

7 - explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les Orientations d'Aménagement et la délimitation des zones , au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article 1 1 1-1-1 ; exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement.

Les enjeux et la stratégie communale motivent les actions retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la définition des Orientations d'Aménagement, puis la délimitation des zones et les règles que le PLU impose.

Cependant, le Plan Local d'Urbanisme se définit dans le cadre d'une réglementation complexe, qu'il est indispensable de respecter.

C'est pourquoi, pour une meilleure lisibilité, les explications qui suivent vont:

- dans un premier temps, explorer le champ de cette réglementation, d'ordre généralement national
- enfin, examiner le champ des enjeux définis localement, précisant souvent les prescriptions nationales et régionales, mais apportant aussi une préoccupation ou une touche particulière.

7 - 1 - la prise en compte des prescriptions réglementaires nationales et particulières

7 - 1 - 1 - Prise en compte de l'article L-110 du code de l'urbanisme

L'article L-110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement".

Ce premier article du code de l'urbanisme, d'apparence générale, fixe les principes du développement durable, énonce en ce sens les obligations à respecter par le PLU

et attribue aux différentes collectivités dans le respect mutuel de leurs compétences propres un rôle de gestionnaire et de garant du territoire.

Le non respect des principes énoncés à l'article L-110 peut conduire le préfet à exercer son contrôle de légalité (article L-123.12).

Ces principes ont été pris en compte dans le diagnostic et dans la stratégie communale.

7 - 1 - 2 - Prise en compte de l'article L-111-1-1 du code de l'urbanisme

L'article L-111-1-1 stipule que :

I.-Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur sont compatibles, s'il y a lieu, avec :

1° Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;

2° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

7° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;

8° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;

9° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;

10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

II.-Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prennent en compte, s'il y a lieu :

1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;

2° Les plans climat-énergie territoriaux ;

3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;

4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

5° Les schémas régionaux des carrières.

III.-Lorsqu'un des documents mentionnés aux I et II du présent article est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans.

IV.-Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article.

Lorsqu'un de ces documents ou objectifs est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles ou le prendre en compte dans un délai de trois ans.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants dans les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants dans les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

V.-Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'Etat dans la région ou, en Corse, sur proposition du conseil exécutif de la collectivité territoriale de Corse. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'Etat dans le département à enquête publique, dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, ou, en Corse, par le conseil exécutif aux personnes publiques associées puis à enquête publique et à l'approbation de l'Assemblée de Corse, dans les conditions définies au I de l'article L. 4424-14 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes".

Cet article précise la hiérarchie des normes d'urbanisme applicables. Il pose le principe de subsidiarité entre une norme inférieure et des normes supérieures qui lui incombent. Ainsi le PLU doit être compatible avec les orientations du document existant qui lui est immédiatement supérieur (pour le Tilleul, le SCOT du Pays des Hautes Falaises).

Le non respect des principes énoncés à cet article peut conduire le préfet à exercer son contrôle de légalité (article L-123-12).

7 - 1 - 2 - 1 compatibilité avec la directive territoriale de l'Estuaire de la Seine

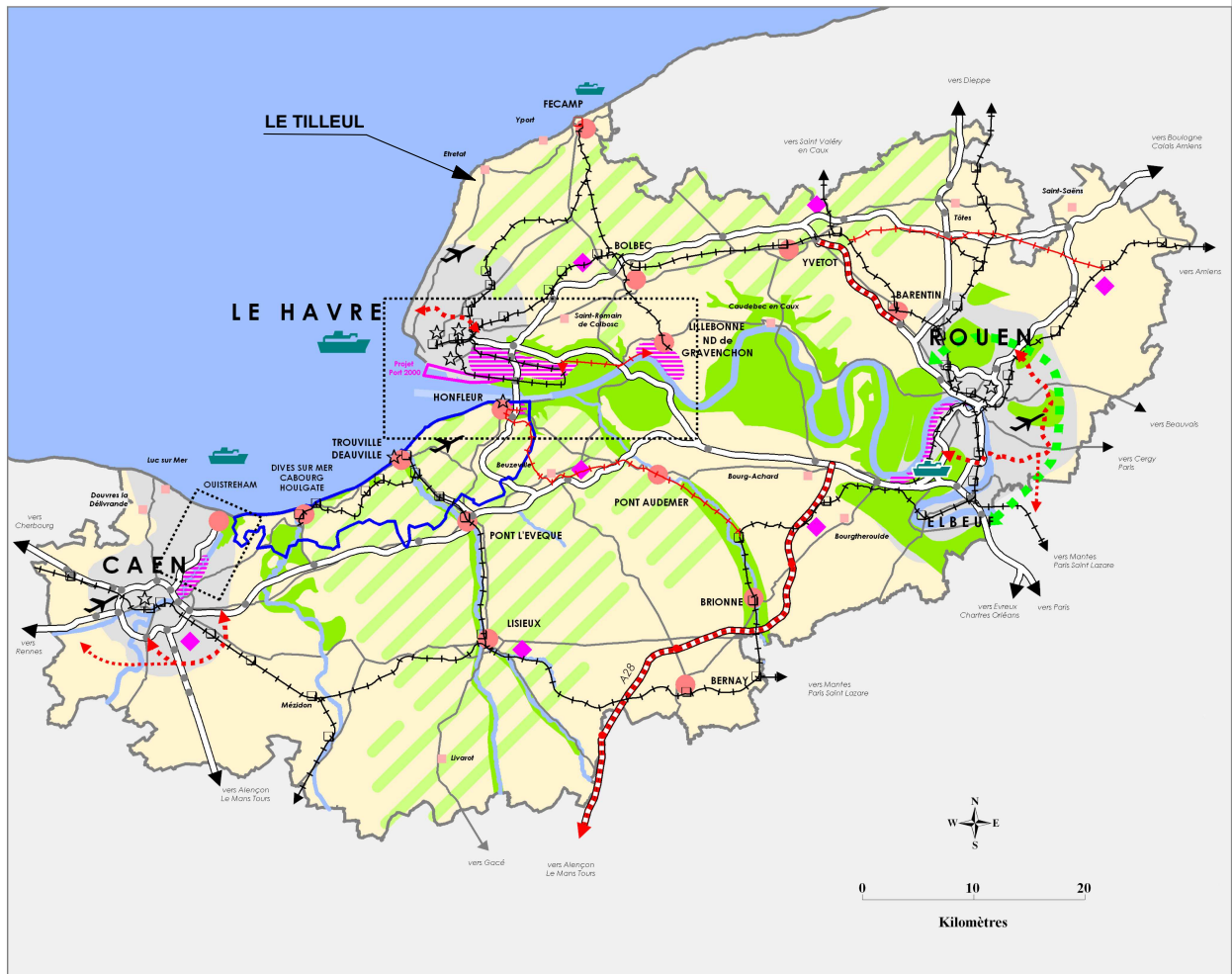
Le SCOT du Pays des Hautes Falaises, auquel Le Tilleul appartient est très récemment approuvé (mars 2014). La commune du Tilleul est également intégrée à la Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine.

Le PLU doit être compatible avec les orientations de la Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine (DTA), approuvée le 10 juillet 2006.

Plusieurs orientations concernent Le Tilleul:

- Le territoire communal est aux franges d'une vaste zone présentant des espaces naturels et paysagers significatifs du Pays de Caux
 - La DTA affirme la nécessité de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques, les clos-masures et leurs haies d'arbres entourant les bâtiments d'habitation et les exploitations agricoles.
 - Elle demande également qu'en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet de paysagement tire le meilleur parti des éléments à conserver et propose les compléments nécessaires à une bonne intégration paysagère.
- La DTA définit l'enveloppe des espaces d'application de la loi littoral
 - Les espaces remarquables du littoral (sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique). Il s'agit notamment de la bande littorale du Pays de Caux (falaises, milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces végétales et animales, partie naturelle de site), des vallées et des valleuses (espaces boisés proches du rivage de la mer, milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales), ainsi que des espaces boisés proches du rivage
Les dispositions réglementaires applicables sont celles du code de l'urbanisme (article R146-2 du code de l'urbanisme).
L'examen détaillé de ces espaces remarquables sur le Tilleul a été examiné à l'article 3-3-5 du présent rapport de présentation.
Les espaces proches du rivage (article L146-4 II du code de l'urbanisme) correspondent à des espaces où l'extension de l'urbanisation doit être limitée (principaux critères retenus : covisibilité, unités paysagères, milieux de transition participant aux équilibres biologiques et écologiques du littoral).
L'examen détaillé de ces espaces proches du rivage sur le Tilleul a été examiné à l'article 3-3-4 du présent rapport de présentation.
 - Les coupures d'urbanisation prévues à l'article L146-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme ont pour fonction d'éviter la banalisation des espaces urbains qui se développeraient de manière linéaire et continue tout le long de la côte. Sur le littoral du Pays de Caux, le principe général consiste à préserver les espaces naturels qui séparent les villes et les villages les uns des autres, et à les faire figurer en espaces naturels ou agricoles dans le PLU. Les coupures d'urbanisation au Tilleul ont été examinées à l'axe 4 du PADD.
 - Les espaces de l'arrière-pays littoral, dans lesquels l'extension de l'urbanisation pour l'habitat ou l'activité (à l'exception des constructions liées à l'activité agricole ou à la valorisation touristique et des constructions incompatibles avec le voisinage des espaces urbanisés) ne sera autorisée qu'en continuité avec le tissu aggloméré et les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement naturel et paysager. Ceci concerne tout le territoire tilleulais.

Les orientations générales d'aménagement



Légende

- périmètre de la DTA
- espaces stratégiques précisés dans une carte spécifique
- Délémitation de l'espace arrière littoral du Calvados

ESPACES À PROTÉGER

- Espaces naturels majeurs (NB: certains espaces remarquables ne sont pas figurés à cette échelle. Se reporter à la carte littoral.)
- /// Espaces naturels et paysages significatifs
- ◀▶ Ceinture verte de l'agglomération Rouennaise

ARMATURE URBAINE

- Grandes agglomérations (aires des pôles urbains de Caen, Rouen et Le Havre)
- Villes moyennes
- Autres pôles locaux
- ☆ Secteurs stratégiques de recomposition urbaines

LES GRANDS ESPACES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Principaux secteurs de développement d'activités industrielles-portuaires
- ◆ Secteur stratégique d'activités fortes consommatrices d'espace (logistique, industrie)

LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT

- grandes liaisons routières (2x2 voies) et points d'échange
- réseau routier principal
- voies ferrées et gares voyageurs
- ports
- aéroports
- en projet
- contournement d'agglomération
- voies ferrées à créer ou à renforcer
- voies navigables (Seine, Orne)

Carte réalisée par la DRE de Haute-Normandie

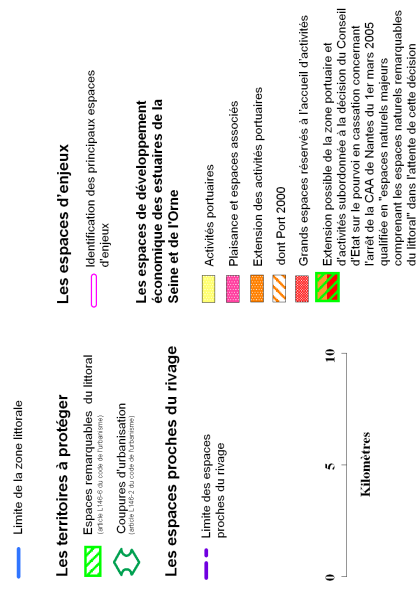
Sources : DDE 76 / DRE Haute-Normandie
Fond de carte : IGH - BaCarto

Avril 2004

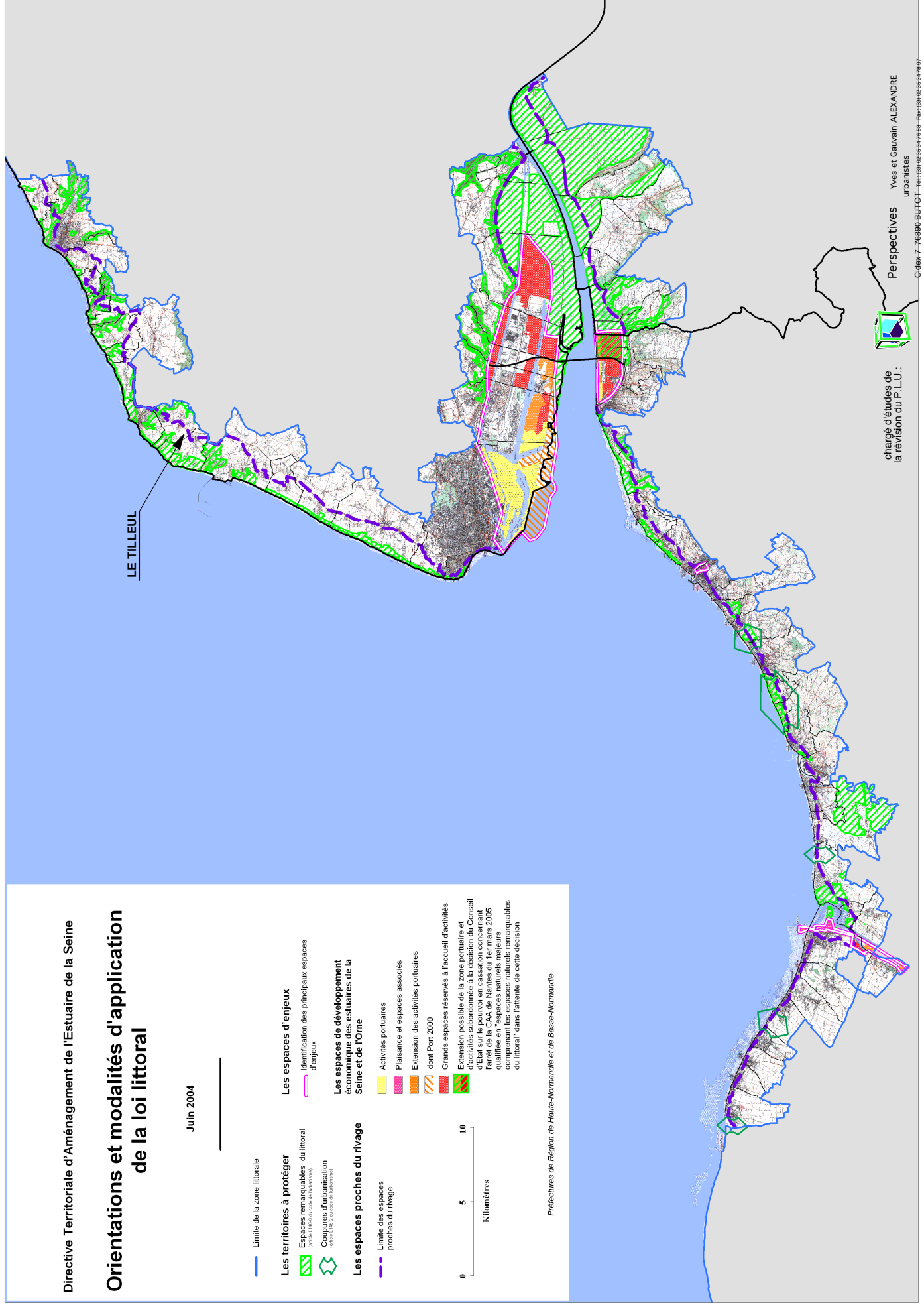


Orientations et modalités d'application de la loi littoral

Juin 2004



Préfectures de Région de Haute-Normandie et de Basse-Normandie



chargé d'études de
la révision du P.L.U. :



Perspectives
urbanistes
Yves et Gauvain ALEXANDRE
Cédex 7 76890 BUTOT Tél : (03) 05 34 76 03 Fax : (03) 05 34 76 97

7 - 1 - 2 - 2 compatibilité avec le SCOT du Pays des Hautes Falaises

Le SCOT du Pays des Hautes Falaises, qui concerne le territoire du Tilleul, a été approuvé en mars 2014.

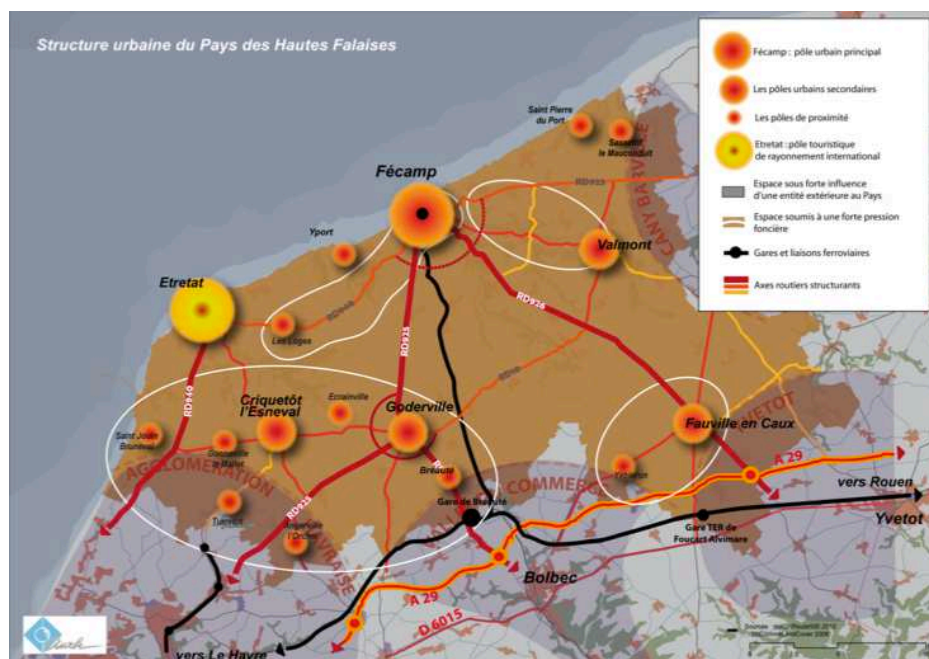
Le PLU du Tilleul doit être compatible avec les orientations générales de ce document, et notamment avec son PADD et son DOO.

