP : Sens de faîtage pour l'OAP Les Bruyères de Montfort-sur-Risle.  Sens de faîtage imposé • Règlement : au travers la définition de l'implantation des constructions par rapport à la voirie et les limites séparatives (pages 72 à 77) – (pages 44 à 51). • Règlement : au travers la hauteur maximale des constructions qui prend en compte la topographie, la visibilité et les constructions environnantes. Les hauteurs maximales des constructions sont réglementées en fonction de l'acrotère ou du faîtage, permettant ainsi de réglementer différemment les constructions dites modernes des traditionnelles, permettant ainsi une meilleure harmonie et intégration des constructions. • Règlement : au travers les règles en matière de façades et ouvertures et toitures et couvertures. Par exemple, « le blanc pur et les couleurs détonantes sont interdits » ; l'imitation des architecture traditionnelles normandes sont autorisées mais pas celles d'autres régions. • Règlement : à travers les règles de toitures et couvertures : « Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre peuvent être autorisés ».
Prendre en compte l'intégration paysagère et patrimoniale des aménagements d'entrées de ville.	• OAP : Délimitation de secteurs naturels ou de jardins à préserver lorsque la zone AU est située en entrée de bourg.
Respecter les silhouettes des bourgs et villages en privilégiant le comblement des dents creuses et la densification des centres-bourgs.	• Plan de zonage : Délimitation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) afin de conserver des silhouettes de bourgs et villages. • Plan de zonage : Définition des zones à urbaniser (AU) en fonction du potentiel de densification recensé dans les centres-bourgs (rapport de présentation, partie 1 – potentiel de densification), permettant de répondre aux besoins identifiés dans le PADD.

Accompagner le maintien et le développement des continuités écologiques	
Maintenir et valoriser les espaces dits de respiration (jardins, parcelles arborées, etc.) dans les villes et villages. Ces espaces offrent des vues et jouent un rôle important dans les continuités écologiques et le cadre de vie	• Plan de zonage : Délimitation des zones afin de proposer et de conserver des espaces de respiration (ex : Montfort-sur-Risle)  • ERP : recensement et protection des vergers, de grands jardins, des jardins ouvriers ou familiaux, etc.  Exemple : Pont-Audemer
Préserver et valoriser les boisements, qui participent à la valeur paysagère et forment des couloirs de biodiversité existants notamment dans les vallées.	• Plan de zonage : Classement en zone naturelle (N) de tous les espaces boisés.
Conserver et valoriser les espaces boisés au sein des plateaux cultivés en confortant leur rôle de support de la biodiversité.	Plan de zonage : Le classement en espaces boisés classés d'un certain nombre d'hectares de bois, les forêts domaniales n'ont pas été classés (article L.113-1 du Code de l'urbanisme). 2 966,9 ha de bois sont classés en EBC. 
Valoriser les ressources naturelles	
Protéger la ressource en eau	
Améliorer la protection des eaux de la nappe phréatique, de la Risle et de ses affluents en adaptant les usages pour limiter les pollutions diffuses et les pollutions accidentelles.	• Plan de zonage : Classement de la Risle en zone naturelle (N) limitant drastiquement les nouvelles constructions.

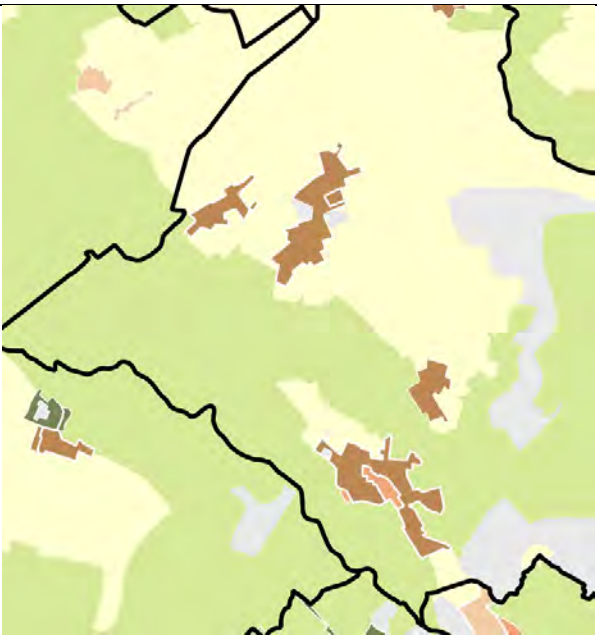
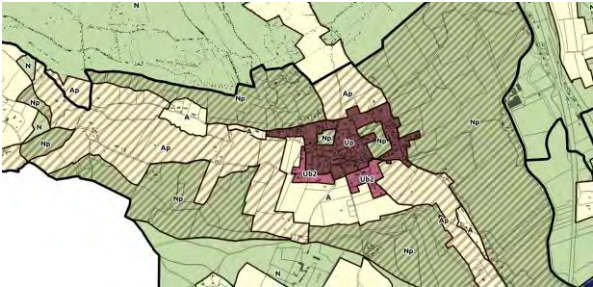
	 • Plan de zonage : prise en compte des périmètres de captage dans la délimitation du zonage. • OAP par le biais de la partie écrite : Prise en compte des périmètres de captage dans la définition des principes des OAP : « Le site étant impacté par un périmètre de protection de captage, les sous-sols sont interdits. » 
Poursuivre les actions de gestion de l'assainissement : • En favorisant la réhabilitation des systèmes d'assainissement. • En priorisant l'urbanisation le long des réseaux existants de collecte des eaux usées.	• Plan de zonage : délimitation de quelques emplacements réservés permettant la connexion ou la création de station d'épuration. • Plan de zonage : Définition des zones U et AU au regard de la présence et de la capacité des réseaux. • OAP : Définition du nombre de logements attendus, en fonction de la superficie du site, du type de logement attendu et également en fonction du type d'assainissement (collectif ou individuel). 
Maintenir et conforter les continuités écologiques	
Traduire à l'échelle locale les orientations régionales et supra-communales relatives à la Trame Verte et Bleue.	• Plan de zonage : Classement en zone naturelle (N) de tous les espaces boisés, de la Risle et de ses prairies, et en zone agricole (A) de certains corridors écologiques. • Plan de zonage : la présence de corridors écologiques a été un critère déterminant dans la délimitation des zones à urbaniser (AU). Toutefois, lorsqu'aucun autre secteur ne pouvait être envisagé, les OAP prévoient des mesures pour limiter l'impact sur les corridors écologiques.
Identifier les mares et les haies constitutives des continuités écologiques pour les protéger.	• Plan de zonage : de nombreuses haies et mares ont été protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et des prescriptions ont été définies de manière à assurer leur pérennité (annexe 2 du règlement du PLUi). • OAP : Sur chaque secteur, les haies et les mares présentes sont recensées et préservées, la plantation de haies d'essences locales est imposée dans de nombreux cas, permettant de réduire le

