

Département de la Seine Maritime

Commune Les Authieux sur le Port Saint Ouen

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique



1 - NOTICE EXPLICATIVE

Juin 2015

20, Rue Paul Helbronner
38100 Grenoble
☎ 04 76 23 31 36
☎ 04 76 23 03 63
✉ contact@groupe-degaud.fr
🌐 www.groupe-degaud.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
1 . LOCALISATION DU PROJET	3
1.1 . Contexte géographique général	3
1.2 . Définition spatiale du projet	4
1.3 . Prescriptions en matière d'urbanisme	5
2 . PRESENTATION DU PROJET	6
3 . JUSTIFICATION DU PROJET DE CREATION DE LA RESIDENCE DU COUVENT ...	10
3.1 . Un projet conforme aux objectifs définis dans les documents de planification urbaine.....	10
3.1.1 . Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole Rouen Normandie	10
3.1.2 . Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Rouen Normandie ...	12
3.2 . Volonté de redynamiser l'urbanisation de la commune.....	14
3.2.1 . Un besoin d'attirer de nouveaux habitants sur le territoire	14
3.2.2 . La diversité de l'habitat favorable à la dynamique de la commune	16
4 . INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL EXISTANT	18
CONCLUSION	20

NOTICE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

Afin de renforcer son attractivité, la commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen envisage la création de la résidence Le Couvent, alliant habitat individuel et logements collectifs, dans la continuité de son urbanisation.

La commune souhaite ainsi conforter la démographie communale et diversifier son offre de logements ; elle s'est fixée comme objectif de permettre une urbanisation cohérente de son territoire en développant le Sud du bourg, le PLU ayant défini cette zone résidentielle comme la seule évolution possible.

Cette volonté d'améliorer l'attractivité de son territoire s'inscrit également dans les objectifs fixés par les documents de planification urbaine de la Métropole Rouen Normandie.

Des négociations amiables ont été menées avec les propriétaires concernés et n'ont pas permis à ce jour d'aboutir à un accord amiable.

La commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen se voit donc aujourd'hui dans l'obligation de mettre en œuvre la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique dans le but d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Par délibération du 16 juin 2015, le conseil municipal de la commune a décidé de confier à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (l'EPFN), la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

1 . LOCALISATION DU PROJET

1.1 . Contexte géographique général

Située en Seine Maritime et à proximité de Rouen, Les Authieux sur le Port Saint Ouen fait partie de la Métropole Rouen Normandie.

Entre Seine et forêts, zones d'activités dynamiques et espaces naturels, la Métropole Rouen Normandie est forte d'une identité à la fois urbaine et rurale. En effet, 45 de ses 71 communes sont des « petites » communes, de moins de 4 500 habitants, qui participent à la vitalité et la diversité de son territoire.

Commune demeurant attractive tant en raison de son caractère rural que pour sa proximité immédiate avec Rouen, Les Authieux sur le Port Saint Ouen compte 1213 habitants (Insee 2012) et profite d'une situation géographique avantageuse en étant au bord de la Seine et au carrefour des grands axes autoroutiers vers Paris et Caen.

La Métropole Rouen Normandie



1.2 . Définition spatiale du projet

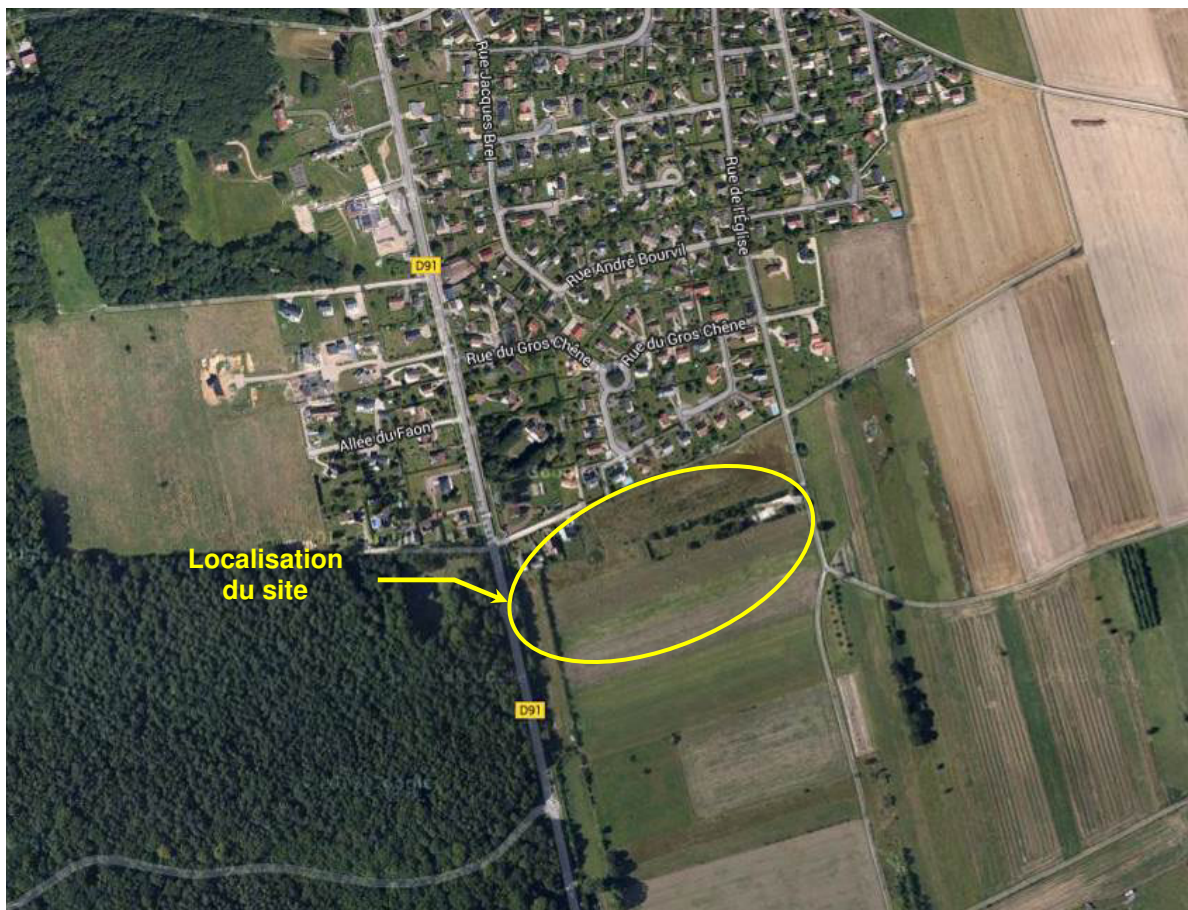
Le projet se situe au Sud de la commune, au lieu-dit « Le Couvent », en continuité immédiate de l'urbanisation du village.

