

Département de l'Eure, commune de

# Saint-Sylvestre-de-Cormeilles



## Plan local d'urbanisme

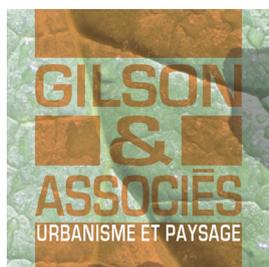
Prescription de l'élaboration du Plu le 5 mars 2013  
Projet de Plu arrêté le 16 mars 2017  
**Projet de Plu approuvé le 19 juin 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 juin 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de St-Sylvestre-de-Cormeilles

Le maire,  
M. Jean-Pierre Capon

## Rapport de présentation

### Partie spécifique



Date : <b>11 juin 2018</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>1.2</b>
Mairie de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles, Le Galet, 27260 02 32 56 25 56, mairie.saintsylvestredecormeilles@laposte.net		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)



<b>Avant-propos</b>	<b>5</b>
<b>SIXIÈME PARTIE Diagnostic agricole</b>	<b>7</b>
<b>SEPTIÈME PARTIE Justifications :</b>	
<b>- du projet d'aménagement et de développement durables</b>	<b>13</b>
<b>- de sa traduction dans les documents réglementaires</b>	<b>13</b>
7.1 – Le projet de la commune	
7.2 – Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination	
7.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	
7.4 – Justifications des prescriptions figurant au règlement	
<b>HUITIÈME PARTIE Évaluation environnementale</b>	<b>37</b>
8.1 – État initial de l'environnement	
8.2 – Incidences du Plu dans le cadre de la zone natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne	
8.3 – Évaluation environnementale	
8.4 – Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires	
<b>NEUVIÈME PARTIE Compatibilités</b>	<b>53</b>
<b>- Indicateurs de suivi</b>	<b>53</b>
<b>- Résumé non technique</b>	<b>53</b>
9.1 – Compatibilité avec les documents de rang supérieur	
9.2 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu	
9.3 – Résumé non technique	
9.4 – Incidences financières	



# Avant-propos

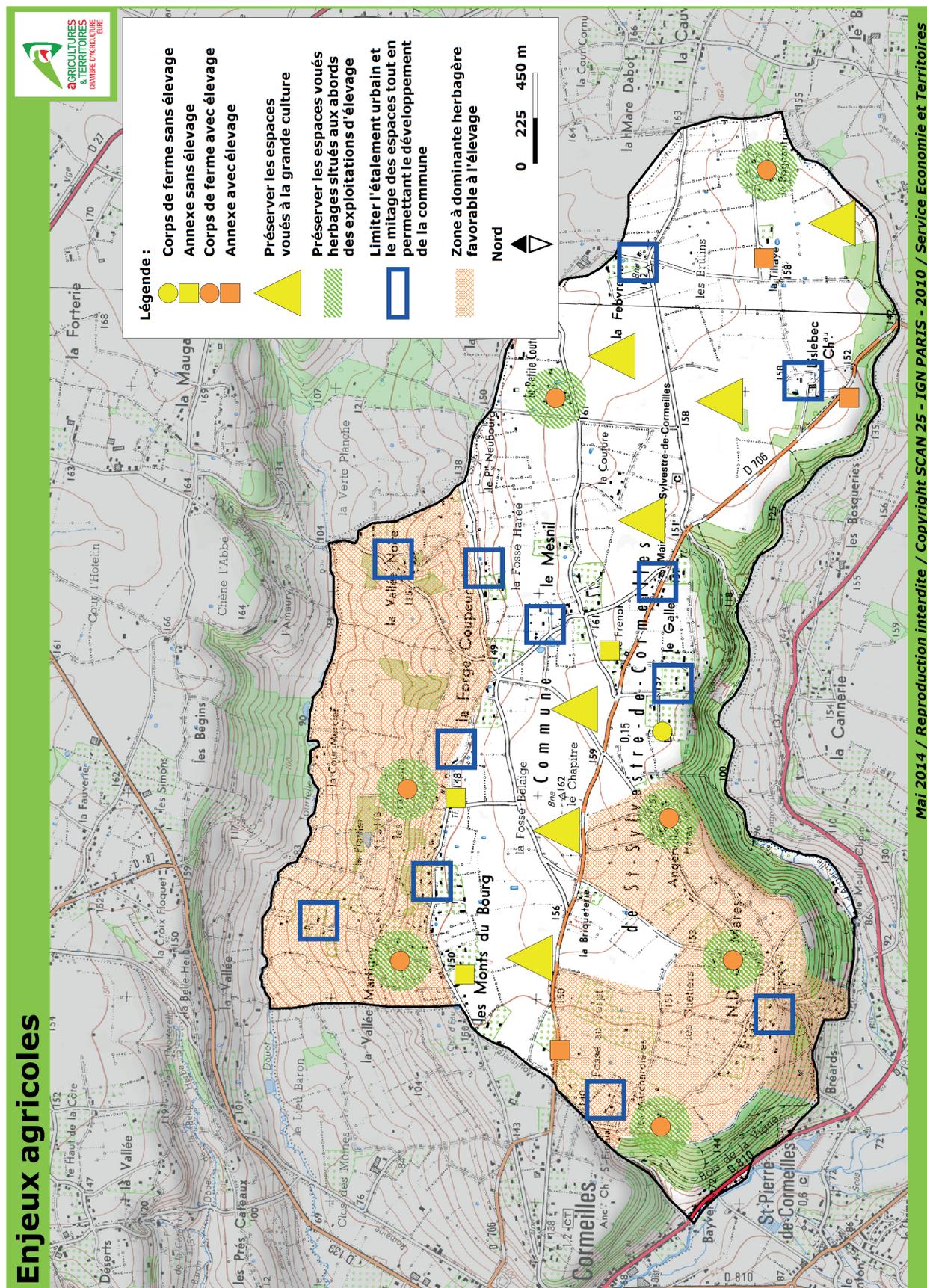
Le présent document fait état des parties du diagnostic spécifiques au territoire de Saint-Sylvestre-les-Cormeilles. Il est donc complémentaire au rapport de présentation général effectué dans le cadre du diagnostic global à l'échelle des 4 communes (Cormeilles, Saint-Pierre-de-Cormeilles, Saint-Sylvestre-de-Cormeilles et le Bois-Hellain).



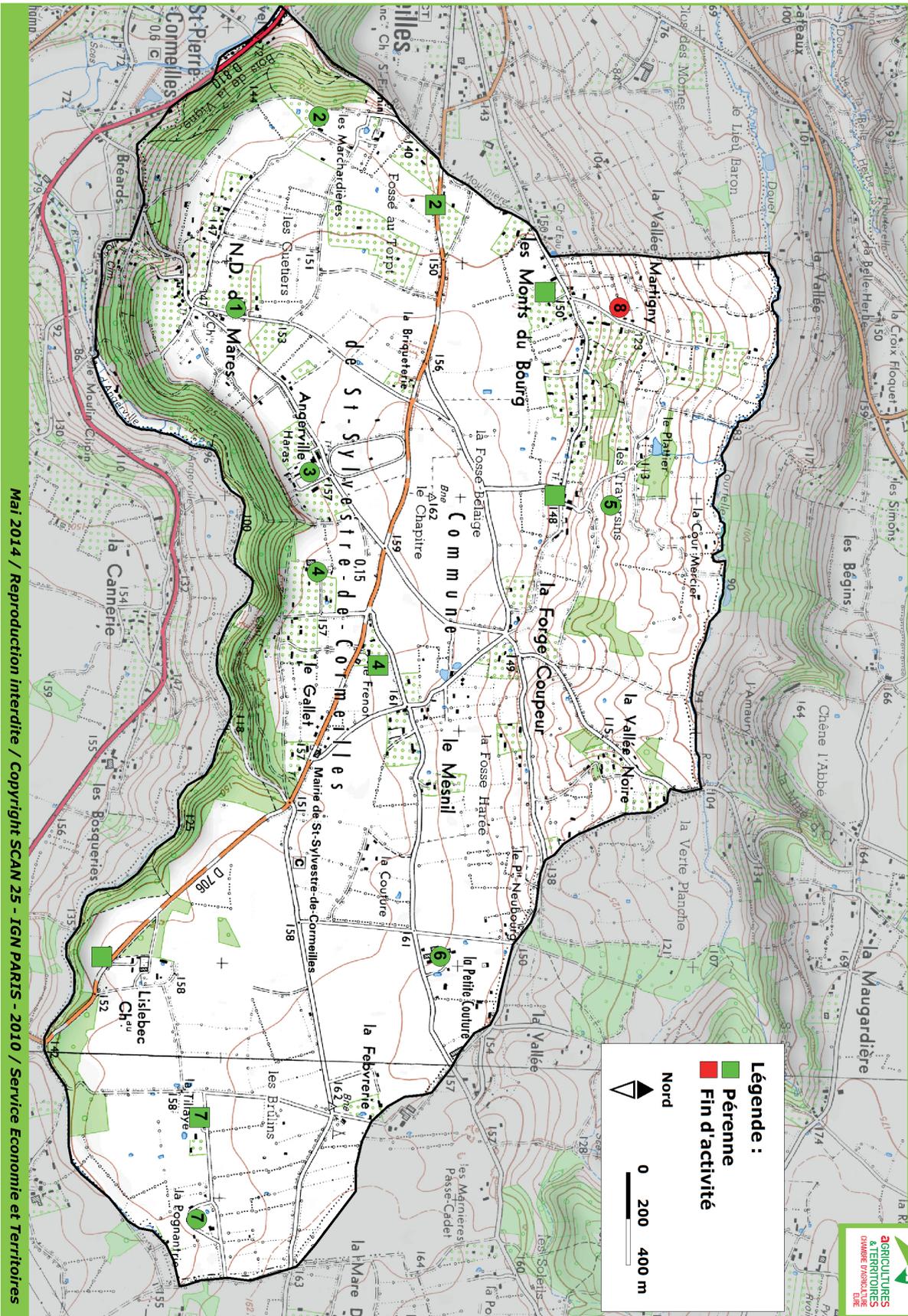
# **SIXIÈME PARTIE**

## **Diagnostic agricole**

Le diagnostic agricole a été conduit pour la commune de Saint-Sylvestre-de-Cormelles à travers une réunion en mairie, des rencontres individuelles et des appels téléphoniques auprès des exploitants. Figurent dans les pages suivantes les principaux résultats de ce diagnostic à prendre en compte dans l'élaboration du Plu. L'intégralité du diagnostic agricole figure en annexe au dossier de Plu.