Compatibilité avec le PADD du SCOT du Pays des Hautes Falaises

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du SCOT se présente en trois parties :

Première partie : renforcer l'attractivité et le développement économique des Hautes Falaises dans l'estuaire en visant l'excellence environnementale

Le SCOT fait le choix d'une croissance démographique dynamique de 0,65% par an, supposant la production de 570 logements par an sur l'ensemble de son territoire. Ce développement doit respecter la structure d'accueil du Pays des Hautes Falaises, privilégiant le pôle urbain principal de Fécamp, puis les pôles urbains secondaires et les pôles de proximité (sans oublier le pôle touristique de rayonnement international que représente Etretat).

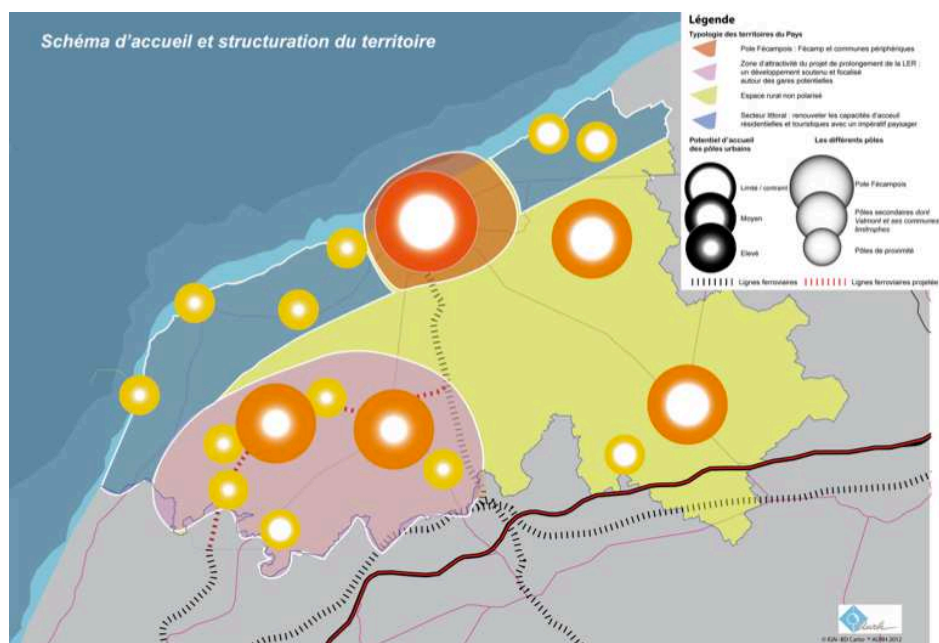


la structure urbaine du Pays des Hautes Falaises (PADD du SCOT du Pays des Hautes Falaises)

Il en résulte un schéma d'accueil de la population renforçant les principaux pôles urbains et laissant aux communes rurales les capacités de se développer (plus particulièrement celles qui connaissent une forte croissance dans le sud-ouest et celles qui sont reliées par les transports en commun).

Le Tilleul est une commune rurale ne présentant pas ces dernières caractéristiques, et dont le développement sera en conséquence très mesuré.

Elle appartient toutefois au secteur « littoral », qui doit conserver des capacités d'accueil spécifiques, notamment par la présence de résidences secondaires.



le schéma d'accueil et structuration du territoire du SCOT du Pays des Hautes Falaises

Le PLU du Tilleul est parfaitement compatible avec ces objectifs, avec sa prévision de développement démographique de 0,60% par an, approprié, pour une commune rurale touristique, à la hiérarchie qu'induit le PADD.

Il intègre, en outre, ce qui est conforme aux objectifs liés au secteur littoral, une proportion importante de résidences secondaires, analogue à ce qui existe aujourd'hui, parmi ses futures capacités d'accueil.

Le développement économique du Pays des Hautes Falaises inscrit sa stratégie dans l'excellence environnementale. C'est ainsi, notamment, que le tourisme peut devenir un moteur économique, à condition que l'évolution des paysages intègre la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles. Le Pays recèle en effet un patrimoine naturel convoité : façade et beauté des falaises, valleuses et territoires rétro-littoraux propices à un tourisme vert et de nature.

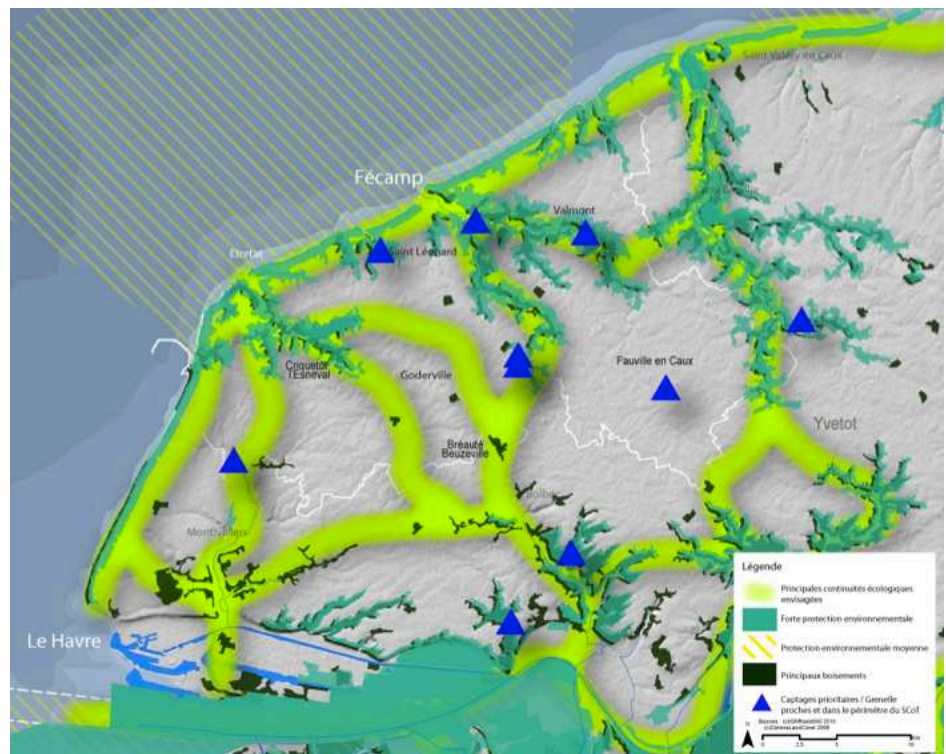
Dans ce domaine également, le PLU du Tilleul est parfaitement compatible avec ces objectifs. Tous les sites remarquables, et ils sont nombreux au Tilleul, ont été protégés par le PLU. Le plus important d'entre eux, la valleuse du Cap d'Antifer, qui débouche sur la plage du Tilleul, est géré par le Conservatoire du Littoral, dans le cadre d'un projet de préservation et de mise en valeur, et classé par le PLU, comme plusieurs autres sites, parmi les espaces remarquables du littoral. La présence de la plage très attractive touristiquement, n'est plus incompatible, grâce à son accès uniquement piétonnier, et aux aménagements légers qui se font progressivement, avec la tranquillité indispensable aux équilibres écologiques.

Deuxième partie : un cadre de vie préservé entre terre et mer : le territoire mise sur son paysage et son environnement.

Le territoire bénéficie d'un socle identitaire remarquable : riche patrimoine du plateau, falaises de la Côte d'Albâtre et stations balnéaires dont Etretat est l'emblème.

Renforcer la singularité des entités paysagères a pour objectif d'éviter leur banalisation.

L'identification d'un canevas environnemental et paysager avec la Trame Verte et Bleue structurera les liens et les limites de ces identités. La définition des modalités d'application de la loi littoral garantira l'attrait de la côte.



la trame verte et bleue du Pays des Hautes Falaises

Le rivage, qui assure l'interface terre/mer et détermine la qualité du paysage, nécessite une attention particulière. Des coupures d'urbanisation seront définies dans le cadre de la loi littoral. Ces corridors doivent rester exempts de construction pour servir de respiration. Le devenir des communes littorales est à examiner dans une vision globale de cohérence d'aménagement de la Côte d'Albâtre. Le territoire souhaite qualifier leur devenir et privilégier une inscription dans les sites.

Le PLU du Tilleul a été particulièrement attentif à la préservation et la structuration de son paysage naturel tout à fait remarquable.

La totalité de la vailleuse d'Antifer, gérée par le Conservatoire du Littoral et les coteaux tilleulais de la vallée d'Etretat ont été classés en espaces remarquables du Littoral.

La totalité des boisements du Tilleul ont été classés en Espaces Boisés Classés (ce classement a été confirmé par la commission départementale des sites).

La trame verte et bleue a fait l'objet d'une attention particulière, parfaitement compatible avec celle exposée par le SCOT, mais plus détaillée que celle-ci, pour permettre à la faune sauvage les déplacements nécessaires entre les zones marines et terrestres s'inscrivant dans la structure globale du Pays.

Les coupures d'urbanisation ont été préservées.

C'est ainsi que le PLU est parfaitement compatible avec ces orientations du SCOT du Pays des Hautes Falaises.

Troisième partie : un territoire solidaire qui se structure et élargit son rayonnement dans l'axe Seine.

Pour accroître les capacités d'accueil dans un contexte de pression foncière, maîtriser l'étalement urbain et poursuivre le développement économique, des outils de gestion de l'espace et d'aménagement favoriseront la cohésion territoriale, la cohérence des projets, la limitation du mitage et de la banalisation du paysage. L'excellence environnementale propose une remise en question du modèle de périurbanisation consommateur d'espace et une alternative à l'étalement urbain.

Le réseau de transport et de communication doit faciliter les échanges sur les Hautes Falaises et avec les territoires voisins. Il vise à fluidifier les parcours domicile/travail et les flux de visiteurs entre les grands sites mondiaux. Parallèlement, il intègre des axes de mobilités douces calés sur la trame vert et bleue. Le redéploiement et l'intensification de l'offre en transport collectif, l'organisation de l'inter-modalité, faciliteront les usages, l'optimisation des modes de transport alternatifs à la voiture et une utilisation différente du véhicule particulier. Cette organisation de territoire participera à désenclaver Fécamp et permettra au territoire de mieux s'inscrire dans le développement de l'Estuaire. Cette organisation multipolaire concerne directement le pôle urbain structurant à l'échelle de l'Estuaire que représente Fécamp, mais également les pôles secondaires, le pôle touristique d'Etretat et les pôles de proximités structurants. Les communes rurales doivent conserver une vie active, par le maintien des commerces et des activités en place. Cette ruralité n'est pas figée, elle évolue en intégrant les nouvelles technologies, en s'ouvrant à la culture, aux loisirs, aux sports et au tourisme.

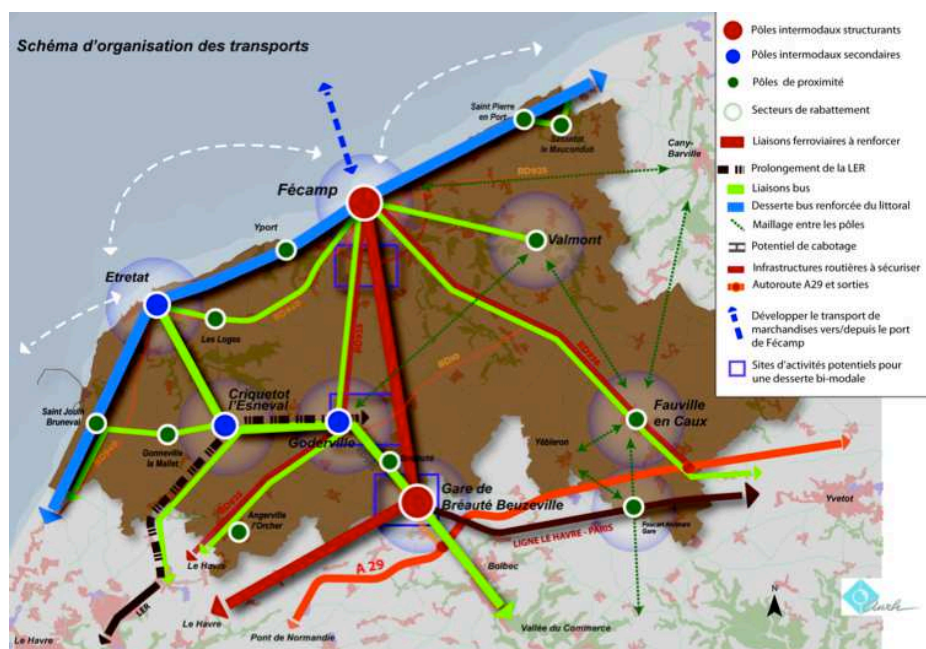


schéma d'organisation des transports du SCOT du Pays des Hautes Falaises



itinéraires vélos – tracés existants et projets départementaux

Bien qu'intégrée dans le secteur littoral « touristique », Le Tilleul demeure une commune rurale dépendant, du point de vue des commerces, des services, des emplois, des transports, du réseau constitué par les communes pôles essentiellement concernées par un développement important susceptible d'être structuré.

En ce qui la concerne, la commune du Tilleul évite, par son PLU, l'étalement de l'urbanisation future. Les futures constructions, prévues au nombre modeste de 59 pour les dix prochaines années, ne pourront se réaliser que, pour 19 environ, dans les dents creuses du bourg, pour 3, sous forme de réhabilitation, et pour 27 environ, sous forme de trois lotissements étudiés globalement (zones à urbaniser du PLU), dans trois petites extensions du bourg.

L'urbanisation des dents creuses représente indéniablement une densification du bourg. L'obligation d'une réalisation des zones à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble permet également une densification par rapport aux pratiques antérieures. Elle permet également d'intégrer le développement d'un réseau de déplacements doux, la gestion douce des eaux pluviales, etc, autant de pratiques demandées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation les concernant.

C'est ainsi que le PLU du Tilleul est tout à fait compatible avec le SCOT du Pays des Hautes Falaises.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Hautes Falaises

Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCOT du Pays des Hautes Falaises se présente en quatre parties.

Première partie: renforcer l'attractivité et le développement économique des Hautes Falaises dans l'Estuaire en visant l'excellence environnementale.

L'objectif est de définir la capacité d'accueil en répondant aux enjeux d'un développement durable. La prescription affichée est de produire 572 logements par an pour l'ensemble du territoire du Pays des Hautes Falaises.

Le tableau suivant a été réalisé avec l'objectif de remettre en perspective la place de chacune des communes au sein de cet ensemble que forme le projet soutenu par

le PADD du SCoT du Pays des Hautes Falaises. Il doit être considéré comme une base chiffrée nécessaire à la déclinaison du PADD.

La lecture de ce tableau invite les différentes communes à rendre compte de leurs projets en matière d'urbanisme et de construction. La répartition du nombre de logements à produire pose les marques d'un équilibre au sein du Pays des Hautes Falaises permettant de limiter la consommation foncière et d'offrir aux habitants présents et à venir une qualité de vie reconnue.

			Population estimée en 2030	Nombre moyen de logements à produire 2009- 2030 (par an, en cumul des communes)	Consommation foncière 2009- 2030 (moyenne par an autorisée en cumul des communes)	Densité moyenne des nouvelles opérations (valeur plancher de logements/ha pour les communes concernées)
Fécamp et son espace périphérique proche (Pôle Fécamp*)	Pôle urbain principal sur le littoral	Fécamp	20 821	71	2,4	30
	Communes périphériques de Fécamp	Criquebeuf en Caux, Seneville sur Fécamp, Toussaint, Fréteville, Saint Léonard, Calleville, Epreville	7 695	57	2,3	25
Espace littoral (Zone littorale*)	Pôle de proximité des communes littorales	Saint-Jouin de Bruneval, Yport, St Pierre en Port, Sassinet-le-Mauconduit et Etretat	6 906	39	2,0	20
	Pôle de proximité rural inclus dans la zone littorale	Les Loges	1 337	9	0,5	20
	Communes touristiques	Vattetot-sur-Mer, La Poterie, Le Tilleul, Bénouville	2 617	23	1,4	16
	Communes littorales rurales	Heuqueville, St. Sainte Hélène Bondeville, Ecreneville- sur-Mer, Ancreville-sur-Mer, Vimereville, Criquebeuf-le-Mauconduit, Étretat	3 062	19	0,9	20
Espace rural du plateau de Caux (Zone non polarisée à dominance agricole*)	Pôle Secondaire de la partie Sud-Est de l'espace rural	Fauville en Caux	2 646	24	1,2	20
	Pôle secondaire de la partie Est de l'espace rural	Pôle de Valmont : Valmont, Thierreville, Thérivaldeville, Angerville-la-Mariel	3 483	26	1,3	20
	Pôles de Proximité	Ybeleron, Angerville l'Orcher	3 273	21	1,1	20
	Communes rurales du plateau de Caux	communes rurales (53 communes)	21 494	131	9,4	14
Espace Sud-Ouest de Pays sous l'influence de la pénétration havraise (Zone d'attractivité de la LER prolongée, de la Gare de Bécourt*)	Pôles secondaires, dans le prolongement de la LER	Criquebeuf l'Esneval - Goderville	6 694	72	3,6	20
	Pôles de proximité, dans le prolongement de la LER	Bécourt, Gonzeville la Mallet, Turretot, Ermerville	6 616	43	2,1	20
	Communes rurales à l'Ouest de la LER, de la Gare de Bécourt	Saint Martin du Bee, Hermeville, Vergetot, Anglesqueville l'Esneval, Saussayemare- en-Caux, Breteville-de-Grand-Caux, Grainville Ymauville, Broussanc, Saint Sauveur d'Emaleville	6 301	38	1,9	20
PAYS DES HAUTES FALAISES			91 745	573	30,1	

* La dénomination des espaces renvoie au schéma de structuration du PADD

Sur le tableau précédent, Le Tilleul fait partie des communes touristiques, où le nombre moyen de logements à produire, entre 2009 et 2030, est de 23 par an (en cumul des communes de Vattetot-sur-Mer, La Poterie, Le Tilleul et Bénouville).