	risque de ruissellement, de favoriser l'intégration de l'opération, de constituer des éléments de la trame verte et bleue.  Haie ou alignement d'arbres à créer  Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer • Règlement : les mares identifiées dans le plan de zonage font l'objet de mesures de protection annoncées dès l'introduction du règlement : comblement interdit, zone d'inconstructibilité de 10 m autour d'une mare, travaux soumis à déclaration préalable, et d'autres mesures. • Annexe du Règlement écrit : des conseils de gestion de mares (mares et urbanisme)
Reconquérir certaines zones où cette trame est fragilisée.	• Plan de zonage : Classement en zone N ou A des corridors écologiques. • Plan de zonage : Protection des espaces tampons et des espaces naturels au cœur des bourg et villes, par un classement en zone Naturelle ou par le recensement en ERP. Ces espaces sont en voie de disparition, la densification ne doit pas aboutir à la perte des quelques espaces de respiration dans les villes.
Utiliser le développement urbain pour optimiser et étendre la trame verte en insérant des plantations au sein des projets et également sur les infrastructures urbaines (toiture végétale, etc.).	• OAP au travers les partie écrites et graphique : Sur de nombreux secteurs, l'OAP exige la plantation d'une haie d'essence locale, notamment sur les pourtours de l'opération. « Une haie est à planter au nord du site. »  Haie ou alignement d'arbres à créer • OAP au travers la partie écrite et graphique : en fonction des caractéristiques de l'opération, l'OAP définit des secteurs d'inconstructibilité à préserver en secteurs naturels ou en secteurs de jardin.  Espace naturel ou de jardin à préserver • OAP dans la partie écrite : La plantation d'un arbre est également exigée lorsque l'environnement avoisinant est boisé : « La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération »
Réduire l'exposition des habitants aux risques et nuisances	
Limitier l'exposition aux risques naturels et technologiques en évitant l'urbanisation dans les zones dites « sensibles » ; le cas échéant, définir des règles d'urbanisme permettant d'adapter	• Plan de zonage : Prise en compte des risques naturels lors de l'élaboration du zonage : PPRi, risque de ruissellement, cavités souterraines et buttoirs, nature des sols, etc.

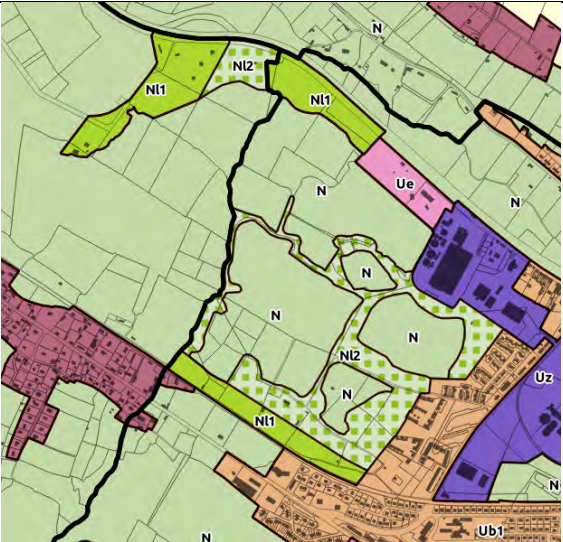
les modes de construction aux risques encourus.	● OAP partie écrite et graphique dans certains cas : lorsque le secteur d'OAP est impacté par un risque, des mesures sont précisées pour limiter son impact ou pour adapter le projet en fonction de ce-dernier : sous-sol interdit, création d'une noue, fossé ou autre système de gestion des eaux pluviales, bande d'inconstructibilité, etc. 
Maîtriser les ruissellements à la source : • En imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en privilégiant le recours à des techniques alternatives, • En identifiant et en protégeant les mares, les talus et les haies ayant un rôle de rétention des eaux pluviales (principalement en amont des zones bâties ou à bâtir).	● Règlement graphique : Les coefficients d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre prennent en considération la création d'un système de gestion des eaux pluviales.  ● Règlement écrit : Les règles de stationnement participent à la perméabilité des sols : « Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales » (Pages 61, 83, 104 et 126). « Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. » (Pages 65, 87, 107, 129). « Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux sont autorisés et encouragés. »
Prendre en compte les nuisances sonores liées aux flux des déplacements sur les axes routiers et ferroviaires : • En maintenant des espaces suffisants entre les nouvelles constructions et les infrastructures génératrices de nuisances ; • En reportant dans le règlement les périmètres des infrastructures de transport terrestres définis par arrêté préfectoral.	● Plan de zonage : Lors de la délimitation des zones, une attention particulière a été portée sur la prise en compte du classement sonore des constructions. Seules deux zones AU sont concernées, l'OAP des étangs à Pont-Audemer et l'OAP de la Rochethulon à Corneville-sur-Risle, ni l'une ni l'autre ne fait l'objet d'une étude issue de la loi Barnier (article L.111-8). ● Annexes informatives et réglementaires : les périmètres des routes à classement sonores liée au trafic routier sont annexe du PLUi.

Accompagner le territoire face au changement climatique	
Encourager des nouvelles constructions conçues selon le principe du bioclimatisme.	• Règlement écrit : Dispositions générales. <i>« La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :</i> • La gestion économe du territoire, • La construction de bâtiments économes en énergie, • La gestion de l'environnement sonore, • L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau, • La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier, • La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier, • Le droit à un travail de qualité, • Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux. »
Limiter les déperditions thermiques en : • Optimisant les formes urbaines (densité, volumétrie, etc.). • Incitant à l'isolation du bâti existant.	Règlement écrit : <i>« Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. »</i>
Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.).	• Règlement écrit au travers les règles suivantes : <i>« L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. »</i> <i>« Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement anti-reflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également. »</i>
Assurer la compatibilité entre les orientations du PLUi et celles du futur Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).	Cette orientation n'est pas à proprement traduite, cependant elle permet aux élus de faire le lien entre les différents plans en cours d'élaboration sur le territoire. Les temporalités entre ces deux plans ne sont pas totalement similaires, les premières orientations du PCAET sont en adéquation avec celles du PLUi (production d'énergie, gestion des déchets, limitation des déchets, isolation des constructions, etc.).

Prendre en compte la richesse du patrimoine naturel et bâti identitaire	
Préserver les belles propriétés, les manoirs, les maisons de maître et l'habitat traditionnel de Normandie qui ensemble contribuent à la richesse paysagère.	• Plan de zonage : Le patrimoine bâti traditionnel a été recensé et reporté dans le plan de zonage : les belles propriétés, les manoirs, le bâti traditionnel, les porches remarquables, les anciennes abbayes, les bâtiments publics identitaires, etc. • Règlement : L'annexe 2 du règlement liste l'ensemble des éléments remarquables du paysage et une fiche par catégorie d'éléments décrit globalement les particularités et surtout définit des prescriptions afin de les préserver : exemples :  • Annexes SUP : Est annexé le Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer (plan de secteurs et règlement écrit des secteurs). • OAP patrimoniale d'Ecaquelon : délimitation d'un secteur non constructible permettant de mettre en valeur le patrimoine bâti sur cet îlot.
Recenser le bâti remarquable pour le protéger, confortant ainsi sa pérennité.	
Préserver les caractéristiques paysagères propres aux communes ou secteurs.	• Plan de zonage : Deux types de secteurs de constructions récentes sont distingués à travers le plan de zonage : les zones UB1 dédiées aux secteurs de Pont-Audemer et les zones UB2 destinées aux secteurs des 25 autres communes, permettant ainsi d'affirmer la singularité de la commune de Pont-Audemer. • Règles graphiques : les plans des hauteurs et d'emprise au sol/espace libre de pleine terre définissent, à l'échelle de la parcelle, de l'îlot, du quartier ou d'une commune des règles spécifiques, en fonction des caractéristiques des secteurs et des volontés des élus de chaque commune. Ces outils ajustables secteurs par secteur contribuent à la préservation des spécificités des communes ou des secteurs.