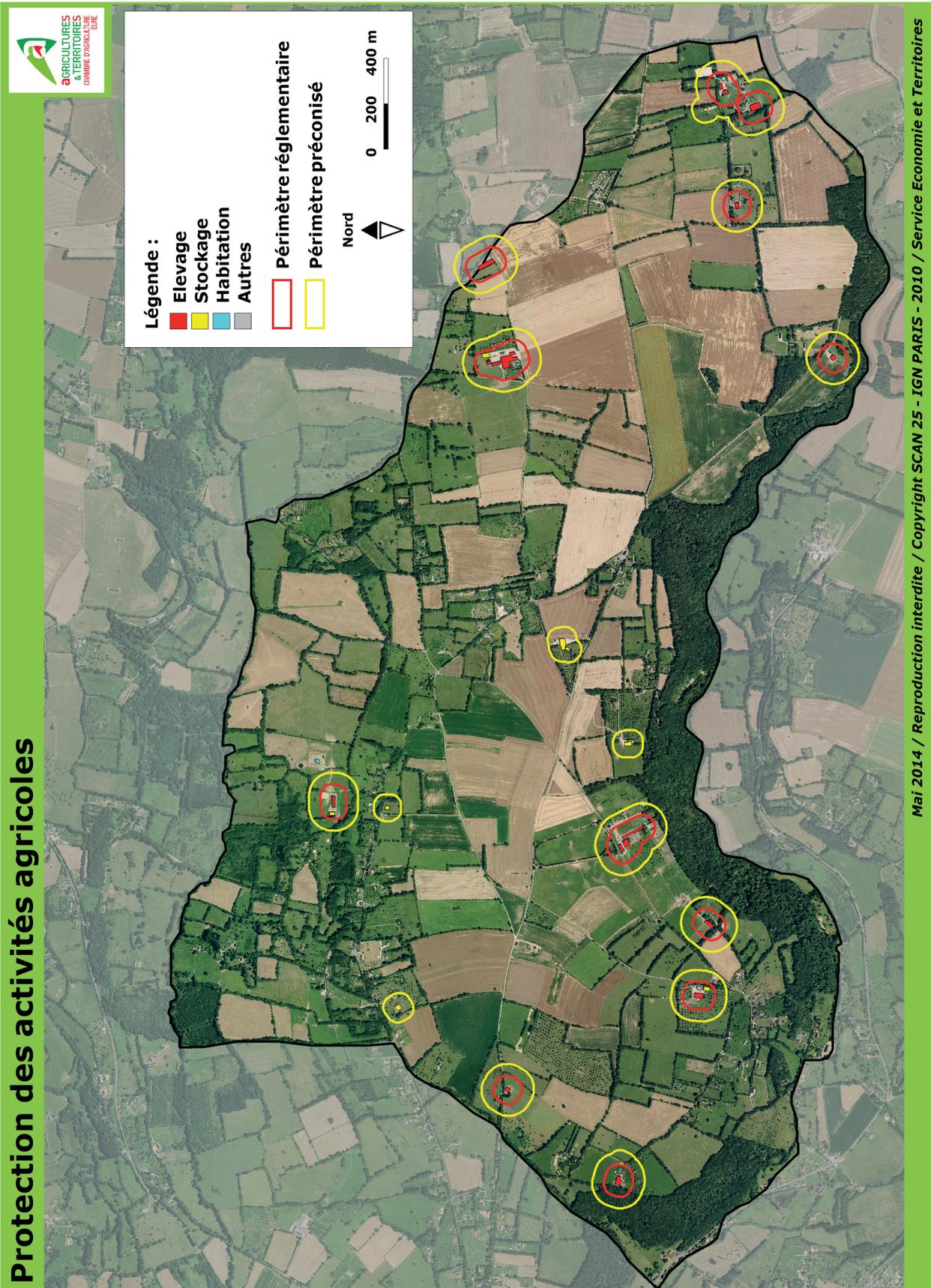


# Pérennité des exploitations agricoles



Mai 2014 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

# Protection des activités agricoles







# **SEPTIÈME PARTIE**

## **Justifications :**

**- du projet d'aménagement et de développement durables**

**- de sa traduction dans les documents réglementaires**

## 7.1 – Le projet de la commune

### 7.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

Ces choix sont issus d'une stratégie globale qui s'appuie sur les réflexions partagées avec les communes voisines. L'objectif étant de créer une dynamique positive sur Cormeilles qui bénéficiera aux trois autres communes que sont Saint-Pierre-de-Cormeilles, Saint-Sylvestre-de-Cormeilles et le Bois-Hellain.

#### **Axe 1 : Rester un village à part entière en complémentarité avec Cormeilles**

##### **Objectif 1.1 : Stabiliser la croissance démographique**

*Dans l'objectif initial de la démarche de concentrer le développement sur la commune de Cormeilles, les élus de Saint-Sylvestre souhaitent a minima stabiliser la croissance démographique de la commune en complétant uniquement les secteurs déjà bâtis en tenant compte de l'activité agricole.*

**Justification** : Dans le cadre de la démarche d'ensemble, la commune souhaite orienter la majeure partie de son développement sur Cormeilles pour soutenir le pôle d'attractivité. De ce fait, seuls les secteurs habités seront complétés dans les limites actuelles.

##### **Objectif 1.2 : Préserver la qualité du cadre de vie**

*Voir l'axe 4 : Préserver la qualité du cadre de vie.*

**Justification** : La qualité du cadre de vie est un atout indéniable de ce secteur. Sa préservation est donc un objectif indispensable pour le développement de l'économie résidentielle et présente du territoire. En effet, il semble évident qu'un environnement de qualité bénéficiera aussi bien aux habitants, qu'aux personnes de passage (résidents secondaires ou touristes). De plus, l'accueil de cette population de passage bénéficiera également aux commerces de proximité.

##### **Objectif 1.3 : Participer au dynamisme du bourg de Cormeilles pour en bénéficier**

*Il s'agit ici de participer au maintien des effectifs du collège de Cormeilles en facilitant le renouvellement de la population, de favoriser l'accueil de touristes et de résidents secondaires, et en participant au bouclage du chemin vert entre les communes du territoire d'étude.*

**Justification** : La commune de Saint-Sylvestre dépend en grande partie du bourg de Cormeilles. Le dynamisme de Cormeilles est donc directement nécessaire à la qualité de vie des habitants de Saint-Sylvestre. Les équipements, commerces et services de Cormeilles participent en effet directement de l'attractivité résidentielle de l'ensemble du territoire d'étude.

#### **Axe 2 : Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours**

##### **Objectif 2.1 : Préserver l'activité agricole et notamment l'élevage en lui permettant d'évoluer**

*Favoriser l'activité agricole d'élevage, c'est déjà ne pas renforcer les contraintes aux abords des sites d'exploitation, de préserver des cônes de développement et de limiter la consommation d'espaces agricoles.*

**Justification** : Préserver l'activité agricole, et notamment l'élevage, est l'un des moyens les plus efficaces pour préserver la biodiversité attachée à ces secteurs de vallée (prairies humides, bocages). Il s'agit aussi et surtout d'une activité économique qu'il s'agit de ne pas trop contraindre au risque de la voir disparaître.

## Objectif 2.2 : **Favoriser la diversification**

*Pour ce faire, les élus souhaitent encourager la création d'un espace commun d'accueil, d'hébergement, de ventes à l'échelle du territoire d'étude. L'autorisation de changement de destination des bâtiments agricoles est aussi mentionnée.*

**Justification** : La diversification de l'activité agricole est un enjeu repéré dans le diagnostic agricole. Il s'agit également d'un moyen permettant de maintenir l'activité agricole sur le territoire.

## Objectif 2.3 : **Limiter la consommation des espaces agricoles**

**Justification** : La préservation du foncier agricole apparaît comme un préalable indispensable pour permettre à l'agriculture d'évoluer.

## **Axe 3 : Modérer la consommation d'espace**

### Objectif 3.1 : **Limiter au maximum la consommation d'espace**

*Comme expliqué par ailleurs, les extensions du tissu bâti ne seront pas autorisées, sauf pour l'activité agricole ou l'évolution de constructions existantes. Rappelons que sur la période 2001 - 2011, la consommation d'espace a été estimée à 3,5 ha. Le projet permet donc de limiter la consommation d'espace.*

**Justification** : Les objectifs de développement urbain étant recentrés sur Corneilles, il apparaît logique de ne pas venir consommer d'espaces inutilement sur Saint-Sylvestre.

### Objectif 3.2 : **Favoriser la construction dans les dents creuses des principaux secteurs habités**

**Justification** : Il s'agit d'utiliser les dents creuses mobilisables en priorité par limiter la consommation d'espace, et de ne pas l'empêcher par des règles d'urbanisme trop contraignantes et inadaptées à la situation locale.

### Objectif 3.3 : **Permettre le renouvellement du bâti existant pouvant accueillir du logement**

*Dans les zones agricole et naturelle, il s'agira d'autoriser le changement de destination des bâtiments qui pourraient accueillir du logement.*

**Justification** : La limitation de la consommation d'espace passera également par la mobilisation du bâti existant. Notons d'ailleurs que le renouvellement du bâti traditionnel permettra aussi de préserver l'identité locale et la qualité du cadre de vie prôner dans l'axe 4 notamment.

## **Axe 4 : Préserver la qualité de vie**

### Objectif 4.1 : **Favoriser la biodiversité**

*La commune de Saint-Sylvestre est concernée par les vallées Martigny et du Douet-Tourtelle qui sont des éléments importants de la trame verte et bleue. Ces corridors écologiques nécessitent donc de favoriser la biodiversité en s'appuyant sur les secteurs boisés, les prairies humides, le bocage, les pelouses calcaires.*

**Justification** : L'enjeu de maintien et de renforcement de la continuité écologique repérée notamment par le SRCE implique son intégration dans le projet de territoire de la commune.

### Objectif 4.2 : **Préserver le paysage**

*Pour ce faire il est proposé de préserver les boisements, les éléments du patrimoine végétal, de favoriser l'ouverture des fonds de vallée ...*

**Justification** : La singularité du paysage est un élément important pour la commune. Sa prise en compte dans la projet de territoire répond à l'enjeu de préservation et de mise en valeur de cet atout.

### Objectif 4.3 : **Mettre en valeur l'identité locale**

*Pour cela, la commune souhaite stopper l'urbanisation linéaire, préserver le patrimoine bâti traditionnel, et préserver la qualité des abords de l'église de Saint-Sylvestre et de Notre-Dame-des-Mares.*

**Justification** : La mise en valeur de l'identité locale répond également à l'enjeu du maintien voire du renforcement du dynamisme de la commune. Il s'agit là d'un atout pour l'économie résidentielle et présente non négligeable pour le territoire d'étude. En effet, il semble évident qu'un environnement de qualité bénéficiera aussi bien aux habitants, qu'aux personnes de passage (résidents secondaires ou touristes). De plus, l'accueil de cette population de passage bénéficiera également aux

commerces de proximité.

## **Axe 5 : Développer le tourisme**

### **Objectif 5.1 : Renforcer l'offre d'hébergement**

*Il s'agit de favoriser l'installation de gîtes et de chambres d'hôtes, et de le développement des campings.*

**Justification** : Le diagnostic met en évidence un manque dans l'offre d'hébergement pour un secteur aux atouts touristiques pourtant nombreux. De plus, au regard des enjeux relatifs à l'activité touristique (diversification agricole, promotion de l'économie résidentielle et présente), cet objectif est important.

### **Objectif 5.2 : Renforcer le riche réseau de promenade**

*Il s'agit de participer au bouclage du chemin vert qui reliera Saint-Sylvestre, Cormeilles et Saint-Pierre. Cela ne nécessitera pas de politique foncière particulière (emplacements réservés) mais plutôt de remobiliser des chemins existants.*

**Justification** : Le diagnostic présente le réseau de chemins et promenades sur le territoire. Il s'agit là encore d'un atout à faire valoir pour l'économie du territoire. Pour ce faire, les élus souhaitent participer au bouclage du chemin vert entre les communes de Cormeilles, Saint-Pierre et Saint-Sylvestre.

### **Objectif 5.3 : Favoriser la diversification agricole en direction du tourisme**

*La diversification agricole peut se décliner soit par le développement de l'activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme), soit par le développement d'activités annexes dans la continuité de l'activité agricole (vente à la ferme, accueil du public ...).*

**Justification** : La diversification est une solution repérée par le diagnostic pour soutenir l'activité agricole. L'enjeu ici est de permettre et favoriser le développement de ce type d'activité.

## **Axe 6 : Renforcer l'emploi local pour limiter les déplacements**

### **Objectif 6.1 : Favoriser le développement de l'activité artisanale**

*Le développement de l'activité artisanale passera par une certaine souplesse dans l'installation d'activités dans le tissu bâti existant à condition d'être compatible avec cet environnement.*

**Justification** : La limitation des déplacements passe par la création d'emplois locaux. S'agissant de l'activité artisanale, et à condition d'être compatible avec l'habitat, il semble nécessaire de ne pas empêcher l'installation dans le tissu bâti. Toutes les activités n'ont pas vocation à être localisées dans des zones spécifiques.

### **Objectif 6.2 : Développer les emplois d'aide à la personne**

**Justification** : L'évolution de la structure de la population et des modes de vie génère de nombreux emplois dans les services à la personne, d'autant plus utiles en milieu rural. Outre la nécessité de créer des emplois, ils permettent aussi de répondre à des besoins spécifiques de la population et participent à l'économie résidentielle.

### **Objectif 6.3 : Améliorer la desserte numérique**

**Justification** : L'emploi en milieu rural passe par le développement des infrastructures numériques. Les élus souhaitent alerter sur la nécessité du développement de ces connexions favorables aux nouvelles formes d'activité à distance, et donc par définition non génératrices de déplacement.

## **7.1.2 – Les perspectives démographiques**

### **Rappel des principales données démographiques**

Population totale au dernier recensement	216
Nombre total de logements au dernier recensement	165
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	96
Nombre de logements vacants au dernier recensement et proportion par rapport au nombre total	14 (8,48%)

Nombre de logements possibles en dents creuses	10
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	0
Nombre de bâtiments pouvant changer de destination	16

### Justification du taux de croissance démographique

Dans la construction du projet de territoire commun au 4 communes, le choix a été fait de recentrer le développement résidentiel sur Cormeilles dans le but de maintenir, voire d'accentuer, son dynamisme, ce qui profitera *in fine* à l'ensemble du bassin de vie. De ce fait, Saint-Sylvestre-de-Cormeilles ne prévoit que de renforcer son tissu urbain existant, sans volonté d'extension.

Pour rappel; le taux de croissance démographique relevé ces dix dernières années sur la commune de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles était de 1,3 %. Le territoire attire ; Les élus souhaitent mieux organiser ce développement pour en tirer le meilleur avantage pour l'avenir.