Le périmètre du projet s'étend sur environ 4,9 hectares, incluant un terrain d'agrément où une maison abandonnée a été démolie depuis (environ 0,50 ha), des prairies de fauche (environ 4,3 ha) et deux haies arbustives (0,10 ha).

Plus précisément, le site est bordé :

- * au Nord par le lotissement de la rue du Gros Chêne,
- * à l'Ouest par la RD n°91, rue des Canadiens,
- * à l'Est par la rue de l'Eglise,
- * au Sud par des terres agricoles.

Localisation du projet



Source : Orthophotoplan – Google Maps

1.3 . Prescriptions en matière d'urbanisme

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen, approuvé le ----- 2006, (et dont la dernière modification/révision a été approuvé le -----), le périmètre du projet s'inscrit en zone **AUa** et **A**.

Zone AUa :

*La zone AU est une zone d'urbanisation future qui être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.
Le secteur AUa a une vocation principale d'habitat.*

Dans le secteur AUa peuvent être autorisés les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe de constructions, etc...), portant sur l'ensemble du secteur.

Sur ce secteur, seront créées les habitations. Le projet est donc compatible avec le règlement de la zone AUa.

Zone A :

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Sur cette zone, peuvent être autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

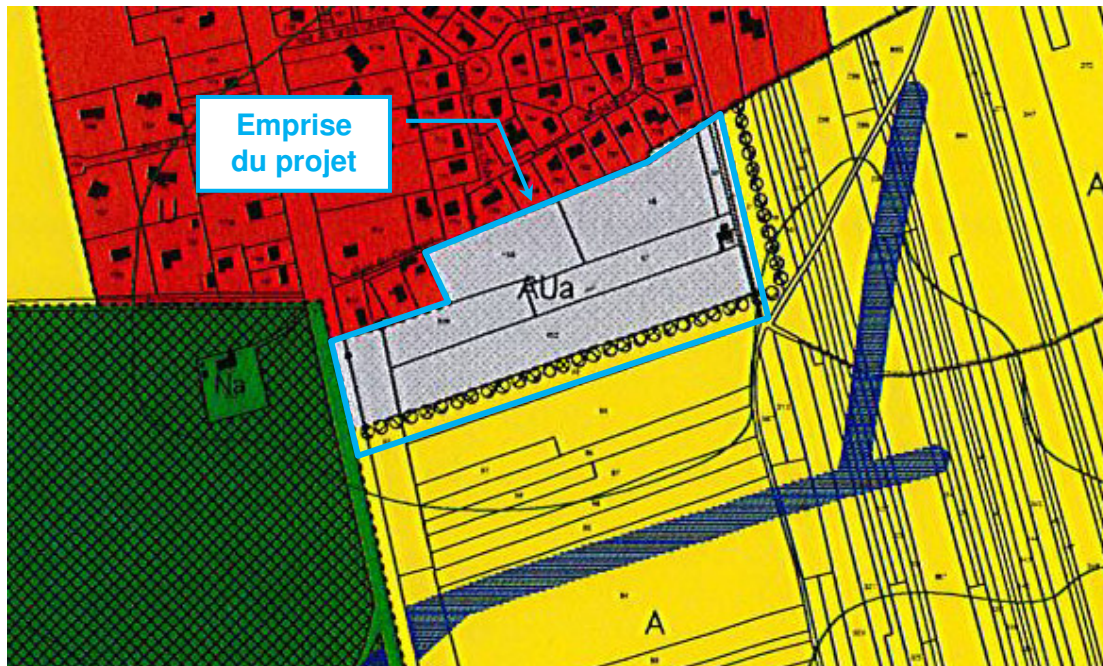
En zone A, seront seulement créés la voie principale de desserte ainsi qu'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.
Le projet est donc compatible avec le règlement de la zone A.