En l'absence d'entente entre ces communes, le DOO indique qu'une règle au prorata du poids de population au sein de chaque entité est à observer.

Le nombre d'habitants à Vattetot-sur-Mer (2011) est de 322.

Le nombre d'habitants à La Poterie (2009) est de 432.

Le nombre d'habitants au Tilleul (2011) est de 695.

Le nombre d'habitants à Bénouville (2011) est de 168.

L'entité « communes touristiques » présentent 1617 habitants et Le Tilleul représente $695 / 1617 = 43\%$.

Le DOO propose donc un nombre de $23 \times 43\% = 9,89$ logements par an à construire au Tilleul, soit 100 logements en 10 ans, la durée projetée du PLU, ce qui est supérieur au projet de 59 logements en 10 ans prévu par le PLU.

Compte tenu des protections extrêmement denses prises en compte par le PLU (espaces naturels, espaces agricoles, loi littoral, etc.), on peut estimer que le PLU reste compatible avec le SCOT du Pays des Hautes Falaises.

Le même tableau indique que la consommation foncière ne doit pas dépasser 1,4ha par an pour l'entité « communes touristiques. Le Tilleul représentant 43% de cette entité en termes de population, la consommation foncière ne doit pas dépasser $1,4ha \times 43\% = 0,6ha$ par an, soit 6ha pendant les 10 années projetées du PLU.

Ce chiffre est à comparer aux 2,7ha consommés pour l'habitat par les trois zones à urbaniser, pour considérer que le PLU est compatible avec le SCOT du Pays des Hautes Falaises.

Le tableau indique également que la densité moyenne des nouvelles opérations (valeur plancher de logements par ha) ne doit pas être inférieure à 16 logements par hectare.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Probabilité de réalisation sous 10 ans (rétention foncière, difficultés de montage financier, technique et opérationnel)										
Construction en dent creuse et renouvellement urbain				70%						
Réhabilitation				60%						
Zones AU				100%						
Potentialités identifiées										
Opération	Parcelle(s)	Surface totale (m ²)	Surface utile (m ²)	Densité nette (mesurée à la parcelle)	Densité brute (y compris voiries)	Nombre logements	Probabilité réalisation	Potentiel corrigé		
Dents creuses						27	70%		19	
Réhabilitations						5	60%		3	
Zone AU du bourg	B895, B637, B635	14 135	14 135	20,3 log./ha	16,3 log./ha	23	100%		23	
Zone Aua de Guernesey	B855	7 800	7 800	11,2 log./ha	9,0 log./ha	7	100%		7	
Zone AU face à la mairie	B815	7 170	5 170	16,9 log./ha	13,5 log./ha	7	100%		7	
Total logements										59
Surfaces totales		29 105	27 105	17,1 log./ha	13,7 log./ha					
Moyennes										
la différence entre surface totale et la surface utile de la Zone AU face à la mairie correspond à un emplacement réservé de 2000m ² pour un parc de stationnement public										

Le PLU du Tilleul comprend trois zones à urbaniser d'une surface globale de 2,7ha, y compris les espaces publics (sauf le parc de stationnement public faisant l'objet d'un emplacement réservé).

Pour la plus grande des opérations, celle de la rue du Maréchal Leclerc, dont le terrain présente 14.230m², une importante zone de moindre constructibilité traverse le terrain pour représenter un élément de la trame verte, des talus cauchois sont prévus tout autour du terrain, une mare participe à la gestion douce des eaux pluviales, une quinzaine de stationnements sont prévus dans les espaces publics, autant de prescriptions des OAP réduisant les surfaces privées ou leur constructibilité.

Pour la seconde opération, celle de la Grossemare, représentant 7.800m², il faut considérer que les voiries d'accès sont assez importantes (véhicules et piétons) de par leur configuration, un talus cauchois est à réaliser vers l'est ainsi qu'une mare participant à la gestion douce des eaux pluviales, six places de stationnement public sont à prévoir, autant de prescription des OAP réduisant les surfaces privées ou leur constructibilité.

Ces considérations justifient que les espaces publics représentent une partie importante des terrains d'assiette estimée à 20%.

Le DOO indique que les densités exprimées sont à calculer par le rapport entre le nombre de logements (dans le cas du Tilleul 30 logements) et la surface du terrain d'assiette (ensemble du terrain sauf emplacement réservé pour un parc de stationnement public) des opérations hors voie publique (dans le cas du Tilleul, 2,7ha x 80% = 2,16ha).

La densité exprimée est donc égale à 37 logements / 2,16ha = 17,1 logements/ha, ce qui est tout à fait cohérent avec les 16 logements/hectare préconisés par le SCOT.

Le DOO précise en outre que les objectifs quantitatifs précédents sont complétés par celui de construire pour tous, quelque soit la taille de la commune.

Cet objectif a été intégré dans le PLU du Tilleul, aucune interdiction ne visant la diversification des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, collectif) ou la taille des logements.

En outre, la zone AU la plus importante du bourg a fait l'objet d'une orientation d'aménagement préconisant la réalisation, sur 30% au moins de sa surface, d'un « béguinage intergénérationnel », ne comprenant que de petits logements locatifs, associés à de petits jardins, sous forme de T2 et T3. Cette opération, essentiellement vouée à l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées, pourrait ainsi compter une douzaine de logements.

Le DOO prévoit le développement des activités économiques, en hiérarchisant leur implantation. Dans le cas de la commune du Tilleul, qui peut être considérée comme une zone de proximité, le DOO indique que ce sont des zones existantes ou engagées qui pourront subsister, sans extension.

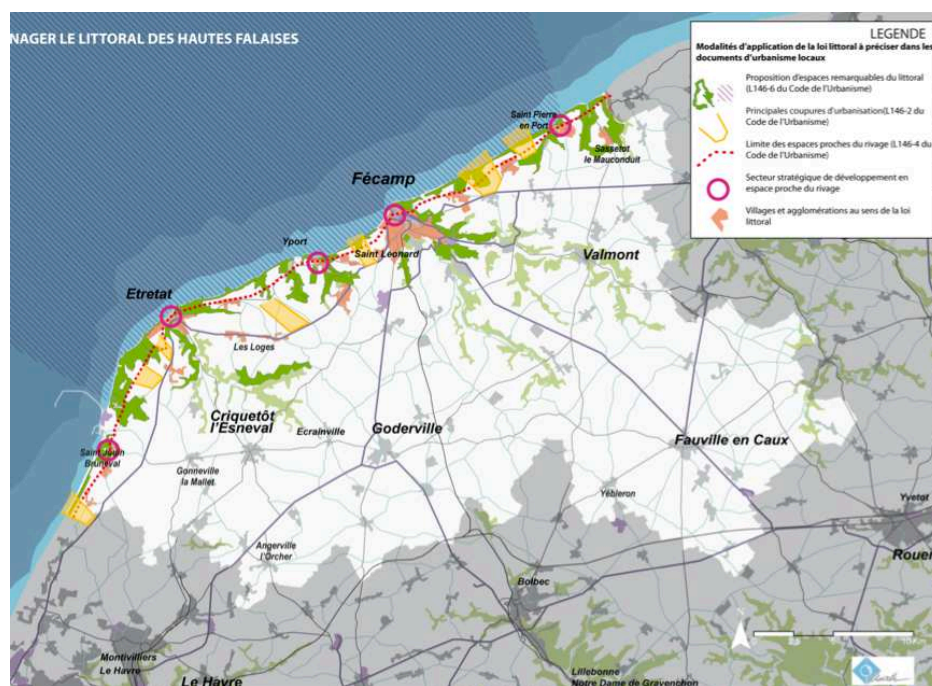
Le PLU du Tilleul a préservé les terrains actuellement utilisés par les activités existantes, sans extension prévue, ce qui est compatible avec le SCOT du Pays des Hautes Falaises.

Deuxième partie : préserver le cadre de vie entre terre et mer : miser sur le paysage et l'environnement.

La diversité et la bonne connexion des milieux naturels sont nécessaires à l'équilibre écologique, au fonctionnement des écosystèmes et à la préservation de la biodiversité. Le SCOT comme le précise la loi Grenelle II, vise à protéger les milieux naturels sources (milieux les plus riches, réservoir de biodiversités) et développer de grandes continuités écologiques pour permettre à la biodiversité de circuler et se renouveler. Le SCOT définit l'armature de la Trame Verte et Bleue qui relie les espaces naturels. **Conformément à la loi, cette armature est compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.**

Basée sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, la trame verte et bleue a fait l'objet d'une étude attentive complétant et ajustant ce dernier à l'échelle du PLU.

L'application de la loi littoral a été précisée par le SCOT du Pays des Hautes Falaises.



C'est sur cette base affinée que le PLU a pris en compte cette loi littoral à l'échelle du PLU.

Troisième partie : un territoire qui se structure et élargit son rayonnement dans l'axe Seine, et objectifs du documents d'aménagement commercial et volet commerce du DOO

Quatrième partie : document d'aménagement commercial du Pays des Hautes Falaises & délimitation des ZACOM

En conclusion, le PLU du Tilleul est compatible avec le SCOT du Pays des Hautes Falaises.

7 - 1 - 3 - prise en compte de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme - Etude justifiant des règles d'implantation différentes

L'article L.111-1-4 est rédigé comme suit :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier

alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Les abords situés à moins de 75m de l'axe de la route départementale 940, qui est une voie classée à grande circulation, sont concernées par cet article.

Parmi ces terrains, la plupart sont classés en zone agricole où seuls sont autorisés les bâtiments agricoles.

Par contre, la parcelle cadastrée B4 n°895 et ses petites voisines font l'objet, dans le plan local d'urbanisme, d'un classement AU à vocation principale d'habitat, dont il ne serait pas économique, du point de vue de la bonne gestion des sols, d'y interdire les constructions à moins de 75m de l'axe de la départementale 940.

Compte tenu de ces observations, le plan local d'urbanisme du Tilleul, fixant des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-1-4, comporte une étude placée en annexe, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

7 - 1 - 4 - prise en compte de l'article L-122-2 du code de l'urbanisme (ouverture à l'urbanisation de zones naturelles)

L'article L.122-2 du code de l'urbanisme indique notamment que :

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;

2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

Ne disposant pas, avant le présent plan local d'urbanisme, de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu, la commune du Tilleul n'est pas concernée par cet article.

7 - 1 – 5 - prise en compte de l'article L-123-1-2 du code de l'urbanisme (contenu du rapport de présentation)

L'article L123-1-2 indique le contenu du présent rapport de présentation.

Ce rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

De cette manière, il a été exposé précédemment en trois parties :

- 1 - l'analyse du Tilleul hier et aujourd'hui
- 2 - l'analyse de l'état initial de l'environnement
- 3 - les prévisions économiques et démographiques

La définition des besoins représente ensuite la synthèse du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et de l'environnement

Le chapitre 6 suivant présente la stratégie communale en réponse à ces besoins.

Le chapitre 7 expose ensuite les explications relatives aux réponses traduites dans les différents documents formant le PLU, en commençant par la prise en compte des multiples prescriptions réglementaires et particulières que doivent respecter ce document.

L'article L123-1-2 ajoute plusieurs préoccupations dont le PLU doit justifier la prise en compte, et qui sont exposées ci-après :

- capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou
- inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

7 – 1 – 5 – 1 capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, et de la recherche de limitation de l'extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles ou naturels, la commune du Tilleul a examiné en détail les possibilités de densification des espaces bâtis.

L'application de la loi « littoral » interdit, au Tilleul, une densification véritable des espaces bâtis situés en dehors des villages, qui pourrait s'apparenter à une extension de l'urbanisation (article L146-4 du code de l'urbanisme).

C'est donc dans ce cadre que la notion de village a été limitée au bourg central du Tilleul et aux hameaux contigus. C'est dans ces espaces qu'ont été étudiées les possibilités de densification.

La notion de coefficient d'occupation des sols a été supprimée par la loi ALUR, et malgré différents articles du règlement du PLU (distances vis-à-vis des emprises publiques, distances vis-à-vis des limites séparatives, emprises au sol), qui limitent l'occupation des sols, les surfaces constructibles sur un terrain donné ont potentiellement augmenté (même si Le Tilleul n'était pas doté d'un POS, car les permis de construire accordés avaient tendance à prendre en compte de la densité de l'environnement bâti existant).

Cette évolution participe d'une possibilité utile de densification du bâti existant, mais celle qui est recherchée ici est plutôt celle qui permet de créer de nouveaux

logements au sein des espaces déjà bâtis, pour limiter les besoins d'extension de l'urbanisation.

Si la densification du bâti existant pourrait permettre, dans certains cas, par la création de collectifs, une augmentation du nombre de logements au sein des espaces déjà bâtis, il a été jugé que la configuration de l'urbanisation du Tilleul ne portait pas naturellement à la multiplication des logements collectifs, dont le nombre restera marginal.

L'organisation de la commune, fondée sur des maisons individuelles, restera la règle, et la densification portera sur une restructuration de l'urbanisation, déduite de l'utilisation optimale des dents creuses.

Dans cet esprit, les lois récentes ont progressivement supprimé toute limitation de la surface des terrains constructibles, ce qui permet d'augmenter potentiellement le nombre de parcelles théoriquement constructibles, et la commune s'est attachée à les recenser.

Ces parcelles constructibles au sein du bâti existant peuvent représenter soit des parcelles existantes non bâties, soit des parcelles détachables des parcelles bâties.

De quelque origine qu'elles soient, ces nouvelles parcelles constructibles doivent être, outre leur adéquation avec le règlement du PLU, compatibles avec le marché.

Dans ce domaine, force est d'admettre que la demande a évolué depuis d'assez grands terrains il y a une dizaine d'années, vers des terrains plus petits. Les nouveaux habitants sont moins ruraux, travaillent souvent en ville, ont de moins en moins de temps pour entretenir leur jardin, et ne recherchent actuellement que la possibilité d'utilisation des espaces extérieurs pour une terrasse, un peu de jardinage, quelquefois quelques arbres fruitiers ou ornementaux.

Il a été admis que la surface des terrains correspondant au marché pour les maisons individuelles non groupées représentait aujourd'hui environ 800m².

Ceci représente pour Le Tilleul une évolution considérable, si l'on considère que la surface moyenne actuelle des terrains est plutôt proche de 2500m².

Le recensement des parcelles existantes non bâties est relativement simple, et il suffit d'en écarter les terrains publics qui ont une utilisation à conserver (terrain sportif, stationnement, etc.), et celles qui ne sont pas constructibles du fait du règlement du PLU (risque d'effondrement de terrain, risque d'inondation, espaces boisés classés, etc.).

Le recensement des parcelles détachables est beaucoup plus complexe, car outre l'élimination de celles comparables à celles qui ont été éliminées parmi les parcelles non bâties, il convient d'examiner la surface, la forme, l'utilisation actuelle, etc., des parcelles dont elles seraient issues.

7 – 1 – 5 – 2 inventaire des capacités de stationnement

Il n'existe qu'un seul parc de stationnement public dans le centre bourg du Tilleul : celui de la mairie, qui peut accueillir une vingtaine de voitures. Les autres places publiques de stationnement automobile disponibles se réduisent à celles qui sont matérialisées ou non le long des quelques voiries suffisamment larges.

C'est ainsi qu'à proximité de l'église et des écoles (proches également de la salle des fêtes, de la mairie et des commerces), existent une quinzaine de places matérialisées, le long de l'église et de la rue du Président Coty.

Les autres voiries du centre ne peuvent accueillir qu'une trentaine de places, la plupart situées à plus grande distance des services et des commerces.

Cette faible capacité de stationnement public n'entraîne pas de difficultés du point de vue du stationnement résidentiel quotidien, la plupart des logements correspondant à des maisons individuelles dont les terrains peuvent accueillir les véhicules des habitants.

Toutefois, un manque de stationnements disponibles apparaît régulièrement à l'occasion des fêtes de famille, et la commune a régulièrement reçu des plaintes de riverains envahis par les automobiles des invités. C'est notamment pour cette raison que la commune a insisté, dans le cadre de l'orientation d'aménagement concernée, pour que des places publiques de stationnement soient réalisées à l'occasion de l'opération d'aménagement d'ensemble de la Forge, principale opération que prévoit le PLU.

Par contre, la faible capacité de stationnements proches des services et commerces du centre (sauf pour la mairie) entraîne des difficultés quotidiennes importantes dans leur environnement direct.