Le tableau ci-dessous montre que le taux de croissance proposé pour Saint-Sylvestre-de-Cormeilles est de 0,9% par an. Cela peut paraître élevé (notamment par rapport au 1,50% de Cormeilles), mais il ne prend bien en compte que le développement basé sur l'intensification du tissu urbain existant.

Nota : Le tableau présentés ci-dessous a pour objectif d'expliciter les potentialités d'aménagement des différents secteurs urbanisés. Les nombres de logements indiqués sont purement indicatifs.

logements vacants mobilisables	6
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	0
À déduire une part (35% de rétention foncière) de logements possibles en dents creuses :	6
À déduire logements possibles en changement de destination :	4
Pour les <b>dix années le potentiel de logements est :</b>	<b>16</b>

<b>Les logements nécessaires à compenser le desserrement des ménages</b>	<b>7</b>
<b>Il reste les logements pour l'accueil de nouveaux habitants</b>	<b>9</b>
<b>permettant l'accueil d'habitants supplémentaires</b>	<b>20</b>
<b>correspondant à un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ</b>	<b>0,9%</b>

### 7.1.3 – Les perspectives économiques

#### Renforcer l'emploi local pour limiter les déplacements

La proximité du bourg de Cormeilles et le projet d'extension de sa zone d'activité bénéficieront également à Saint-Sylvestre-de-Cormeilles. Ce devrait être le principal vecteur de développement de l'emploi. À l'échelle communale, les élus souhaitent également favoriser le développement de l'activité artisanale en permettant par exemple l'installation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition qu'elles soient compatibles avec cet environnement. Le projet de la commune fait également la part belle aux emplois d'aide à la personne qui permettront aussi de répondre aux attentes des habitants. Enfin, les élus soulignent que l'amélioration de la desserte numérique est un enjeu majeur du terri-

toire. De meilleures connections numériques sont essentielles pour favoriser le développement de nouvelles formes d'activités à distance.

### **Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours**

Il s'agit là aussi d'un axe à part entière du projet de la commune. Les élus souhaitent préserver l'activité agricole et notamment l'élevage en lui permettant d'évoluer. Il s'agira donc de ne pas renforcer les contraintes aux abords des sites d'exploitation, de préserver des cônes de développement des exploitations agricoles, et de limiter la consommation des espaces agricoles. Un point important étant aussi de permettre le passage des véhicules agricoles en centre bourg.

Pour assurer le maintien de l'activité agricole, les élus misent également sur la diversification. Pour cela, ils souhaitent encourager la création d'un espace commun d'accueil, d'hébergement, de ventes lié à l'activité agricole. Il s'agira aussi de permettre le changement de destination des bâtiments agricoles à valeur patrimoniale. Et enfin, la diversification passera aussi par l'autorisation des activités diverses si elles sont directement liées, ou dans la continuité, de l'activité agricole (gîtes, locaux de vente, d'accueil ...). Rappelons ici que le maintien de l'agriculture, et notamment de l'élevage, est sans doute un des moyen les plus efficace pour protéger la biodiversité de ces secteurs.

### **7.1.4 – L'organisation spatiale retenue**

Au travers du plan local d'urbanisme, les élus ont précisé les raisons pour lesquelles ils sont contre la périurbanisation (ou habitat dispersé, urbanisation en tache d'huile) :

- le surcoût de l'habitat dispersé pour les finances tant publiques qu'individuelles (exemple : allongement des réseaux collectifs, allongement des trajets en voiture) ;
- la volonté de la réduction des gaz à effet de serre (Ges) par une autre structuration du territoire (lutter contre le mitage et les extensions linéaires, promouvoir une meilleure économie des terrains) ;
- l'exigence d'augmenter, à Cormeilles près des commerces et des services, l'offre de logements eu égard notamment au vieillissement, au desserrement des ménages et à l'accroissement de la population annoncé.

En effet, pour les élus, il est possible et souhaitable de réfléchir à un tissu bâti plus dense préservant la qualité de vie, mettant en valeur les vues vers la vallée.

Ces raisons concourent à privilégier une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant. Pour cela les potentialités résiduelles du tissu bâti existant ont été recensées, c'est ce qu'on appelle notamment les « dents creuses ». Pour favoriser la construction de ces dents creuses, aucune zone à urbaniser n'est retenue.

### **7.1.5 – La politique d'équipements**

S'agissant des équipements scolaires, la commune de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles fait partie du regroupement scolaire avec Cormeilles et Saint-Pierre-de-Cormeilles. Ce regroupement pédagogique n'a pas la capacité à intégrer un développement démographique trop rapide.

Le collège de Cormeilles est prévu pour 400 élèves. Il est envisagé d'augmenter sa capacité d'accueil à 430 compte-tenu de la capacité des *logimobiles* et d'éventuels projets d'extension.

Les effectifs de l'école élémentaire risquent de légèrement fléchir ce qui devrait entraîner une légère baisse des effectifs du collège.

Il semble probable qu'à terme les effectifs soient d'environ 380 élèves.

Les scénarios de croissance démographique se basent sur la volonté des élus des différentes communes de pérenniser les effectifs scolaires. Ils participent en bonne partie au dynamisme du centre bourg de Cormeilles. Pour rappel, cet enjeu fait écho à l'objectif «Participer au dynamisme du bourg de

Cormeilles pur en bénéficiaire » de l'axe 1 du Padd «rester un village à part entière en complémentarité avec Cormeilles».

Par ailleurs, le Plu ne propose pas d'emplacements réservés.

## 7.1.6 – Justifications de l’absence d’orientation d’aménagement et programmation

Au regard des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l’Urbanisme, il n’apparaît pas indispensable de proposer des orientations d’aménagement et de programmation sur le territoire de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles.

Pour rappel, les orientations d’aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1) Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l’insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2) Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu’en cas de réalisation d’opérations d’amé-

### Justification

Sur ces différents points, on considère que le zonage et le règlement écrit suffisent à prendre en compte les enjeux repérés sur la commune. Sur les notions de mise en valeur de l’environnement, et en particulier de la trame verte et bleue, les secteurs concernés sont classés en zone naturelle ou agricole ce qui garantit une protection efficace et suffisante. Quant aux enjeux liés au paysage, ils semblent moins prégnant que sur les autres communes du territoire d’étude puisqu’il s’agit d’un secteur de plateau. Les enjeux paysagers se retrouvent effectivement davantage sur les communes voisines.

nagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- 3) Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et

### Justification

Il n’est pas prévu d’opérations d’aménagement, de construction ou de réhabilitation sur la commune.

de la réalisation des équipements correspondant ;

- 4) Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager

### Justification

Aucune ouverture à l’urbanisation n’est prévue par le PLU.

- 5) Prendre la forme d’un schéma d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des

### Justification

Le PLU ne repère pas de secteurs susceptibles d’être mis en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

voies et espaces publics ;

- 6) Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s’applique

### Justification

Le PLU ne prévoyant pas de nouveaux secteurs à aménager, il n’y a pas de raison de proposer un schéma d’aménagement.

le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Il apparaît donc à la lecture des articles L.151-6 et L.151-7, qu’en ce qui concerne la commune de

### Justification

Dans le cas de Saint-Sylvestre, de tels périmètres n’existent pas.

Saint-Sylvestre-de-Cormeilles, il n’y a pas lieu de proposer d’orientation d’aménagement et de programmation.

## 7.2 – Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination

La localisation des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N figure au document graphique du règlement.

### Bâtiment CD1

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux ou un pressoir.

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien en état. Accessible. Restauration possible. Dépend d'unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité mais peu densément. Il est probable que ce bâtiment change effectivement de destination dans les années à venir.



### Bâtiment CD2

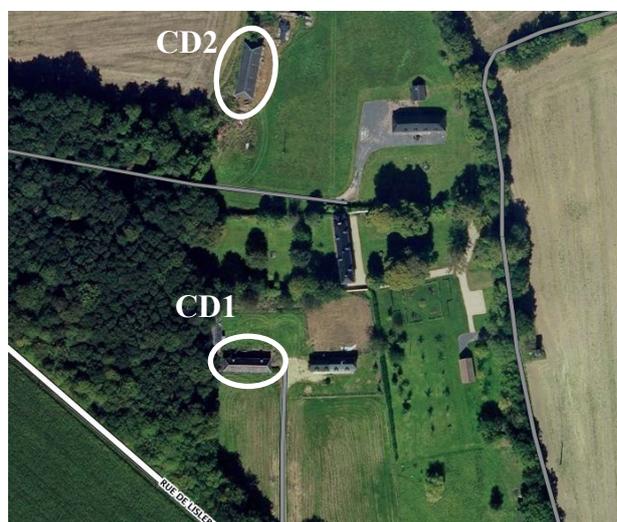
Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux ou un pressoir.

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien en état. Accessible. Restauration possible. Dépend d'unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité.



Ces deux bâtiments se situent à proximité immédiate de logement d'habitation, ce qui confirme la possibilité d'un changement de destination dans les prochaines années. La photo aérienne ci-contre montre la situation de ces deux bâtiments : à proximité des logements et de la voirie (route de Lislebec).



### **Bâtiment CD4**

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux.

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien en état. Accessible. Restauration possible. Dépend d'unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité bien que peu dense. Il est probable que ce bâtiment change effectivement de destination dans les années à venir.



### **Bâtiment CD5**

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux ou un pressoir.

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien en état. Accessible. Restauration possible. Dépend d'unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité.



### **Bâtiment CD6**

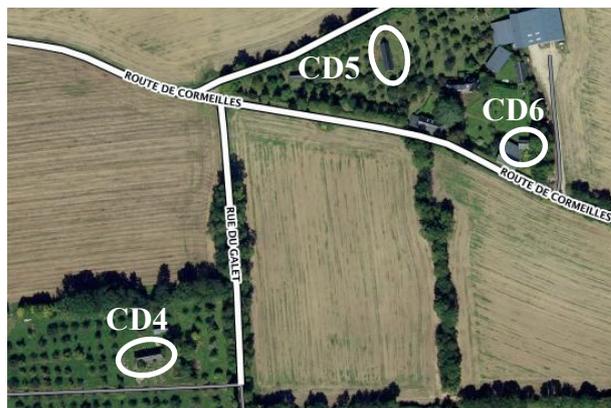
Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à chaînage en brique, à l'origine vraisemblablement un bâtiment agricole.

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Dépend d'une unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité. Le bâtiment est accessible.



Les bâtiments repérés pour changement de destination n°4, 5 et 6 sont tous accessibles depuis des voies carrossables (pour le CD4 par la rue du Galet, et pour les CD5 et 6 par la route de Cormelles). La proximité de logements atteste de la mutabilité de ces bâtiments.



### Bâtiment CD7

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine un moulin

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Accessible, faisant partie d'une unité foncière bâtie. Il est probable que ce bâtiment change effectivement de destination dans les années à venir.



### Bâtiment CD8

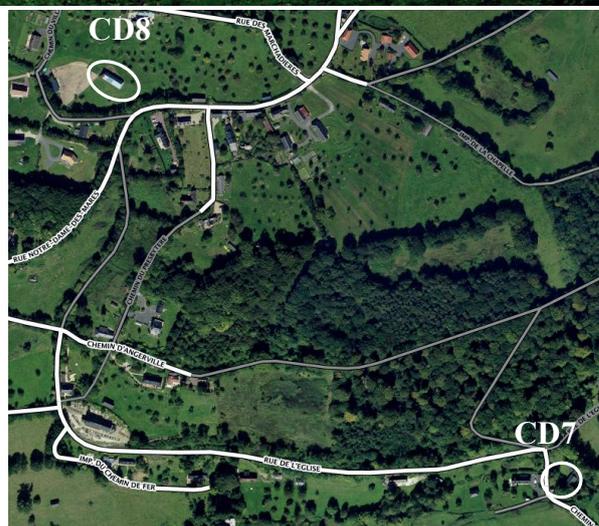
Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux ou pressoir

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Accessible, restauration possible



Les bâtiments repérés pour changement de destination n°7 et 8 risquent de ne plus avoir d'utilité agricole dans les prochaines années. La proximité de logements atteste de la mutabilité de ces deux bâtiments dans les prochaines années (présence de voirie et des réseaux).



## Bâtiment CD9

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment: petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux ou pressoir

Motivation du repérage: permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien.

La photo aérienne ci-contre montre que ce bâtiment est suffisamment accessible, et est à proximité d'habitation (au nord), ce qui atteste de la présence des réseaux nécessaires.



## Bâtiment CD10

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment: petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage: permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Restauration possible, peu accessible mais inscrit dans une unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité.



## Bâtiment CD11

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment: petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage: permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Restauration possible inscrit dans une unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité.