Plan graphique :

Sur le plan graphique, apparait un alignement d'arbres remarquables classé EBC à créer.

Le projet n'intégrant pas la création de cet EBC, il n'est donc pas compatible avec le PLU de la commune.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de la commune



Le projet n'est pas compatible avec les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune. En effet, il faut supprimer sur le plan graphique l'alignement d'arbres remarquables classé EBC compris dans le périmètre du projet.

C'est pourquoi il est nécessaire de mettre en compatibilité ledit document d'urbanisme, laquelle sera mise en œuvre de manière concomitante de celle de la procédure de déclaration d'utilité publique (se reporter au document « informations juridiques et administratives » et au dossier de mise en compatibilité du PLU).

2 . PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'aménagement de la résidence du Couvent porte sur la création d'une quarantaine de logements, comprenant de l'habitat individuel et des logements collectifs.

Avec la réalisation de ce projet, la commune souhaite :

- Conforter la démographie communale et diversifier son offre de logements,
- Répondre aux orientations d'aménagement du PLU à travers le développement de l'urbanisation de la commune, au Sud du bourg, dans la continuité de l'urbanisation existante (le PLU ayant défini cette zone résidentielle comme la seule évolution de son territoire),
- Faciliter les déplacements Est-Ouest entre la rue des Canadiens et la rue de l'Eglise.

➤ **Aménagement des lots :**

✖ Concernant les lots individuels

Cette nouvelle résidence comprendra une vingtaine de pavillons individuels, d'une superficie moyenne de 760 m² environ, où chaque lot aura une entrée individualisée permettant le stationnement de deux véhicules.

✖ Concernant l'habitat collectif

Trois parcelles sont dédiées au logement locatif regroupant une quinzaine de logements et réparties sur l'ensemble de la résidence du Couvent. Cette situation permet une répartition de la circulation automobile dans la résidence.

Des zones de stationnement seront aménagées à proximité des logements locatifs.

➤ **Aménagement des voiries :**

- ✖ La création d'une voirie principale de desserte reliant la rue de l'Eglise à la rue des Canadiens ne présentant aucun accès direct aux différents lots.

Le raccordement se fera par le giratoire existant rue des Canadiens à l'Ouest, et par la création d'un carrefour en T à l'Est avec un « cédez le passage » sur la rue de l'Eglise.

Quatre passages piétons sécurisés seront aménagés le long de cet axe principal.

- ✖ La création d'une voie de desserte secondaire en impasse permettant de desservir les différentes parcelles à bâtir.

Elle formera un bouclage comprenant deux entrées/sorties sur la voirie principale avec mise en place d'un stop à chaque sortie.

Quatre passages piétons sécurisés seront créés sur cette voie de desserte des lots.

- ✖ L'élargissement de la rue de l'Eglise à 5,50m de largeur permettant une circulation sécurisé des véhicules sur cette voirie communale.

➤ **Les cheminements piétons/cycles**

Il est prévu la création de cheminements piétons pour un déplacement sécurisé à l'intérieur de ce nouveau quartier reliant l'allée du Couvent, l'impasse du Gros Chêne et la rue de l'Eglise ; ainsi que des cheminements intermédiaires permettant la répartition des différents lots sous forme d'îlots.

- ✘ En bordure nord du projet, le chemin piéton actuel sera conservé et aménagé toujours dans un principe de déplacement doux.

Ce chemin sera réservé aux piétons et cycles et sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