Ces difficultés deviennent considérables à l'occasion des événements liés à la mairie, à la salle des fêtes et à l'église.

C'est pour cette raison que la commune a cherché à réserver un terrain voisin, sur lequel le PLU a créé un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc de stationnement.

Compte tenu de la configuration du centre urbain, relativement compact et plat, les déplacements doux (vélo et piéton) peuvent se développer, la plupart des voiries centrales pouvant les accueillir avec un minimum de sécurité.

Le stationnement des vélos est déjà possible à proximité des commerces, et la commune cherche à le développer.

Dans le centre du bourg, le stationnement lié au tourisme se gère dans le cadre du stationnement résidentiel, s'ajoutant aux difficultés précédentes (notamment autour de l'hôtel et du restaurant, situés près des commerces).

Outre dans le centre du bourg, les flux touristiques se concentrent vers la plage. Celle-ci se situe en bas de la vallée de l'Antifer, dont la très grande fragilité environnementale n'est pas compatible avec la circulation automobile.

Cette dernière a donc été interdite, les touristes stationnent sur deux parcs réalisés en haut de la vallée, et descendent à pied jusqu'à la mer.

Ces deux parcs peuvent accueillir environ 120 voitures, dont une vingtaine en hiver, et semblent correspondre aux besoins touristiques.

7 – 1 – 5 – 3 analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 10 ans

La commune n'étant dotée d'aucun document d'urbanisme, il est difficile sur le Tilleul d'examiner en détail l'usage des sols antérieur aux constructions réalisées depuis une dizaine d'années.

Cependant, la plupart d'entre elles ont été construites en extension de l'urbanisation existante du bourg et des hameaux, et correspondent pour la plupart à une amputation de la surface agricole.

L'analyse qui suit ne fera donc pas la différence.

Les archives « permis de construire » de la commune indiquent qu'entre 2003 et 2012, soit pendant 10 ans :

- 36 nouveaux logements ont été réalisés, sous la forme d'une nouvelle construction neuve, soit 4,0 logements par an en moyenne,
- 6 nouveaux logements ont été réalisés, sous la forme d'un changement de destination, soit 0,7 logements par an en moyenne,
- 14 logements ont été agrandis
- 3 constructions correspondant à des activités diverses (artisanat, agriculture) ont été construites

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers correspond à la construction des 36 logements sous la forme de nouvelles constructions neuves. Le tableau suivant présente, année par année, tous les permis de construire correspondants et la surface de terrain déclarée associée à chacune de ces constructions.

Les surfaces consommées annuellement en moyenne par logement sont statistiquement très diversifiées, compte tenu du faible nombre de logement réalisées chaque année:

Année 2003 : 1654m²
Année 2004 : 2557m²
Année 2005 : 1891m²
Année 2006 : 5000m²
Année 2007 : 1799m²
Année 2008 :
Année 2009 : 1166m²
Année 2010 : 1494m²
Année 2011 : 740m²
Année 2012 : 3064m²

Elles ont toutefois tendance à diminuer (si l'on écarte l'année 2012).

En tout état de cause, la surface totale consommée pour les logements s'établit à 73.864m², soit 7.386m² par an.

La surface moyenne consommée par logement pendant ces dix années est de 2.052m².

La consommation d'espaces associée aux logements construits en extension de l'urbanisation prévue par le PLU est de 2,7ha pour 10 ans, soit 0,27ha par an.

La surface moyenne consommée par logement pendant les dix prochaines années du PLU (37 logements en zone AU) est de 730m² (y compris les espaces publics associés), ce qui correspond à une diminution importante d'environ 3 fois.

LE TILLEUL

consommation d'espaces par les constructions neuves entre 2003 et 2012

	année	n°PC	surface terrain
1	2003	03F0001	1 500 m2
2		03F0004	2 446 m2
3		03F0005	1 801 m2
4		03F0006	1 800 m2
5		03F0007	1 500 m2
6		03F0009	1 500 m2
7		03F0012	1 028 m2
8	2004	04F0004	1 500 m2
9		04F0006	1 975 m2
10		04F0011	1 600 m2
11		04F0013	2 712 m2
12		04F0015	5 000 m2
13	2005	05F0001	3 962 m2
14		05F0004	1 800 m2
16		05F0007	1 800 m2
17	2006	06F0006	5 000 m2
18	2007	07F0001	1 934 m2
19		07F0005	1 457 m2
20		07F0007	2 157 m2
21		07F0009	1 513 m2
22		07F0010	2 323 m2
23		07F0011	1 510 m2
24		07F0014	2 000 m2
25		07F0015	1 501 m2
26	2009	09F0003	2 001 m2
28		09F0011	1 498 m2
29	2010	10F0001	1 500 m2
30		10F0004	1 488 m2
31	2011	11F0001	740 m2
32	2012	12F0001	1 400 m2
33		12F0002	1 745 m2
35		12F0003	10 428 m2
36		12F0006	1 745 m2

moyenne par année
année 2003 1654 m2

année 2004 2557 m2

année 2005 1891 m2

2 habitations

année 2006 5000 m2
année 2007 1799 m2

année 2009 1166 m2

2 habitations

année 2010 1494 m2

année 2011 740 m2
année 2012 3064 m2

2 habitations

nombre de logements créés 36 log

surface consommée 73 864 m2

surface moyenne sur 10 ans 2 052 m2

7 - 1 – 6 - prise en compte de l'article L-126-1 du code de l'urbanisme (servitudes d'utilité publique)

L'article L-126-1 stipule que *"les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat ..."*.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Sur le territoire de la commune du Tilleul, ont été répertoriées les servitudes d'utilité publique suivantes, reportées, pour certaines, sur le plan des servitudes joint en annexe:

Type	Intitulé	Servitude	Institution
PT2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien sémaphore de FECAMP phare de la Poterie Cap d'Antifer	Décret du 28/11/90
EI9	Servitude de passage des piétons sur le littoral		
AC2	Servitude de protection des sites et monuments naturels	Site classé de la Côte d'Albâtre	Décret du 04.01.79
AC2	Servitude de protection des sites et monuments naturels	Site classé de la Côte d'Albâtre – Domaine public maritime	Arrêté du 28.03.79
AC2	Servitude de protection des sites et monuments naturels	Site inscrit des Rochers et falaises	09.07.34
AC2	Servitude de protection des sites et monuments naturels	Site inscrit de l'Arrière pays de la Côte d'Albâtre	Arrêté du 16.06.78
AS1	Protection des captages d'eau potable	Périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable d'Etretat	information sur DUP arrêté en cours

Ces servitudes d'utilité publiques sont reportées sur le plan placé en annexe du PLU.

7 - 1 – 7 - prise en compte de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés - EBC)

L'article L-130-1 stipule que *"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, attenants 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."*

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.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

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".

En outre, l'article L146.6 du code de l'urbanisme stipule que dans les communes littorales, ce qui est le cas pour Le Tilleul, le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L130-1, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites.

Après que tous les boisements et les haies d'arbres remarquables aient été repérés pour un tel classement, la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites a été saisie et a donné son accord.

7 - 1 – 8 - prise en compte des articles L-146-1 à L.146-8 du code de l'urbanisme (application de la loi littoral)

L'article L.146-1 stipule notamment que :

Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

...

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

...

La commune du Tilleul est une commune littorale au sens de l'article L.146-1 du code de l'urbanisme, et les dispositions des articles L.146-1 à L.146-8 lui sont applicables.

La D.T.A. de l'Estuaire de la Seine, pouvant ainsi préciser les modalités d'application de ces articles, concerne le territoire de la commune (voir article 7-1-2 ci-dessus).

L'article L.146-2 indique que :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Alinéas 1 à 3

Les espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 font l'objet, dans le PLU, d'un zonage spécifique et d'un règlement respectant cet article.

Les zones à vocation agricole ont fait également l'objet d'un zonage spécifique.

Les plages existantes, leurs aménagements actuel et futur, les rues et les chemins existants, préservent les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Les espaces naturels présents au Tilleul correspondent essentiellement aux valleuses du Cap d'Antifer et d'Etretat, et à leurs extensions sous la forme de quelques vallées sèches.

A l'exception de la valleuse d'Antifer, qui est un cas particulier, les protections dont elles font l'objet n'empêchent pas leur accès par l'intermédiaire de routes et de chemins existants (à l'exception des boisements du château de Fréfossé, qui sont une propriété privée, mais dont les allées sont quelques fois ouverte au public à l'occasion d'évènements).

La fréquentation la plus importante est celle de la valleuse d'Antifer, qui représente l'accès à la plage.

Cette fréquentation est organisée dans le cadre d'un plan de gestion du Conservatoire du Littoral, propriétaire des terrains.

Le site est extrêmement fragile et protégé, ce qui a conduit à interdire l'accès piéton sur les coteaux, et surtout à interdire l'accès automobile.

Deux parcs de stationnement, acceptant une cinquantaine de véhicules en hiver plus une centaine en été, ont été réalisés en haut de la valleeuse, les amateurs de la plage descendant à pied les quelques deux kilomètres du chemin d'Antifer, sillonnant au fond de la valleeuse, entre les coteaux boisés.

Le Conservatoire du Littoral entretient ce chemin d'Antifer, avec quelques difficultés liées aux ravinements récurrents et aux solutions douces qui sont obligatoires dans ce site biologiquement exceptionnel.

En bas de ce chemin, l'accès à la plage croise la promenade de bord de falaise en provenance d'Etretat. C'est sur cet accès, et sur cette promenade, que se concentrent les plus grandes difficultés, dues à l'érosion des falaises, aux fortes pentes et aux ravinements qui en découlent.

Un projet d'aménagement est en cours d'études, et ne pourra aboutir qu'avec l'accord de la commission départementale des sites et des paysages, dans ce site classé, classé en espace remarquable du littoral.

Il faut ajouter que l'accès à la plage du Tilleul est également possible, en bas des falaises, depuis Etretat, mais ceci est dangereux, la mer atteignant les falaises à chaque marée haute.

La fréquentation de cet ensemble n'a pas fait l'objet de recensement spécifique, mais si l'on considère que la presque totalité des touristes qui la fréquentent vient des parcs de stationnement décrits précédemment, on peut avoir un aperçu de cette fréquentation.

Hors la période touristique estivale, le parc de stationnement est presque toujours vide, à part quelques week-ends de printemps et d'automne.

Pendant la période touristique estivale, la fréquentation varie beaucoup, mais peut engendrer la quasi saturation des parcs de stationnement, soit environ 150 voitures, à associer à 300 personnes pouvant simultanément fréquenter la plage du Tilleul.

Cette plage est en effet attractive et connue, par la qualité de son site, d'où l'on aperçoit la Pointe de la Courtine, première porte des falaises d'Etretat.

Elle figure également dans de nombreux guides touristiques comme une plage naturiste.

Compte tenu de ces considérations, il est certain que l'Opération Grand Site des Falaises d'Etretat, qui concerne directement la commune du Tilleul, mais dont les études ne font que commencer, devra inclure une réflexion pour l'aménagement de la plage et des ses accès.

Il semblerait, dans ce sens, qu'un premier projet ait été évoqué dans le cadre de ces études: celui de l'aménagement d'un chemin de promenade en limite sud-est de l'espace remarquable du littoral concernant la valleeuse d'Antifer. Ce chemin (rue du Moulin) permet de rejoindre, via la voie communale n°5, le réseau de sentiers piétonniers étratatais autour du hameau de Valaine, et le grand parc de stationnement du Bon Mouchel, à l'entrée d'Etretat.

La capacité d'accueil des zones urbanisées a été étudiée, au Tilleul, dans le bourg, à l'écart des zones naturelles sensibles, de manière à ne pas en gêner le bon fonctionnement.

Des espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation ont été définis dès l'élaboration du PADD, en prenant appui sur les continuités écologiques permettant à la flore et à la faune de s'étendre entre la mer (la Manche) et la terre (le Pays de Caux).

Une autre coupure d'urbanisation, de direction Nord-Sud, à l'est de la commune du Tilleul, correspond à la vailleuse d'Etretat, et sépare le Tilleul des communes de Bordeaux-Saint-Clair, de Pierrefiques et de Sainte-Marie-au-Bosc.

les coupures d'urbanisation (flèches rouges) contribuent au bon fonctionnement de la trame verte (trait vert)

L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

L'urbanisation du Tilleul (zones U et AU) se concentrent essentiellement sur le bourg, au centre du territoire, mais également sur les deux hameaux de Pimont et des Gamelins qui en sont très proches au sud.

Les coupures d'urbanisation préconisées par le PLU sont donc à analyser de deux manières:

- les coupures d'urbanisation vers les communes voisines
L'objectif se concentre sur l'espace entre le bourg du Tilleul et celui d'Etretat. Le PLU du Tilleul a choisi d'interdire toute urbanisation nouvelle dans l'espace situé au nord du bourg jusqu'à la limite territoriale avec Etretat, de manière à préserver une très large et essentielle coupure d'urbanisation, qui pourrait d'ailleurs être continuée sur cette commune.
Vis-à-vis des autres communes, situées à l'ouest, au sud et à l'est, la notion de coupure d'urbanisation est moins évidente à définir, les bourgs de ces voisins étant plus diffus et pouvant être considérés comme éloignés, compte tenu de leur taille. Sans être concrètement représentée sur le plan ci-dessus, ces coupures existent par le classement en zones agricoles ou naturelles des larges espaces séparant l'urbanisation tilleulaise des limites avec les communes voisines. Une seule exception apparaît au niveau du hameau des Gamelins, dont l'urbanisation existante jouxte la commune de la Poterie Cap d'Antifer.
- les coupures entre le bourg et les hameaux des Gamelins et de Pimont est préservée dans son état actuel, aucune urbanisation nouvelle n'y étant acceptée (zone agricole A).
de la même manière, la coupure d'urbanisation actuelle entre le hameau des Gamelins et le hameau de Pimont est préservée, aucune extension de l'urbanisation de ces hameaux n'étant autorisée.

Le PLU du Tilleul a donc prévu des coupures d'urbanisation, traduites par des territoires classés en zone agricole ou naturelle, cohérentes avec les corridors et les réservoirs de biodiversité, mais également avec les structures paysagères.

L'article L.146-3 indique que :

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent le libre accès du public à celui-ci.

L'accès au rivage, au Tilleul, n'est possible que par le chemin descendant au centre de la vailleuse. Ce chemin était autrefois une voie automobile, qui est maintenant réservée aux piétons, afin que soit préservée la quiétude de la vailleuse, au sein d'espaces gérés par le Conservatoire du Littoral.

Outre les aménagements naturels légers concernant directement ce chemin, et qui ne sont pas interdits, l'accès final à la plage pourra nécessiter des travaux que le PLU n'autorise pas véritablement actuellement du fait du classement des terrains en tant qu'espaces remarquables du littoral. Une évolution du PLU, évoquant le cas échéant l'application de l'article L146-8 du code de l'urbanisme, évoquant la possibilité de réaliser des ouvrages nécessaires à la sécurité civile, pourrait être envisagée en cas de projet concret.

L'article L.146-4 précise notamment que :

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

...

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

...

Le Plan local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

...

Paragraphe I

Toutes les extensions de l'urbanisation prévue par le PLU se situent en continuité de l'urbanisation du bourg.

Les possibilités d'urbanisation dans les hameaux offertes par la zone Ua, outre qu'elles doivent respecter un COS relativement faible de 0,2, ne représentent que l'occupation de parcelles situées à l'intérieur de l'urbanisation existante, pouvant n'être considérée que comme des densifications, et non pas comme des extensions de l'urbanisation.

Les installations visées au 2^{ème} alinéa du premier paragraphe visent notamment les installations agricoles liées à l'élevage que la loi interdit de rapprocher trop des zones habitées. Ce 2^{ème} alinéa permet de les autoriser, au coup par coup, en dehors des espaces proches du rivage. Il n'existe pas, au Tilleul, de zone agricole permettant de réaliser les ouvrages visés dans les espaces proches du rivage, tels qu'ils ont été définis à l'article 3-3-4 du présent rapport de présentation.

Paragraphe II

Les espaces proches du rivage, au sens de cet article du code de l'urbanisme, ont été délimités à l'article 3-3-4 du présent rapport.

Il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation, même limitée, à l'intérieur de ce périmètre.

Paragraphe III

La bande littorale de 100m ne comprend, au Tilleul, que des espaces naturels.

Dans la pratique, et du fait du classement en espaces remarquables du littoral d'une bande plus large, la bande littorale inconstructible se trouve de facto très élargie. Ceci a également un sens, en liaison avec le recul des falaises, en moyenne de 0,5m par an au Tilleul et dans sa région, mais qui peut être beaucoup plus important ponctuellement.

L'article L.146-5 indique que :

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.

Le terrain de camping existant au Tilleul est intégré dans le bourg. Il a fait l'objet d'une zone spécifique dans le règlement.

L'article L.146-6 indique que :

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Les espaces remarquables du littoral ont fait l'objet d'une délimitation par la DIREN, transcrite, à l'échelle du plan parcellaire de la commune (article 3-3-5 et illustrations suivantes du présent rapport).

Ces espaces ont fait l'objet d'un secteur et d'un règlement spécifiques. Ce règlement est conforme à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme a également classé au titre de l'article L.130-1 les alignements remarquables d'arbres (voir article 7-1-7 ci-dessus).