	 • OAP sectorielles : chaque OAP répond aux spécificités des secteurs ou des communes et participe à les préserver voire les mettre en valeur.
Préserver les éléments naturels garants des paysages : alignements d'arbres, espaces boisés, haies, vergers, etc.	Plan de zonage : les mares, les alignements d'arbres, les haies, ou encore les vergers ont été protégés au titre de l'art. L.151-23 du code l'urbanisme. • Règlement : l'annexe 2 contient les prescriptions relatives à l'entretien, la préservation et la mise en valeur des éléments naturels recensés.
Mettre en valeur les sites et les monuments inscrits ou classés, leur cône de visibilité et soigner leurs abords.	• Plan de zonage : classement des abords de certains Monuments historiques en zone Up (patrimoniale ou protégée), classement d'une partie du site classé en zone naturelle paysagère (Np) et agricole paysagère (Ap), afin que le PLUi soit en cohérence avec les règles supra-communales qui s'appliquent sur ces secteurs.  Exemple : Freneuse-sur-Risle • Plan de zonage : les périmètres des abords de monuments historiques sont annexés au PLUi.

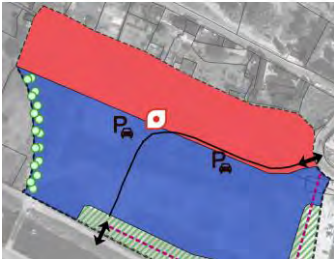
	• Règlement écrit : en zone Up les règles concernant les aspects extérieurs des constructions sont plus protectrices des modes de constructions traditionnelles normandes. • OAP : Les OAP précisent si le site est compris dans un périmètre de monument historique, et stipule que : « Tout projet situé dans le <i>périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.</i> » 
Développer l'éco-tourisme	
Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs, participant à mettre en valeur les sites, en veillant à leur intégration et au respect de leur environnement.	• Plan de zonage : Définition de zones Naturelles touristiques et de loisirs lorsqu'un projet est connu par la commune ou la Communauté de communes (ex : gîte touristique, hébergement insolite, restaurant, salle de séminaire, ou autre). Il existe deux types de secteurs : NI1 véritablement constructibles et NI2 réservés aux constructions modulables. Ces secteurs sont considérés comme des Secteurs de taille et de capacité limitées (au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme) (détaillé pages 112 à 120 du présent document) • Règlement : le règlement de la zone NI prend en considération l'ensemble des projets envisagé et permet à tous d'aboutir, tant concernant les destinations, l'implantation des constructions que des hauteurs, tout en assurant la mise en valeur du site naturel. • Aucune zone AU n'est à vocation touristique ou de loisirs, aucune OAP sectorielle ou thématique ne traite des activités touristiques ou de loisirs.
Se positionner sur un tourisme vert (dit aussi tourisme nature ou éco-tourisme), proposant une offre complémentaire à celle des territoires voisins : randonnée, canoë, tourisme équestre, etc.	• Plan de zonage : de nombreuses zones NI ont pour environnement avoisinant des secteurs boisés, la Risle et ses affluents, en sommes un environnement naturel. Le golf et la base nautique de Toutainville, les campings, les bases de canoë, la pisciculture de Condé-sur-Risle sont classés en zone NI, leur permettant d'évoluer au fil des demandes et des besoins : agrandissement, hébergement, club house, etc.

	 Exemple : Toutainville – Pont-Audemer
Renforcer l'identité touristique du territoire.	Ces deux orientations n'ont pas de traduction réglementaire directe au travers le PLUi, elles prennent leur forme par le biais d'autres outils mis à disposition de la Communauté de communes. Les élus au travers l'élaboration du zonage et des prescriptions ont souhaité mettre en valeur le potentiel touristique (les chemins, les activités nautiques, préservation des espaces naturels, délimitation des zones NI).
Coordonner l'offre touristique.	

Conforter la dynamique démographique tout en proposant une offre de qualité en services et en équipements

Atteindre 34 000 habitants à horizon 2033	
D’ici 2033, nous avons pour ambition d’atteindre 34 000 habitants , ce qui équivaut à accueillir 6 000 habitants supplémentaires en une douzaine d’années. La croissance démographique souhaitée s’élève à +1,05%/an .	• Plan de zonage : la délimitation des zones à urbaniser a été réalisée en fonction du potentiel des zones urbaines et permet de répondre à cet objectif démographique.
Répartir l’accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes au sein du bassin de vie et de leur position géographique	
Prioriser la croissance démographique sur les pôles, qui proposent des équipements, services, emplois, etc. ; tout en favorisant un équilibre sur le territoire.	
Conforter le pôle de Pont-Audemer et sa première couronne : Manneville-sur-Risle, Saint-Mards-de-Blacarville et <i>Saint-Germain-Village</i> – appelé le Pôle principal .	• Plan de zonage : la définition, la délimitation et les superficies des zones AU dépendent du potentiel densifiable de chaque commune, permettant de maintenir et de conforter l’armature et le fonctionnement du territoire.
Renforcer le Pôle secondaire composé de Appeville-Annebault, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle.	
Appuyer le rôle des portes d’entrée de la CCPAVR, considérées comme les pôles relais : Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou et Toutainville.	
Renforcer la qualité attractive des villages : Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Freneuse-sur-Risle, Ecauelon, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Triqueville.	
Favoriser la bonne intégration des habitants sur la commune et plus largement sur le territoire limitant ainsi le phénomène de zone d’ortoir	
Veiller à l’intégration des nouvelles constructions dans l’environnement urbain – sentes piétonnes et cyclables, accès, etc. – pour assurer des liens avec l’existant.	• Plan de zonage : Aucune OAP n’est déconnectée de l’existant. Les questions de la desserte, du cheminement piéton, des formes urbaines ont été étudiées pour chaque secteur d’OAP. • OPA partie écrite : Principes détaillés dans l’ensemble des OAP dans les chapitres suivants : 2

	Objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux ; 5. Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. • OAP partie écrite : les accès ont été définis pour l'ensemble des OAP, permettant ainsi d'assurer le lien avec l'existant. • OAP partie schématique : — Principe de voirie interne  Principe de retournement  Principe d'accès à créer, en double sens  Accès direct aux constructions  Principe d'accès à créer, en sens unique  
Favoriser la création d'espaces publics de qualité et vecteur de lien social – lieux de rencontre, d'échange.	• OAP philosophie : Lors de la définition de chaque secteur d'OAP, la question de l'offre d'espace public de qualité a été considérée. • OAP partie écrite : « Un espace public dédié aux usages des futurs résidents est à créer sur le site, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement. Cet espace comprendra à minima bancs et jeux pour enfants. » • OAP Partie schématique :  Espace public à créer

	
Encourager la mixité fonctionnelle dans les nouveaux aménagements.	• Règlement : La mixité fonctionnelle est permise dans les nouvelles opérations, règlementée dans la section destinations et sous destinations autorisées et interdites, à condition que la vocation ne soit pas source de nuisances olfactives, sonores ou visuelles. • OAP partie écrite : La destination principale de la zone est indiquée, dans la section 1. <i>Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale.</i> • OAP partie schématique : la vocation principale de la zone est représentée par un aplat de couleur.  Secteur destiné à l'implantation de logements sous forme dense  Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques 
Conforter une offre d'équipements et de services qui réponde aux besoins et aux attentes des habitants	
Permettre un fonctionnement durable des équipements : • En implantant les nouvelles constructions à proximité des équipements. • En facilitant l'accès	• Plan de zonage : Classement en zone Ue (équipements) des équipements publics, tels que terrain de sport, scolaire (école, collège et lycée), salle des fêtes, permettant ainsi leur évolution et assurant ainsi leur maintien en termes de droits du sol. • Plan de zonage : les zones AU sont localisées au niveau des centres-bourgs, soit en densification soit en extension raisonnée et maîtrisée.
Hiérarchiser, répartir et mutualiser les équipements dits « structurants », comme par exemple un gymnase, un équipement culturel à rayonnement intercommunal, etc.	Le PLUi est compatible avec cette orientation, sans traduction réglementaire directe.