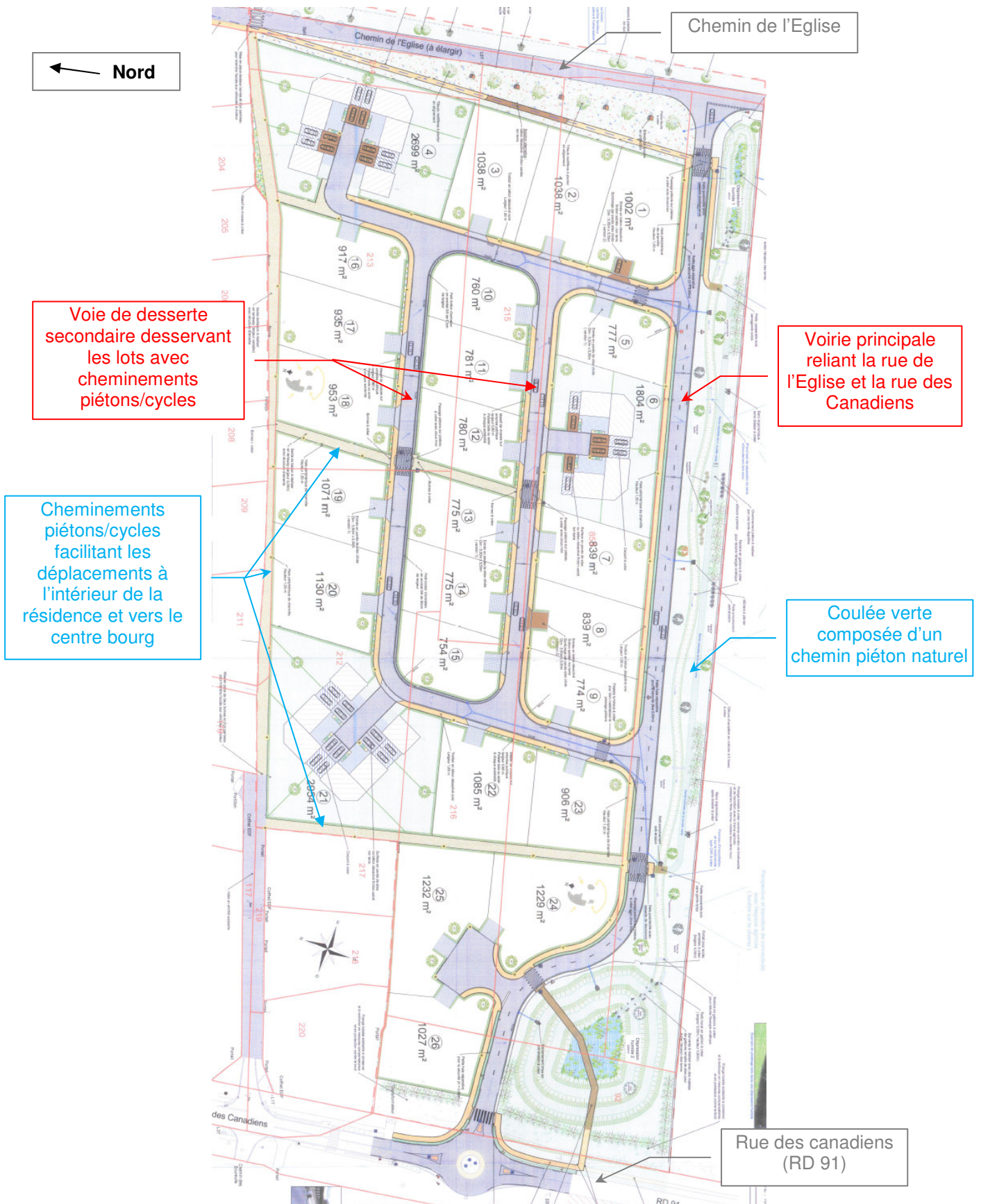
- ✘ En bordure Est de la résidence, un bouclage piéton sera également aménagé, parallèlement au chemin de l'Eglise.
- ✘ A l'intérieur de la résidence, des connexions Nord/Sud pour piétons et cycles seront créées pour se rendre rapidement dans le centre village sans avoir à faire de détour dans la résidence.

➤ **Aménagement d'une coulée verte**

En bordure de la noue sinueuse, sera réalisée une coulée verte composée d'un cheminement piéton naturel situé au milieu de plantations à caractère champêtre.

- ✘ Le cheminement sera réalisé dans l'esprit du déplacement doux. Il sera en connexion avec les chemins de promenade locaux et les promeneurs pourront traverser la noue par deux petites passerelles bois.
- ✘ Un passage sera également aménagé par l'intermédiaire d'un platelage en bois au-dessus de la grande dépression humide. Il permettra le bouclage par un espace naturel vers la rue des Canadiens.

Plan d'aménagement de la résidence Le Couvent



Source : Plan projet – Diagonale Environnement

3 . JUSTIFICATION DU PROJET DE CREATION DE LA RESIDENCE DU COUVENT

Le projet d'aménagement de la résidence du Couvent se propose de répondre à ces deux principaux objectifs :

- ◆ Un projet qui répond aux objectifs d'urbanisation fixés par les documents de planification urbaine
- ◆ Un projet qui répond à la volonté de conforter la démographie communale et diversifier l'offre de logements

3.1 . Un projet conforme aux objectifs définis dans les documents de planification urbaine

La réalisation de la résidence Le Couvent s'inscrit dans le cadre d'un projet global de développement de l'habitat à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie. L'enjeu de cette opération consiste à urbaniser ce secteur dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur.

3.1.1 . Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole Rouen Normandie

Le SCoT de la Métropole fait suite au Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf approuvé en 2001 par les élus du Syndicat Mixte qui couvrait à l'époque le territoire des intercommunalités de Rouen et d'Elbeuf.

Le SCoT est devenue une compétence de la Métropole Rouen Normandie en concevant un projet d'aménagement à 15-20 ans et à l'échelle du territoire des 71 communes qui composent la Métropole.