7 – 2 - justification et prise en compte des différents éléments du PADD

La prise en compte des enjeux communaux vient préciser celle des prescriptions réglementaires nationales. Elle s'organise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Tilleul se décompose en six axes.

1- Habitat et aménagement

Développer modérément la population

Viser une population de l'ordre de 760 habitants vers 2025

Définir une offre foncière adaptée, de l'ordre de 5 nouvelles résidences principales par an

La commune du Tilleul fait le choix d'un développement très modéré, cohérent avec celui qui est envisagé par les études du SCOT pour les petites communes rurales n'offrant pas de possibilités directes de transport en commun à un rythme suffisamment soutenu.

L'ordre de grandeur de 760 habitants en résidence principale correspond approximativement à un taux de croissance annuel de la population de 0,6% par an.

En conséquence de cette stratégie communale, l'article 4-2 du présent rapport de présentation calcule qu'il sera nécessaire, pendant une période de 10 ans (jusqu'en 2025), de construire 40 résidences principales, auxquelles il faut ajouter 10 résidences secondaires, ce qui nécessite la construction totale d'une cinquantaine de logements, ce que l'article 6-2 du présent rapport de présentation présente comme environ la potentialité offerte par le PLU.

Minimiser la consommation de terrains agricoles ou naturels

Eviter l'étalement urbain

Organiser la densification des interstices de l'urbanisation actuelle

Réaliser le développement de la commune dans le cadre de petites opérations favorisant la diversité et la densité architecturales.

Afin d'éviter l'étalement urbain, l'extension de l'urbanisation est strictement réservée au bourg. La densification des espaces bâtis est réservée aux interstices de ce bourg, et aux interstices des hameaux les plus importants des Gamelins, de Pimont et de Grossemare.

La préférence donnée à la densification du bâti existant, propre à conforter l'évitement de l'étalement urbain, se traduit par un règlement permettant cette densification, adapté selon les zones concernées.

Les extensions de l'urbanisation se distribuent par trois petites opérations classées en zones AU et AUa, nécessitant des opérations d'aménagement d'ensemble, propres à en améliorer la densité, associées à un règlement adapté à cet objectif.

Ces trois zones AU sont toutes trois situées dans des interstices de la périphérie très découpée du bourg.

Agir contre la sous-occupation des logements

Il existe un certain nombre de grandes maisons sous-occupées sur le Tilleul. L'idée est d'encourager la réalisation de quelques logements plus petits, plus faciles d'entretien, confortables, accessibles aux personnes seules vivant dans de vastes logements. Les grands logements libérés pourront alors être occupés par des ménages de taille plus adaptée.

Faciliter le maintien, dans le village, des plus âgés

Cette volonté se conjugue, d'une certaine manière, avec la précédente, qui consiste à réaliser quelques logements plus petits.

- En proposant des logements et des services qui leur soient adaptées, dans l'environnement tilleulais qui leur est familier et cher.

- En conseillant les futurs bâtisseurs, afin qu'ils conçoivent des logements facilement adaptables aux besoins d'accessibilité qu'ils pourraient connaître durant leur vie (hospitalisation à domicile, handicap provisoire ou définitif, maintien à domicile lorsque vient le grand âge, ...) : unité de vie (Salle de bain, cuisine et une chambre) au rez-de-chaussée, hauteur des seuils, largeur des portes, ...

- En intégrant, dans l'OAP relative à la zone AU de la Forge, la prescription d'un « béguinage intergénérationnel »

2- Agriculture et espaces agricoles

Préserver l'activité agricole

Préserver les meilleures terres arables

Conserver les terres agricoles autour des exploitations en activité

Maintenir l'accès entre les corps de ferme et les terres qu'ils exploitent – ne pas enclaver les exploitations

La préservation des espaces agricoles nécessaires à cette activité se traduit dans le PLU par la stricte mesure de l'extension de l'urbanisation.

Les marges d'éloignement et l'évitement de l'enclavement des exploitations ont été respectés dans la mesure où les fermes existantes sont soit situées au nord, au sein d'espaces naturels ou agricoles, soit au hameau de Pimont, où aucune extension de l'urbanisation ne risque de l'enclaver.

Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles

Refuser les constructions isolées

Conforter l'urbanisation du bourg

Ailleurs, arrêter l'étalement urbain

Il existe, sur le territoire du Tilleul, de nombreuses habitations anciennes, situées au cœur des espaces agricoles. Pour éviter que cette urbanisation diffuse ne s'étende, un règlement très strict y limite les travaux autorisés au seul aménagement des constructions existantes.

La densification de l'urbanisation du Tilleul ne concerne que le bourg, associé aux hameaux des Gamelins, de Pimont et du Parlement qui le jouxtent. Ces trois hameaux font partie maintenant du bourg, mais leur éloignement relatif vis-à-vis du centre de ce bourg a conduit à n'autoriser qu'une faible densification.

L'extension de l'urbanisation n'est prévue que dans trois interstices du bourg.

Modérer la consommation de l'espace

Organiser le développement de la commune de manière à abaisser la consommation de terrain par logement par rapport aux années passées, correspondant, dans les nouvelles zones à urbaniser, à une densité nette moyenne de 12 à 16 logements par hectare (hors voiries, espaces publics et contraintes d'inconstructibilité liées à la sécurité des personnes, à la préservation des paysages ou des continuités écologiques).

Limiter la consommation foncière

Limiter la surface consommée pour la construction de logements à 0,3 hectares par an en moyenne, correspondant à un effort de réduction de 50% par rapport aux dix dernières années.

3- Economie

Préserver l'activité commerciale et de services dans le centre du bourg

Autoriser les constructions de nouvelles constructions commerciales et de service au sein de l'urbanisation existante, les agrandissements et l'aménagement des constructions commerciales et de service existantes.

La commune ne demande qu'à accepter la création dans le centre du bourg, de nouveaux commerces ou services de proximité. Elle a même récemment participé à la création de l'un d'entre eux (superette). Cette volonté se traduit par l'autorisation de les réaliser exprimée par le règlement de la zone correspondante.

Gérer l'activité artisanale et de service au sein de l'urbanisation

Autoriser le maintien ou l'implantation d'activités dans les secteurs à vocation principale d'habitat

Autoriser le maintien ou l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans les secteurs à vocation principale d'habitat

Ceci est pris en compte dans le règlement.

Encourager l'offre d'hébergement et de découvertes touristiques

Voir axe 4

4- Tourisme

Le tourisme est un secteur d'activité auquel la commune s'ouvre depuis quelques décennies, et qui est encore porteur de développement. La commune y attache aujourd'hui une importance prioritaire, qui lui vaut la rédaction d'un axe spécifique dans le PADD.

Favoriser l'implantation de gîtes

Par la densification notable du bourg et la densification mesurée de Guernesey et des hameaux des Gamelins et de Pimont, et le changement d'affectation de quelques habitations existantes

Les gîtes représentent une forme d'hébergement notable sur le Tilleul, très appréciée par les touristes, qui sont de plus en plus nombreux à souhaiter en profiter. La source privilégiée est la densification du bourg et de Guernesey, qui offrent quelques possibilités de terrains interstitiels, comme les hameaux des Gamelins et de Pimont, dans une moindre mesure. Il existe quelques habitations plus éparses qui pourraient faire l'objet d'un changement d'affectation dans ce sens, sans représenter une extension de l'urbanisation.

Encourager l'activité et la modernisation du camping existant

Par une désignation de son espace, permettant sa modernisation et sa mise en valeur.

Le camping est une forme d'hébergement touristique incontournable, à la condition qu'il évolue en intégrant de plus en plus d'offres confortables tels que les bungalows, les habitations légères de loisirs, etc., sans oublier l'hygiène, l'accessibilité, la qualité paysagère, etc.

Le camping du Tilleul, qui offre 96 emplacements, doit être spécifié dans le PLU, et associé à des règles qui permettent ces aménagements.

Encourager l'activité et la modernisation de l'hôtel existant

Par l'autorisation de son développement et de sa modernisation

Encourager l'activité du centre équestre

Par l'autorisation de son développement et de sa modernisation

Au Nord-Est du bourg, le centre équestre de la Sauvagère, aménagé dans une ancienne cour-masure agricole, a mis en valeur ses magnifiques bâtiments pour intégrer ses installations d'élevage, ses équipements sportifs, mais également recevoir des stagiaires, des séminaires, etc.

L'établissement ne peut être qualifié d'agricole, du fait de ces activités complémentaires, qui lui confère un rôle touristique essentiel pour la commune.

En effet, outre son activité équestre, qui nécessite notamment l'exploitation agricole de ses propres terres, situées à l'Ouest, au Nord et à l'Est de la cour-masure, l'accueil de nombreux visiteurs lui donne l'occasion de promouvoir le site de la valleeuse d'Antifer, qu'il jouxte au Sud-Ouest, et de collaborer efficacement à son entretien, en coordination avec le Conservatoire du Littoral.

Le centre équestre de la Sauvagère a donc, au Tilleul, un rôle touristique important, et participe concrètement à la promotion du riche environnement naturel de la commune.

Pour être efficace, le centre équestre du Tilleul doit en permanence réaliser des travaux d'entretien, imaginer des aménagements de modernisation, de développement et de mise en valeur.

Favoriser l'implantation de nouvelles résidences secondaires, dans une proportion analogue à celle qui existe actuellement (de l'ordre de 15% de l'ensemble des logements)

Par la densification notable du bourg et la densification mesurée des hameaux des Gamelins et de Pimont

Les résidences secondaires représentent actuellement 15% de l'ensemble des logements tilleulais. Elles participent à l'accueil touristique et à l'accroissement du marché présentiel, élément majeur de l'économie locale. La source privilégiée est la densification du bourg et de Guernesey, qui offrent quelques possibilités de terrains interstitiels, comme les hameaux des Gamelins et de Pimont, dans une moindre mesure.

Il est également bien sûr toujours possible que des résidences principales actuelles soient acquises à des fins de résidence secondaire.

L'objectif est de préserver, globalement, le même pourcentage de 15% (ce qui conduit à 10 résidences secondaires supplémentaires en dix ans).

Encourager l'activité et la modernisation du restaurant existant

Au centre du bourg

Comme tous les commerces, le restaurant existant, ainsi que d'autres, peuvent s'implanter, se développer, se moderniser dans le bourg.

Développer et mettre en valeur les modes doux de découverte des sites

Sur tout le territoire du Tilleul

La commune du Tilleul offre une diversité de paysages magnifiques, aussi bien bâtis que naturels.

Au sein du bourg, mais également plus épars dans la campagne, tels le château de Fréfossé et son parc, ou au centre équestre de la Sauvagère. Ils doivent être protégés de toute destruction ou de toute transformation non raisonnée.

De nombreuses haies brise-vent, des cours-masures, éléments du paysage traditionnel du pays de Caux, ponctuent le paysage du plateau.

Des boisements importants, comme le parc du château de Fréfossé, comme le coteau de la vallée d'Etretat et de la petite vallée séparant Le Tilleul de Sainte-Marie-au-Bosc, et comme les ensembles boisés de la valleeuse d'Antifer

Ces ensembles doivent être préservés de tout arrachement irraisonné et non remplacé par des espèces végétales locale adaptées.

Dans le cœur du village, face à la mairie, le parc Mathilde se prolonge par un vaste espace de respiration central, véritable « poumon vert » de la commune, traversé par la sente E. Collet, régulièrement empruntée par les tilleulais et les visiteurs extérieurs.

La valleeuse d'Antifer, véritable joyau naturel de la commune, depuis la plage jusqu'au plateau, offre un gradient spectaculaire et lisible de son environnement, depuis le littoral jusqu'aux situations plus protégées des vents violents marins. Elle représente un site classé, une partie de deux sites Natura 2000, largement propriété du Conservatoire du Littoral, qui l'entretient la met en valeur. Il est indispensable de la protéger.

Tous ces sites, et les sites comparables des communes voisines, représentent pour Le Tilleul (et pour les communes voisines) un atout touristique considérable qu'il est nécessaire, dans la limite de leur capacité à résister à la sur-fréquentation, d'ouvrir aux visites.

Ces sites sont pour la plupart, naturels et fragile, et la commune ne souhaite pas y augmenter la circulation automobile. Elle a même interdit cette circulation toute l'année dans le plus fragile d'entre eux, la valleeuse d'Antifer.

Dans ces conditions, la commune ne souhaite pas créer d'autres voies de circulation automobile que celles qui existent aujourd'hui, et qui permettent déjà d'accéder à toutes les habitations et activités de la commune.

Par contre, le réseau de chemins piétons, permettant aussi les déplacements en mode doux (vélos), qui existent déjà largement sur la commune, en réseau avec les chemins équivalents de communes voisines, doivent être entretenus et le cas échéant, se compléter.

C'est ainsi, lorsque cela est nécessaire, que les zones à urbaniser doivent comprendre une circulation piétonne participant, le cas échéant, au bon fonctionnement du réseau « doux » de la commune.

En tout état de cause, il existe déjà un réseau « doux » important comprenant le GR21, qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est, et plusieurs boucles balisées. Il existe également de nombreux chemins.

Parmi les chemins importants, les plus dégradés, et qui nécessitent impérativement des travaux, sont certainement la boucle balisée descendant le coteau tilleulais de la valleuse d'Antifer et la descente finale à la mer, la situation actuelle pouvant s'avérer dangereuse.

Il faut également citer le chemin rural n°11, dans la valleuse d'Antifer.

5 Fonctionnement urbain et équipements

Elargissement des voies

Faciliter la circulation des engins agricoles par des élargissements de voirie à 5m (par la création d'accotements stabilisés par exemple)

Profiter de ces élargissements pour développer les déplacements doux (voir ci-dessous)

Reconstituer des talus après élargissement des voiries

Conforter la rue du Président Coty comme artère principale du village

Ces travaux relèvent de la décision de la commune ou de la communauté de communes.

Favoriser les déplacements propres au sein du village

Améliorer la sécurité des piétons

Inciter les habitants à utiliser des cycles pour rejoindre le centre bourg, par la mise en place d'une signalétique adaptée lors de l'élargissement de la voirie et par la création d'aménagements urbains facilitant leur accueil à proximité des commerces

Edifier un abri pour cycles à proximité des commerces

Il existe au Tilleul un certain nombre de voies dont le flux automobile, ne résultant que de l'utilisation locale, est très faible et ne présente pas de difficultés liées à la sécurité.

Ne pas augmenter le risque aux abords de la route départementale 940

Interdire les nouveaux accès directs sur la RD940

Ceci est prévu dans le règlement du PLU

Aménager des parcs de stationnement

Pour améliorer le stationnement résidentiel et le stationnement des véhicules lors d'événements sur la commune, notamment à proximité de la mairie et de ses annexes, des écoles, de l'église, du cimetière.

Construire un nouveau cimetière

Le cimetière actuel est actuellement suffisant pour quelques années, mais devra être agrandi, ce qui n'est pas possible sur place, mais le plus près possible de l'église.

Construire une salle des fêtes

A l'écart des habitations existantes

La salle des fêtes existante, rue du Président Coty, est ancienne, trop petite et n'est plus aux normes.

En outre, elle est trop près d'habitations, et ne dispose pas de suffisamment de parcs de stationnement à proximité, ce qui entraîne des difficultés de fonctionnement récurrentes.

6- Paysage et environnement

Le paysage de qualité de la commune du Tilleul forme un patrimoine essentiel pour l'équilibre de l'environnement et la qualité du cadre de vie auquel les Tilleulais tiennent. Il ainsi fait l'objet d'un axe spécifique du PADD.

Préserver les coupures vertes fondamentales, le poumon vert au cœur du bourg et la trame verte et bleue

Ces espaces naturels maintiennent la séparation entre les zones d'urbanisation, les hameaux. Elles sont un élément essentiel du caractère rural de la commune, fonctionnant comme des séquences dans l'alternance espaces naturels – espaces urbanisés.

La plus importante des coupures vertes se situe au Nord du plateau, entre la valleeuse et les bois du château.

Plus au sud, les coupures vertes traversent le bourg, au sein duquel des passages sont préservés au sein de l'urbanisation, ou passent entre le bourg et les hameaux.

Dans le cœur du village, face à la mairie, le parc Mathilde se prolonge par un vaste espace de respiration central, véritable « poumon vert » de la commune, largement ouvert sur les espaces publics communaux (parc Mathilde, sente E. Collet, rue de Guernesey, rue du Maréchal Leclerc et rue le Conquérant).

La trame verte et bleue est importante sur Le Tilleul, puisqu'elle intègre la circulation littorale, s'étant sur la commune sur la valleeuse d'Antifer, naturelle et préservée, en partie site Natura 2000, d'une part, et la vallée d'Etretat, dont un confluent sec longe la commune au Sud.

De nombreuses ZNIEFF occupent également ces espaces, et il a semblé nécessaire, sur la commune, d'observer les liens biologiques qui pouvaient exister directement entre le littoral et la vallée d'Etretat.

Quatre parcours de ce type ont été observés sur le territoire de la commune :

- *le premier et le plus important sans doute, au Nord, relie la valleeuse et le parc du château de Fréfossé. Il représente des espaces agricoles qui ne doivent pas être urbanisés*
- *le second, plus au sud, traverse des espaces agricoles, passant entre des espaces parsemés d'habitations éparses*
- *le troisième, au Sud de la commune, toujours en provenance de la valleeuse d'Antifer, traverse des espaces agricoles et se divise en deux parcours :*
- *la premier traverse le bourg, au sein d'une vaste prairie existante, pour rejoindre une petite vallée sèche boisée*
- *le second passe entre les hameaux des Gamelins et de Pimont*

Si ces parcours empruntent tous actuellement des espaces agricoles ou naturels, ils ne doivent pas, dans l'avenir, être sectionnés.