Regrouper et mailler l'offre médicale pour lutter contre le phénomène de désertification médicale à l'œuvre sur le territoire : • En s'appuyant sur les structures existantes (le centre hospitalier de Pont-Audemer, les maisons de santé et les différents praticiens sur le territoire) ; • En favorisant la création de nouveaux espaces d'accueil et l'installation de nouveaux praticiens sur le territoire.	• Plan de zonage : les services et équipements de santé sont classés en zone urbaine (U), sur l'ensemble du territoire, permettant ainsi leur agrandissement ou leur modification. • Règlement écrit : la sous destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale est autorisée dans l'ensemble des zones U et AU, à l'exception de la zone Uh, où elle est autorisée sous condition en zone Uh (ne pas perturber l'équilibre et le bon fonctionnement de la zone, entraîner de nuisance).
Créer ou accompagner la création d'espaces d'accueil collectif dédié à la petite enfance, de micro-crèches et également favoriser l'installation d'assistantes maternelles permettant ainsi de diversifier les modes de garde pour enfants et d'augmenter les capacités d'accueil.	• Règlement : Les destinations et sous-destinations définies en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sont compatibles avec cette orientation. • Plan de zonage : Aucun emplacement réservé n'a été défini dans ce sens.
Renforcer l'offre culturelle sur les pôles et favoriser une offre « mobile » sur l'ensemble du territoire.	• Règlement : Les destinations et sous-destinations définies en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sont compatibles avec cette orientation. • Plan de zonage : Aucun emplacement réservé n'a été défini.
Prévoir l'éventail de services permettant le maintien à domicile des personnes âgées.	• OAP philosophie : Création de petits logements, adaptés aux besoins de personnes âgées, permettant ainsi de favoriser le maintien à domicile.

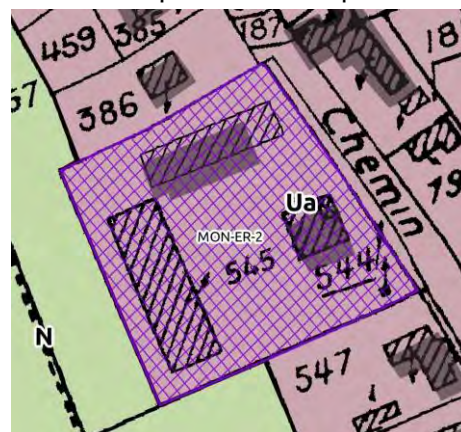
Favoriser les logiques vertueuses de densification et de construction des villes et des villages sur eux-mêmes, afin de limiter l'étalement urbain

Optimiser la gestion de l'espace en confortant les armatures urbaines existantes pour couvrir, au minimum, la moitié du besoin de logements :

- Repérer l'offre foncière existante en dents creuses, parcelles mutables, privilégier les réhabilitations et opérations groupées de logements imbriquées au sein des villes et villages, tout en préservant des espaces de respiration.
- Reconvertir des friches stratégiques, existantes ou en devenir, pour y accueillir des logements notamment à Pont-Audemer, Les Préaux, Manneville-sur-Risle et Pont-Authou.

• **Plan de zonage** : Le potentiel de densification représente plus de la moitié du besoin en logements, au sein des dents creuses, parcelles mutables et des nouvelles opérations imbriquées dans le tissu urbain existant.

• **Plan de zonage** : la friche industrielle de Montfort-sur-Risle constitue un emplacement réservé à destination de la commune, pour sa réutilisation / reconversion en espace économique.



• **Plan de zonage** : les friches industrielles sont classées en zones urbaines, permettant ainsi leur mutation.

Privilégier la densification et les extensions dans les centres bourgs. Des exceptions seront accordées aux centres bourgs présentant des intérêts patrimoniaux, architecturaux ou/et environnementaux à protéger et à valoriser. Dans ce cas, le choix pourra se porter sur un hameau dense, proche du bourg, où les réseaux sont suffisants.

• **Plan de zonage** : Les centres-bourgs ont été classés en zones urbaines (U), à l'exception de celui de Tourville-sur-Pont-Audemer afin de préserver ce secteur patrimonial de toute nouvelle construction.

• **Plan de zonage** : Les zones AU ont été délimitées au sein des bourgs ou en continuité.

Encourager le **renouvellement** du parc immobilier :

- Inciter à la remise sur le marché des logements vacants (Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, etc.).
- Réhabiliter l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne.
- S'appuyer sur les dispositifs de type ANAH, Solibail, sur les aides proposées par la Fondation du Patrimoine Normandie, sur le dispositif Malraux pour le site patrimonial remarquable (ex. AVAP) de Pont-Audemer ou le dispositif « monuments historiques », etc.

• **Plan de zonage** : le centre-ville de Pont-Audemer fait l'objet d'un périmètre en attente d'un projet global (PAPAG), dans l'attente de la création de la ZAC, permettant ainsi à la collectivité d'apporter et de porter des réponses en matière de dynamisme commercial, de mobilité et de gestion du parc de logement.

	 Le PLUi permet le renouvellement du parc de logements de Montfort-sur-Risle, Pont-Authou, en classant ces secteurs en zones urbaines (U) et en adaptant les destinations, sous destination au potentiel projet sur ce secteur stratégique.
Ouvrir une offre complémentaire en extension, en prenant soin à la qualité des liens avec l'urbanisation des villes et villages	
Relier les nouveaux quartiers à la trame urbaine, en les connectant notamment aux équipements déjà présents, afin de faciliter la participation des nouveaux arrivants à la vie locale ;	• OAP philosophie : lors de la définition des principes d'aménagement des zones AU, la connexion des futures opérations à l'existant a été un point essentiel, se traduisant par la définition de principe d'accès et de desserte interne automobile, la connexion piétonne. • Plan de zonage : Les zones AU sont proposées dans les centres bourgs, sauf aux Préaux, le centre bourg étant contraint par la topographie et les qualités environnementales.
Intégrer les architectures nouvelles au cadre bâti existant ;	• OAP écrite : Les principes architecturaux sont définis dans la section 5. <i>Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaines et paysagère</i> (transition avec les milieux agricoles et naturels, plan de composition).
Soigner le traitement des nouvelles franges d'urbanisation ;	• OAP partie écrite : maintenir ou conforter les haies existantes et planter des haies sur les pourtours de l'opération. • OAP partie schématique :  Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer  Haie ou alignement d'arbres à créer • OAP Partie écrite : « Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privées et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène. »