Ainsi, le SCoT de la Métropole Rouen Normandie arrêté en conseil communautaire le 13 octobre 2014 a pour objectif la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements et de développement économique.

○ Les besoins en matière de logements

Afin de relever le défi de l'attractivité démographique et de répondre à l'ensemble des besoins en logements pour tous, y compris pour les plus démunis, le SCOT affirme l'ambition de construire des logements nombreux et diversifiés, de façon à maintenir la fluidité du marché du logement, à réduire les déséquilibres géographiques, et à améliorer l'attractivité des logements existants.

Le SCOT porte l'ambition d'une dynamique démographique en renouant avec une croissance de la population comprise entre 0,4 % et 0,5 % par an, comparable à celle d'autres métropoles telles que Strasbourg ou Nantes.

L'objectif est ainsi d'accueillir environ 60 000 ménages supplémentaires à l'horizon du SCOT. Cette dynamique démographique prend appui d'une part, sur l'attractivité économique du territoire, notamment l'offre d'emplois, et d'autre part sur l'attractivité résidentielle.

Parmi l'offre neuve de logements, 30% est dédiée à la production de logements sociaux afin de pérenniser la mixité sociale sur le territoire.

Afin de s'inscrire dans une gestion économe de l'espace, le modèle d'urbanisation choisi doit privilégier le renouvellement urbain, la densification des tissus bâtis, l'optimisation et l'efficacité foncière des nouvelles zones à urbaniser. A cet égard, les extensions urbaines pour l'habitat, qui représentent la part la plus importante en consommation foncière, sont plus particulièrement concernées et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

○ **Les bourgs et villages : les cœurs historiques de l'espace rural**

Cœurs historiques de l'espace rural, les bourgs et villages, dont la vocation principale est résidentielle ont des formes diverses. Le SCOT affirme un principe de développement urbain modéré :

- ✓ afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, le développement urbain sera privilégié autour de la centralité historique afin de répondre à un objectif de compacité, dans le respect des tissus urbains constitués et de manière à permettre la pratique de modes doux de déplacement.
- ✓ en continuité du bâti existant, les extensions urbaines seront mesurées et rechercheront des formes d'habitat individuel conciliant cadre de vie et gestion économe de l'espace. Une localisation rationnelle des zones à urbaniser permettra de réduire l'impact de l'urbanisation sur les réseaux.

Les bourgs et villages, dont fait partie Les Authieux sur le Port Saint Ouen, accueillent au plus près des cœurs historiques et dans une logique de mutualisation, les commerces, équipements et services de proximité qui permettent de répondre aux besoins locaux et garantissent l'attractivité de ces territoires, en offrant les conditions d'une ruralité dynamique et équilibrée. Ils n'ont pas vocation à accueillir des activités économiques autres que résidentielles.

○ **Atténuer les disparités et favoriser la mixité sociale**

Le territoire du SCOT dispose d'un parc locatif social important qui joue un rôle majeur dans la satisfaction des besoins des ménages (17 % des ménages sont sous le seuil de pauvreté et 45 % des demandeurs de logements sociaux ont des revenus correspondant au logement très social) mais souffre toutefois d'une inégale répartition sur le territoire.

En conséquence, un effort de rééquilibrage géographique est nécessaire. Les communes qui ne disposent pas de logements sociaux suffisants au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) devront consentir un effort de rattrapage en la matière.

Le SCOT maintient l'objectif de consacrer 30 % de la production totale de nouveaux logements à des logements sociaux pour satisfaire les besoins des ménages. Pour favoriser les parcours résidentiels au sein du parc locatif social, il sera nécessaire d'étoffer la gamme de logements au sein du parc locatif social et une offre en accession à la propriété.

3.1.2 . Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Rouen Normandie

Au terme d'une collaboration continue avec les communes et les acteurs locaux de l'habitat, les élus de la Métropole ont approuvé, en juin 2012, le Programme Local de l'Habitat qui fixe les grandes orientations de la politique de l'habitat de la Métropole.

Les objectifs de logements à réaliser pour toutes les communes et les moyens à mettre en œuvre, durant les 6 ans à venir, viennent répondre aux besoins en logements des habitants du territoire.

Le PLH de la Métropole se décline en 4 grandes orientations :

- Promouvoir un développement équilibré
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements
- Favoriser les parcours résidentiels
- Mieux répondre à l'ensemble des besoins : un enjeu de solidarité

Plus particulièrement, le PLH de la Métropole définit, pour la commune des Authieux sur le Port Saint Ouen, les orientations suivantes :

○ **Promouvoir un développement équilibré pour la commune :**

La production de nouveaux logements doit se poursuivre comme ces dernières années afin d'assurer une croissance démographique.