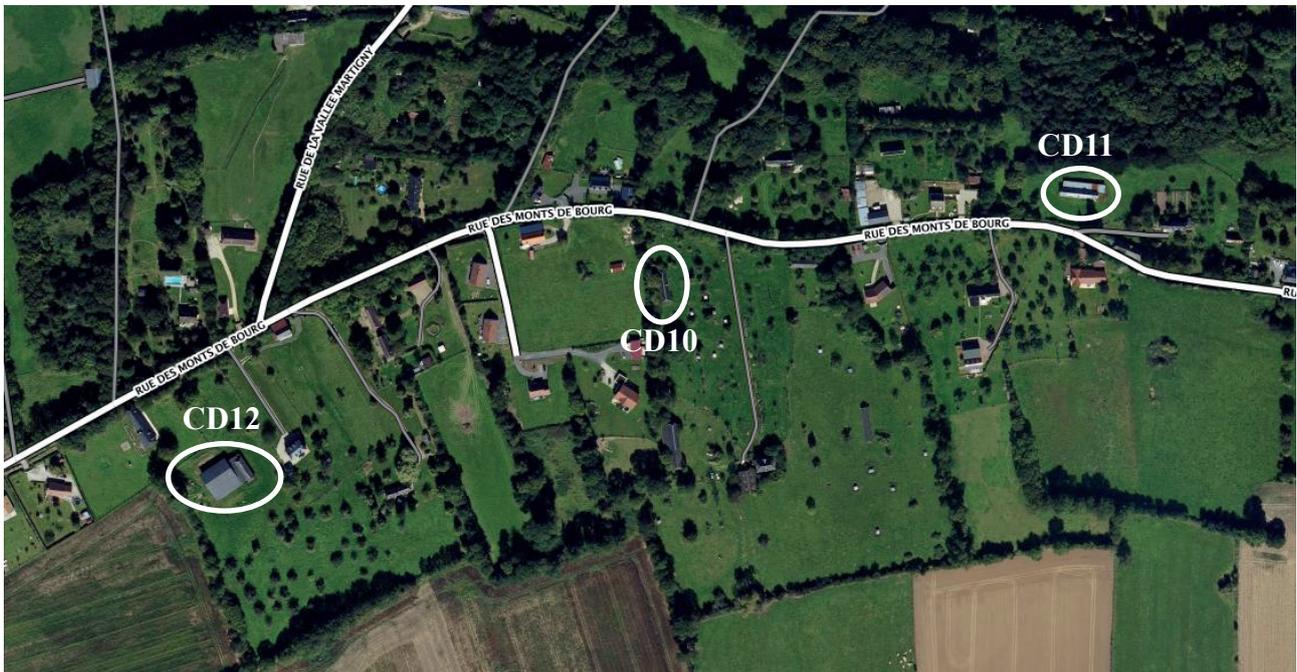


## Bâtiment CD12

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Restauration possible inscrit dans une unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité.



Les bâtiments repérés pour changement de destination n°10, 11 et 12 se situent dans le secteur des Monts du Bourg. Il s'agit d'un secteur bâti assez important et qui regroupe de nombreux logements. Les réseaux y sont en nombre suffisant.

## Bâtiment CD13

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Il fait partie d'une unité foncière bâtie, il est accessible par un petit chemin de terre peu carrossable. Il est probable que ce bâtiment change effectivement de destination dans les années à venir.



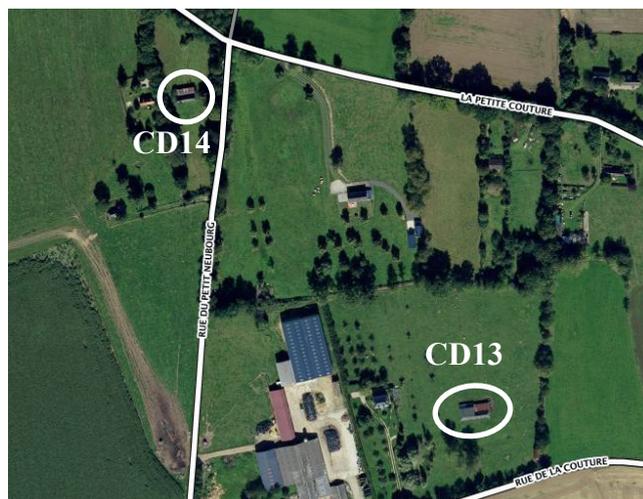
## Bâtiment CD14

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment: petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage: permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien.

Ces deux bâtiments (CD13 et CD14) sont suffisamment accessibles comme le montre la photo aérienne ci-contre. La présence de logements à proximité immédiate montrent que les réseaux sont suffisants.



## Bâtiment CD15

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment: petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage: permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Il est accessible, sa restauration est possible. Le bâtiment est relativement isolé.



## Bâtiment CD16

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Il est accessible, sa restauration est possible. Le bâtiment est relativement isolé, mais à proximité des réseaux (habitations rue du Mesnil).



## Bâtiment CD17

Valeur patrimoniale : oui

Description du bâtiment : petit bâtiment traditionnel à colombage, à l'origine vraisemblablement un abri pour animaux

Motivation du repérage : permettre à ce bâtiment de changer de destination s'il n'a plus de destination agricole, pour assurer son maintien. Restauration possible inscrit dans une unité foncière bâtie, dans un secteur déjà habité (cf. photo aérienne ci-dessous).



## 7.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 7.3.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «U», une zone agricole désignée par l'indice «A» et une zone naturelle désignée par l'indice «N».

**Le territoire communal est ainsi couvert par :**

- **les zones urbaines** qui comprennent :

la zone **Uh** : il s'agit de la zone urbaine de hameau principalement dans le secteur «Les Monts du Bourg». Le secteur à l'est de cette zone n'a pas été intégré à la zone du fait d'une densité plus faible ne nécessitant pas de classement en zone urbaine.

la zone **Ut** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques touristiques.

- **la zone agricole,**

la zone **A** correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comporte

- **la zone naturelle,**

la zone **N** : cette zone concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

- de l'existence d'une exploitation forestière,

- de leur caractère d'espaces naturels,

- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle peut comporter :

- le secteur **Ns** de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il s'agit de secteurs déjà habités (lieu-dit « Le gallet », la partie ouest de « Notre-Dame-des-Mares », et des constructions en limite ouest avec la commune de Cormeilles), mais présentant un aspect naturel davantage préservé.

- **les espaces boisés classés,**

Une partie des boisements seulement a été placée sous la servitude des EBC ; il s'agit principalement des boisements que l'on retrouve dans les zones natura 2000 au nord et au sud de la commune. Ce classement se justifie par la nécessité de maintenir les paysages spécifiques de ces secteurs de co-teaux, et par la même occasion de limiter le phénomène de ravinement lors des épisodes de fortes précipitations.

Le reste des boisements, non soumis aux dispositions spécifiques des EBC, figurent néanmoins au document graphique avec une légende particulière (purement indicative, donc), ils ne sont plus recouverts de cette servitude « espace boisé classé » d'une part très contraignante et d'autre part incompatible avec une gestion respectueuse de la diversité biologique : un sol boisé n'est pas le plus favorable à la richesse des milieux. Cela permet aussi une meilleure prise en compte des projets des collectivités : chemins de promenade, gestion écologique des milieux, ouvrage hydraulique pour la défense incendie, pare-feu, remise en lumière de milieux qui se sont fermés par une strate arborescente... Le fait déclencheur de cette nouvelle attitude est la directive régionale d'aménagement de Basse-Normandie approuvée par arrêté ministériel du 7 juin 2006 recommandant au moins pour les forêts domaniales de

retirer les espaces boisés classés en accord avec les partenaires comme Dréal et Ddt. L'office national des Forêts, garant d'une bonne gestion des forêts domaniales, a certes une vocation de production mais aussi d'accueil du public dans les massifs boisés. Par ailleurs, une déclaration préalable à toute coupe est indispensable, un arrêté préfectoral soumet à autorisation les défrichements de plus de tant d'hectares et, pour les bois de plus de 25 hectares, les plans de gestion sont obligatoires : le fait de retirer la trame espace boisé classé n'autorise pas les abattages sauvages pour autant !

### **7.3.2 – La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

À l'échelle du territoire d'étude, les élus des communes de Saint-Pierre, de Saint-Sylvestre et du Bois-Hellain ont décidé de reporter une partie de leurs possibilités de développement au profit de la commune pôle de Cormeilles. Il s'agit pour ces communes de participer au maintien voire au renforcement du dynamisme du bourg centre, dans le but de préserver les communes, services et équipements (le collège).

Sur la commune de Saint-Sylvestre, cela se traduit par une consommation d'espace nul en dehors des secteurs déjà bâtis. En effet, le développement de la commune se fera exclusivement à l'intérieur des zones urbanisées en mobilisant les dents creuses repérées dans la dernière partie du rapport de présentation global et commun aux différentes communes. En l'occurrence sur Saint-Sylvestre-de-Cormeilles, il s'agit d'un potentiel de 12 dents creuses représentant 4,44 ha (cf. partie 4.5.3 du rapport de présentation global, p.157).

### **7.3.3 – Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables**

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain se justifient à Saint-Sylvestre par la volonté des élus de préserver l'environnement et la qualité des paysages. Ce sont des atouts que la commune souhaite garder pour continuer d'être attractive.

Il s'agit aussi de préserver le patrimoine bâti et de faire en sorte que la commune puisse se développer de façon mesurée et harmonieuse. Ainsi, il a été décidé de ne pas créer de nouvelles zones à urbaniser, et de ne compléter que les secteurs déjà urbanisés (comblement de dents creuses).

Ces objectifs de limitation de la consommation d'espace se justifient aussi par la volonté de limiter les déplacements pour réduire l'émission de gaz à effet de serre. Cela explique que les élus de Saint-Sylvestre (tout comme ceux de Saint-Pierre et du Bois-Hellain) ont décidé de reporter leurs potentiel de développement sur la communes pôle de Cormeilles.

Enfin, ces objectifs de modération de consommation d'espace ont aussi pour origine les enjeux de préservation de la terre agricole (matière première de l'activité agricole) et du maintien des corridors écologiques -en particulier les vallées.

### **7.3.4 – Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151- 23**

#### **Les haies**

Plusieurs critères motivent leur repérage :

- la biodiversité
- le paysage

#### **Pour le paysage**

Ont été repérées

- les haies situées le long des chemins de promenade, nombreux dans la commune
- les haies bordant les principales voies de circulation
- les haies permettant d'intégrer les constructions le long des principaux axes de circulation
- les haies bordant les cours d'eau (ripisylves)

### **Pour la biodiversité**

Ont été repérés les haies situées dans les zones Natura 2000 comme le prescrit le document d'objectif de la zone Natura 2000 et le porter à connaissance de l'État.

- les prairies d'intérêt communautaires (pelouses calcaires, prairies acidiphiles, prairies humides oligotrophes à jonc acutiflore, mégaphorbiaies, prairie maigre de fauche de basse altitude) situées dans la zone Natura 2000, comme le prescrit le document d'objectif de la zone Natura 2000 et le porter à connaissance de l'État.

- les bosquets situés dans la zone Natura 2000 comme le prescrit le document d'objectif de la zone Natura 2000 et le porter à connaissance de l'État.

## 7.4 – Justifications des prescriptions figurant au règlement

### - Justifications des différentes règles

#### ■ Les articles des dispositions générales

Les dispositions générales apportent des prescriptions quant aux éléments repérés afin d'en assurer la pérennité sans les mettre sous cloche (par exemple, l'entretien des haies sera possible et notamment les nécessaires recépages), la conservation et la restauration pour répondre à l'objectif du Padd de « préserver la qualité du cadre de vie ».

Les dispositions générales apportent des prescriptions sur l'accessibilité de l'espace collectif et sur le stationnement destiné aux personnes à mobilité réduite car il s'agit de permettre une accessibilité à tous dans de bonnes conditions dans le respect des dispositions législatives.

#### ■ Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En **Uh**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune. Toutes ces interdictions découlent en droite ligne des objectifs *Préserver la qualité du cadre de vie et favoriser le développement de l'activité artisanale* du Padd.

En **Ut**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec l'activité touristique au sens large. Seul le logement directement nécessaire au gardiennage ou à la gestion des occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la zone. Ces dispositions découlent des objectifs de l'axe *Développer le tourisme* du Padd. .

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'objectif *Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours* du Padd. Le logement est autorisé s'il est nécessaire à l'activité agricole. Des conditions - par exemple de distance par rapport aux bâtiments existants, et d'emprise au sol - sont imposées aux annexes et extensions afin de traduire les objectifs *Modérer la consommation d'espace et Préserver l'environnement, le paysage et l'identité locale* du Padd.