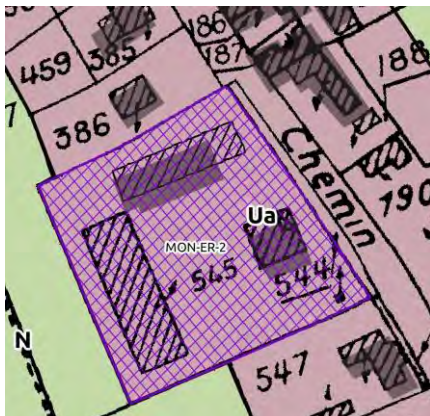
	• OAP Partie schématique :  Espace naturel ou de jardin à préserver  Traitement paysager qualitatif en limite de rue																	
Proscrire les lotissements isolés et non connectés (sans accroche urbaine, avec un paysage bâti uniformisé et mal intégré dans l'environnement) ;	• Plan de zonage : aucune zone AU n'est isolée, elles sont toutes connectées à l'existant.																	
S'appuyer sur les réseaux existants (voirie, eau, assainissement, électricité, etc.) ;	• OAP philosophie : lors de la définition des zones AU, les questions de la présence et de la capacité des réseaux et de la desserte ont été au cœur des réflexions.																	
Respecter les caractéristiques des grandes entités paysagères en appliquer une densité plus soutenue dans les nouvelles opérations situées en vallée, et une densité moindre dans celles situées sur les plateaux.	• OAP partie écrite : la définition du nombre de logements attendu sur chaque zone AUB1 et AUB2 dépend de la densité observée sur les grandes entités paysagères, des constructions avoisinantes afin de ne pas perturber l'équilibre actuel, le type d'assainissement, et d'autres critères.																	
Promouvoir une densité moyenne pour les opérations d'aménagement d'ensemble (densité brute, hors voirie et réseaux divers et espaces verts).	La densité de nouvelles opérations en zone AU à Pont-Audemer est plus faible que celle indiquée dans le PADD, l'objectif étant de densifier le centre-ville, et de proposer une densité moindre dans les secteurs résidentiels, la densité décroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville. La densité attendue dans les opérations de Saint-Mards-de-Blacarville et Manneville-sur-Risle est compatible avec celle indiquée dans les OAP. La densité de 15 logements par hectare en pôle secondaire et en pôle relais est ajustée en fonction du type d'assainissement. La densité de 10 logements par hectare est compatible avec les données inscrites dans les OAP, ces dernières ont été ajustées en fonction des protections environnementales, de la délimitation de la zone, des risques et de la desserte.																	
<table><tr><td></td><td colspan="2">Densité brute³ moyenne par catégorie</td></tr><tr><td rowspan="2">Centrer l'effort sur le Pôle principal</td><td>Pont-Audemer</td><td>40 log./ha</td></tr><tr><td>Manneville-sur-Risle Saint-Mards-de-Blacarville</td><td>15 log./ha, soit 650 à 700 m²/logement</td></tr><tr><td>Assurer la dynamique du Pôle secondaire</td><td colspan="2">15 log./ha, soit 650 à 700 m²/logement</td></tr><tr><td>Conforter le rôle des Pôles relais</td><td colspan="2">15 log./ ha, soit 650 à 700 m²/logement</td></tr><tr><td>Garder un rythme de croissance adapté aux villages</td><td colspan="2">10 log./ ha, soit 1 000 m²/logement</td></tr></table>		Densité brute³ moyenne par catégorie		Centrer l'effort sur le Pôle principal	Pont-Audemer	40 log./ha	Manneville-sur-Risle Saint-Mards-de-Blacarville	15 log./ha, soit 650 à 700 m²/logement	Assurer la dynamique du Pôle secondaire	15 log./ha, soit 650 à 700 m²/logement		Conforter le rôle des Pôles relais	15 log./ ha, soit 650 à 700 m²/logement		Garder un rythme de croissance adapté aux villages	10 log./ ha, soit 1 000 m²/logement		
	Densité brute³ moyenne par catégorie																	
Centrer l'effort sur le Pôle principal	Pont-Audemer	40 log./ha																
	Manneville-sur-Risle Saint-Mards-de-Blacarville	15 log./ha, soit 650 à 700 m²/logement																
Assurer la dynamique du Pôle secondaire	15 log./ha, soit 650 à 700 m²/logement																	
Conforter le rôle des Pôles relais	15 log./ ha, soit 650 à 700 m²/logement																	
Garder un rythme de croissance adapté aux villages	10 log./ ha, soit 1 000 m²/logement																	

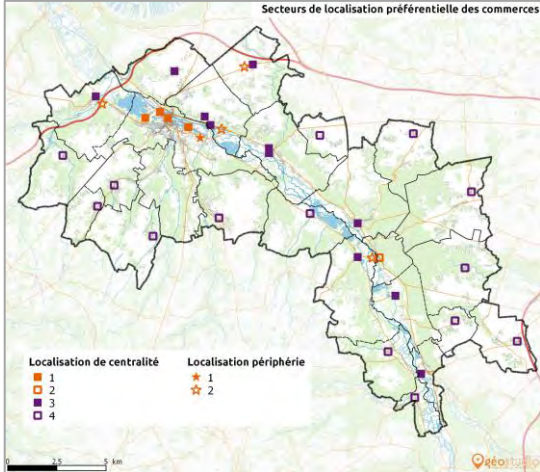
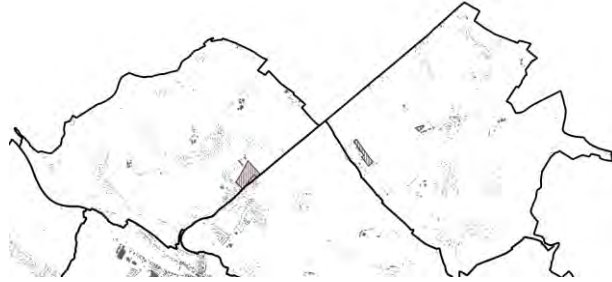
³ Densité brute : Les voiries, réseaux divers et espaces verts ne sont pas inclus. Ces densités concernent uniquement les logements.

Diversifier le parc de logements pour l'adapter aux évolutions de la société	
Conforter la mixité sur le pôle principal, en combinant des logements locatifs et des logements en accession et en panachant petits et grands logements .	Cette orientation se traduit dans au sein de la zone Ub1. Les zones AU de Pont-Audemer, situées en périphérie du centre-ville, ont pour objet de proposer de l'habitat individuel, permettant ainsi de proposer d'autres types de constructions. La zone AU de Manneville-sur-Risle a vocation mixte, permettra de répondre à cet objectif de diversification de la typologie des constructions.
Permettre la diversification du parc de logements au sein du pôle secondaire, des pôles relais et des villages, grâce à la construction de logements locatifs.	• OAP partie écrite : dans certaines OAP, est indiqué un pourcentage de logement locatifs attendus. (Exemple : il est préconisé de proposer des logements en location, à minima 10% du parc de logements produits).
Renouveler les formes d'habitation, en s'inspirant des traditions locales : maisons de villages, maisons individuelles, appartements	• OAP partie écrite : les formes de constructions attendues sont inscrites dans les OAP : « Opération à dominante d'habitat de forme mixte : individuel et petit collectif ou logement mitoyen », « Opération à dominante d'habitat individuel ».
Eviter la constitution de zones résidentielles « dortoirs », en conjuguant le logement avec les autres fonctions des villes et villages (commerces, activités, loisirs, ...).	• OAP partie écrite : l'OAP précise la vocation principale attendue sur le site. • Règlement écrit : les destinations et sous-destinations permettent une mixité du secteur (commerce, cabinet médical, loisirs, etc.)
Répondre aux attentes et aux besoins en logements de tous les publics	
Conforter et développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des personnes âgées dont le nombre est en augmentation.	Ces projets seront portés par les communes, sur des réserves foncières, les principes d'aménagement n'ont pas stipulé de part de typologie de logements dédiés. Ils seront déterminés en fonction du besoin lors de l'élaboration du projet.
Favoriser la mixité intergénérationnelle, en introduisant des logements dédiés aux seniors dans certaines opérations de logements.	
Proposer de nouvelles formes de logements / résidences, pour les personnes âgées autonomes, puis en situation de perte d'autonomie.	