La seule difficulté apparaît dans la traversée du bourg. La vaste prairie est partiellement inondable, et son urbanisation n'est pas souhaitable. Au contact de la RD940, par contre, un terrain est retenu pour une extension de l'urbanisation, car il est proche du centre et la recherche d'économie dans la consommation des sols encourage à l'utiliser pour l'habitat.

La condition pour son urbanisation est qu'il préserve une transparence verte suffisante pour rester un parcours biologique, et qu'une mare y soit créée pour augmenter son attractivité dans ce sens.

Préserver les structures végétales**Espaces boisés****Alignements brise-vent traditionnels****Haies vives****Talus****Vergers**

Les espaces boisés, les alignements d'arbres et les arbres isolés remarquables sont protégés par un classement au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Intégrer les zones urbanisées dans le paysage**Règles d'aspect des constructions****Plantations périphériques, au contact des zones A et AU**

L'urbanisation traditionnelle des campagnes normandes formait communément des regroupements de maisons et de fermes ceinturées de boisements élevés. Les fonctions assurées par ces boisements périphériques sont multiples : intégration paysagère, préservation de la biodiversité, protection contre le vent, régulation climatique, limitation des ruissellements. Cette enveloppe s'est actuellement souvent dégradée, et le PLU souhaite progressivement la reconstituer, notamment en demandant à ce que l'aménagement des zones AU prévoit la plantation de talus cauchois en limite avec les zones agricoles. Cette demande est facilitée par le fait que ces zones AU ne peuvent être aménagées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui peut prévoir notamment la distribution de l'habitat en fonction de la hauteur future des arbres.

Maintenir la politique de développement de nouveaux talus

La commune du Tilleul encourage depuis un certain temps la création de nouveaux talus. Cette politique est reprise au travers des observations de l'article précédent.

Protéger et mettre en valeur les constructions de caractère

Les abords des constructions les plus intéressantes du village font l'objet d'une attention particulière, car ils permettent d'exprimer pleinement la présence de ces éléments fondateurs du caractère du village. Cette attention est notamment focalisée sur les zones urbanisées, où il est nécessaire de concilier la recherche d'économie dans la consommation des sols et la préservation d'espaces libres et de points de vue autour des constructions remarquables.

Concilier esthétisme, intégration harmonieuse des futures constructions et économies d'énergie

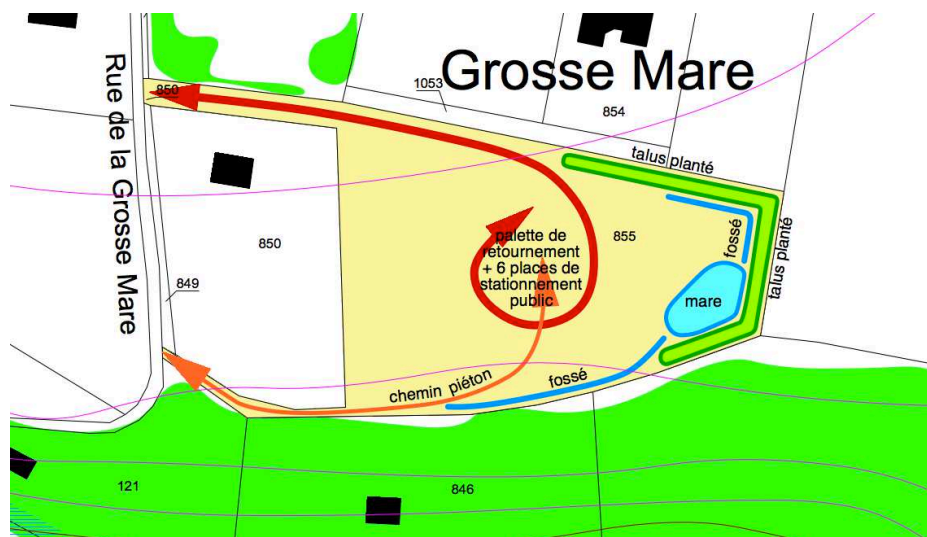
Exiger le respect des formes et des volumes traditionnels (nombre d'étages, dimension des ouvertures, combles, pentes de toiture, ouvertures en toiture, ...), Favoriser l'utilisation de matériaux traditionnels, Encourager les innovations permettant les économies d'énergie sans dénaturer le bâti (panneaux solaires bien intégrés, isolation par l'extérieur, pompe à chaleur ...) sont autant de prescriptions inscrites dans le règlement du PLU.

7 – 3 - justification et prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation

Les trois zones AU, situées respectivement à la Grosse Mare (sud-est du bourg), au nord de la Forge (sud-ouest du bourg), au Nord de la mairie (nord du bourg), ainsi que deux grands terrains du bourg, déjà bâtis, mais susceptibles d'être densifiés,

sont apparus suffisamment sensibles pour faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Orientation d'aménagement et de programmation 1 – La Grosse Mare



Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en jaune.

Le terrain concerné dispose de deux accès dont celui qui est situé le plus au nord a été récemment aménagé pour désenclaver la parcelle 854 actuellement en cours d'aménagement et celui situé au sud qui représente un chemin jouxtant des boisements. La réalisation d'un aménagement d'ensemble permettra notamment de préserver ce chemin en organisant l'accès unique par la voie actuellement carrossable. Elle permettra également de prendre en compte rationnellement les autres indications de la présente orientation.

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot, depuis la rue de la Grosse Mare, uniquement par l'allée existante, au nord du terrain.

Voir ci-dessus

A l'extrémité de cette voie interne, une palette de retournement sera aménagée, et sera l'occasion de réaliser un parc de stationnement automobile public, permettant d'accueillir au moins cinq véhicules (dont un accessible aux handicapés physiques). Cette palette de retournement et ce parc de stationnement seront paysagés par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

Le manque de places de stationnement collectives est souvent un problème au Tilleul, les places de stationnement privées ne pouvant suffire en cas d'arrivée de nombreux invités.

Un cheminement piéton, partant de cette palette de retournement, sera aménagé pour rejoindre la rue de la Grosse Mare au Sud.

Le chemin piéton existant rejoint une petite route se dirigeant vers le sud de la commune, favorable aux promenades.

L'ensemble des aménagements précédents sera accessible aux handicapés physiques

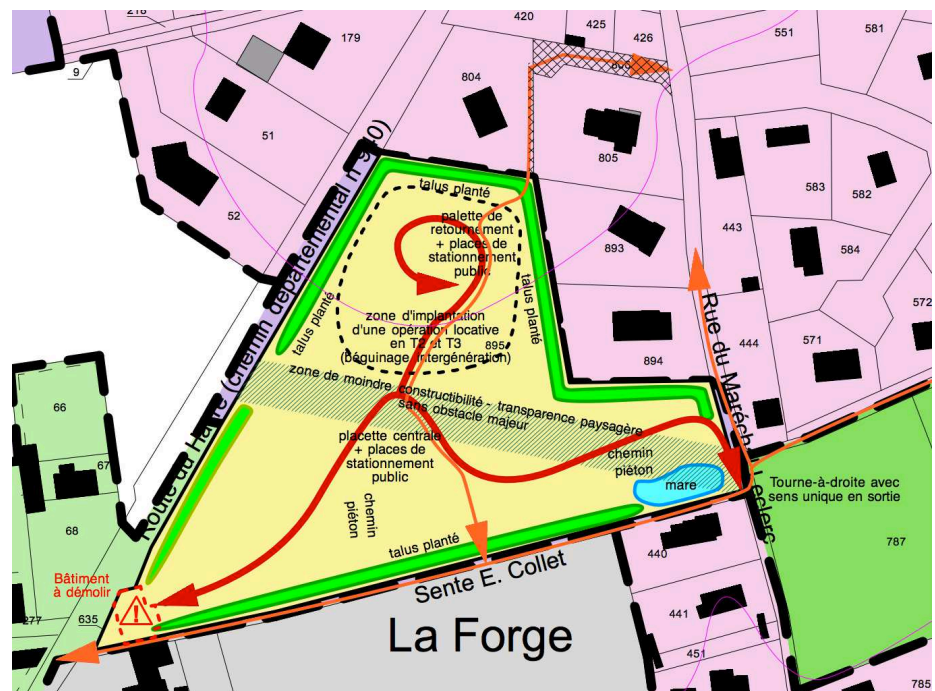
Sur les limites Est du terrain (selon dessin ci-dessus) seront réalisés des talus cauchois (un mètre environ de hauteur) plantés d'espèces arborescentes locales taillées en cépées.

Comme toutes les nouvelles limites entre les espaces urbanisés du bourg et la zone agricole, le terrain concerné doit faire l'objet de la réalisation d'un talus cauchois, participant à la restauration progressive d'une enveloppe traditionnelle de protection des espaces urbanisés.

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces, et notamment par la réalisation de fossés sectionnés, permettant un écoulement lent de sections en sections, et donc une certaine infiltration, avant rejet dans une mare à réaliser et à paysager. Ces équipements peuvent être paysagés et intégrés aux parcelles privatives, mais ne devront jamais être rebouchés.

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation 2 – La Forge



Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en jaune.

Cette prescription permettra de prendre en compte rationnellement les indications suivantes de la présente orientation.

Cette opération d'aménagement intégrera une opération locative, appelée « hébergement intergénération », approximativement située, dans le plan ci-dessus, par un trait pointillé noir.

Cette opération locative sera composée de logements T2 et T3, sur une surface d'environ 30% de la surface de la zone AU.

Chaque logement locatif disposera d'un jardin attenant d'une surface de 100m² à 150m² en moyenne.

La commune du Tilleul souhaite accueillir, dans son bourg central, des jeunes ménages, dans un lieu où pourraient également être hébergées des personnes âgées. Ces populations sont à la recherche de logements locatifs de taille n'excédant pas deux ou trois pièces principales, peu fréquents dans les opérations traditionnelles.

Cette mixité entre jeunes ménages et personnes âgées pourrait en outre être favorable au développement de relations sociales, voire d'une entraide intergénérationnelle.

Un petit jardin de 100m² à 150m² permettrait de conserver le lien avec le caractère rural de la commune, sans nécessiter de travaux d'entretien trop lourds. L'ensemble pourrait représenter un groupement de 7 petites maisons, jumelées ou isolées.

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot, entre la route du Havre et la rue du Maréchal Leclerc :

- **L'accès principal à la zone sera pratiqué sur la route du Havre. Le bâtiment existant, à la pointe sud-ouest de la zone, sera démoli pour libérer la visibilité sur la route. Aucune parcelle ne pourra disposer d'un accès automobile direct sur la route du Havre.**
- **Un accès secondaire sera pratiqué sur la rue du Maréchal Leclerc. Cet accès sera aménagé avec un dispositif forçant les véhicules à sortir en tournant à droite, afin qu'ils n'empruntent pas cette rue pour se rendre au centre du bourg. La partie finale de la voie interne sera aménagée en sens-unique (sortie uniquement sur la rue du Maréchal Leclerc). Cette sortie sera dimensionnée (largeur de chaussée, rayon de courbure, sur-largeur) pour le passage des services de secours et des camions (notamment le ramassage des ordures ménagères).**

Le cas échéant, la partie nord de la zone pourrait être desservie par une courte voie en impasse telle que dessinée sur le plan ci-dessus (voir OAP scénario n°1). Dans ce cas, une palette de retournement sera aménagée à l'extrémité de cette impasse, et sera l'occasion de réaliser des emplacements de stationnement automobile publics. Cette palette de retournement et ce parc de stationnement seront paysagés par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

La partie nord de la zone pourrait alternativement être desservie par une « boucle de lacet » de la voie interne (scénario n°2). Dans ce cas, il n'y aurait pas de palette de retournement.

Il n'est pas souhaitable, pour des raisons de sécurité routière, que de nouveaux accès directs des habitations soient créés vers la route départementale 940. Par ailleurs, la rue du Maréchal Leclerc n'a pas vocation à devenir une voie automobile plus passante vers le bourg, situation qu'une liaison entre la route départementale 940 et elle risquerait d'engendrer sans les précautions indiquées pour la circulation, dans le cadre des deux solutions alternatives.

Une placette publique sera aménagée au cœur de la zone, et sera l'occasion de réaliser plusieurs parcs de stationnement automobile public. Cette placette sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

Au moins dix emplacements de stationnement public seront créés sur la zone (dont un ou deux accessibles aux handicapés physiques). Le choix du revêtement des emplacements de stationnement devra limiter

L'imperméabilisation des sols (par exemple : dalles alvéolaires engazonnées, pavés engazonnés, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...).

La création de places de stationnement automobile collectives est une nécessité au Tilleul, les places privées ne suffisant pas en cas d'arrivée occasionnelle de nombreux invités.

Des liaisons piétonnes vers la sente Collet seront prévues dans l'aménagement, reliées à un cheminement piéton principal tracé en orange sur le plan ci-dessus.

Ce cheminement principal complètera la structure des chemins piétons voisins, que représentent la sente E. Collet, d'ouest en est, et la rue du Maréchal Leclerc, vers le centre du bourg.

Pour rendre cet axe plus fonctionnel, la commune prescrit un emplacement réservé sur la parcelle 804 située au nord, permettant la réalisation d'un cheminement piéton complémentaire depuis la zone AU vers la rue du Maréchal Leclerc.

Ces liaisons piétonnes (et cyclistes) seront utiles aux déplacements des habitants de la zone et vers les autres quartiers, mais s'inscrivent également dans l'objectif d'un réseau piéton et cycliste plus complet dans le bourg et vers l'extérieur.

A titre d'information, le cheminement piéton empruntant l'emplacement réservé puis la rue du Maréchal Leclerc représente un parcours de 200m environ jusqu'aux commerces et services centraux du bourg.

L'ensemble des aménagements précédents sera accessible aux handicapés physiques

Un espace linéaire d'une douzaine de mètres de largeur, reliant la route du Havre et la rue du Maréchal Leclerc, dont la constructibilité sera très réduite, sans obstacle majeur, et notamment sans clôtures, assurera une transparence paysagère, et surtout permettra à la faune sauvage de passer.

La commune du Tilleul souhaite préserver, voire restaurer, les passages de la trame verte et bleue, dont pourrait faire occasionnellement partie le terrain concerné, en laissant un passage suffisamment libre pour la faune sauvage. En outre, ce passage pourrait représenter une transparence paysagère vers les espaces verts situés à l'ouest.

Tout autour du terrain seront réalisés des talus cauchois plantés d'espèces arborescentes locales taillées en cépées ou d'espèces arbustives.

Comme toutes les nouvelles limites entre les espaces urbanisés du bourg et la zone agricole, le terrain concerné doit faire l'objet de la réalisation d'un talus cauchois, participant à la restauration progressive d'une enveloppe traditionnelle de protection des espaces urbanisés. Par ailleurs, la dimension du terrain justifie que ce talus cauchois l'entoure, pour participer à la trame générale arborescente de la commune

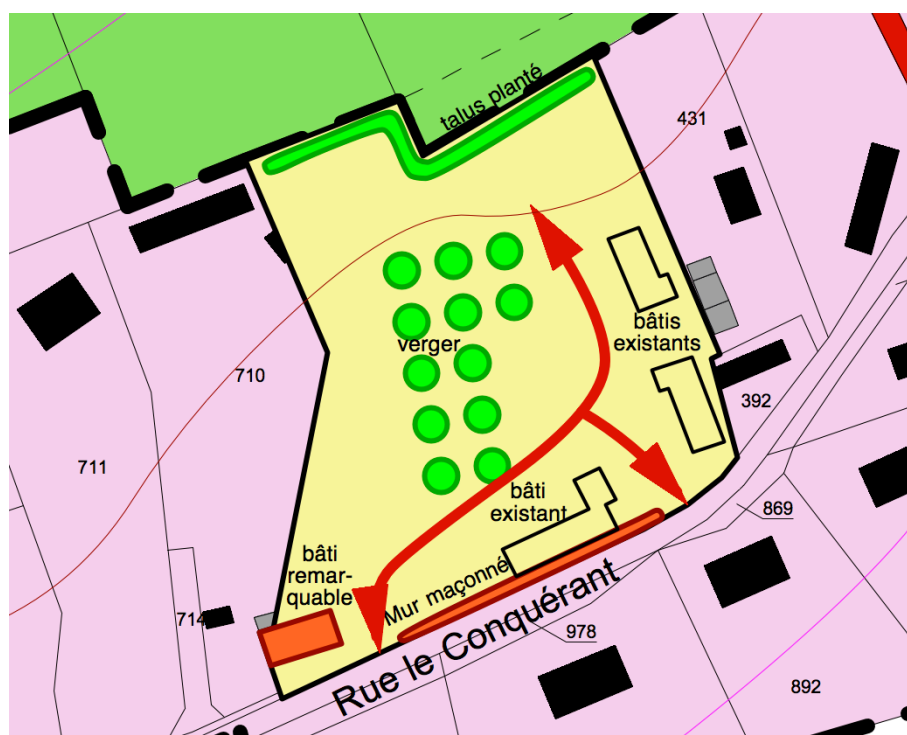
La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces, et notamment par la réalisation de fossés sectionnés, permettant un écoulement lent de sections en sections, et donc une certaine infiltration, avant rejet dans une mare à réaliser et à paysager. Ces équipements peuvent être paysagés et intégrés aux parcelles privatives, mais ne devront jamais être rebouchés.