Certaines constructions et installations sont autorisées si elles concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et si elles ne remettent pas en cause l'activité agricole

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisés sous conditions, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage champêtre, que les constructions, installations et aménagement ne portant pas atteinte à la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, à l'existence d'une exploitation forestière, au caractère d'espaces naturels, à la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, à la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Des conditions - par exemple de distance par rapport aux bâtiments existants, et d'emprise au sol - sont imposées aux annexes et extensions afin de traduire à l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd. Certaines constructions et installations sont par ailleurs autorisées s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole

En **Ns**, les occupations et utilisations du sol sont semblables à la zone U mais le droit à construire est beaucoup plus restreint pour respecter la notion de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal).

Dans l'ensemble des zones, ont également été apportées des prescriptions en fonction des risques d'inondation, de cavités souterraines et d'axes de ruissellement identifiés sur le territoire com-

munal. Il s'agit en effet de préserver les personnes, les biens et l'environnement.

### ■ L'article 3 (desserte par les voies)

Cet article est réglementé dans toutes les zones à l'exception des zones **A** et **N** dans le but d'assurer une cohérence de l'aménagement, pour préserver des accès commodes et pour prendre en compte la sécurité des voies ouvertes à la circulation. Des conditions sont édictées de façon que les voiries puissent accueillir dans de bonnes conditions les trafics qu'elles supporteront et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. D'une certaine façon, ces exigences rejoignent l'un des objectifs du Padd qui est de *Modérer la consommation d'espace* en favorisant la mobilisation du potentiel dans les secteurs bâtis.

Les accès directs (accès de parcelles privatives directement sur la voie, ne concerne donc pas les voies publiques ni les voies d'accès à un quartier) sont interdits sur les routes départementales de première catégorie pour des raisons évidentes de sécurité routière.

### ■ L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones à l'exception des zones **A** et **N**, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications ce qui concourt à traduire l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd; il s'agit aussi de traduire l'objectif *Renforcer l'emploi local pour limiter les déplacements* du Padd sur les réseaux numériques.

### ■ L'article 5 (superficie minimale des terrains)

article supprimé par la loi

### ■ L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

En **Ut** et **Ns** cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement de façon à conserver le caractère de cette zone et à être respectueux des formes urbaines constatées intégrant ainsi l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En **Uh**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul par rapport à l'alignement de façon à conserver le caractère de cette zone et des formes urbaines très aérées. Ces exigences intégrant ainsi l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En **N** et **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul : c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul afin de prendre en compte la sécurité des usagers des voies (les constructions reculées permettant à priori une meilleure visibilité). Ces obligations permettent de faciliter à terme la circulation des engins agricoles satisfaisant en cela les objectifs *Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours* et *la qualité du cadre de vie* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'objectif *Modérer la consommation d'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif.

#### ■ L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En Uh, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul par rapport aux limites séparatives de façon à conserver le caractère de cette zone. Ces exigences intégrant ainsi l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En Ut, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait (inférieur à celui demandé en Uh) exigences découlant en droite ligne de l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En A, cet article régleme les retraits en fonction des types de constructions à destination agricole ou non et des zones limitrophes, à vocation d'habitat ou non : il s'agit de limiter les nuisances pouvant être induites par différentes constructions sur les fonds voisins suivant en cela l'objectif *Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours* du Padd.

En N, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait exigences découlant en droite ligne des objectifs *Préserver la qualité du cadre de vie* et *Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours* du Padd.

En Ns, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul par rapport aux limites séparatives de façon à conserver le caractère de ces secteurs. Ces exigences intégrant aussi l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

Dans l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes cela permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...) dispositions traduisant l'objectif *Modérer la consommation d'espace* du Padd.

Dans l'ensemble des zones, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'objectif *Modérer la consommation d'espace* du Padd.

#### ■ Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est réglementé aucune zone.

#### ■ L'article 9 (emprise au sol)

En Uh, Ut et Ns, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré aux secteurs habités, préservant par là même la «nature en ville», ces exigences traduisent l'objectif *préserver la qualité du cadre de vie* du Padd. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ne sont pas réglementées afin de tenir compte de leur spécificité et de leur usage collectif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ne sont pas réglementés afin de tenir compte de leur spécificité (ex. : transformateur électrique). En Ns, les emprises au sol maximales sont faibles (entre 10% et 20% selon le superficie du terrain), ce qui induit des densités

faibles caractéristiques de ces secteurs, et permettant de répondre à l'objectif de limiter leur capacité d'accueil et ainsi de répondre aux codes de l'urbanisme.

### ■ L'article 10 (hauteur des constructions)

En zones **Uh**, **Ut**, et **N**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. Cette règle est la traduction de l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En **A**, cet article est réglementé d'une part, pour les habitations (logement de fonction en l'espèce) et d'autre part, pour les autres constructions, afin de respecter l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'objectif *Modérer la consommation d'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones concernées**, des exigences particulières sont fixées en cas de construction dans un cône de vue vers la cathédrale de Chartres ce qui est la traduction de l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

### ■ L'article 11 (aspect extérieur)

«La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in *Fiche conseil sur le volet paysager* publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 11 traduisent cette volonté de qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du *naturel*.

Pour la zone **Uh**, cet article édicte des prescriptions générales sur l'intégration au sens large des constructions ou aménagements. Ces dispositions traduisent l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd. Cet article réglemente également les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, réglemente les ouvertures en toiture comme en façade, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades, soumet à condition les coffres de volets roulants, détaille les caractéristiques de construction des clôtures, haies et portails. Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites, qui plus est recouvertes par les servitudes évoquées ci-dessus, traduisent les objectifs *Préserver la qualité du cadre de vie* et *Développer le tourisme* du Padd. Les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le Padd.

En **Ut**, **A** et **N**, cet article précise que les constructions et aménagements devront être en harmonie et cohérence avec leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Ces dispositions répondent à l'objectif de *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En zone **Ut**, il est précisé ces constructions et aménagements devront présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale, répondant au même objectif.

En zone **A**, et toujours en réponse à l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd, il est stipuler que les constructions seront de teinte sombre et mate pour une meilleure intégration paysagère.

#### ■ **L'article 12 (stationnement)**

Seule la zone **Uh** est réglementée. Elle prévoit la réalisation sur la parcelle d'au moins 2 places de stationnement par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination. Cette exigence permet de répondre à l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie*, en limitant notamment le stationnement sur le domaine publique.

#### ■ **L'article 13 (espaces libres et plantations)**

Dans **les zones concernées**, cet article indique aussi les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 cela afin de prendre en compte le patrimoine végétal, la biodiversité et le caractère forestier ou champêtre des secteurs concernés, de façon à préserver ce patrimoine qui fait le caractère de la commune, ces exigences étant la concrétisation de l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

Rappel est fait, dans les dispositions générales du règlement, de l'existence d'**espaces boisés classés** afin de maintenir boisée la nature du sol traduisant l'objectif *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

Rappel est fait de l'existence d'*espaces boisés classés* afin de maintenir boisée la nature du sol. Cet article indique aussi les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 cela afin de prendre en compte le patrimoine végétal, la biodiversité et le caractère bucolique des secteurs concernés.

#### ■ **L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)**

Article supprimé par la loi

#### ■ **L'article 15 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales)**

Cet article n'est réglementé aucune zone.

#### ■ **L'article 16 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques)**

Cet article est réglementé dans les zones où des constructions sont possibles, de façon à faciliter l'arrivée du haut débit et à en limiter le coût pour la collectivité.



# **HUITIÈME PARTIE**

## **- Évaluation environnementale**

### **Article L104-1**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-24 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

### **Article L104-2**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre 1er du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'État fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

### **Article L104-3**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

## Article R104-18

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

## 8.1 – État initial de l'environnement

Voir le rapport de présentation global

## 8.2 – Incidences du Plu dans le cadre de la zone natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne

### 8.2.1 – Examen préliminaire

Le maintien en bon état du site natura 2000 - FR 2302009 - Le Haut Bassin de la Calonne - situé aux limites nord et sud, implique que la commune, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme. Pour ce faire, le présent « examen préliminaire » est réalisé afin de répondre à la question suivante : « *Le plan local d'urbanisme est-il susceptible d'avoir un effet sur la zone natura 2000 présente sur la commune de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles* » ?

« Caractéristiques du site : [...] *Le site couvre une grande partie du lit majeur de la partie normande de la vallée de la Calonne et de ses affluents; il déborde sur les versants lorsque ceux-ci présentent des groupements intéressants. Les vallées sont taillées dans la craie cénomaniennne du bassin parisien et présentent des alluvions modernes dans le lit majeur, bordées de colluvions limoneuses au pied des versants. Le site couvre également les secteurs des Prés Cateaux et du Douet de la Belle Herbe, secteurs proches du Douet-Tourtelle, secteurs à enjeux comprenant des zones de sources et des prairies de fauche d'intérêt communautaire.*

Qualité et importance : *La partie supérieure du cours de la Calonne et ses affluents, notamment le Douet Tourtelle, présentent la plus belle population d'écrevisse à pieds blancs de Haute Normandie. Même si l'on observe une dégradation de la qualité de la population d'écrevisses à pieds blancs du*

*secteur (liée à l'observation de maladies sur certains individus et une altération de la qualité de l'eau en certains endroits), le site reste très intéressant pour cette espèce de par la présence de secteurs gardant une potentialité très importante pour accueillir l'espèce.[...]*

*Vulnérabilité : La qualité des habitats rivulaires et la qualité de l'eau des rivières ont pu être préservées grâce à une occupation extensive des terrains. La pérennité de l'intérêt du site dépend donc du maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur. »*

Extrait du site INPN novembre 2016

Pour les enjeux et les objectifs, le Docob de juin 2011 nous apprend que la majorité des parcelles est composée de prairies exploitées par fauche ou pâturées, facteur primordial pour la préservation de cet habitat. Le retournement des prairies constitue une menace autant pour les habitats que pour les espèces piscicoles.

La pression de l'urbanisation est faible mais compte tenu des incidences possibles, les aménagements devront être étudiés en conséquence.

En ce qui concerne la sylviculture, les plantations d'arbres au détriment des prairies humides et des habitats sont une menace réelle.

En ce qui concerne les loisirs et le tourisme, il est précisé que la mise en place de sentiers de découverte par des modes non motorisés n'a pas d'effet notable sur le site et l'activité équestre contribue à maintenir des pâtures ce qui est favorable aux habitats et espèces du site.

Le même Docob nous enseigne que des mesures simples à mettre en œuvre permettent une bonne gestion du site voire sa restauration : maintien en herbe c'est-à-dire maintien d'un couvert herbacé qui permet de retrouver des habitats remarquables et des espèces communautaires, d'induire une action favorable pour la qualité de l'eau déjà globalement bonne, et d'une limitation du ruissellement. On voit par là que la mise en place de trame «espaces boisés classés» devra être parcimonieuse et adaptée au site, en disposer trop sera nuisible au devenir du site. La prise en compte des zones humides et le repérage des haies participent également au maintien de la qualité de l'eau. Ces haies et ces zones humides participent également à l'épuration naturelle des eaux de ruissellement avant leur arrivée dans les cours d'eau.

S'agissant plus particulièrement des haies, notons que certaines d'entre elles ont également été repérées pour leur participation au ralentissement des eaux de ruissellement (et donc à la réduction de l'érosion), et à la fixation des matières en suspension transportées par les eaux de ruissellement.

La gestion par fauche tardive et pâturage extensif, la mise en place d'équipements pastoraux adaptés ne peut être prise en compte par le PLU qui ne peut réglementer les pratiques agricoles.

La gestion des berges et de la ripisylve, qui est une zone de transition entre les milieux aquatiques et terrestres, peut être prise en compte par le PLU. Rappelons que la ripisylve est importante car elle joue le même rôle qu'une haie : protection contre l'érosion et le ruissellement, maintien de la qualité de l'eau et de la biodiversité.

Les actions pour le maintien de la qualité de l'eau sont également importantes et peuvent concerner le PLU : assainissement collectif ou non par exemple.