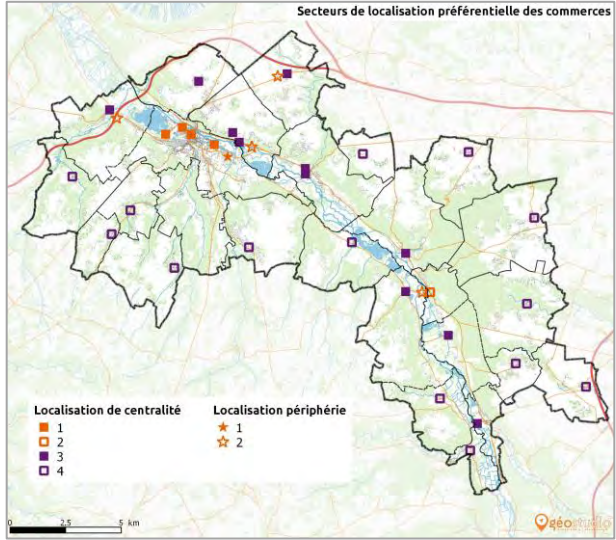
Faciliter l'adaptabilité des logements au handicap.	Le PLUi ne s'oppose pas à cette orientation, qui n'est pas traduite directement dans le volet réglementaire.
Privilégier l'implantation des logements sociaux dans le pôle principal qui bénéficie de la proximité des services, commerces, transport, etc.	La répartition des logements sociaux doit être réfléchie et indiquée avec prudence, au regard du taux de logements sociaux à Pont-Audemer et dans le pôle secondaire (Saint-Philbert-sur-Risle).
Permettre une implantation raisonnée des logements sociaux dans le pôle secondaire, les pôles relais et les villages afin de maintenir un équilibre territorial.	• OAP partie écrite : aucune OAP ne définit de principe en matière de production de logements sociaux.
Offrir un parc de logements adapté aux besoins des jeunes en décohabitation, en formation, en apprentissage, etc.	Le PLUi est compatible avec cette orientation au regard des destinations et sous destinations autorisées au sein des zones U et AU. En revanche, aucun emplacement réservé ou OAP n'a été défini dans ce sens.
Maintenir l'aire d'accueil des gens du voyage de Pont-Audemer, et réfléchir à l'avenir de l'aire de Pont-Authou (en herbe, inondable, ouverte d'avril à octobre, etc.).	• Plan de zonage : l'aire d'accueil de Pont-Audemer est classée en zone naturelle, l'ensemble des constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage a été réalisée. • Règlement écrit : Des dispositions particulières en zone N sont indiquées afin d'autoriser le stationnement de caravane.

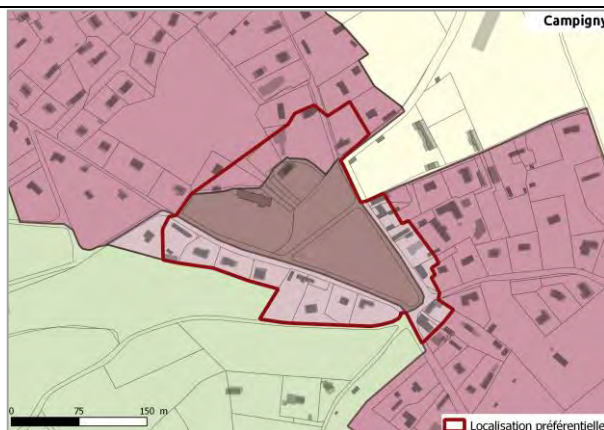
Accentuer la dynamique économique

Renforcer l'attractivité du territoire en accueillant durablement de nouvelles entreprises	
Conforter les espaces économiques existants	
Optimiser les surfaces encore disponibles (Maison Rouge, et quelques espaces à Pont-Audemer).	• Plan de zonage : les zones à vocation économique sont classées en zone Uz. Elles représentent moins de 1% du territoire.  • Règlement écrit : le règlement, à travers les règles d'implantation favorise l'optimisation des espaces économiques actuels. • Règlement graphique : les hauteurs des constructions en zone Uz ne sont pas règlementées, sauf pour celles situées à Pont-Audemer : 15 m maximum mesuré au faîtage ou à l'acrotère. • Règlement graphique : L'emprise au sol est de 60% pour l'ensemble des espaces économiques, situés en dehors d'un PPRI.
Réinvestir les friches industrielles, situées essentiellement le long de la Risle : la Cartonnerie et la Papèterie à Pont-Audemer ; les silos et les tissages à Glos-sur-Risle, à Montfort-sur-Risle, Pont-Authou, Saint-Philbert-sur-Risle, etc.	• Plan de zonage : La friche de Montfort-sur-Risle constitue un emplacement réservé de la commune, afin de favoriser sa reconversion économique.  • Plan de zonage : Les friches industrielles ou les futures friches sont classées en zone urbaine (U),

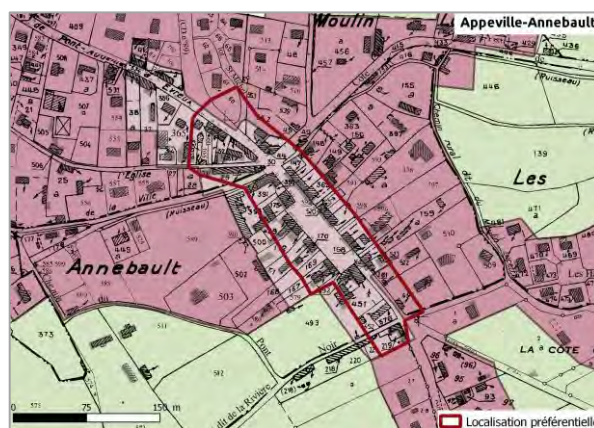
	afin de favoriser leur évolution et leur réhabilitation.
Implanter les activités commerciales au sein des zones existantes dédiées, dans les centres bourgs ou en renouvellement.	• OAP commerciale définit des secteurs préférentiels pour l’implantation et la modification d’activités commerciales, en distinguant les secteurs de périphérie (où la surface de vente doit être supérieure à 300 m²) et les secteurs de centralité (où les surfaces de vente varient selon la structuration du territoire).  • Règlement écrit : la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée sous condition en zone Ua, Up, Ub1, Ub2, Uh, Uz, AUB1, AUB2 et autorisée en AUz. Les règles dictées en matière d’implantation ou d’aspect extérieur permettent l’installation d’une activité commerciale, la surface de vente doit être conforme avec les prescriptions de l’OAP commerciale.
Proposer de nouveaux espaces économiques répondant aux besoins des entreprises, prenant en compte leur cycle de vie : création, croissance, stabilisation ou réorganisation	
Localiser les futurs espaces économiques à proximité des infrastructures routières, autoroutières et des réseaux, notamment le gaz et le numérique (critères déterminants dans le choix d’implantation des entrepreneurs).	• Plan de zonage : la délimitation des zones à urbaniser (AU) à vocation économique repose sur une analyse multicritère : la présence et la capacité et le coût d’aménager les réseaux, la proximité avec les infrastructures routières (A13, le carrefour de Médine). La superficie totale est de 11,6 ha. 

Varier l'offre à disposition en termes de surface, de localisation et de vocation des zones.	• OAP : La destination du secteur est précisée dans chaque OAP. L'enjeu est de proposer des espaces dédiés à l'artisanat et la petite industrie.
Dédier des espaces à l'artisanat, en prenant en compte les besoins spécifiques : accessibilité, volumétrie adaptée à l'activité, répartition des ateliers sur l'ensemble du territoire.	Le périmètre de la CCPAVR a évolué au 1 ^{er} janvier 2019, intégrant des communes desservies par l'autoroute et la Seine, les réflexions en matière de développement économique vont évoluer.
Limitier les nuisances, voire les conflits, entre activités économiques, le monde agricole et les habitations.	• OAP : Des secteurs de jardins sont à préserver sur le pourtour de chaque secteur d'OAP à vocation de développement économique.
Se positionner en complément de l'offre des territoires voisins, dans le cadre d'une entente inter-territoires.	Le périmètre de la CCPAVR a évolué au 1 ^{er} janvier 2019, apportant ainsi de nouvelles connexions aux autoroutes, d'autant que ce périmètre est amené à évoluer au lendemain des élections municipales.
Accompagner les commerces de proximité	
Pérenniser une offre commerciale et de services dense et diversifiée dans les centres-villes de Pont-Audemer, de Montfort-sur-Risle.	• Plan de zonage : Définition de linéaires commerciaux de deux types : - linéaire commercial souple, interdisant le changement de destination, d'une activité commerciale ou de services vers un logement. - Linéaire commercial strict, interdisant quant à lui le changement de destination d'une activité commerciale vers une activité de services ou d'un logement.
Proscrire les réhabilitations de commerces en logements dans les centres-villes.	Le linéaire souple est utilisé à Montfort-sur-Risle et rue Jean Jaurès à Pont-Audemer. Le linéaire strict est retenu sur le secteur commercial du centre-ville de Pont-Audemer.