La mare devra être située à proximité de la sente Collet, pour être vue depuis celle-ci. Elle devra être close par un grillage et/ou par une végétation très dense, assurant toutefois des vues sur le plan d'eau. Ces aménagements devront comprendre des passages pour la petite faune sauvage, qui seront «noyés» dans la végétation aquatique (Massette, Iris, etc. ...).

Les risques d'effondrement de terrain liés à un indice de cavité souterraine devront être levés avant toute autorisation de construction.

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation 3 – Maîtrise de la construction sur un ensemble bâti à forte sensibilité patrimoniale et paysagère – rue Le Conquérant



L'aménagement des terrains coloriés en jaune devra respecter, en termes de compatibilité, les prescriptions suivantes :

Ce grand terrain du bourg est déjà bâti, mais demeure susceptible d'être densifié. Il intègre un certain nombre d'éléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers remarquables dont la conservation et la mise en valeur, dans le cadre d'une opération raisonnée, représente un objectif.

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot, depuis la rue Le Conquérant. Seuls les deux accès existants seront utilisés ; aucune parcelle ne pourra disposer d'un accès automobile direct sur la rue Le Conquérant.

Il n'est pas souhaitable, pour des raisons de sécurité routière, que de nouveaux accès directs des habitations soient créés vers la rue Le Conquérant. Par ailleurs, la limite du terrain avec la rue Le Conquérant est fermée par un mur de clôture maçonné remarquable, qu'il convient de conserver intégralement, en n'utilisant que les accès existants.

Si une palette de retournement est aménagée, elle sera paysagée par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

Cette placette de retournement permettrait, le cas échéant, une certaine densification du site. Son aménagement paysager, intégrant des espèces locales, concourra à l'intégration des nouvelles constructions au paysage du bourg.

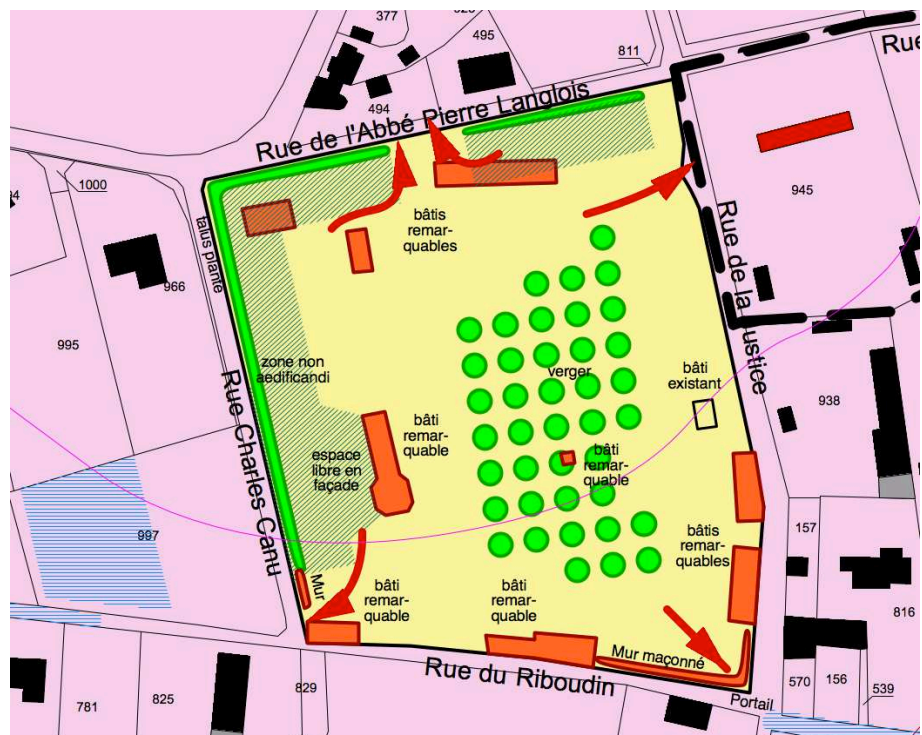
Les éléments paysagers et architecturaux majeurs de cette parcelle seront conservés et mis en valeur :

- **Le talus planté situé au nord de la parcelle.**
- **Le verger. Il devra rester libre de constructions.**
- **Le bâtiment remarquable situé au sud-ouest.**
- **Le mur en silex situé sur rue Le Conquérant. Aucun percement supplémentaire ne pourra être réalisé.**

Ces éléments architecturaux et paysagers concourent à l'expression du patrimoine historique et culturel communal que représente le bourg du Tilleul. Ils doivent impérativement être conservés et mis en valeur.

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces.

Orientation d'aménagement et de programmation 4 – Maîtrise de la construction sur un ensemble bâti à forte sensibilité patrimoniale et paysagère – ferme de la Justice



L'aménagement des terrains coloriés en jaune devra respecter, en termes de compatibilité, les prescriptions suivantes :

Ce grand terrain du bourg est déjà bâti, mais demeure susceptible d'être densifié. Il intègre un certain nombre d'éléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers remarquables dont la conservation et la mise en valeur, dans le cadre d'une opération raisonnée, représente un objectif.

Seuls les accès existants seront utilisés ; aucune accès nouveau ne sera pratiqué sur les rues du Riboudin, Charles Canu et de l'Abbé Pierre Langlois. Il n'est pas souhaitable, pour des raisons d'intégration paysagère, de multiplier les entrées risquant d'endommager les constructions remarquables ou réduisant la qualité paysagère des clôtures du site que représentent les murs maçonnés et les talus plantés existants ou à venir.

Pour ces raisons, seuls les accès existants seront utilisés, sauf, si cela est nécessaire, vers la rue de la Justice.

Les éléments paysagers et architecturaux majeurs de cette parcelle seront conservés et mis en valeur :

- Les talus plantés situés au nord et à l'ouest de la parcelle. Une zone non-aedificandi de sécurité, où toute construction est interdite sur une largeur de 15 mètres à partir de la haie d'arbres, sera mise en place.
- Le verger. Il devra rester libre de constructions.
- Les bâtiments remarquables. En particulier, la façade de la maison située au sud-ouest, participant à une séquence visuelle à forte valeur patrimoniale, devra rester dégagée.
- Le mur (silex, silex et brique) et le portail sur lequel est appuyé le « banc de la justice ». Aucun percement supplémentaire ne pourra être réalisé.

Ces éléments architecturaux et paysagers concourent à l'expression du patrimoine historique et culturel communal que représente le bourg du Tilleul. Ils doivent impérativement être conservés et mis en valeur.

Les nouvelles constructions éventuellement réalisées, notamment celle qui pourrait l'être près de la rue de la Justice, doivent respecter l'environnement remarquable, à forte sensibilité patrimoniale et paysagère, que représente ce site.

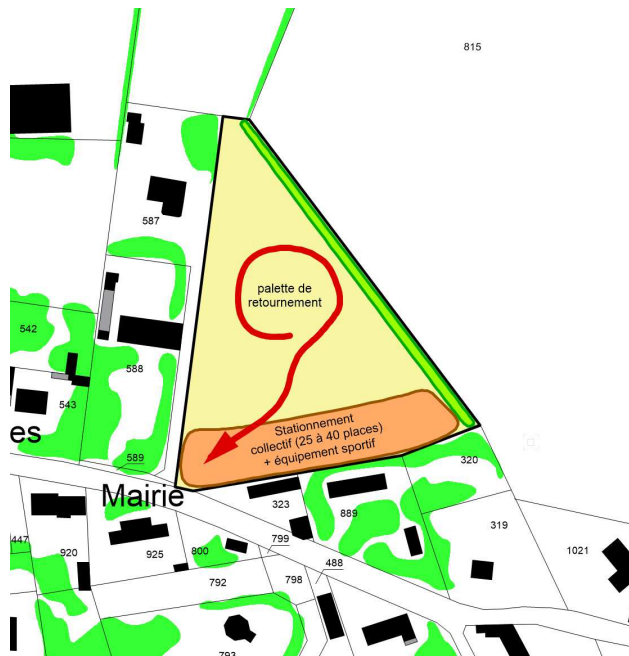
Dans ce but, un soin particulier sera apporté:

- à l'implantation, qui doit rester cohérente avec celle des autres bâtiments, généralement situés sur la périphérie, et dégageant le centre du site
- aux proportions, qui tant en surface qu'en hauteur, doivent rester analogues avec celle des bâtiments existants
- à la forme du bâtiment, qui doit rester semblable à celle des bâtiments existants, par des toitures de pente supérieure ou égale à 40°, par des débords de toits, par la réalisation de lucarnes, à l'exclusion de toute autre fenêtre de toiture, etc.)
- au choix des matériaux utilisés, uniquement parmi ceux employés pour les bâtiments existants (brique, silex, grès en bandeau ou soubassements, ardoise naturelle de petit module, menuiseries en bois). Les enduits, dont la couleur doit s'inspirer de celle des bâtiments anciens traditionnels, ne peuvent être autorisés que s'ils représentent des remplissages entre des éléments de structure apparents, utilisant notamment les matériaux précédents tels que brique, silex ou grès.

Outre par sa qualité architecturale et paysagère, ce site présente un intérêt patrimonial pour les Tilleulais, dont il évoque l'histoire. Il est donc essentiel de lui conserver son aspect global, et de n'engager aucune construction nouvelle qui pourrait le dénaturer. Cet objectif impose des conditions spécifiques de cohérence avec les constructions existantes.

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces.

Orientation d'aménagement et de programmation 5 – rue du Président Coty



Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée en jaune.

Cette prescription permettra de prendre en compte rationnellement les indications suivantes de la présente orientation.

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot, depuis la rue du Président Coty au sud du terrain.

Compte-tenu de la circulation relativement importante sur la rue du Président Coty, et compte-tenu de la forme du terrain, cette disposition est évidemment nécessaire.

L'aménagement ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

Cette opération se situe en périphérie du bourg. Une recherche de diversité des façades permettra de diminuer l'impact sur la silhouette du bourg.

A l'extrémité de cette voie interne, une palette de retournement sera aménagée. Cette palette de retournement et ce parc de stationnement seront paysagés par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales.

Un espace de stationnement collectif, d'une capacité de 25 à 40 places environ, sera aménagé au sud de la zone (emprise identifiée en orange). Le choix du revêtement des emplacements de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple : dalles alvéolaires engazonnées, pavés engazonnés, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...).

A la suite du parc de stationnement, un équipement sportif de type « City Stade » sera créé (emprise identifiée en orange).

Ces aménagements, prévus sur un emplacement réservé du PLU, seront réalisés par la commune.

Les aménagements seront accessibles aux handicapés physiques

Sur la limite Nord-Est du terrain (selon dessin ci-dessus) sera réalisé un talus cauchois (un mètre environ de hauteur) planté d'espèces arborescentes locales taillées en cépées.

Comme toutes les nouvelles limites entre les espaces urbanisés du bourg et la zone agricole, le terrain concerné doit faire l'objet de la réalisation d'un talus cauchois, participant à la restauration progressive d'une enveloppe traditionnelle de protection des espaces urbanisés.

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces.

Des réserves d'eau destinées à la défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...) seront enterrées dans la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation 6 – Terrains de Rougemare



Ces terrains correspondent à l'espace réservé n°2, à vocation de parc public, repéré sur le plan ci-dessus par un quadrillage vert foncé.

Avec l'aménagement des terrains ainsi définis, la commune souhaite créer, au centre du bourg, un grand parc public destiné à développer la vie sociale dans le bourg, permettant d'organiser des événements populaires (foire à tout, jeux de plein air, etc.), mais également de présenter, aux Tilleulais et aux touristes, les multiples facettes de l'histoire et des traditions locales, la concrétisation des démarches écologiques.

L'aménagement du site sera essentiellement végétal, les différentes affectations du site étant aménagées selon leurs besoins, en prairies, bosquets, boisements, cernés ou non de haies ou d'alignements d'arbres ou d'arbustes, pour former ensemble un paysage diversifié, progressivement découvert par les visiteurs, et non pas globalement.

Ce parc est entièrement végétal, mais composé d'ensembles diversifiés, exprimant toute la variété des éléments de paysage de la culture populaire locale.

Cette diversité sera l'occasion de façonner un parc à découvrir progressivement lors de sa visite.

Parmi ces affectations, trois ensembles apparaîtront logiquement en fonction de leur localisation, sans que leur répartition ne soit strictement limitée par la présente orientation :

- **au centre, l'extension du Parc Mathilde poursuivra la composition de cet espace existant, avec, au nord, une prédominance de tilleuls, pouvant se continuer au sud, par des espaces de moins en moins structurés et plus denses.**

Cette extension du Parc Mathilde pourra être l'occasion d'évoquer l'histoire de la commune, et/ou celle de la relation entre les tilleuls et la fabrication des cordages, à l'aide de panneaux pédagogiques.

Le Tilleul est un symbole de la commune, mis en valeur par de nombreux alignements plantés sur son territoire, mais également par le parc Mathilde situé à côté de la mairie. Ce parc existant est déjà l'occasion de présenter les traditions locales, avec un manège et un pressoir. Son extension permettra d'étendre l'évocation de la vie locale traditionnelle.

- **A l'ouest, l'espace le plus grand du site, et facilement accessible depuis le centre du bourg ou de l'extérieur par la rue du Général Leclerc, la réalisation d'un grand pré communal, pouvant épisodiquement accueillir des manifestations locales (foires à tout, fêtes diverses, etc.) et les parcs de stationnement temporaires qu'elles nécessitent, correspondra à une grande prairie.**

Elle sera entourée d'un alignement de tilleuls le long de la sente Collet au nord, d'une haie vive le long de la rue du Maréchal Leclerc à l'ouest, de bosquets l'isolant des habitations voisines au sud, et du boisement formé par l'extension du Parc Mathilde à l'est.

En dehors des périodes d'activités festives, cette prairie pourra être louée en pâture.

Cet espace est facilement accessible à pied depuis le centre bourg, situé à environ 200m.

Il est également facile d'accès en automobile par la rue du Maréchal Leclerc, la rue Guillaume le Conquérant jusqu'à la route départementale 940, située à environ 500m.

Les événements populaires qu'il accueillera sont épisodiques, ce qui permet de le conserver en prairie, y compris pour les stationnements temporaires que ces événements nécessitent.

- A l'est, le terrain pourra être plus découpé selon des activités diversifiées, organisées autour de la présentation pédagogique des milieux (par exemple, « halte-garderie verte » composée autour d'une mare, de zones humides, de nichoirs et gîtes à insectes, avec une gestion minimaliste favorisant la biodiversité) ou des traditions agricoles (par exemple verger conservatoire, plantes aromatiques, jardins familiaux, etc.).

L'idée générale est qu'il existe de multiples formes de présentation de la culture populaire traditionnelle et des façons de vivre plus écologiques, et de multiples formes de participation des habitants. La liste exprimée ci-dessus n'est donc pas exhaustive, et ne présente que des exemples.

La programmation fera donc l'objet de réflexions, qui pourront aboutir progressivement, le cas échéant avec l'aide d'associations locales existantes ou à créer.

L'aménagement d'un parc public a également pour fonction de former de nouvelles liaisons douces entre les quartiers du Tilleul, et sera donc l'occasion de réaliser de nombreuses sentes, dessinées en rouge sur le plan ci-dessus, qui seront complétées par des chemins internes à la zone.

La structure principale de ce réseau correspond à l'aménagement de la sente Collet existante, qui sera bordée d'un alignement de tilleuls.

L'aménagement piéton et cycliste de la Sente Collet participera de la constitution d'un réseau doux plus complet dans le bourg.

La fonction de ce futur parc public est également de représenter un corridor écologique (évoqué en brun clair sur le plan ci-dessus) stable et diversifié, poursuivant celui qui est prescrit à l'ouest sur le terrain de la Forge, depuis l'ouest du bourg et les importants réservoirs du littoral, et les reliant, vers l'est à ceux de la vallée d'Etretat.

Cette fonction nécessite une variété de la flore, à choisir parmi les espèces locales, et des milieux naturels à organiser (prairies, mares, zones humides, etc.).

Enfin, cet espace pourra intégrer des aménagements publics compatibles avec cette vocation d'espace vert et paysager : cimetière paysager, terrains sportifs, jardins familiaux, stationnements, parcours de santé, etc. ...

7 – 4 - justification des différentes prescriptions du règlement et du zonage

7 - 4 - 1 - la prise en compte des risques d'inondation

La détermination des zones inondables résulte de l'étude du fonctionnement hydraulique du site.

Toutes les zones inondables ont fait l'objet d'un repérage par des hachures horizontales bleues sur le plan de zonage.

En milieu naturel, les axes d'écoulement, sur une largeur de 20m, et les zones d'extension de crues et de ruissellement ont ainsi fait l'objet d'espaces repérés à

règlement spécifique, limitant très fortement la construction, ou rappelant, lorsque cette construction est déjà interdite, la situation inondable du secteur.

En milieu urbanisé, les zones inondables correspondent, d'une part, à celles dont l'inondation a déjà été identifiée, dès lors qu'elles ne concernent pas une seule maison, et d'autre part aux axes d'écoulement, sur la largeur des voies concernées ou sur une largeur établie en fonction de la topographie.

Dans ces zones inondables, les constructions nouvelles sont interdites. Seuls sont autorisés les travaux sur les constructions existantes, et les agrandissements mesurés, sans changement d'affectation de ces constructions, et sans création de nouveaux logements.