Les priorités du secteur des Plateaux Est, dont fait partie Les Authieux sur le Port Saint Ouen, sont les suivantes :

- ✓ Mieux insérer les programmes neufs dans le tissu existant en privilégiant des opérations permettant une diversité des typologies de logements, une accessibilité aux services et transports en commun attractive,
- ✓ Economiser la ressource foncière dans les projets situés en extension urbaine pour répondre quantitativement à la demande compte-tenu de l'attractivité des franges Est du territoire :
 - Opérations mixtes incluant une certaine diversité dans la typologie : maisons individuelles sur des parcelles moyennes, individuels groupés, petits collectifs ;
 - Ciblage sur les ménages primo accédants.

○ **Développer une offre nouvelle en logement social**

Sur le secteur des Plateaux Est, l'offre de logements sociaux est globalement insuffisante.

Compte tenu du caractère résidentiel du secteur, il est prévu un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux neufs dans un objectif de mixité sociale à la commune voire à l'opération selon sa localisation.

- ✓ Réaliser 20% de logements sociaux dans tous les programmes de logements.
- ✓ Un objectif de 30% de l'offre neuve de logements en accession sociale et accession à coût maîtrisé.

○ **Objectifs et orientations pour un rééquilibrage de la production neuve sur la commune**

Les enjeux de développement du logement aux Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen sont liés à sa position de commune rurale au sein du secteur des Plateaux Est.

Si les objectifs de développement y sont modérés, dû notamment à l'absence de proximité immédiate des pôles d'emplois, l'offre neuve doit cependant répondre à une demande d'accession à la propriété de ménages de la Métropole et contribuer au rééquilibrage du parc afin de mieux satisfaire les besoins locaux.

- ✓ Dans une commune où l'essentiel des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, la diversification concerne tout d'abord l'augmentation du parc locatif, y compris des T2 et T3, pour répondre aux attentes des ménages de petite taille, en particulier les jeunes.
- ✓ Le développement de l'offre en accession à coûts maîtrisés et en accession sociale doit également permettre de répondre à une demande de jeunes et de jeunes ménages avec enfants.
- ✓ Le parc social et très social doit répondre aux besoins locaux.

Objectifs de production pour la commune

Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	Objectifs Offre neuve de logements	Part des Logements locatifs sociaux de type PLS, PLUS et PLAI dans l'offre neuve	Dont part des PLA I Ressources dans les objectifs de logements locatifs sociaux **	Part de l'Accession à coût maîtrisé et Accession sociale dans l'offre neuve	Part de l'Accession libre dans l'offre neuve	Typologies à favoriser dans l'offre neuve	Répartition collectif / individuel dans l'offre neuve
Proposition d'orientations	Une ou deux opérations durant la durée du PLH	30% de l'offre neuve	20% de l'offre sociale	30% de l'offre neuve au sein d'une opération mixte	40% de l'offre neuve	T2 en locatif T3 en accession	individuel groupé en cœur de bourg
Objectifs prévisionnels sur 6 ans	de 18 à 30 logements, soit une ou deux opérations mixtes pendant la durée du PLH	de 5 à 9 logements	de 1 à 2 logements	de 5 à 9 logements	de 7 à 12 logements		

Ainsi, la commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen propose un projet en parfaite conformité avec les objectifs du SCOT et du PLH de la Métropole Rouen Normandie, par l'extension de son urbanisation en continuité immédiate avec son centre bourg et en respectant une offre de 30% en logements sociaux au sein de cette nouvelle résidence « Le Couvent ».

3.2 . Volonté de redynamiser l'urbanisation de la commune

Par la mise en œuvre de ce projet, la commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen répond à la volonté de conforter sa démographie communale et diversifier son offre de logements.

Aussi, la commune entend répondre à une demande bien présente en matière de logements, en respectant, dans les années à venir, aux exigences spécifiques en matière de logement social.

3.2.1 . Un besoin d'attirer de nouveaux habitants sur le territoire

Au sein de la Métropole, l'évolution démographique apparaît relativement faible s'expliquant par un solde migratoire déficitaire. En effet, la population a augmenté de seulement 3% sur les trois dernières décennies, s'expliquant notamment par un manque d'offre de logements sur son territoire.

➤ La commune connaît une stagnation de sa population

La commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen est confrontée ces dernières années à une stagnation de sa population qui est sous l'effet d'un solde migratoire déficitaire. Néanmoins, la commune voit sa population stabilisée chaque année grâce à un solde naturel positif.

Ainsi, depuis 2006, la population stagne à un peu plus de 1210 habitants. La commune compte en effet 1213 habitants au dernier recensement en 2012.

Evolution de la population de la commune

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	423	509	652	954	1 174	1 211	1 212
Densité moyenne (hab/km ²)	93,4	112,4	143,9	210,6	259,2	267,3	267,5

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,7	+3,6	+4,9	+2,3	+0,4	+0,0
due au solde naturel en %	+1,3	+0,9	+0,9	+0,8	+0,8	+0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,4	+2,7	+4,0	+1,6	-0,3	-0,4
Taux de natalité (‰)	22,8	15,0	14,2	11,9	11,0	9,7
Taux de mortalité (‰)	10,0	6,5	5,3	4,2	3,4	5,9

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

L'évolution démographique future dépend entièrement de l'attractivité du territoire et de sa capacité à attirer de nouveaux habitants, en particulier des très jeunes actifs (la catégorie des 20-30 ans est celle qui part le plus fréquemment hors du territoire).