	 • OAP commerciale : le centre-ville de Pont-Audemer et le centre-bourg de Montfort-sur-Risle sont identifiés respectivement comme centralité de niveau 1 et de niveau 2.
Soutenir l'offre commerciale et de services de proximité dans les pôles relais (Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Pont-Authou, Toutainville) et les villages.	• OAP commerciale : Des secteurs de centralité ont été définis.  Sur chaque Village (sauf Tourville-sur-Pont-Audemer, puisque le centre-bourg est préservé de nouvelles constructions), un secteur préférentiel de centralité de niveau 4 a été défini, permettant l'implantation d'activité commerciale de maximum 100 m² de surface de vente.



Les secteurs de pôles relais et les communes membres des pôles principaux et secondaires sont identifiés en tant que centralité de niveau 3 autorisant des activités commerciales de maximum 300 m² de surface de vente.



- **Règlement écrit :** les règles édictées sont compatibles avec celles définies dans l'OAP commerciale, en matière de destination et de sous-destination.

Conforter l'attractivité touristique du territoire

Coordonner et développer les activités touristiques et de loisirs, notamment les activités nautiques.

Favoriser l'implantation des hébergements touristiques, traditionnels ou insolites, pour répondre au panel des nouvelles demandes.

- **Plan de zonage :** classement des secteurs dédiés aux activités touristiques en zone Naturelle de loisirs (Nl1 et Nl2), permettant ainsi l'évolution de l'existant et de nouvelles constructions à condition d'être liées à une activité de loisirs.

Les étangs de Pont-Audemer, le golf de Toutainville et la base nautique bénéficient bien évidemment d'un classement en Nl1 et Nl2. Les projets d'accrobranche ont été pris en considération.

	 Les campings, projets de gîtes, d'hébergement insolite de cabane dans les arbres ont été pris en considération, et sont classés en zone NI.  • Règlement écrit : En zone NI1, les sous-destinations « logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, entrepôt et bureau » sont autorisées sous condition d'être directement liées au fonctionnement d'une activité touristique ou de loisirs. En zone NI2, seuls le logement et l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous condition d'être modulable.
Proposer une offre touristique complémentaire à celle des territoires voisins, en tirant profit du cadre de vie remarquable de notre Communauté de communes.	• Plan de zonage : La délimitation des zones NI1 et NI2 participe à proposer une offre touristique complémentaire aux territoires voisins, l'ensemble des projets portés par des particuliers repose sur la valorisation du cadre paysager et sa mise en valeur, par le biais de projet d'activités vertes, de type accrobranche, golf.
Soutenir le développement des activités agricoles	
Préserver les terres agricoles de bonne valeur agronomique en priorité, dans le cadre d'un développement durable et de la protection de la santé publique.	• Plan de zonage : la délimitation de l'ensemble des zones repose sur la valeur agricole des terres. Les terres cultivées bénéficient d'un classement en zone agricole, exceptée pour celles valorisées en Vallée de Risle, qui font partie intégrante de la trame verte et bleue du territoire. Concernant le développement économique du territoire, le choix de localisation repose dans un premier temps sur la desserte et l'accès des

	secteurs et sur la desserte et la capacité des réseaux.
Préserver la pérennité des sièges et des bâtiments agricoles par l'application a minima du principe de réciprocité ⁴ permettant ainsi de limiter les conflits liés aux troubles de voisinage. Un périmètre élargi sera pris en compte pour les exploitations d'élevage.	• Plan de zonage : La délimitation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) a pris en compte les périmètres de réciprocité, définis lors de la phase de diagnostic (cf. document 1-C diagnostic agricole et annexe 1_E du PLUi) • Règlement écrit – dispositions générales : En l'application de l'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. » • Règlement écrit : « Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site». (Pages 37, 67 et 90 du règlement).
Permettre l'évolution et la diversification de l'activité agricole et para-agricole (vente directe, agro-tourisme, etc.) : • En autorisant le changement de destination des bâtiments actuellement utilisés ou en friche (situés hors périmètre de réciprocité), • En favorisant l'installation de nouvelles activités répondant aux critères environnementaux, • En veillant à l'accessibilité des exploitations.	• Plan de zonage : Au titre de l'article L.151-11, les bâtiments agricoles pouvant changer de destinations sont reportés sur le plan, à l'aide d'une étoile. • Règlement écrit : En zone A, les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (exemple : vente et accueil à la ferme). • OAP : Lors de la définition de chaque OAP en zone AU, la question des accès des terres agricoles a été évoquée, afin de ne pas enclaver les activités. • OAP partie écrite : « La parcelle située à l'arrière des futures constructions est cultivée, il est indispensable de prévoir deux entrées, permettant aux exploitants agricoles d'accéder à leurs parcelles. Les deux accès doivent être adaptés au passage d'engins agricoles, soit 10 m minimum. Les deux accès sont reportés au schéma d'aménagement. »

⁴ *Périmètre de réciprocité* : Distance d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers, visant à éviter les conflits : 50 mètres à 100 mètres minimum.

	• OAP partie schématique : ■ Accès aux espaces agricoles cultivés à préserver 
Conforter et valoriser la vente directe ou en circuits courts afin de promouvoir la production locale, de favoriser un prix de vente plus satisfaisant pour l'exploitant et de répondre aux évolutions de consommation.	• Règlement écrit : « la sous destination artisanat et commerce de détail est autorisée à condition d'être liées ou nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou activité dans le prolongement de l'acte de production. »
Faciliter le développement du lycée agricole situé à Tourville-sur-Pont-Audemer.	• Plan de zonage : le secteur du lycée agricole bénéficie d'un zonage particulier, agricole de formation. Un périmètre élargi a été pris en compte, avec pour objectif de regrouper plusieurs centres de formations agricoles, tel un cluster de l'enseignement agricole.  • Règlement écrit : « En zone Af, les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires au fonctionnement des établissements de formation agricole » • Règlement graphique : Les hauteurs maximales de bâtiments, mesurées à l'acrotère ou au faîtage, sont fixées à 15 m.
Veiller à l'exploitabilité des terres lors des délimitations de nouveaux secteurs	• OAP partie écrite : « La parcelle située à l'arrière des futures constructions est cultivée, il est indispensable

ouverts à l'urbanisation et prévoir une concertation avec la profession agricole en amont des projets d'aménagement.

de prévoir deux entrées, permettant aux exploitants agricoles d'accéder à leurs parcelles. Les deux accès doivent être adaptés au passage d'engins agricoles, soit 10 m minimum. Les deux accès sont reportés au schéma d'aménagement. »

- **OAP partie schématique :**

■ ■ Accès aux espaces agricoles cultivés à préserver



Favoriser les échanges de parcelles agricoles entre exploitants visant à réduire les temps et distances de déplacements.

Cette orientation n'a pas de traduction réglementaire directe dans le PLUi.