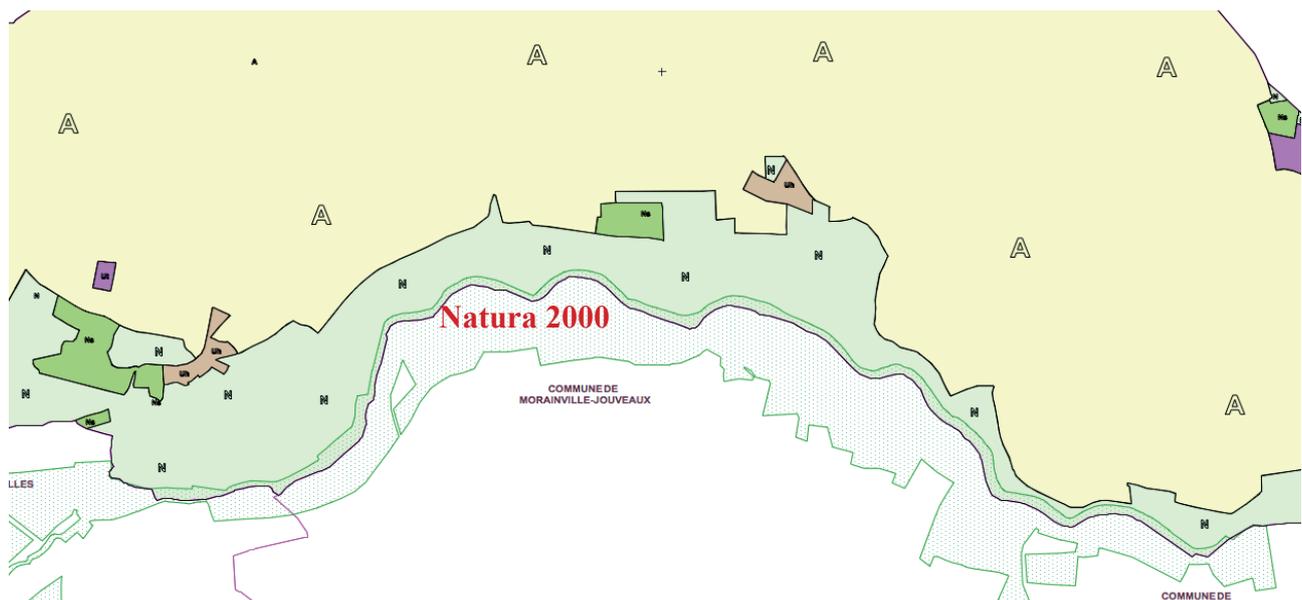
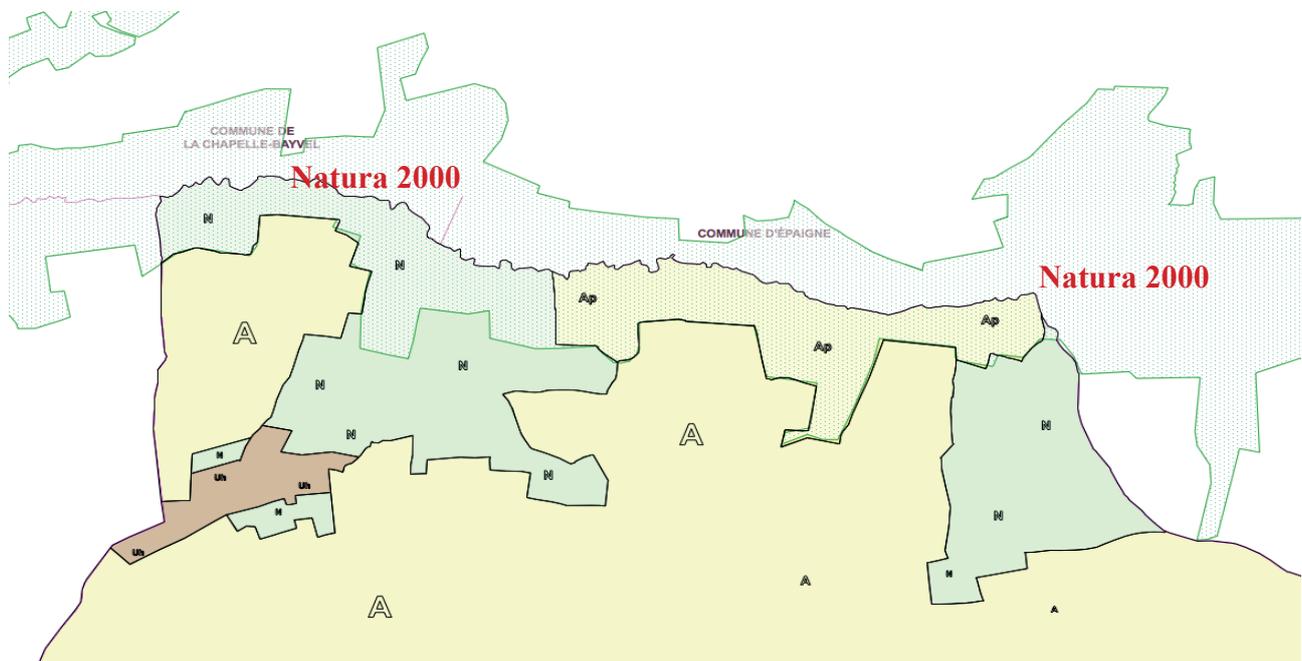
Éviter les plantations de résineux et de peupliers peut rentrer dans le cadre du PLU qui notamment interdit les plantations de *Thuja*.

Le maintien d'arbres est lui aussi pris en compte par le PLU qui identifie un certain nombre de haies bocagères et classe en « espaces boisés classés » les bosquets et boisements en donnant la priorité tout de même aux espaces qui doivent rester en couvert herbacé. Cela dit, l'action de classer certains boisements peut être intéressante, par ricochet, à la préservation d'arbres sénescents favorables à la présence d'insectes xylophages tels la lucane-cerf-volant.

La mise en place d'actions d'information des usagers et des propriétaires passe elle aussi par le PLU puisque le présent rapport de présentation concourt à la connaissance de ces milieux remarquables qui sont l'une des richesses du territoire, attrait pour la randonnée notamment.

### 8.2.2 – Présentation simplifiée du plan local d'urbanisme et d'une carte de situation par rapport à la zone natura 2000.

Les cartes ci-dessous montrent que les deux secteurs natura 2000 correspondent à des vallées : pour la partie nord, il s'agit de la vallée du Douet-Tourtelle, et pour la partie sud, de celle de la Calonne. Ces extraits du document graphique du règlement montrent que sur sa partie nord, la zone natura 2000 a été disposée en zone naturelle (N) et en zone agricole protégée (Ap). Sur la partie sud, il en va de même puisque le coteau boisé de la Calonne est aussi inscrits en zone naturelle.



### 8.2.3 – Exposé sommaire des incidences que le Plu est susceptible d’avoir ou non sur le site natura 2000.

L’ensemble des éléments précédent concourt à en déduire qu’il n’y a pas d’atteinte potentielle liée à l’application du Plu.

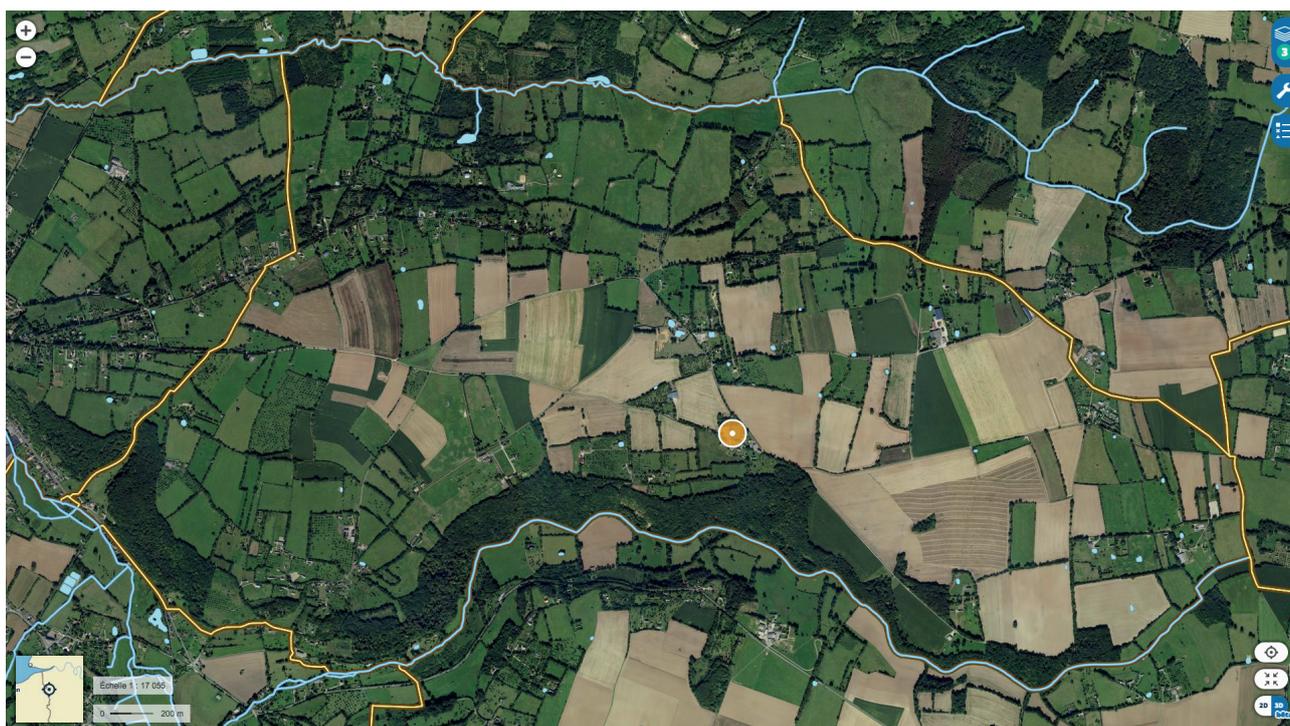
## 8.3 – Évaluation environnementale

### 8.3.1 – Évaluation en continue de l’élaboration

La prise en compte des enjeux environnementaux s’est faite tout au long de l’élaboration du Plu. Le travail réalisé lors de la phase de diagnostic a permis de mettre en évidence les secteurs à forts enjeux environnementaux. Il s’agit notamment des secteurs soumis à des périmètres de protection réglementaire (natura 2000, znieff), ainsi que les secteurs nécessaires au bon fonctionnement (ou au rétablissement) des continuités écologiques repérés par un travail de précision du SRCE.

Ce travail préliminaire a permis de garder en tête ces enjeux environnementaux lors de la phase de construction du Padd. Ils ont d’ailleurs été intégrés dans l’axe relatif à la préservation de la qualité du cadre de vie, dans le sens où la richesse de la biodiversité participe globalement à l’attractivité du territoire.

Tout ces éléments ont été intégrés aux réflexions sur le choix des secteurs à privilégier pour les extensions urbaines. Dans le cas de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles, il n’y avait pas de volonté de créer un secteur d’extension urbaine. Par contre, l’évaluation environnementale en continu a permis d’intégrer les périmètres de zonages réglementaires en les traduisant par de la zone naturelle stricte. Par ailleurs, le travail sur les trames vertes et bleues a aussi été un élément pris en compte notamment dans le travail de délimitation des zones urbaines (limite est de la zone uh des « monts du bourg » notamment). Le renforcement du tissu bâti répond aussi à la volonté de ne pas augmenter la pression sur l’est du territoire où la densité de mare est plus marquée.



### 8.3.2 – Évaluation des incidences sur l’environnement.

Les tableaux ci-dessous explicitent les incidences que pourrait avoir le Plu sur l’environnement en fonction des différentes thématiques, ainsi que les mesures compensatoires que mettra en œuvre le Plu.