7 - 4 - 2 - la prise en compte des risques liés aux cavités souterraines

Les indices de marnières (ou de cavités souterraine dont la nature est inconnue), ont fait l'objet de secteurs à risque prenant en compte un recul de 60m. En effet, ces indices peuvent le plus souvent correspondre à des marnières, dont on sait statistiquement que les chambres peuvent atteindre au maximum, dans 95% des cas, une longueur de 55m, définissant le risque potentiel d'effondrement.

Si l'indice est ponctuel, le secteur correspond à un disque de 60m de diamètre. Si l'indice correspond à une surface (parcelle, distance par rapport à un chemin, etc.), le secteur est dessiné en ajoutant une bande de terrain périphérique de 60m de largeur.

Quand les indices de cavités souterraines correspondent à des bétouilles, la marge d'éloignement a été fixée à 35m.

Ces secteurs font l'objet d'une indication par des hachures verticales marron sur le plan de zonage, et d'un règlement interdisant strictement tout type d'occupation du sol.

Ces espaces repérés et ce règlement correspondent aux informations en possession de la commune au moment de l'approbation du plan local d'urbanisme.

Si ces informations sont ultérieurement modifiées (précision sur la localisation du risque, comblement de cavités, etc.), les occupations du sol dans les secteurs (ou les parties de secteur) où la preuve de la suppression du risque est apportée (attestation d'un bureau d'études compétent), pourront être autorisées, dans les conditions du règlement correspondant à la suppression de l'indice m.

Par contre, si un risque non documenté apparaît ultérieurement, les demandes d'autorisation d'occupation des sols sur les terrains concernés seraient instruits dans les conditions du règlement correspondant à l'ajout de l'indice m.

Dans ces zones à risque d'effondrement de terrain, les constructions nouvelles sont interdites. Seuls sont autorisés les travaux sur les constructions existantes, et les agrandissements mesurés, sans changement d'affectation de ces constructions.

7 - 4 - 3 - la prise en compte des risques d'effondrements de falaises

Les terrains situés près du bord de la falaise, risquant donc de s'effondrer, ont fait l'objet d'un repérage par des hachures horizontales rouges associées à un règlement.

7 - 4 - 4 - la prise en compte des Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du règlement écrit, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage (ou un alignement de ronds quadrillés pour les arbres existants et de ronds vides pour les arbres à planter).

7 - 4 - 5 - la prise en compte des éléments de paysage à protéger

Les éléments de paysage à protéger au titre du III.2 du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont repérés par une hachure double inclinée verte.

7 - 4 - 6 - la prise en compte des risques industriels

Sans objet

7 - 4 - 7 – le découpage en zones

Le règlement et les documents graphiques délimitent, conformément aux articles R.123-4 à R.123-8, les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zones N), elles-mêmes découpées en secteurs (indiqués par l'adjonction d'une lettre minuscule).

Ce découpage découle des choix exprimés dans le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation :

Les zones U sont limitées au bourg du Tilleul et au hameaux qui y sont attachés.

Les zones U se répartissent de la manière suivante :

- Le secteur U strict correspond au bourg ancien.
- Le secteur Ua correspond aux hameaux attachés à ce bourg, mais trop éloignés du centre pour être trop densifiés (Guernesey, les Gamelins, Pimont et Grosse Mare)
- Le secteur Ub correspond au strict contour du terrain de camping existant, situé dans le bourg
- Le secteur Uc correspond à des espaces où les clôtures doivent présenter une relative perméabilité aux déplacements de la faune sauvage
- Les secteurs Uya et Uyb correspondent aux zones artisanales situées en périphérie nord et sud du bourg.

- La plupart de ces secteurs urbains intègre des parties affectées par des risques de ruissellement ou par un risque d'effondrement lié à une cavité souterraine reconnue ou soupçonnée, respectivement repérés par des hachures horizontales bleues et des hachures verticales marrons

Les zones AU sont limitées à des interstices que forment le périmètre détaillé du bourg ancien du Tilleul. Elles sont au nombre de trois (2 secteurs AU et 1 secteur AUa), à vocation principale d'habitat.

La Grosse Mare sud

Cette zone AU se situe en limite sud du bourg, en limite d'un espace boisé qu'elle domine.

Elle jouxte au sud cette zone boisée, classée en zone NI, espace remarquable du littoral (vallée de la côte au chêne).

Elle jouxte à l'est la zone agricole, et au nord et à l'ouest la zone urbaine dense.

La surface du terrain concerné est de 0,7ha.

Son aménagement est géré dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation, permettant de prescrire une opération d'aménagement d'ensemble.

Le prolongement sud de la rue de la Justice, la rue de la Grosse Mare, qui organise son accès, présente une largeur d'emprise de 5m.

L'assainissement devra être réalisé de manière autonome.

Une canalisation d'eau potable figure sous cette voie.

Il existe également un réseau électricité capable d'alimenter les habitations à construire.

Il existe également un réseau téléphone.

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique dans le cadre d'un débit de fuite très réduit.

Dans ces conditions, conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble de ce secteur AU pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La Forge nord

Cette zone AU se situe en limite ouest du bourg.

Elle jouxte au sud la zone Uy

Elle jouxte à l'ouest la zone agricole, et au nord et à l'est la zone urbaine dense.

La surface du terrain concerné est de 1,4ha.

Son aménagement est géré dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation, permettant de prescrire une opération d'aménagement d'ensemble.

La route du Havre (route départementale 940), qui permet son accès, présente une largeur d'emprise de 12m.

Il existe une canalisation du réseau public d'assainissement sous la rue du Maréchal Leclerc.

Une canalisation d'eau potable figure sous la rue du Maréchal Leclerc et sous la route du Havre.

Il existe également un réseau électricité capable d'alimenter les habitations à construire.

Il existe également un réseau téléphone.

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique dans le cadre d'un débit de fuite très réduit.

Dans ces conditions, conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la

périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble de ce secteur AU pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rue du Président Coty

Cette zone AU se situe en limite nord du bourg.

Elle jouxte au sud et à l'ouest les zones U et Ua

Elle jouxte au nord-est la zone agricole.

La surface du terrain concerné est de 0,7ha.

Son aménagement est géré dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation, permettant de prescrire une opération d'aménagement d'ensemble.

La rue du Président Coty, qui permet son accès, présente une largeur d'emprise de 7,5m.

Il existe une canalisation du réseau public d'assainissement sous cette voie.

Une canalisation d'eau potable figure sous cette voie.

Il existe également un réseau électricité capable d'alimenter les habitations à construire.

Il existe également un réseau téléphone.

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique dans le cadre d'un débit de fuite très réduit.

Dans ces conditions, conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble de ce secteur AU pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones A correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comprennent trois secteurs:

- le secteur A, dans lequel seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
- le secteur At, correspondant aux terrains de loisir
Ce secteur At représente un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), situé au hameau des Gamelins, sur lequel figure, depuis plusieurs années, un bâtiment démontable utilisé en tant que résidence secondaire. Ce classement, assorti de règles strictes, permet de préserver la situation, sans induire de nouveaux droits.

La plupart de ces secteurs agricoles intègre des parties affectées par des risques de ruissellement ou par un risque d'effondrement lié à une cavité souterraine reconnue ou soupçonnée, respectivement repérés par des hachures horizontales bleues et des hachures verticales marron.

En outre et en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole (bâtiments cerclés par un liseré rose sur les plans de zonage).

L'inventaire de ces bâtiments a été réalisé en fonction des critères suivants :

- ils ne doivent pas avoir déjà fait l'objet d'un changement de destination en logement

- ils présentent des qualités architecturales (qualités intrinsèques du bâtiment, telles que sa volumétrie, le travail de composition des façades, le travail des matériaux, etc. ...) ou des qualités au sens du patrimoine architectural (bâtiment représentatif du bâti vernaculaire cauchois)
- ils doivent présenter une dimension suffisante pour accueillir une unité de vie après réhabilitation
- ils présentent des qualités au sens du patrimoine civil (solidité du bâtiment et valeur financière)

Le dernier critère permet de capitaliser sur le bâti existant, afin de construire des logements sans artificialisation nouvelles des surfaces, y compris en transformant / améliorant des bâtiments d'architecture ordinaire. Par contre, cela est interdit en zone naturelle, compte-tenu de la sensibilité plus forte du site.

Les zones N correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent cinq secteurs:

- le secteur N, protégé
- le secteur Na correspond aux terrains bâtis du centre équestre de la Sauvagère.
Ce secteur Na représente un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), permettant la modernisation et de développement mesuré du centre équestre, à condition que les constructions ainsi autorisées ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- le secteur Nb, protégé et à vocation de parc naturel et paysager (voir OAP)
- le secteur Nl, protégé en tant qu'espace remarquable du littoral
- le secteur Nm, correspondant au territoire de la commune adjacente au territoire riverain s'étendant sur la mer jusqu'à la limite de 12 milles de la ligne de base

La plupart de ces secteurs naturels intègre des parties affectées par des risques de ruissellement ou par un risque d'effondrement lié à une cavité souterraine reconnue ou soupçonnée. Les secteurs correspondants ont été respectivement repérés par des hachures horizontales bleues et des hachures verticales marron.

Au nord de la commune, en limite du littoral, le risque d'effondrement de falaises a été repéré par des hachures horizontales rouges.

En application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole (bâtiments cerclés par un liseré rose sur les plans de zonage). L'inventaire de ces bâtiments a été réalisé en fonction des critères suivants :

- ils ne doivent pas avoir déjà fait l'objet d'un changement de destination en logement
- ils présentent des qualités architecturales (qualités intrinsèques du bâtiment, telles que sa volumétrie, le travail de composition des façades, le travail des matériaux, etc. ...) ou des qualités au sens du patrimoine architectural (bâtiment représentatif du bâti vernaculaire cauchois)
- ils doivent présenter une dimension suffisante pour accueillir une unité de vie après réhabilitation

Le dernier critère retenu dans les zones agricoles (patrimoine civil) ne l'a pas été en zone naturelle, compte-tenu de la sensibilité plus forte du site.

7 - 4 - 8 - les différents autres aspects du règlement

Article 1 de chaque zone (occupations et utilisations du sol interdites)

Les articles 1 du règlement indiquent respectivement les constructions et installations interdites.

Les constructions et installations interdites sont celles qui sont apparues contraires à la vocation principale de la zone et à son caractère général.

Article 2 de chaque zone (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

Les articles 2 du règlement indiquent les constructions et installations autorisées dans chacun des secteurs, soumises aux conditions spéciales prescrites par cet article et par les articles suivants.

Ces prescriptions permettent de bien prendre en compte les différentes activités en prévenant les difficultés potentielles de voisinage, quelquefois en spécialisant les secteurs, d'une part, et de préciser les règles spécifiques permettant de respecter l'environnement, d'autre part.

L'article 2 reprend ainsi la liste des constructions et installations autorisées, secteur par secteur, en précisant les conditions générales de cette autorisation.

C'est ainsi que sont précisées, notamment, les limitations liées aux secteurs inondables et aux secteurs à risques, sans que le caractère général de la zone ne soit altéré.

Article 3 de chaque zone (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'article 3 indique la nécessité de respecter l'alignement, ou à défaut une distance minimale vis-à-vis de la limite parcellaire avec les voies et emprises publiques.

Dans le secteur U, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement, s'il existe, ou à défaut l'alignement de fait, sinon un recul d'au moins 5m.

Dans le secteur Ua, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement de fait, sinon un recul d'au moins 5m (et 75m vis-à-vis de l'axe de la RD940 en zone Ua). Dans le secteur Ub, le recul est réduit à 3m.

Dans le secteur Uy, les nouvelles constructions doivent respecter un recul d'au moins 10m de l'axe de la RD940 et de 5m de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur AU, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 5m

Dans le secteur A, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 5m, les nouvelles constructions agricoles un recul de 10m de l'axe des voies (75m vis-à-vis de la RD940).

Dans les secteurs N, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement de fait, sinon un recul d'au moins 5m.

Dans tous les cas (sauf dans les zones A où cela n'a généralement pas de sens), les constructions doivent ainsi respecter les alignements existants de façades.

Des implantations simplifiées sont autorisées pour permettre une meilleure implantation des bâtiments publics.

Ces règles de distance vis-à-vis des voiries sont justifiées par les configurations urbaines relatives à chaque zone (sauf le long de la RD940, la distance de 5m minimum est générale à toutes les implantations d'habitations, mais est contredite lorsqu'il existe un alignement de fait, contribuant, notamment dans les zones centrales U, au renforcement des formes de rues).

Article 4 de chaque zone (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

L'article 4 indique les marges de recul à respecter vis-à-vis des limites séparatives. Ces marges de recul ne doivent pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction vis-à-vis de la limite séparative. Elles ne doivent pas non plus être inférieure à une certaine distance variant selon les zones (3m en zones U et AU, 5m pour les zones Ua, Ub, Uy, AUa, A et N).

Sauf en zone N, la construction en limite séparative est toujours autorisée (sauf pour les bâtiments agricoles) pour des raisons d'économie de l'espace.

Article 5 de chaque zone (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

L'article 5 indique les marges d'éloignement entre les constructions sur une même propriété.

Ces marges d'éloignement sont de 6m en zones U, 10m en zones Ua et AUa et 1,5m en zones A et N.

Afin d'éviter le mitage des zones agricole ou naturelle par de nouvelles constructions, la distance entre les habitations et leurs annexes est limitée à 35m.

Article 6 de chaque zone (emprise au sol)

L'article 6 indique l'emprise au sol maximale des constructions.

Ces emprises au sol maximales sont de 30% en secteur U (50% pour les commerces et 100% pour les équipements publics), 18% (voire 19,5% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive) en secteurs Ua et Ub, 50% en secteur Uy, 30% en secteur AU, 15% en secteur AUa, 15% en secteur A (50% pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole), et 15% en secteur N.

Article 7 de chaque zone (hauteur maximum des constructions)

L'article 7 indique la hauteur maximale des constructions. Il permet de différencier les densités urbaines, et surtout l'aspect global des volumes bâtis.

Les hauteurs autorisées font la différence entre habitat et autres constructions, d'une part, et selon la configuration des quartiers, d'autre part.

Dans les zones A, les bâtiments agricoles ne doivent pas dépasser 15m (ce qui permet à la très grande majorité des engins agricoles de passer sous le linteau).

De cette manière, les hauteurs autorisées permettent de prendre en compte le paysage et ses volumes généraux, ainsi que l'intérêt des utilisateurs.

La hauteur de la construction est celle qui est mesurée verticalement en tous points de la construction, par rapport au terrain existant avant cette construction.

Article 8 de chaque zone (aspect extérieur)

L'article 8 indique l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'élaboration d'un paysage bâti et naturel de qualité.

Les règles relatives à l'aspect et l'aménagement des abords font la différence entre les habitations et les bâtiments plus importants, agricoles ou artisanaux.

Article 9 de chaque zone (performances énergétiques et environnementales)

Cette article expose les conditions de la recherche des performances énergétiques et environnementales, notamment en insistant sur l'intégration architecturale des équipements mis en œuvre.

Article 10 de chaque zone (aménagement des abords des constructions et espaces libres)

L'article 10 fixe des règles d'aménagement végétal des espaces extérieurs, de manière à ce que chaque construction participe à la végétalisation du site, dans le cadre des objectifs définis pour chaque secteur.

Article 11 de chaque zone (accès et voirie)

L'article 11 prévoit les conditions d'accès, liées à la sécurité (visibilité, sécurité automobile sur les voies,), ou liées à l'utilisation des véhicules de service public.

Les conditions de visibilité et de sécurité sont communes à toutes les zones.

Elles limitent les accès sur les voies publiques à ceux qui ne sont pas gênants pour la circulation, d'une part (voies trop étroites, ou ne pouvant pas supporter le poids des véhicules, etc.), et ne risquent pas, d'autre part, de poser problème de sortie (circulation rapide, manque de visibilité, etc.)

Dans cet esprit, les rampes trop pentues (plus de 15%), qui empêchent de voir la route, en sortant en automobile, ont été proscrites.

Article 12 de chaque zone (desserte par les réseaux)

L'article 12 prévoit l'obligation de branchement en eau potable et l'obligation de branchements électriques et téléphoniques enterrés quand le réseau public est enterré (ou en aéro-souterrain, pour que le branchement souterrain puisse être effectué dès que le réseau public sera lui même enterré), pour des raisons paysagères.

Pour des raisons de bon fonctionnement des équipements sanitaires et de bonne gestion des eaux pluviales, il prévoit également, lorsque le réseau public d'assainissement existe, que le branchement est obligatoire.

Cette obligation est également justifiée par le schéma d'assainissement fait sur l'ensemble de la commune, d'une part, et par le bon fonctionnement économique du réseau d'assainissement.

Ce branchement est toutefois conditionné, dans le cas des eaux résiduaires industrielles et artisanales, à un pré-traitement et à sa compatibilité avec le fonctionnement de l'ouvrage collectif.

Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif, pour les raisons énoncées ci-avant.

L'article 4 précise également l'obligation de limiter les rejets pluviaux aux capacités du réseau récepteur.

Article 13 de chaque zone (stationnement)

L'article 13 fixe des règles relatives au stationnement des véhicules, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées.

Compte tenu de la forte proportion de ménages ayant deux véhicules, le nombre de places exigé pour chaque logement est de deux dans les zones U et AU.