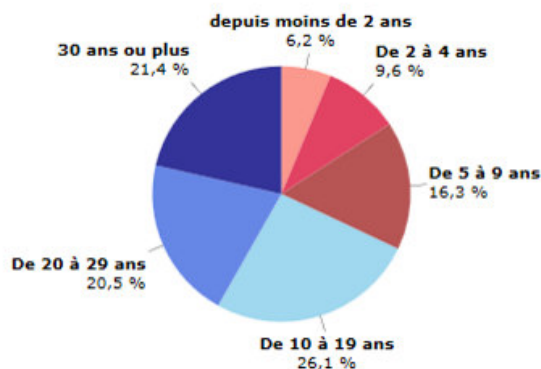
Ainsi, l'implantation de nouveaux logements sur la commune induira une évolution certaine de la démographie avec l'installation de nouveaux habitants sur la commune.

➤ **Une offre de logement en croissance mais insuffisante**

Sur le plan de l'habitat, le nombre de logements sur la commune est en constante évolution mais insuffisant pour conforter la démographie communale.

- Dans la période 2000-2010, 46 logements ont été construits sur la commune avec une moyenne annuelle de 4 logements, soit 1% des résidences principales de la commune,
- Concernant l'ancienneté d'emménagement, en 2011, 68 % des ménages de la commune ont emménagé dans leur résidence principale il y a plus de 10 ans.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2011



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

- Néanmoins, la commune a enregistré l'arrivée de 19 ménages supplémentaires de 2006 à 2011, soit une augmentation du nombre de résidences principales de 4,5 %.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2011	%	2006	%
Ensemble	464	100,0	439	100,0
Résidences principales	449	96,6	430	98,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	5	1,1	4	0,9
Logements vacants	11	2,3	5	1,1
Maisons	459	98,8	435	99,1
Appartements	3	0,6	1	0,2

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Ainsi, le nouveau projet immobilier va créer une quarantaine de logements. Cette offre permettra de répondre aux demandes de logements bien présentes sur la Métropole, et contribuera au développement urbain de la commune en confortant sa démographie et en diversifiant son habitat.

➤ **Faciliter les déplacements Est - Ouest**

Le projet prévoit la création d'une voirie principale de desserte reliant la rue de l'Eglise à la rue des Canadiens et ne présentant aucun accès direct aux lots de la résidence Le Couvent.

Actuellement, les liaisons directes Est-Ouest se situent au Nord de la commune, notamment avec la RD n°13, desserte principale Est-Ouest.

Ainsi, cette nouvelle liaison, qui servira de desserte au nouveau projet immobilier, facilitera également les déplacements au sud de la commune par un accès Est-Ouest sécurisé.



3.2.2 . La diversité de l'habitat favorable à la dynamique de la commune

La commune a la volonté d'accompagner cette croissance de la population par la production d'un habitat diversifié favorisant la mixité sociale et une typologie d'habitat variée.

➤ Un besoin de logements sociaux

Le parc locatif de la commune est peu significatif aussi bien en locatif privé que social.

En effet, 94,5 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement et l'habitat sur la commune se caractérise essentiellement par de la maison individuelle.

Sur l'ensemble des résidences principales, 99 % sont des maisons individuelles et seulement 1 % sont des appartements.

A ce jour, la commune ne dispose aucun logement social.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	449	100,0	1 212	19,2	430	100,0
Propriétaire	424	94,4	1 152	18,8	412	95,8
Locataire	21	4,7	52	4,9	14	3,2
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	4	0,9	8	19,8	4	0,9

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Pourtant, le secteur locatif social en immeuble collectif est de plus en plus recherché. Il permet en effet d'accueillir les nouveaux périurbains, composés souvent de jeunes ménages entrant dans la vie active et qui ont souvent des revenus modestes.

Le logement social tient en effet une place importante et la demande ne cesse de croître dans les communes rurales.

La commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen vise, à travers ce projet immobilier, à garantir une réelle accessibilité au logement au sein de ce nouveau pôle de vie. Ainsi, cette nouvelle résidence proposera la construction d'un habitat collectif regroupant une vingtaine de logements en offrant du locatif social et de l'accession social à hauteur de 30 % minimum.

➤ **La nécessité d'une diversification de l'offre de logements :**

Concernant le parc de logements de la commune, la majeure partie du parc est constituée principalement de grands logements avec 75 % de T5 ou plus.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'élevait à 5,4 pièces en 2011.

On constate donc un réel déficit en matière de petits logements. Les logements allant du T1 au T3 représentent seulement 7 % de l'offre.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2011	%	2006	%
Ensemble	449	100,0	430	100,0
1 pièce	0	0,0	1	0,2
2 pièces	9	2,0	4	0,9
3 pièces	22	4,9	20	4,6
4 pièces	80	17,8	80	18,5
5 pièces ou plus	338	75,3	326	75,7

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

On compte aujourd'hui de moins en moins d'occupants par logement. Le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de personnes seules au foyer, la décohabitation des jeunes, et la hausse du nombre de familles monoparentales, en sont les principales raisons.