Bilan des impacts	Mesures prises
<b>Ressources naturelles et biodiversité</b>	
<b>la gestion de l’espace</b>	
<p>- Impact minimal lié à la volonté affichée dans le Padd de protéger l’environnement et de limiter la consommation d’espace. Le Plu n’autorise plus d’extensions et complète simplement les secteurs habités.</p> <p>Les objectifs de développement urbain s’inscrivent dans les objectifs de la loi : seuls les dents creuses seront mobilisées.</p> <p>- le Plu préserve l’activité agricole en classant une grande partie du territoire en zone et secteurs agricoles et en y réglementant strictement les constructions. Les constructions isolées nouvelles en milieu agricole ou naturel sont prosrites pour éviter tout mitage du paysage.</p> <p>Précisons que la pérennisation des activités agricoles d’élevage est un moyen très efficace de protection des milieux naturels liés au bocage, notamment les prairies et vallées.</p>	<p>- Une gestion économe de l’espace en interdisant tout mitage de l’espace, en luttant contre l’étalement urbain et en favorisant le renouvellement urbain.</p> <p>- Classement d’une grande partie du territoire en zone agricole et réglementation stricte des constructions, de façon à privilégier l’activité agricole existante et à permettre son évolution avec le moins de contraintes possible en même temps l’évolution des rares constructions de tiers non agricoles est permise, bien évidemment strictement encadrée</p>

<b>Bilan des impacts</b>	<b>Mesures prises</b>
<b>Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques</b>	
<p>- Sensibilité écologique des secteurs déjà urbanisés (dents creuses,...) : cette sensibilité est faible il s'agit surtout de préserver des interfaces avec les espaces boisés pour rétablir des corridors biologiques pour les espèces à faible déplacement (batraciens, micro mammifères, insectes, reptiles...). Les secteurs urbanisés recèlent cependant des cœurs d'îlots verts et des pénétrations de zone naturelle en particulier à proximité des espaces boisés qui peuvent constituer des réservoirs de biodiversité.</p> <p>- À Saint-Sylvestre-de-Cormeilles, les corridors écologiques structurant sont les espaces boisés du coteau de la Calonne, et ceux le long du Douet-Tourtelle, préservés par la zone Natura 2000 et pour laquelle le Plu limite au maximum la pression puisque totalement inscrite en zone naturelle.</p>	<p>- Repérage des haies qui participent à des corridors écologiques, préservent des zones favorables à la biodiversité et permettent indirectement de participer à la préservation des cours d'eau en limitant l'érosion et retenant les polluants et matières en suspension des eaux de ruissellement.</p> <p>- Préservation des espaces naturels les plus intéressants en favorisant le renouvellement urbain et la densification des secteurs bâtis, en diminuant l'impact de l'urbanisation au profit d'éléments en faveur des trames verte et bleue .</p> <p>- Préservation des secteurs boisés en proximité de la natura 2000</p> <p>- Pour l'établissement des haies, suivant les zones, l'utilisation d'essences locales est imposée, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L'interdiction des essences exotiques permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti et limite la présence d'espèces invasives.</p> <p>Cet ensemble de mesures concourt à améliorer la qualité des eaux de surface, à offrir des éléments de protection pour la faune et la flore locale (réservoir d'oiseaux ou d'insectes prédateurs limitant les populations de ravageurs par exemple), à enrichir la biodiversité.</p>
<p><i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur l'espace agricole, la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques est quasi nul.</i></p>	

Bilan des impacts	Mesures prises
<b>Eau</b>	
<b>Écosystèmes aquatiques et zones humides</b>	
<p>- Le Plu préserve la biodiversité par un classement des milieux naturels humides (notamment sur la partie nord de la commune correspondant à la natura 2000) en zone naturelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des milieux naturels, et de surcroît la Natura 2000, en zone naturelle inconstructible.</li> <li>- Une plus forte densité de mares à l'est de la commune : le Plu y limite la pression urbaine.</li> <li>- Repérage des haies qui participent à des corridors écologiques et préservent des zones favorables à la biodiversité.</li> </ul>
<b>Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	
<p>Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), et de surcroît le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Risle, visent à limiter le transfert de substances polluantes par ruissellement, à limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration.</li> <li>- Les haies repérées et la prise en compte des zones humides renforce l'épuration des eaux de ruissellement et améliorent la recharge des nappes.</li> </ul>
<b>Eaux usées</b>	
<p>Une cinquantaine de Saint-Sylvestre devrait prochainement être raccordée au réseau d'assainissement de Cormeilles. Pour le reste du territoire, la commune a choisi de maintenir l'assainissement non collectif. La Communauté de Communes du Canton de Cormeilles met également à disposition un service public d'assainissement non collectif (SPANC). Dans les zones où quelques constructions sont rendues possibles, le règlement du Plu impose des conditions nécessaires à la réalisation d'un assainissement autonome adapté.</p>	<p>Dans les zones où quelques constructions sont rendues possibles, le règlement du Plu impose des conditions nécessaires à la réalisation d'un assainissement autonome adapté.</p>
<b>Eau potable</b>	
<p>L'impact du Plu sur la ressource en eau potable restera très minime et induira très peu de contraintes sur les captages existants. On considère généralement qu'un habitant consomme 0,125 m<sup>3</sup> d'eau potable par jour ; sachant que l'augmentation du nombre d'habitants sur les dix années à venir est d'environ 25 habitants, l'augmentation des besoins est de l'ordre de 3 m<sup>3</sup> par jour, quantité que les forages actuels sont largement en capacité de fournir.</p>	<p>- Le règlement écrit impose pour toute nouvelle construction le raccordement au réseau d'adduction d'eau potable mais il prescrit également le recueil d'eau de ruissellement laquelle peut être utilisée dans le domicile, réduisant ainsi la consommation d'eau potable.</p>

<b>Eaux pluviales</b>	
<p>- En ce qui concerne les eaux pluviales, leur traitement sera compatible avec les orientations du Sdage et du Sage. Quant aux rejets des constructions futures, le règlement impose des conditions claires pour leur limitation voire pour la rétention à la parcelle. À cet égard, l'impact du document d'urbanisme sur le ruissellement des eaux pluviales est maîtrisé d'autant plus que l'emprise au sol est limitée pour préserver des surfaces perméables.</p>	<p>- Le règlement du Plu intègre la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement ainsi que leur infiltration. Pour les zones bâties, l'emprise est limitée de façon progressive afin de réaliser une habile transition entre milieu naturel -cultures et boisements à cet endroit- et milieu anthropisé</p>
<p><i>L'impact de la mise en œuvre du Plu sur la ressource en eau est nul</i></p>	
<b>Risques</b>	
<b>Prévention des risques naturels, industriels et technologiques</b>	
<p>- Le Plu tient compte des risques naturels, comme le risque d'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux, l'inondation par remontée de nappes, des cavités souterraines.</p>	<p>- Le rapport de présentation expose les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux, à la présence de la zone inondable par remontée de nappe.</p> <p>- Le zonage a été établi en tenant compte des risques : ne pas rapprocher de tiers des installations nuisantes, limiter fortement les atteintes aux zones humides et inondables...</p> <p>- À noter que le Plu ne peut maîtriser tous les risques et nuisances existant sur un territoire : d'autres législations et réglementations s'imposeront de fait aux pétitionnaires.</p>

Bilan des impacts	Mesures prises
<b>Bruit</b>	
<p>. Le Plu ne prévoit pas ni de zone d'activités industrielles susceptibles de générer d'importantes nuisances sonores, ni d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pouvant entraîner une augmentation de trafic sur les voies internes et alentours.</p>	<p>- Réflexion sur la mise en place d'un réseau de liaisons douces sur la commune et en lien avec les communes voisines (boucle verte), ce qui permettra de limiter les déplacements en voitures et donc les nuisances liées au bruit.</p>
<p><i>Les risques sont pris en compte par le Plu.</i></p>	
<b>Énergie, pollution atmosphérique et santé</b>	
<b>Énergie</b>	
<p>La prise en compte de nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.</p>	<p>- Prise en compte des nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place de dispositifs tels que les panneaux solaires. .</p>
<b>Pollutions atmosphériques</b>	
<p>Le Plu n'aura guère d'incidence sur les pollutions atmosphériques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Plu aura une incidence faible sur les déplacements : le développement urbain contenu dans l'enveloppe urbaine actuelle ne devrait pas induire une augmentation significative des déplacements ;</li> <li>- le Plu ne prévoit pas de zone d'activités industrielles susceptibles de générer d'importantes pollutions atmosphériques.</li> <li>- Enfin la poursuite de circulations douces (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est ainsi prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'un réseau de liaisons douces notamment vers les autres communes limitant ainsi l'émission de gaz à effet de serre.</li> <li>- Autorisation des systèmes domestiques d'utilisation d'énergie renouvelables, encadrés certes pour préserver le patrimoine au sens large : ces systèmes n'émettent pas de particule.</li> <li>- Maintien de vastes espaces y compris à proximité immédiate voire dans les parties urbanisées vierges de construction : des <i>puits de carbone</i> sont ainsi préservés à proximité des noyaux d'habitat.</li> <li>- Le projet de territoire mené avec les communes voisines dans le cadre de l'élaboration du Plu et qui est traduit dans le Padd a permis de recentrer la production de logements à Cormeilles pour, entre autres, limiter les petits déplacements.</li> <li>- L'emploi est renforcé, notamment par l'extension de la zone d'activité sur Cormeilles, pour induire la limitation des déplacements des actifs.</li> <li>- Le projet de territoire vise à maintenir Cormeilles comme pôle de proximité et de limiter les déplacements pour accéder aux commerces et services.</li> </ul>

Bilan des impacts	Mesures prises
<b>Qualité de l'air</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Plu prend en compte la qualité de l'air :</li> <li>- en limitant l'étalement urbain et donc les déplacements,</li> <li>- en maillant mieux le territoire par les liaisons douces.</li> <li>- en préservant des parties végétalisées et non imperméabilisées.</li> <li>- L'impact du Plu sur la qualité de l'air sera franchement positif d'autant plus que le développement des énergies renouvelables et la moindre consommation d'énergies fossiles attendue par la mise en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la nouvelle réglementation thermique produisent des effets positifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compacité de l'urbanisation qui limite une part significative des trajets au bénéfice de la qualité de l'air et de la diminution des rejets de gaz à effet de serre.</li> <li>- L'exigence de circulations douces qui concourt à favoriser les modes de déplacements doux et influe directement sur la qualité de l'air.</li> <li>- Maintien de vastes espaces y compris à proximité immédiate voire dans les parties urbanisées vierges de construction : des <i>puits de carbone</i> sont ainsi préservés à proximité des noyaux d'habitat.</li> <li>- La réalisation rendue possible par le règlement de dispositifs visant à développer les énergies renouvelables, production d'énergie solaire notamment, isolation renforcée...</li> </ul>
<b>Santé</b>	
<p>La santé est prise en compte : actions positives comme la diminution des surfaces urbanisables au profit de zones agricole ou naturelle, le développement des circulations douces.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre des équipements liés à la santé et au troisième âge par exemple (notamment sur le bourg voisin de Cormeilles) et des liaisons douces sera tout bénéfique pour la santé</li> </ul>
<p><i>Le Plu prend en compte l'environnement et la question énergétique et aura un impact négligeable sur la qualité de l'air et la santé</i></p>	
<b>Déchets</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accroissement de la population prévu par le Plu, accroissement mesuré, ne bouscule pas la filière de traitement des déchets, qui est en capacité de supporter une augmentation de la production de recyclables et autres déchets. En effet, ces 25 habitants supplémentaires sont censés produire chacun 0,34 tonne de déchets par an (moyenne généralement admise) ce qui conduira à une augmentation de 8,5 tonnes soit ici aussi une infime partie de la capacité du Centre d'Enfouissement technique de Malleville-sur-le-Bec. Ces habitants supplémentaires conduiront donc à une augmentation de quelque 8,5 tonnes à comparer avec la capacité de stockage du centre qui est de 64 000 tonnes par an (soit une charge supplémentaire de 0,01 %).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation de la collecte des déchets adaptée en fonction des zones.</li> <li>- voies de desserte adaptées au ramassage des ordures ménagères.</li> <li>- le maintien de cœurs d'îlots non imperméabilisés favorise le compostage individuel des déchets ménagers, tout bénéfique pour la collectivité et pour la richesse de la microfaune des sols.</li> <li>- En outre, la densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets.</li> </ul>

## 8.4 – Incidences du Plu sur les zones d'importance particulière et mesures compensatoires

Le plan local d'urbanisme protège les éléments naturels les plus remarquables, notamment :

- les sites Natura 2000, au titre de la directive habitat,
- et les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff).

Le Plu protège strictement ces milieux naturels remarquables intégrés dans les sites natura 2000 et les Znieff en les classant en zone naturelle **stricte** de protection de l'environnement.

Le Plu ne prévoit aucun développement urbain à proximité des sites Natura 2000 et n'induit donc pas de risque de nuisances et de pollution sur ces sites.

Le plan local d'urbanisme ne produit donc pas d'incidences notables directes -risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel- ou indirectes, dans la limite du code de l'urbanisme bien sûr. Le plan local d'urbanisme n'induit pas de risques de perturbation en n'autorisant aucune construction nouvelle sur les sites écologiquement remarquables, la zone naturelle jouant son rôle dissuasif et protecteur.

Le bon état de conservation du site natura 2000 est notamment induit par une fréquentation du site malgré tout restreinte et devra respecter les actions prévues au document d'objectifs (Docob) qui impose, par exemple, des fauches respectueuses du milieu, la surveillance des boisements pour qu'ils ne ferment pas les milieux les plus intéressants.

Au reste, ce sont les prescriptions du document d'objectifs qui s'imposent pour la gestion du milieu.

## **Extraits du Docob juin 2011**

### **Bilan des activités socio-économiques/ enjeux**

#### **Aménagement et urbanisme**

Sur ce site, la pression d'urbanisation semble faible mais compte tenu des incidences possibles, l'ensemble des projets et aménagements devront être étudiés en conséquence.