Réinterroger les mobilités du territoire et proposer des alternatives

Favoriser le covoiturage pour limiter le trafic des voitures individuelles et ainsi, les nuisances liées à l'automobile	
Organiser et mailler les aires de covoiturage en fonction des infrastructures routières et des trajets les plus fréquents. Le covoiturage doit être facilité grâce à l'aménagement d'aires adaptées et sécurisées : • A proximité des échangeurs autoroutiers de Toutainville et de Bourneville : à Fourmetot, Toutainville et Bonneville-Aptot ; • Sur la route de Quillebeuf-sur-Seine (D810, en direction du Havre et de Notre-Dame-de-Gravenchon), entre Manneville-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville. • Près des lieux de convergence des routes départementales : Appeville-Annebault, Montfort-sur-Risle, Corneville-sur-Risle ; • A proximité immédiate des arrêts de bus, de la gare routière de Pont-Audemer et de la gare SNCF de Glos-Montfort, pour permettre une meilleure intermodalité.	Le PLUi ne s'oppose à la création d'aires de covoiturage, mais n'a pas défini d'emplacement réservé dédié.
Harmoniser la signalisation des aires sur l'ensemble du territoire pour améliorer leur visibilité et leur fréquentation et ainsi inciter les habitants à les utiliser.	Ces orientations ne sont pas traduites directement dans le PLUi, elles dépendent d'outils complémentaires au PLUi.
Sécuriser les aires de covoiturage afin d'encourager leur utilisation.	Les inscrire dans le PADD a permis d'amorcer les réflexions concernant les aires de covoiturage : leur nécessité, leur localisation, la signalisation.
Permettre l'utilisation de nouvelles formes de mobilité	
Prévoir l'équipement en bornes électriques des aires de covoiturage et des futurs parkings, en veillant à leur bonne répartition sur le territoire.	Cette orientation n'est pas traduite dans le PLUi, ce dernier ne s'y oppose pas.
Prévoir de relier entre elles les véloroutes (Véloroute de la Seine, voie verte Evreux-Vallée du Bec).	Le PLUi ne s'oppose à la connexion des véloroutes, mais n'a pas défini d'emplacement réservé dédié.

Aménager des locaux à vélo sécurisés et équipés (stations de gonflage) sur les grandes aires de stationnement.	• Règlement écrit : « Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné et adapté pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement suffisant de l'ouvrage. » (Pages 62 et 84 du règlement du PLUi)
Sécuriser et faciliter les déplacements doux du quotidien	
Cibler les voies les plus empruntées notamment : • La desserte des lycées de Pont-Audemer et de Tourville-sur-Pont-Audemer, du collège de Montfort-sur-Risle ; • Le long de la voie ferrée ou de la Risle, pour soutenir le développement du tourisme ; • Autour de la route de Condé-sur-Risle (D39) ; • Dans les bourgs regroupant des services et des équipements.	• Plan de zonage – emplacement réservé : définition d'emplacements réservés à la création de sente piétonne, notamment le long de la Risle à Montfort-sur-Risle et le long de la RD139 et dans les bourgs permettant une desserte piétonne aux équipements. (Cf pages 172 à 217 du présent document). • OAP partie écrite : définition de principe de création de chemins piéton/cyclable et quand il a été possible principe de connexion piétonne avec les chemins piétons existants. • OAP partie schématique : 
Mailler le réseau de chemins de randonnée existants sur notre territoire et prévoir des connexions avec ceux des territoires voisins	• Plan de zonage : recensement des chemins à préserver et report sur le plan de zonage en application de l'article L.151-38, afin d'assurer leur pérennité et également de donner une vision globale des chemins sur la CCPAVR. • Plan de zonage : Emplacements réservés à la création de sente piétonne afin d'améliorer la desserte piétonne.
Sécuriser les voies douces, trottoirs et pistes cyclables, par exemple en les séparant des axes routiers par des plantations et en les équipant d'éclairage adapté.	• Plan de zonage : Emplacements réservés pour la création de sente piétonne suffisamment dimensionné pour les sécuriser au travers notamment de plantation de haie ou maintien de haie existante.

Gérer le transit des poids-lourds, très chargé le long de la Risle et source de nuisances	
Aménager certains carrefours ou voies afin de réduire la vitesse des poids lourds et de contraindre les itinéraires de grand transit passant par la vallée de la Risle.	• Plan de zonage : Délimitation d'emplacements réservés permettant de sécuriser des carrefours dont la circulation était difficile, permettant de réduire leur dangerosité. Le PLUi n'est pas en contradiction avec cette orientation, en revanche aucun emplacement réservé n'a été défini dans ce sens.
Réfléchir à des itinéraires adaptés aux poids lourds et engins agricoles dans le cadre d'une entente inter-territoires.	Cette orientation n'a pas été traduite réglementairement, en revanche son inscription a permis d'amorcer des réflexions dans ce sens.
Créer des parcs de stationnement spécifiques aux poids lourds aux endroits stratégiques (notamment les zones d'activités) et éviter le stationnement sauvage.	• Plan de zonage : délimitation des zones AUz en prenant en compte le trafic routier que les activités économiques vont générer. • OAP : définition de principe de circulation adaptée aux poids lourds pour les futures opérations économiques.
Fluidifier les dessertes locales en proposant des pôles logistiques urbains de livraison, et en délimitant des aires de livraisons.	Le PLUi n'entre pas en contradiction avec cette orientation, cependant aucun emplacement réservé n'a été défini en ce sens.
Encourager les initiatives en matière de transport en commun et conforter les lignes de transport en commun existantes	
Favoriser les initiatives locales (plateforme mobilité, service de transport à la demande, etc.).	Cette orientation ne fait pas l'objet d'une traduction réglementaire particulière. Elle a été inscrite lors de la création de la plateforme mobilité. Cette orientation permet d'établir des liens entre les différentes politiques menées sur l'intercommunalité.
Assurer l'avenir de la gare ferroviaire de Glos-Montfort, en permettant ses évolutions futures	Cette orientation ne dépend malheureusement pas des élus de la CCPAVR ni du PLUi.
Maintenir, voire développer, le service de transport en commun à Pont-Audemer (Petit Bus) et étudier son extension sur les communes limitrophes.	Cette orientation n'est pas traduite directement dans le PLUi, le PLUi n'est pas en contradiction. L'inscrire dans le PADD a permis d'amorcer les discussions et les réflexions.
Questionner l'avenir de la voie ferrée Evreux-Honfleur	
Assurer l'avenir de la gare de Glos-Montfort et en améliorer les conditions d'accès (desserte bus coordonnée aux horaires de train, intermodalité).	Cette orientation ne dépend malheureusement pas des élus de la CCPAVR ni du PLUi.

En cas de fermeture définitive de la ligne, veiller, à minima, à : • La mise en place d'une navette cadencée et régulière Pont-Audemer/Gares de Bernay ou de Brionne pour les mobilités du quotidien (déplacements domicile-travail, scolaires, accès aux services et équipements) et les déplacements touristiques, etc, en collaboration avec les organismes et structures dédiés. • L'adaptation de l'infrastructure existante en voie douce utilisable par les piétons et vélos.	Le PLUi n'est pas en contradiction avec cette orientation. A l'heure de l'arrêt du PLUi, les trains circulent sur cette voie ferrée.
Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux aménagements	
Prévoir le stationnement nécessaire aux maisons individuelles et logements collectifs.	• Règlement : Le stationnement est règlementé pour l'ensemble des zones, aux pages 61-62, 83-84, 104 et 126 du règlement.
Organiser le stationnement commun dans les opérations d'ensemble.	• OAP partie écrite : « L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu un minimum de stationnement le long de la future voie interne permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Il est demandé à minima une place de stationnement visiteur par logement. »