La réalisation de ce projet permettra donc de répondre à ce déficit de petits logements par une diversification sensible de l'offre. En effet, cette nouvelle résidence offrira une typologie de logements variée, qui sera majoritairement composée de petits et moyens logements, notamment en T2 et T3.

La réalisation d'un projet immobilier à proximité immédiate du centre-village va contribuer à satisfaire la demande de logements collectifs et favoriser ainsi la dynamisation sociale de la commune par la diversification de l'habitat.

La réalisation d'une quarantaine de logements couplant habitats individuels et logements collectifs sur le secteur Le Couvent apportera une dynamique certaine à la commune.

4 . INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL EXISTANT

Conformément à la réglementation en vigueur, le préfet de la Région Haute-Normandie a été saisi afin qu'il se prononce sur la nécessité de réaliser une étude d'impact du projet sur l'environnement. Par décision en date du 29 mai 2015, le projet a été dispensé d'étude d'impact au regard de l'ampleur modeste du projet sur une emprise ne présentant aucun enjeux environnementaux répertoriés.

Ainsi, au regard de l'état initial du site et de la zone susceptible d'être impactée par le projet, les principaux enjeux environnementaux qui se détachent dans le cadre de la mise en œuvre du projet concernent :

- **Les aménagements paysagers et mode doux**

- **Aménagement d'une coulée verte**

En bordure de la noue sinueuse, sera réalisée une coulée verte composée d'un cheminement piéton naturel situé au milieu de plantations à caractère champêtre.

- ✘ Le cheminement sera réalisé dans l'esprit du déplacement doux et aura une largeur de 2m. Il sera matérialisé au sol par une tonte bien rase au milieu d'un espace enherbé plus touffu.
- ✘ De part et d'autre de la noue et du cheminement piéton, des arbres en isolé seront plantés ainsi que des petits arbres fruitiers.
- ✘ Ce cheminement piéton de la coulée verte sera en connexion avec les chemins de promenade locaux.
- ✘ Les promeneurs traverseront la noue par deux petites passerelles bois.
- ✘ Un passage sera également aménagé par l'intermédiaire d'un platelage en bois au-dessus de la grande dépression humide. Il permettra le bouclage par un espace naturel vers la rue des Canadiens.

➤ **Les autres cheminements piétons/cycles et aménagements paysagers**

- ✗ En bordure Nord de la résidence, le chemin piéton actuel sera conservé et aménagé toujours dans un principe de déplacement doux. Il sera bordé par endroit de plantes vivaces et d'arbres remarquables qui viendront ponctuer le paysage local.
- ✗ En bordure Est de la résidence, un bouclage piéton sera également réalisé. Ce cheminement suivra l'axe de déhanchement de la résidence par rapport au chemin de l'Eglise.
- ✗ Des connexions Nord/Sud pour piétons et cycles seront également créées, formant ainsi un bouclage des déplacements mode doux au sein de cette résidence.
- ✗ La frange végétalisée boisée qui borde actuellement la RD91 sera élargie et renforcée en mesure compensatoire et en protection contre le bruit.

➤ **L'éclairage de la résidence**

- ✗ Par un souci de développement durable et de limitation de la pollution lumineuse, la répartition de mâts d'éclairage se fera tous les 43m environ aux endroits stratégiques.
- ✗ Les mâts d'éclairage fonctionneront en basse consommation et l'orientation du flux lumineux se fera uniquement vers le sol.
- ✗ La mise en place de potelets lumineux pour matérialiser dans l'espace et sécuriser les passages piétons.

• **La gestion des eaux pluviales**

Le projet de construction de la résidence Le Couvent a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

En effet, les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration, au titre de la rubrique 2.1.5.0 du tableau de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

Le dossier de déclaration a fait l'objet d'un récépissé de dépôt en date du 20 décembre 2011 et d'un accord de la DDTM de la Seine-Maritime en date du 14 février 2012 autorisant les travaux au titre de la loi sur l'Eau.

Ainsi, l'eau pluviale sera collectée par des avaloirs au niveau de la nouvelle voie principale de desserte et transitera gravitairement vers une large noue sinueuse puis vers deux dépressions humides, l'une située à l'angle Sud-Est, l'autre située à l'angle Sud-Ouest.

Ces deux dépressions humides ont été dimensionnées pour pouvoir recueillir l'intégralité des eaux de ruissellement et favoriseront la création d'un petit biotope naturel de lieu humide.

CONCLUSION

Pour mener à bien le projet d'aménagement de la résidence du Couvent sur la commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen tel que présenté ci-avant, l'Etablissement Public Foncier de Normandie se trouve dans l'obligation de saisir Monsieur le Préfet de la Seine Maritime pour que soit diligentée la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui permettra de maîtriser l'ensemble des terrains d'assiette nécessaire au projet concerné.