#### **Sylviculture**

Les plantations arborées se font au détriment des prairies humides et des habitats d'intérêt communautaire.

#### **Agriculture et activités agro-pastorales**

Le pâturage et la fauche des prairies constitue un facteur primordial pour la préservation des habitats d'intérêt communautaire sur le site. Les difficultés de ce secteur d'activité peuvent affecter de manière très importante l'état de conservation de ceux-ci. L'implication et le soutien des collectivités publiques et la mise en place d'aides spécifiques sont nécessaires au maintien de ces milieux.

Le retournement des prairies sur le site constitue une menace autant pour les habitants que pour les espèces piscicoles dépendantes de la qualité des eaux.

#### **Activités cynégétiques et piscicoles**

Sur l'ensemble du site, il n'existe pas d'incompatibilité entre une activité cynégétique et piscicole respectueuses des textes en vigueur et les objectifs de maintien dans un bon état de conservation des habitats.

La limitation de l'embroussaillage de zones de prairies à des fins cynégétiques est un point de vigilance.

#### **Activités de loisirs et de tourisme**

La mise en place de sentiers et d'itinéraires de découverte par des modes non motorisés permet par la canalisation du public via les itinéraires balisés et la faible fréquentation, de ne pas avoir d'effet notable sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire qui eux restent localisés principalement le long du cours d'eau ou au sein des prairies.

L'activité équestre contribue à maintenir des espaces de prairies de pâture, pouvant accueillir des habitats et espèces de la directive.





# **NEUVIÈME PARTIE**

**- Compatibilités**

**- Indicateurs de suivi**

**- Résumé non technique**

## 9.1 – Compatibilité avec les documents de rang supérieur

### 9.1.1 – Compatibilité avec les orientations du SDAGE

SDAGE Seine-Normandie et cours d'eau côtiers

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et les objectifs du Sdage qui sont les suivants:

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- gérer la rareté de la ressource en eau
- limiter et prévenir le risque d'inondation
- acquérir et partager les connaissances
- développer la gouvernance et l'analyse économique

Tout le document est consultable en ligne sur le site [www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr).

Les documents d'urbanisme doivent également être compatibles avec les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

En l'occurrence, et même si la commune n'est pas intéressée par un Sage, le Sdage propose un plan d'actions à l'échelle du bassin de la Touques. Les principales actions proposées sont les suivantes :

#### **Réduction des pollutions ponctuelles :**

- Amélioration des réseaux d'assainissement
- Amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales des collectivités
- Limitation des usages de pesticides par les collectivités et les particuliers

#### **Réduction des pollutions diffuses agricoles**

- Diminution des pertes de pesticides lors des manipulations
- Développement d'aménagements et de pratiques agricoles réduisant les pollutions par ruissellement, érosion ou drainages

#### **Connaissance**

- Amélioration de la connaissance des pressions polluantes de substances dangereuses pour la définition d'action visant leur réduction

#### Justification de la compatibilité

Le projet d'aménagement et de développement durables intègre la préservation des espaces naturels au niveau du coteau de la Calonne et de la vallée du Douet Tourtelle avec un classement en zone naturelle. Les continuités biologiques ont été prises en compte dans le projet de la commune, notamment en maintenant favorisant les continuités entre les espaces boisés de la zone naturelle 2000 notamment.

Le règlement écrit :

- précise comment prévenir et gérer le risque en zone inondable,
- édicte les prescriptions permettant de réduire le plus en amont possible les débits d'eau de ruissellement.

Le règlement graphique empêche l'urbanisation des secteurs non bâtis des vallées, des coteaux et du plateau, les ayant disposés en zone naturelle inconstructible ou, pour le plateau principalement, en zone agricole mono fonctionnelle.

### 9.1.2 – Compatibilité avec la DTA de la baie et de l'estuaire de la Seine

L'estuaire de la Seine, situé à proximité des grandes zones d'échanges offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de 3 grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

La Dta a été approuvée par décret le 10 juillet 2006 et publiée le 12 juillet 2006 et fixe 3 objectifs principaux :

- renforcer l'ensemble portuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires
- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques
- renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

En ce qui concerne les orientations, plus particulièrement pour le territoire d'étude, la Dta prévoit la protection des paysages caractéristiques des pays normands, comme le pays d'Auge.

En résumé, et dans le cadre de l'élaboration des présents documents d'urbanisme, les orientations suivantes de la Dta devront être prises en compte :

- en cas d'urbanisation nouvelle, le projet de paysage tirera le meilleur parti des éléments à conserver et proposera les compléments nécessaires à une bonne intégration paysagère.
- pour le pays d'Auge, concentrer le plus possible le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains
- sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel, notamment en permettant la transformation de son usage.

#### Justification de la compatibilité

Le projet d'aménagement et de développement durables intègre l'objectif de préservation de l'environnement, du paysage et de l'identité locale. L'objectif de limitation de la consommation d'espace y tient aussi bonne place, en concentrant le développement résidentiel à l'intérieur des secteurs bâtis.

Le règlement écrit traduit les objectifs de préservation de l'identité locale en édictant des règles permettant de conserver les formes urbaines peu denses de la commune, de maintenir une densité végétale nécessaire à la bonne intégration de l'urbanisation.

Le document graphique repère les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, répondant ainsi à l'enjeu de préservation du patrimoine bâti du territoire.

### 9.1.3 – Compatibilité avec le SRCAE Haute Normandie

Le SRCAE de Haute Normandie a été approuvé le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE

Le Plu doit prendre en compte le Schéma régional climat air énergie. Il a des effets leviers limités à certains aspects de la transition énergétique et climatique, qui sont les suivants:

- Maîtriser la consommation du foncier agricole et maintenir les sièges d'exploitation,
- Ne pas contraindre l'installation d'énergies renouvelables, la rénovation thermique et les constructions écologiques,
- Favoriser l'installation de nouveaux habitants proches de zones d'emploi.

#### **9.1.4 – Compatibilité avec le SRCE Haute Normandie**

Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie a été approuvé le 18 novembre 2014. Une présentation de ce document est proposée dans le diagnostic commun.

En substance, le SRCE indique que le secteur d'étude est repéré comme présentant des continuités écologiques à rendre fonctionnelles en priorité. Le projet de la commune intègre cette nécessité en inscrivant comme objectif de « préserver le patrimoine végétal et aquatique caractéristique du bocage et participant aux trames vertes et bleues ».

Par ailleurs, le Plu préserve les continuités en inscrivant les secteurs concernés (notamment les espaces boisés) en zone naturelle.

#### **9.1.5 – Compatibilité avec le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021**

Le PGRI a été approuvé le 7 décembre 2015 dans le but de construire un document de gestion du risque inondation à la fois complémentaire et parallèle au Sdage.

Le risque inondation est pris en compte par le Plu de Saint-Sylvestre afin de permettre une gestion du risque en amont. Le zonage indique les secteurs inondables sur la commune et des dispositions réglementaires sont précisées au règlement écrit.

#### **9.1.6 – Compatibilité avec les Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET)**

Le Plu de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles est compatible avec le Plan Climat Régional Haute-Normandie 2015-2020 et le Plan Climat Énergie Territorial du département de l'Eure approuvés respectivement en 2014 et 2013. Le Plu prévoit une croissance mesurée, la création d'emplois et le développement touristique sur le territoire dans le but de limiter les déplacements. Il ne contraint pas l'installation d'énergies renouvelables, la rénovation thermique ainsi que les constructions écologiques.

#### **9.1.7 – Prise en compte des AOC, AOP et IGP**

Le territoire de la commune est concerné par des AOC, AOP et IGP (cf. 22 du rapport de présentation global). Le projet de la commune, et notamment la volonté de limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles en ne renforçant que les secteurs déjà bâtis, permet de préserver le riche terroir du secteur.

## 9.2 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

### 9.2.1 – Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

La commune de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles prévoit des zones à urbaniser. Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements selon les objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

	1 <sup>re</sup> année	2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année	Total
<b>Logements, nombre et densité</b>				
Nombre de logements construits				
Superficie construite				
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare				
<b>Consommation d'espace</b>				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				
<b>Taille des logements</b>				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				

## 9.2.2 – Suivi des effets du Plu sur l’environnement

Au plus à l’expiration d’un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l’élaboration du plan local d’urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l’environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

Les indicateurs constituent des outils d’évaluation du plan local d’urbanisme en fonction de l’état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats
<b>Eau</b>		
Ressource en eau	suivi de l’évolution de la consommation d’eau potable	
<b>Déchets</b>		
Déchets	- suivi de l’évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets recyclés	
<b>Risques et nuisances</b>		
Risque cavités souterraines	- recueil des informations issues des études de sol	
Risque retrait-gonflement des argiles	- surveillance des constructions en zone d’aléa fort	
<b>Énergie</b>		
Consommation énergétiques de l’habitat	- Nombre de constructions basse consommation d’énergie - nombre d’installations de production d’énergie renouvelable individuelle	
<b>Pollution/santé</b>		
Qualité de l’air	- Évolution du linéaire de circulations douces	
<b>Milieux agricoles, naturels et forestiers</b>		
Espaces agricoles	- Consommation d’espace agricole	
<b>Biodiversité</b>		
Biodiversité	- préservation des haies (ont-elles été préservées et entretenues ?) - les difficultés rencontrées	

En ce qui concerne la **préservation de la biodiversité** et des milieux naturels :

- Suivi des évolutions de l’occupation des sols.
- Suivi de l’objectif de développement modéré et de préservation des terres agricoles à partir des bases régionales et de l’actualisation des données communales.

### **Pollution, risques et nuisances**

- Favoriser la mise en œuvre de projet de constructions susceptibles de diminuer l’émission de gaz à effet de serre (suivi des permis délivrés, développement des transports en commun),
- Évolution des volumes ou tonnage de déchets produits sur le territoire communal et fraction de ces déchets valorisée (source et données syndicat de traitement des déchets d’ordures ménagères)

## 9.3 – Résumé non technique

Le projet communal repose sur un travail mené à l'échelle du bassin de vie de Cormeilles. En lien avec les communes de Cormeilles, de Saint-Pierre-de-Cormeilles, et du Bois-Hellain, il a été décidé que le projet de territoire viserait à soutenir le pôle de Cormeilles en reportant une partie du potentiel de développement de la commune. Ainsi, en ne mobilisant que les dents creuses et le potentiel en renouvellement, la commune devrait accueillir 25 habitants supplémentaires, ce qui correspond à un taux d'évolution moyen de 1,1% par an.

La commune souhaite aussi au travers du Plu soutenir les activités économiques. Il s'agit en l'occurrence de permettre à l'activité agricole d'intégrer les mutations en cours, et aux activités artisanales de se développer dans le tissu bâti (à condition qu'elles soient compatible avec l'environnement habité). Il s'agit également permettre le développement de l'activité touristique (accueil à la ferme, camping, chambre d'hôtes ...). À l'échelle du bassin de vie, l'extension de la zone d'activité de Cormeilles permettra aussi de favoriser l'emploi local.

Le Plu de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles préserve le cadre de vie : il limite l'étalement urbain, concourt au renforcement du dynamisme du centre bourg de Cormeilles en ayant fait de choix de raisonner à l'avenir du bassin de vie (et non pas en restant figé dans les limites communales). Le Plu prévoit un développement urbain basé uniquement sur la mobilisation du potentiel foncier (dents creuses) et bâti (renouvellement urbain et changement de destination) des zones déjà urbanisées ; Cela permettra aussi de préserver la qualité du cadre de vie qui est un atout pour la commune.

La commune bénéficie d'un environnement naturel remarquable. Le Plu a également pour objectifs la préservation de ces espaces naturels et la mise en valeur du paysage : protection des espaces naturels par un classement en zone naturelle (zone natura 2000 notamment).

Le Plu repère au titre de la loi paysage les éléments de patrimoine architectural et paysager de façon à les préserver : ce n'est pas un *classement* mais bien un repérage qui induit néanmoins de respecter l'élément repéré et de déposer une déclaration préalable en cas de travaux affectant l'élément repéré.

Les projets envisagés dans le plan local d'urbanisme n'auront pas d'effets notables dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

## 9.4 – Incidences financières

Les modalités de financement des dispositions des orientations portant sur les déplacements urbains et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'elles contiennent sont vite vues : en effet, le Plu n'induit quasi pas de déplacements nouveaux. Du point de vue des réseaux, les 25 habitants supplémentaires ne devraient pas avoir d'impacts ni sur les capacités d'approvisionnement en eau potable, ni sur la gestion des déchets. Quant à l'assainissement, la commune a fait le choix de maintenir l'assainissement non collectif.

Pour les apports d'énergie, N'ayant pas de zones à urbaniser, la création d'un nouveau transformateur électrique ne semble pas nécessaire.